



PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK

Jl. Inspeksi PIK 2,
Terusan Jalan Perancis No.5
Tangerang 15211, Indonesia
Tel. (+62) 21 - 50282888
Fax. (+62) 21 - 50282888
E-mail: corporate.secretary@cbdpik2.com
Website: www.cbdpik2.com

PROSPEKTUS
PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK TAHUN 2024

JADWAL		
Tanggal Efektif Pernyataan Pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan	:	31 Desember 2024
Masa Penawaran Umum	:	3 - 9 Januari 2025
Tanggal Penjatahan	:	9 Januari 2025
Tanggal Distribusi Saham secara Elektronik	:	10 Januari 2025
Tanggal Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia	:	13 Januari 2025

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

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

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

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



PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Real Estat dan Aktivitas Perusahaan Holding

Kantor Pusat:

Jl. Inspeksi PIK 2,
Terusan Jalan Perancis No.5
Tangerang 15211, Indonesia
Tel. (+62) 21 - 50282888
Fax. (+62) 21 - 50282888

Kantor Korespondensi:

Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara, 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

E-mail: corporate.secretary@cbdpik2.com

Website: www.cbdpik2.com

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) saham biasa atas nama, atau sebesar 10% (sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham (“Saham Yang Ditawarkan”), yang seluruhnya terdiri dari Saham Baru, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp4.060,- (empat ribu enam puluh Rupiah) setiap saham. Pemesanan Saham melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup pada RDN pemesan yang terhubung dengan Sub Rekening Efek Pemesan yang digunakan untuk melakukan pemesanan saham. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp2.301.591.670.000,- (dua triliun tiga ratus satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tujuh puluh ribu Rupiah).

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

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO-RISIKO PELEMAHAN DAYABELI MASYARAKAT, RISIKO INI MELIPUTI PERMINTAAN PROPERTI DAN REAL ESTAT UMUMNYA DIPENGARUHI OLEH BERBAGAI FAKTOR, SEPERTI KONDISI EKONOMI, SUKU BUNGA, KEBIJAKAN STRATEGIS PEMERINTAH, PERUBAHAN LIFESTYLE SERTA LOKASI PROPERTI. KETERANGAN SELENGKAPNYA 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.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK



PT TRIMEGAH SEKURITAS INDONESIA TBK

Penjamin Pelaksana Emisi Efek menjamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap Penawaran Umum Perdana Saham.

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 3 Januari 2025

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk (selanjutnya disebut sebagai “**Perseroan**”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK dengan Surat No. 012/BKS/VIII/2024 tanggal 18 September 2024 perihal sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tanggal 12 Januari 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 4 (“**UU No. 4/2023**”).

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia (“**BEI**”) sesuai Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek dari BEI No. S-12402/BEI.PP3/11-2024 tanggal 25 November 2024 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas. Apabila 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.

Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dan Lembaga serta Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham yang disebut dalam Prospektus ini bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi masing-masing, sesuai dengan peraturan yang berlaku di wilayah Negara Republik Indonesia 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.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK, sesuai dengan pengungkapan pada Bab XII tentang Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Bab XIII tentang Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

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 PROSPEKTUS INI, MAKADOKUMEN 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

DAFTAR ISI	i
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN	iii
RINGKASAN.....	xii
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	4
III. PERNYATAAN UTANG.....	11
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING.....	21
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN.....	26
VI. FAKTOR RISIKO	41
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN.....	46
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	47
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN.....	47
2. PERSETUJUAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	50
3. PERKEMBANGAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	50
4. KEJADIAN PENTING YANG MEMENGARUHI KEGIATAN USAHA PERSEROAN	52
5. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN.....	53
6. DOKUMEN PERIZINAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	53
7. PENGURUS DAN PENGAWASAN PERSEROAN	80
8. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE ATAU GCG).....	87
9. SUMBER DAYA MANUSIA.....	92
10. STRUKTUR KEPEMILIKAN PERSEROAN.....	95
11. HUBUNGAN KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM	96
12. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA DAN PIHAK AFILIASI	96
13. KETERANGAN MENGENAI ASET PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK.....	121
14. ASURANSI	141
15. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL (“HAKI”)	145
16. KETENTUAN HUKUM, KEBIJAKAN PEMERINTAH, ATAU PERMASALAHAN DI BIDANG LINGKUNGAN HIDUP YANG MUNGKIN BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP PENGGUNAAN ASET EMITEN DAN BIAYA YANG TELAH DIKELUARKAN EMITEN ATAS TANGGUNG JAWAB PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP.....	145
17. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, DAN ENTITAS ANAK, SERTA DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK	146
18. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM DAN ENTITAS ANAK.....	146
19. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM	147
20. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK	152

21. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERUSAHAAN SASARAN	155
22. KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN	176
22.1. UMUM.....	176
22.2. KEGIATAN USAHA.....	176
22.3. PENJUALAN DAN PEMASARAN.....	179
22.4. KEUNGGULAN KOMPETITIF	180
22.5. PERSAINGAN USAHA.....	181
22.6. STRATEGI USAHA	181
22.7. PROSPEK USAHA	181
22.8. PELANGGAN.....	182
22.9. KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN SUMBER MODAL	182
22.10. KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN DAN HARGA PENJUALAN SEJAK TAHUN BUKU TERAKHIR YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN	182
23. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (<i>CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY</i>)	182
24. TEKNOLOGI INFORMASI.....	183
25. KEBIJAKAN RISET DAN PENGEMBANGAN	183
26. PENGELOLAAN RISIKO/MITIGASI RISIKO.....	183
IX. EKUITAS.....	185
X. KEBIJAKAN DIVIDEN.....	187
XI. PERPAJAKAN.....	188
XII. PENJAMINAN EMISI EFEK	191
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	193
XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM.....	195
XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM	204
XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS.....	212
XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM.....	213
XVIII. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN	261

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 UUP2SK yaitu:

- (a) hubungan keluarga karena perkawinan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal yaitu hubungan seorang dengan:
 - 1) suami atau istri;
 - 2) orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;
 - 3) kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;
 - 4) saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau
 - 5) suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan.
- (b) hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal yaitu hubungan seorang dengan:
 - 1) orang tua dan anak;
 - 2) kakek dan nenek serta cucu; atau
 - 3) saudara dari orang yang bersangkutan.
- (c) hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;
- (d) hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;
- (e) hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;
- (f) hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/ atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau
- (g) hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.

“Akuntan Publik” atau “KAP”

berarti seseorang yang telah memperoleh izin untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai akuntan publik dan terdaftar di OJK. Dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, Akuntan Publik adalah Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.

“Anggota Bursa Efek”

berarti perantara pedagang Efek yang telah memperoleh izin usaha dari OJK dan mempunyai hak untuk mempergunakan sistem dan/atau sarana Bursa Efek sesuai dengan peraturan Bursa Efek.

“Bank Kustodian”	berarti bank umum dan bank umum syariah yang telah memperoleh persetujuan OJK sebagai Kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.
”Biro Administrasi Efek” atau “BAE”	berarti pihak yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham dalam Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Adimitra Jasa Korpora.
“Bursa Efek” atau “BEI”	berarti penyelenggara pasar di pasar modal untuk transaksi bursa, dalam hal ini PT Bursa Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang 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 atau kontrak investasi baik dalam bentuk konvensional dan digital atau bentuk lain sesuai dengan perkembangan teknologi yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk secara langsung maupun tidak langsung memperoleh manfaat ekonomis dari penerbit atau dari pihak tertentu berdasarkan perjanjian dan setiap derivatif atas efek, yang dapat dialihkan dan/atau diperdagangkan di Pasar Modal, sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.
”Efektif” atau “Pernyataan Efektif”	berarti efektifnya Pernyataan Pendaftaran dengan terpenuhinya seluruh tata cara dan persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan UUPM, UUP2SK, dan Peraturan Nomor IX.A.2, yaitu pada hari kerja ke-20 sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan Efektif oleh OJK, yaitu: 1. Atas dasar lewatnya waktu, yakni: a. 20 (dua puluh) hari kerja 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 Perdana dan peraturan dengan Penawaran Umum Perdana; atau b. 20 (dua puluh) hari kerja sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau Atas dasar Pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
“Entitas Anak”	berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perseroan.
“Entitas Asosiasi”	berarti perusahaan, dimana Perseroan memiliki pengaruh signifikan dan bukan merupakan Entitas Anak. Pengaruh signifikan dianggap ada jika Perseroan memiliki, secara langsung maupun tidak langsung, 20% atau lebih hak suara perusahaan, dan atau memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional perusahaan tersebut, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.
“Grup”	Berarti Perseroan dan Entitas Anak

“Ha”	Berarti Hektar
“Harga Penawaran”	Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum ini, yaitu sebesar Rp4.060,- (empat ribu enam puluh Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Yang Ditawarkan.
“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 <i>Gregorian Calendar</i> 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.
“Kemenkumham”	berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
“Konfirmasi Tertulis”	berarti surat konfirmasi yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di Pasar Sekunder.
“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 Selatan.
“Manajer Penjatahan”	berarti PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk yang bertanggung jawab atas penjatahan saham sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan Nomor IX.A.7, POJK No. 41 Tahun 2020 dan SEOJK No. 15 Tahun 2020.
“Masa Penawaran”	berarti jangka waktu bagi masyarakat untuk dapat mengajukan pemesanan pembelian Saham, yang berlangsung selama 5 (lima) Hari Kerja sesuai dengan POJK No. 41 Tahun 2020, dimana masyarakat dapat mengajukan pemesanan Saham sebagaimana diatur dalam Bab XV mengenai Tata Cara Pemesanan Saham.
“Masyarakat”	berarti perorangan dan/atau institusi dan/atau badan hukum, baik warga negara Indonesia dan/atau entitas hukum Indonesia dan/atau badan usaha Indonesia dan/atau warga negara asing dan/atau entitas asing dan/atau badan usaha asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan di Indonesia maupun bertempat tinggal atau berkedudukan di luar Indonesia, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.
“Menkumham”	berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
“Otoritas Jasa Keuangan” atau “OJK”	berarti singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yaitu lembaga negara yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, sebagaimana diubah dengan UUP2SK.

“Partisipan Admin”	berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai penjamin emisi Efek dan ditunjuk oleh Perseroan sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (8) POJK No. 41 Tahun 2020, dalam hal ini adalah PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk.
“Partisipan Sistem”	berarti perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari OJK atau pihak lain yang disetujui OJK dan mempunyai hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.
“Pasar Perdana”	berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatatkan pada Bursa Efek.
“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 sesuai dengan POJK No. 23/2017 dan dengan memperhatikan Peraturan No. IX.A.2 dan POJK No. 41 Tahun 2020.
“Penawaran Umum Perdana Saham” atau “Penawaran Umum”	berarti kegiatan penawaran saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual saham kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UU No. 4/2023 dan peraturan pelaksanaannya.
“Penitipan Kolektif”	berarti jasa penitipan atas saham dan/atau dana yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI.
“Penjamin Emisi Efek”	berarti pihak-pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham atas nama Perseroan dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek.
“Penjamin Pelaksana Emisi Efek”	berarti pihak yang bertanggung jawab melaksanakan pengelolaan dan penyelenggaraan Penawaran Umum Perdana Saham yang dalam hal ini adalah PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk.
“Peraturan Nomor IX.A.2”	berarti Peraturan BAPEPAM dan LK No. IX.A.2 tentang tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
“Peraturan Nomor IX.A.7”	berarti Peraturan BAPEPAM dan LK No. IX.A.7 tentang Pemesanan Dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
“Peraturan Nomor IX.J.1”	berarti Peraturan BAPEPAM dan LK No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.

“Peraturan Pencatatan Bursa Efek”	Berarti Peraturan BEI No. I-A tanggal 21 Desember 2021 tentang Perubahan Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.
“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 No. SP-093/SHM/KSEI/0924 tanggal 8 Oktober 2024.
“Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham”	berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses Tbk No. 12 tertanggal 17 September 2024, sebagaimana telah diubah dengan Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses Tbk. No. 26, tanggal 14 Oktober 2024, Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses Tbk. No. 14, tanggal 28 November 2024, Akta Perubahan III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses Tbk. No. 6, tanggal 23 Desember 2024, seluruhnya dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat.
“Perjanjian Penjaminan Emisi Efek”	berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses Tbk No. 11 tertanggal 17 September 2024, sebagaimana telah diubah dengan Akta Perubahan I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses Tbk. No. 25, tanggal 14 Oktober 2024, Akta Perubahan II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses Tbk. No. 13, tanggal 28 November 2024, Akta Perubahan III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses Tbk. No. 5, tanggal 23 Desember 2024, seluruhnya dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat.
“Pernyataan Pendaftaran”	berarti dokumen yang wajib diajukan kepada OJK oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebelum Perseroan melakukan penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan.
“Perseroan”	berarti PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, disingkat BKS suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta, Indonesia.
“Perusahaan Efek”	berarti pihak yang melakukan kegiatan sebagai penjamin emisi efek dan/atau perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4/2023.
“POJK No. 15 Tahun 2020”	berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, tanggal 20 April 2020.
“POJK No. 16 Tahun 2020”	berarti Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, tanggal 20 April 2020.

“POJK No. 17 Tahun 2020”	berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, tanggal 20 April 2020.
“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, tanggal 1 Juli 2020.
“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. 7 Tahun 2017”	berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk, tanggal 14 Maret 2017.
“POJK No. 8 Tahun 2017”	berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, tanggal 14 Maret 2017.
“POJK No. 23 Tahun 2017”	berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 Tahun 2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo, tanggal 21 Juni 2017.
“POJK No. 25 Tahun 2017”	berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham yang diterbitkan sebelum Penawaran Umum, tanggal 21 Juni 2017.
“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. 55 Tahun 2015”	berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, tanggal 29 Desember 2015.
“POJK No. 56 Tahun 2015”	berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal, tanggal 29 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.
”Prospektus”	berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi Perseroan dan informasi lain sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar pihak lain membeli Saham Yang Ditawarkan, dengan isi dan bentuk sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK dan POJK No. 8 Tahun 2017.

“Prospektus Awal”	berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah Saham Yang Ditawarkan, Harga Penawaran, porsi penjaminan emisi efek atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan, sesuai dengan POJK No. 8 Tahun 2017.
“Prospektus Ringkas”	berarti ringkasan Prospektus Awal yang disusun bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan diumumkan dalam sekurang-kurangnya 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional sesuai dengan POJK No. 41 Tahun 2020 dan POJK No. 8 Tahun 2017 dalam waktu paling lambat 2 (dua) Hari Kerja setelah diperolehnya pernyataan dari OJK bahwa Perseroan sudah dapat melakukan Penawaran Awal.
“Rekening Dana Nasabah” atau “RDN”	berarti rekening dana atas nama nasabah di bank yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang diadministrasikan oleh Perusahaan Efek berdasarkan kuasa atau instruksi dari nasabah.
“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.
“Rp”	berarti Rupiah, mata uang resmi Negara Republik Indonesia.
“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.
“Saham Yang Ditawarkan”	berarti saham biasa atas nama yang diterbitkan oleh Perseroan masing-masing dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) per lembar saham untuk ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham dan kemudian dicatatkan di Bursa Efek dalam jumlah sebanyak 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) saham biasa atas nama yang merupakan sebesar 10% (sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
“SEOJK No. 15 Tahun 2020”	berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tanggal 27 Juli 2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.
“Sistem Penawaran Umum Elektronik”	berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 41 Tahun 2020 dan SEOJK No. 15 Tahun 2020.

“Sub Rekening Efek yang selanjutnya disingkat SRE”	berarti rekening Efek setiap nasabah yang tercatat dalam rekening Efek partisipan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
“Subrekening Efek Jaminan”	berarti SRE yang digunakan nasabah anggota kliring untuk menempatkan agunan berbentuk Efek dan/atau dana yang dapat digunakan oleh Lembaga Kliring dan Penjaminan untuk menyelesaikan transaksi bursa dan/atau menyelesaikan kewajiban nasabah anggota kliring.
“Surat Kolektif Saham”	berarti Surat Saham atau Surat Kolektif Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.
“Tanggal Pembayaran”	berarti tanggal pada saat hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan pada Pasar Perdana harus dibayar dan disetorkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11 Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
“Tanggal Pencatatan”	berarti tanggal pencatatan Saham untuk diperdagangkan pada Bursa Efek yang wajib dilaksanakan pada hari bursa ke-2 (kedua) setelah berakhirnya Masa Penawaran.
“Tanggal Penjatahan”	berarti suatu tanggal pada saat Manajer Penjatahan menetapkan penjatahan Saham Yang Ditawarkan bagi setiap pemesan melalui Pemegang Rekening yang wajib dilaksanakan setelah berakhirnya Masa Penawaran Umum.
“Tanggal Penyerahan Efek”	berarti tanggal dilakukannya distribusi Saham Yang Ditawarkan ke Rekening Efek, yaitu tanggal 10 Januari 2025.
“UUPM”	berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608, sebagaimana diubah dengan UUP2SK.
“UUPT”	berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007, Tambahan No. 6845.
“UUP2SK”	berarti Undang-Undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan No. 4 Tahun 2023, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4 Tahun 2023, Tambahan No. 6845.

DAFTAR SINGKATAN NAMA

“AS”	berarti PT Agung Sedayu, berkedudukan di Jakarta Utara, merupakan salah satu pemegang saham utama Perseroan.
“ASGE”	berarti PT Agung Surya Gemerlap, berkedudukan di Jakarta Utara, merupakan Entitas Anak Perseroan.
“CGIC”	berarti PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan.
“CKI”	berarti PT Cahaya Kencana Indah, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan.
“FCS”	berarti PT Fin Centerindo Satu, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Asosiasi Perseroan.
“KML”	Berarti PT Kukuh Mandiri Lestari, berkedudukan di Tangerang.
“MAP”	berarti PT Multi Artha Pratama, berkedudukan di Jakarta Utara, merupakan pemegang saham tidak langsung.
“MAS”	berarti PT Mega Andalan Sukses, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan.
“PANI”	berarti PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk, berkedudukan di Jakarta Utara, merupakan pemegang saham utama dan Pengendali Perseroan.
“PIK 2”	berarti Kawasan Pantai Indah Kapuk 2.
“TMJ”	berarti PT Tunas Mekar Jaya, berkedudukan di Jakarta Selatan, merupakan salah satu pemegang saham utama Perseroan

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.

1. Keterangan Singkat Mengenai Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama “PT Bangun Kosambi Sukses” sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Bangun Kosambi Sukses No. 01 tanggal 3 April 2000, yang dibuat di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., M.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman sesuai dengan Surat Keputusannya No. C-16935HT.01.01.TH.2000 tanggal 8 Agustus 2000 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan nomor Tanda Daftar Perusahaan 09.01.1.70 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Utara dengan nomor agenda 1512/BH09.81/X/2006 tanggal 5 Oktober 2006, dan telah diumumkan pada Tambahan Berita Negara Republik Indonesia (“**TBNRI**”) No. 58 pada Berita Negara Republik Indonesia (“**BNRI**”) No. 1, tanggal 2 Januari 2001 (“**Akta Pendirian Perseroan**”).

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	400	200.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Tn. Karjanto Tanara	95	47.500.000	95,00
Tn. Dedy	5	2.500.000	5,00
Jumlah Saham dalam Portepel	300	150.000.000	100,00
Modal Dasar	400	200.000.000	

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 4 tanggal 9 September 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat (“**Akta No. 4/2024**”), sebagaimana telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Keputusan No. AHU-0057170.AH.01.02.TAHUN 2024, tanggal 10 September 2024, dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0190848, tanggal 10 September 2024. Akta No. 4/2024 telah diubah dengan Akta Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 2, tanggal 8 November 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.kn., Notaris di Jakarta Pusat, sehubungan dengan perubahan pasal 11 anggaran dasar Perseroan (“**Akta No. 2/2024**”). Akta No. 2/2024 telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0209166, tanggal 8 November 2024..

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang:

- Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa;
- Aktivitas Perusahaan *Holding*;
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya

2. Kegiatan Usaha dan Prospek Usaha Perseroan

Kegiatan Usaha

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang (i) *real estate* dan (ii) aktivitas perusahaan *holding*. Kegiatan usaha Perseroan saat ini fokus kepada pengembangan *real estate* di kawasan Tangerang bersama dengan dan melalui Entitas Anak, Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024, pendapatan Perseroan mayoritas berasal dari *real estate* mewakili lebih dari 99% total pendapatan neto konsolidasian Perseroan.

Prospek Usaha

Dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun 2024, Pemerintah Indonesia telah menetapkan target pertumbuhan ekonomi sebesar 5,2%. Pertumbuhan ekonomi tersebut akan didukung oleh pertumbuhan konsumsi rumah tangga, peningkatan kinerja ekspor dan investasi.

Sektor properti Indonesia memiliki potensi besar untuk berkembang tahun ini sejalan dengan prospek ekonomi dalam negeri serta kemungkinan pemangkasan suku bunga acuan. Bank Indonesia (BI) diperkirakan akan mulai memotong suku bunga acuan pada Semester II 2024. Demikian juga dengan bank sentral Amerika Serikat, *The Federal Reserve* (The Fed). *Fed Fund Rate* (FFR) diprediksi akan mengalami penurunan pada 2024, sehingga akan berdampak pada *BI-7 Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) yang ikut turun. Penurunan suku bunga tersebut akan menjadi angin segar bagi industri properti.

Sektor properti masih memiliki ruang untuk tumbuh yang sangat besar mengingat masih besarnya kebutuhan masyarakat terhadap properti. Selain itu, Kementerian Keuangan juga memberikan stimulus berupa PPN DTP, sehingga pembelian properti dapat terbebas dari PPN hingga 100% untuk semua jenis properti yang berlaku hingga Desember 2024

Rincian mengenai Kegiatan Usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VIII dari Prospektus ini.

3. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	Persentase (%)
Modal Dasar	20.408.200.000	408.164.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PANI	2.602.050.000	52.041.000.000	51,00
AS	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
TMJ	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.102.050.000	102.041.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	15.306.150.000	306.123.000.000	

Rincian mengenai Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan dapat dilihat pada Bab VIII dari Prospektus ini.

4. Penawaran Umum Perdana Saham

Berikut adalah Ringkasan mengenai Penawaran Umum Perdana Saham:

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	: Sebanyak 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) Saham Baru
Persentase Saham Yang Ditawarkan	: 10% (sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham
Nilai Nominal	: Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham
Harga Penawaran	: Rp4.060,- (empat ribu enam puluh Rupiah)
Nilai Emisi	: Sebesar Rp2.301.591.670.000 ,- (dua triliun tiga ratus satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tujuh puluh ribu Rupiah)
Masa Penawaran Umum	: 3 - 9 Januari 2025
Tanggal Pencatatan di BEI	: 13 Januari 2025

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.

Apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini terjual, maka secara proforma struktur permodalan dan susunan para pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	20.408.200.000	408.164.000.000		20.408.200.000	408.164.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PANI	2.602.050.000	52.041.000.000	51,00	2.602.050.000	52.041.000.000	45,90
AS	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
TMJ	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
Masyarakat				566.894.500	11.337.890.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.102.050.000	102.041.000.000	100,00	5.668.944.500	113.378.890.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	15.306.150.000	306.123.000.000		14.739.255.500	294.785.110.000	

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

5. Rencana Penggunaan Dana

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya digunakan oleh Perseroan untuk melakukan penyertaan kepada Afiliasi Perseroan, yaitu PT Industri Pameran Nusantara ("PT IPN"), dalam bentuk ekuitas sebanyak 15.277.278 (lima belas juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh delapan) saham baru berupa saham seri B yang akan dikeluarkan oleh IPN atau setara dengan 99,9346% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tiga empat enam persen) dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam IPN setelah peningkatan modal disetor IPN tersebut. Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh IPN sebagai tambahan dana untuk membiayai proyek pembangunan gedung untuk tujuan *Meetings, Incentives, Conferences, dan Exhibitions* ("**Proyek MICE**").

Jika masih terdapat selisih dana penawaran umum setelah Proyek MICE selesai, maka sisa dana tersebut akan digunakan untuk biaya promosi, biaya karyawan, dan operasional lainnya yang menunjang keberlangsungan usaha MICE.

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

6. Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2024 dan 2023 serta pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh H. Fuad Hasan, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0727), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya dengan nomor 00279/2.0826/AU.1/03/0727-3/1/XI/2024 tertanggal 14 November 2024 yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini. Serta laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Haryono, Junianto & Asmoro berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh Nirsihing Asmoro, CPA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1113), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya dengan nomor 00108/2.1132/AU.1/03/1113-5/1/IV/2022 tertanggal 18 April 2022 yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2024	2023	2022	2021
Aset Lancar	9.174.553.414	9.650.871.150	8.938.941.797	4.373.812.434
Aset Tidak Lancar	8.982.445.812	7.446.764.209	6.816.592.214	8.758.533.845
Total Aset	18.156.999.226	17.097.635.359	15.755.534.011	13.132.346.279
Liabilitas Jangka Pendek	8.075.244.948	6.380.563.549	5.460.034.169	9.730.284.005
Liabilitas Jangka Panjang	1.939.178.861	3.035.192.567	3.012.867.368	2.969.821.524
Total Liabilitas	10.014.423.809	9.415.756.116	8.472.901.537	12.700.105.529
Total Ekuitas	8.142.575.417	7.681.879.243	7.282.632.474	432.240.750

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2024	2023	2023	2022	2021
Pendapatan	969.407.957	1.242.060.631	1.953.493.186	574.087.977	125.150.167
Beban pokok pendapatan	(408.304.827)	(602.963.789)	(966.623.300)	(176.636.895)	(63.345.813)
Laba bruto	561.103.130	639.096.842	986.869.886	397.451.082	61.804.354
Laba sebelum beban pajak	512.695.905	590.370.861	903.659.283	271.957.510	31.681.032
Laba periode/tahun berjalan	479.102.365	545.324.982	804.535.630	295.996.520	75.414.982
Total penghasilan komprehensif periode/tahun berjalan	480.696.174	545.324.982	805.161.648	296.827.378	75.421.454

Rasio Keuangan

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2024	2023	2022	2021
Rasio Usaha (%)				
Laba sebelum pajak/pendapatan	52,89	46,26	47,37	25,31
Laba periode/tahun berjalan/pendapatan	49,42	41,18	51,56	60,26
Laba periode/tahun berjalan/jumlah ekuitas (ROE)	5,88	10,47	4,06	17,45
Laba periode/tahun berjalan/jumlah aset (ROA)	2,64	4,71	1,88	0,57

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Rasio Keuangan (x)				
<i>Current Ratio</i>	1,14	1,51	1,64	0,45
Rasio liabilitas terhadap jumlah aset	0,55	0,55	0,54	0,97
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	1,23	1,23	1,16	29,38
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)</i>	36,46	15,03	11,31	9,83
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</i>	1,23	2,53	0,73	0,01
Rasio Pertumbuhan (%)				
Pendapatan	(21,95)	240,28	358,72	(81,71)
Laba tahun berjalan	(12,14)	171,81	292,49	(86,89)
Total aset	6,20	8,52	19,98	26,15
Total liabilitas	6,36	11,13	(33,28)	32,20
Total ekuitas	6,00	5,48	1584,86	(46,20)

Rincian mengenai ikhtisar data keuangan penting dapat dilihat pada Bab IV dari Prospektus ini.

7. Keterangan Tentang Entitas Anak

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

Nama Perusahaan		Status Operasi Komersial	Kepemilikan Langsung/Tidak Langsung	Tahun Usaha Komersial Dimulai	Tahun dimulainya Investasi	Kontribusi terhadap Perseroan*) Pendapatan	Kegiatan Usaha
Entitas Anak Langsung							
1	MAS	Aktif Beroperasi	51,00%	2020	2022	48,03%	Real Estat
2	CGIC	Belum Beroperasi	51,00%	-	2022	-	Real Estat
3	CKI	Belum Beroperasi	57,00%	2025	2022	-	Real Estat
4	ASGE	Belum Beroperasi	99,60%	-	2023	-	Real Estat
Entitas Asosiasi							
1	FCS	Belum Beroperasi	40.00%	2025	2022	-	Real Estat

*Kontribusi terhadap Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024

Keterangan lengkap mengenai Entitas Anak dapat dilihat pada Bab VIII dari Prospektus ini.

8. Faktor Risiko

Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko yang material bagi Perseroan yang diperkirakan dapat mempengaruhi kinerja Perseroan secara umum sebagai berikut:

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

Risiko pelemahan daya beli masyarakat.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL YANG MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

- Risiko persaingan usaha
- Risiko perubahan tingkat suku bunga
- Risiko ketersediaan bahan baku
- Risiko perubahan preferensi masyarakat
- Risiko investasi atau aksi korporasi
- Risiko sumber daya manusia
- Risiko ketidakmampuan tenaga pemasaran dalam memasarkan produk yang ditawarkan
- Kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industrinya
- Risiko perubahan teknologi

C. RISIKO UMUM

- a. Risiko Kondisi Perekonomian secara Makro atau Global
- b. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Mata Uang
- c. Risiko Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Dalam Industri Perseroan
- d. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum
- e. Risiko Kebijakan Pemerintah
- f. Risiko Ketentuan Negara Lain

D. RISIKO BAGI INVESTOR YANG BERHUBUNGAN DENGAN SAHAM

- a. Kondisi Pasar Modal Indonesia yang Dapat Mempengaruhi Harga dan Likuiditas Saham
- b. Risiko Tidak Likuidnya Saham yang Ditawarkan pada Penawaran Umum Perdana Saham

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

9. 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.

Berdasarkan UUPT, Perseroan dapat membagikan dividen tunai atau saham dengan mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham dalam RUPS serta memperhatikan kewajiban pembagian dividen serta kepentingan Perseroan. Berdasarkan Pasal 70 dan 71 UUPT, sepanjang Perseroan memiliki saldo laba positif dan telah mencadangkan laba, Perseroan dapat membagikan dividen tunai atau saham dengan ketentuan bahwa (1) pemegang saham Perseroan telah menyetujui pembagian dividen tersebut dalam RUPS dan (2) Perseroan memiliki laba bersih yang cukup untuk pembagian dividen tersebut.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dengan rasio sebanyak-banyaknya 40% (empat puluh persen) dari saldo laba positif setelah penyesisihan untuk cadangan wajib mulai tahun buku 2024 dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan. Pembagian dividen oleh Perseroan ditentukan berdasarkan hasil RUPS Tahunan Perseroan dan juga kinerja serta rencana pengembangan bisnis Perseroan.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang dapat membatasi hak pemegang saham publik dalam menerima dividen.

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

Halaman ini sengaja dikosongkan

I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) saham biasa atas nama, atau sebesar 10% (sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham ("**Saham Yang Ditawarkan**"), yang seluruhnya terdiri dari Saham Baru, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp4.060,- (empat ribu enam puluh Rupiah) setiap saham. Pemesanan Saham yang Ditawarkan melalui Sistem *e-IPO* wajib disertai dengan tersedianya dana yang cukup pada Rekening Dana Nasabah ("RDN") nasabah yang terhubung dengan Sub Rekening Efek atas Pemesanan Saham yang digunakan untuk memesan saham. Jumlah Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp2.301.591.670.000,- (dua triliun tiga ratus satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tujuh puluh ribu Rupiah).

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



PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Real Estat dan Aktivitas Perusahaan *Holding*

Kantor Pusat:

Jl. Inspeksi PIK 2,
Terusan Jalan Perancis No.5
Tangerang 15211, Indonesia
Tel. (+62) 21 - 50282888
Fax. (+62) 21 - 50282888

E-mail: corporate.secretary@cbdpik2.com

Website: www.cbdpi2.com

Kantor Korespondensi:

Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara, 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO-RISIKO PELEMAHAN DAYA BELI MASYARAKAT, RISIKO INI MELIPUTI PERMINTAAN PROPERTI DAN REAL ESTAT UMUMNYA DIPENGARUHI OLEH BERBAGAI FAKTOR, SEPERTI KONDISI EKONOMI, SUKU BUNGA, KEBIJAKAN STRATEGIS PEMERINTAH, PERUBAHAN *LIFESTYLE* SERTA LOKASI PROPERTI. KETERANGAN SELENGKAPNYA 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.

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

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	Persentase (%)
Modal Dasar	20.408.200.000	408.164.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PANI	2.602.050.000	52.041.000.000	51,00
AS	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
TMJ	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.102.050.000	102.041.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	15.306.150.000	306.123.000.000	

Para pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham memiliki hak-hak yang sama dan setara dalam segala hal. Apabila seluruh saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini terjual, maka secara proforma struktur permodalan dan susunan para pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	20.408.200.000	408.164.000.000		20.408.200.000	408.164.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PANI	2.602.050.000	52.041.000.000	51,00	2.602.050.000	52.041.000.000	45,90
AS	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
TMJ	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
Masyarakat				566.894.500	11.337.890.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.102.050.000	102.041.000.000	100,00	5.668.944.500	113.378.890.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	15.306.150.000	306.123.000.000		14.739.255.500	294.785.110.000	

Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan Saham Yang Ditawarkan sebanyak 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) saham biasa atas nama yang berasal dari atau mewakili 10% (sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 5.102.050.000 (lima miliar seratus dua juta lima puluh ribu) saham yang mewakili 90% (sembilan puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia seluruhnya adalah sebanyak 5.668.944.500 (lima miliar enam ratus enam puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh empat ribu lima ratus) saham atau sebesar 100,00% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham.

Pencatatan atas saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini telah memperoleh persetujuan melalui Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek dari BEI No. S-12402/BEI.PP3/11-2024 tanggal 25 November 2024 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas.

Apabila syarat-syarat pencatatan saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan Nomor IX.A.2.

Pembatasan Atas Saham Yang Dikeluarkan sebelum Penawaran Umum

Berdasarkan POJK No. 25 Tahun 2017, setiap pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran ke OJK, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas Efek bersifat ekuitas Emiten tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif (*lock up period*).

Bahwa dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran ke OJK (i.e. tanggal 18 September 2024), Perseroan tidak melakukan penerbitan saham baru sehingga tidak terdapat pemegang saham Perseroan yang memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana. Dengan demikian, para pemegang saham Perseroan tidak tunduk pada larangan untuk mengalihkan baik sebagian maupun seluruh sahamnya dalam Perseroan sampai dengan 8 bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif.

Berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 24 Oktober 2024, masing-masing (i) Susanto Kusumo, (ii) Alexander Halim Kusuma, (iii) Richard Halim Kusuma, dan (iv) Hindarto Budiono selaku Pengendali Perseroan, menyatakan akan tetap menjadi pengendali Perseroan melalui PANI, sekurang-kurangnya 12 (dua belas) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan menjadi efektif.

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

PADA SAAT PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI SAHAM MILIK PERSEROAN SENDIRI (SAHAM <i>TREASURY</i>).

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

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya digunakan oleh Perseroan untuk melakukan penyertaan kepada Afiliasi Perseroan, yaitu PT Industri Pameran Nusantara ("PT IPN"), dalam bentuk ekuitas sebanyak 15.277.278 (lima belas juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh delapan) saham baru berupa saham seri B yang akan dikeluarkan oleh IPN atau setara dengan 99,9346% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tiga empat enam persen) dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam IPN setelah peningkatan modal disetor IPN tersebut. Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh IPN sebagai tambahan dana untuk membiayai proyek pembangunan gedung untuk tujuan *Meetings, Incentives, Conferences*, dan *Exhibitions* ("**Proyek MICE**").

Setelah penyertaan modal oleh Perseroan kepada IPN dilakukan, struktur permodalan dan pemegang saham IPN sebelum dan setelah Penawaran Umum ini, secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Nilai Nominal Rp1.000.000 per Saham			Sesudah Penawaran Umum			
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal (Rupiah)	%	Jumlah Saham (Lembar)		Nilai Nominal (Rupiah)	%
				Seri A (Rp1.000.000 per saham)	Seri B (Rp150.000 per saham)		
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000		10.000	15.277.278	2.301.591.700.000	
Pemegang Saham							
KML	9.966	9.966.000.000	99,66	9.966	0	9.966.000.000	0,0652
PT Inti Multi Karya	17	17.000.000	0,17	17	0	17.000.000	0,0001
TMJ	17	17.000.000	0,17	17	0	17.000.000	0,0001
Perseroan	0	0	0	0	15.277.278	2.291.591.700.000	99,9346
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	10.000	10.000.000.000	100,00	10.000	15.277.278	2.301.591.700.000	100,00
Saham dalam Portepel	0	0		0	0	0	

Jika masih terdapat selisih dana penawaran umum setelah Proyek MICE selesai, maka sisa dana tersebut akan digunakan untuk biaya promosi, biaya karyawan, dan operasional lainnya yang menunjang keberlangsungan usaha MICE.

Berikut merupakan informasi material rencana jual beli saham IPN:

- a. Kegiatan Usaha IPN : a. **68112 – Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktivitas MICE dan Event Khusus** mencakup menyewakan tempat dan fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran atau untuk penyelenggaraan *event* khusus. Penyewaan dilakukan dalam periode tertentu untuk masa persiapan, penyelenggaraan acara, dan masa pembongkaran. Tempat yang dimaksud mencakup *convention center, exhibition center, special venue/ multi purpose venue*.
- b. **77323 - Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Tanpa Hak Opsi Alat Kebutuhan MICE** mencakup kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operational leasing*) mesin, dan peralatan barang dekorasi kebutuhan MICE dan penunjang lainnya.
- c. **82301 - Jasa Penyelenggara Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konferensi dan Pameran (MICE)** mencakup usaha pengaturan, promosi dan atau pengelolaan acara, seperti jasa pelayanan bagi suatu pertemuan sekelompok orang (negarawan, usahawan, cendekiawan, dan sebagainya). Termasuk juga dalam kelompok ini usaha jasa yang merencanakan, menyusun dan menyelenggarakan program perjalanan insentif dan usaha jasa yang melakukan perencanaan dan penyelenggaraan pameran dagang dan usaha, konvensi, konferensi dan rapat atau pertemuan. Kegiatan ini disebut juga jasa MICE.
- d. **68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa** mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
- b. Perizinan yang dimiliki IPN : a. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko No. 0803230074331, tanggal 8 Maret 2023.
- b. NPWP dengan No. 62.040.867.4-047.000, tanggal 24 Januari 2023 untuk alamatnya di Office Tower ASG, Jalan Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara DKI Jakarta.
- c. SKT No. S-468/KT/KPP.210703/2023, tanggal 24 Januari 2023.
- d. SPPKP No. S-345/PKP/KPP.210703/2023, tanggal 7 Juli 2023.

c. Perizinan
sehubungan dengan
Proyek MICE

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten No. 570/9/ILH.DPMPTSP/V/2017 tentang Pemberian Izin Lingkungan Kepada PT Kukuh Mandiri Lestari Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial, dan Perumahan di Desa Salembaran Jati, Desa Salembaran Jaya, Desa Kosambi Barat, Desa Kosambi Timur, Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dan Desa Lemo Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, tanggal 4 Mei 2017	Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Banten
2.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten Nomor 902/Kep.1073-DLHK/IV/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial dan Perumahan di Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, 17 April 2017, yang dikeluarkan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Pemerintah Provinsi Banten	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
3.	Surat No. 551/936-Dishub/2017, tanggal 28 Februari 2017 perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas, yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
4.	Keputusan Bupati Tangerang No. 591/36- BP2T/2014 tentang Pemberian Perpanjangan Ijin Lokasi Kepada PT Kukuh Mandiri Lestari Untuk Keperluan Perolehan Tanah Seluas 2.194.182m2 Dari Luas Keseluruhan Seluas 6.000.000m2 & Yang Telah Dibebaskan Seluas 3.718.768m2 Di Desa/ Kelurahan Salemban Jati & Salemban Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang Guna Kepentingan Pembangunan Pariwisata, Komersial, Perumahan, Pergudangan & Industri tanggal 9 Januari 2014	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, tidak ada kewajiban bagi Perseroan untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan usaha Perseroan.)</i>	Bupati Tangerang
5.	PBG No. SK-PBG-360314-05112024-001, yang diterbitkan pada tanggal 5 November 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung NICE PIK 2, atas nama IPN.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang
6.	Pengurusan SLF untuk Proyek MICE saat ini telah diproses dan sedang dalam tahap verifikasi kelengkapan dokumen, sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkap layar (<i>screen capture</i>) pada situs simbg.pu.go.id dengan nomor permohonan 360314-13122024-003.	-	-

d. Alamat IPN

: Office Tower ASG, Jalan Marina Raya, Desa/Kelurahan Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, Kode Pos: 14470

e. Tentang Proyek MICE

: Sehubungan dengan penyelenggaraan Proyek MICE:

1. KML menyediakan bidang tanah yang selanjutnya akan dimanfaatkan oleh IPN untuk Proyek MICE;
2. IPN bertanggung jawab untuk melaksanakan konstruksi atas bangunan gedung Proyek MICE dengan biaya yang sepenuhnya ditanggung oleh IPN; dan
3. KML dan IPN selanjutnya akan membentuk kerja sama operasi (KSO) untuk mengoperasikan, mengelola, dan memelihara bangunan gedung Proyek MICE.

KML akan menyediakan bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan Proyek MICE, dengan rincian sebagai berikut:

Sertifikat	Lokasi & Luas	Tanggal Berakhir hak	Keterangan
SHGB No. 02139, tanggal 1 Oktober 2020, atas nama KML	Salemban Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 5.498m2	11 April 2049	Sedang tidak dijaminkan dan bebas dari sengketa
Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 1.893m2			
SHGB No. 00436, tanggal 25 Januari 2017, atas nama KML	Salemban Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 1.497.592m2	11 September 2038	Sedang tidak dijaminkan dan bebas dari sengketa
Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 185.847m2			

Berdasarkan Surat Keterangan (Cover Note) No. 299/NOT/XII/2024, tertanggal 11 Desember 2024, yang diterbitkan oleh Ifvan Mursito, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, SHGB No. 02139 dan SHGB No. 00436, yang keduanya atas nama KML, sedang dalam proses pengurusan pemecahan sertifikat masing-masing atas nama KML.

f. Realisasi pembangunan Proyek MICE

Pembangunan telah dimulai dan diperkirakan akan mulai beroperasi pada bulan September Tahun 2025.

g. Persyaratan yang dibutuhkan untuk penyertaan modal IPN

- : a. penerbitan saham baru oleh IPN telah ditawarkan terlebih dahulu kepada setiap pemegang saham eksisting IPN seimbang dengan kepemilikan saham untuk klasifikasi saham yang sama (*pre-emptive rights*) dan setiap pemegang saham eksisting IPN telah menyatakan tidak berminat untuk mengambil bagian atas saham baru IPN;
- b. pengumuman atas rencana pengambilalihan oleh IPN, yaitu: (i) dalam surat kabar yang beredar secara nasional; dan (ii) kepada seluruh karyawan IPN, tertanggal paling lambat tiga puluh (30) hari sebelum tanggal panggilan Rapat Umum Pemegang Saham IPN untuk menyetujui pelaksanaan transaksi;
- c. diterimanya seluruh pengajuan, pendaftaran, perizinan, dan persetujuan yang diwajibkan oleh setiap otoritas pemerintah, termasuk telah diperolehnya pernyataan efektif pernyataan pendaftaran Perseroan dari OJK dan BEI sehubungan dengan Penawaran Umum.

- h. Sifat hubungan afiliasi Perseroan dengan IPN dan KML : KML adalah pemegang saham mayoritas dari IPN dan dimiliki secara langsung oleh pemegang saham yang sama dari Perseroan, yaitu TMJ dan AS.
- i. Alasan dan pertimbangan transaksi : Sebagai salah satu fasilitas yang dapat mendukung pengembangan CBD PIK2 dan Proyek MICE ditargetkan dapat memberikan nilai tambahan untuk proyek-proyek Perseroan untuk jangka panjang.
- Pertimbangan mengapa Perseroan melakukan penyertaan pada IPN dibanding bekerja sama langsung dengan KML dikarenakan pembangunan MICE telah berjalan di IPN dan didirikan untuk berfokus dalam pengembangan bisnis MICE, dimana IPN telah memiliki KBLI yang relevan untuk kegiatan usaha MICE.
- Selain itu, pertimbangan Perseroan/IPN untuk menunjuk KML dalam Perjanjian KSO adalah titik/lokasi yang strategis untuk menjadi salah satu fasilitas penunjang dari CBD PIK2 dan saat ini status kepemilikan tanah yang ditujukan untuk membangun proyek MICE juga dimiliki oleh KML.
- j. Metode penentuan nilai transaksi : Metode Pendekatan *Net Asset Value* (NAV)

Selanjutnya keterangan singkat mengenai Perusahaan sasaran telah dijelaskan pada Bab VIII.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan dan IPN sedang dalam proses pemenuhan seluruh persyaratan pendahuluan sebagaimana disebutkan dalam huruf (g) tabel informasi material di atas sehubungan dengan rencana penyertaan saham oleh Perseroan ke dalam IPN ("**Transaksi Penggunaan Dana**"), dengan rincian sebagai berikut:

- a. IPN telah melakukan penawaran saham baru kepada para pemegang saham eksisting IPN (*pre-emptive rights*) sesuai dengan ketentuan UUPT sebagaimana dibuktikan dengan pengiriman Surat Penawaran Pengambilan Bagian Saham, tanggal 14 Oktober 2024 kepada masing-masing pemegang saham IPN, dan tidak ada pemegang saham eksisting IPN yang berminat untuk melakukan pengambilan bagian atas saham baru IPN yang ditawarkan kepadanya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal penawaran tersebut;
- b. Sehubungan dengan pemenuhan persyaratan dalam huruf b (*pengumuman atas rencana pengambilalihan oleh IPN*), IPN telah melakukan pengumuman atas rencana pengambilalihan dalam surat kabar harian Neraca dan kepada karyawan IPN, masing-masing pada tanggal 13 November 2024 dan IPN tidak menerima keberatan dari para kreditur atau pihak yang berkepentingan lainnya sehubungan rencana pengambilalihan Perseroan, sebagaimana dinyatakan oleh Direksi IPN berdasarkan Surat Pernyataan IPN tertanggal 29 November 2024; dan
- c. Sesuai dengan ketentuan Pasal 127 ayat (2) UUPT, PT IPN telah memperoleh persetujuan pemegang saham IPN terkait dengan pengambilalihan saham IPN oleh Perseroan berdasarkan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT IPN tanggal 23 Desember 2024. Lebih lanjut, mempertimbangkan bahwa Transaksi Penggunaan Dana akan menggunakan dana hasil Penawaran Umum, maka pemenuhan persyaratan persetujuan para pemegang saham IPN terkait dengan peningkatan modal IPN terkait dengan peningkatan permodalan PT IPN sebagai hasil dari pengambilalihan akan dilakukan apabila telah terpenuhi kondisi sebagai berikut:
- (1) Perseroan telah memperoleh pernyataan efektif dari OJK sehubungan dengan Penawaran Umum Perseroan; dan
 - (2) Telah tersedianya dana hasil Penawaran Umum untuk melakukan penyetoran modal ke dalam IPN oleh Perseroan.

Atas kerja sama operasi dilakukan, Perseroan dapat menerima manfaat secara langsung yang berupa *recurring income*, selain itu secara tidak langsung Proyek MICE juga dapat memberikan daya tarik dan *traffic* untuk kawasan CBD PIK2, yang berdampak positif pada penjualan produk Perseroan dan juga kepada para pelaku usaha dalam kawasan CBD PIK2.

Rincian informasi terkait Perjanjian kerja sama operasi (KSO) tanggal 8 November 2024 antara IPN dan KML diungkapkan pada Prospektus Bab VIII. Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha.

Lebih lanjut sehubungan dengan Rencana Penggunaan Dana di atas Transaksi Penggunaan Dana termasuk ke dalam Transaksi Afiliasi berdasarkan POJK No. 42 Tahun 2020, sehingga Perseroan wajib tunduk pada ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42 Tahun 2020;

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

Apabila dana hasil Penawaran Umum Perdana saham tidak mencukupi, Perseroan masih memiliki berbagai alternatif pembiayaan yang antara lain berasal dari kas internal Perseroan dan pinjaman pihak berelasi mengingat rasio-rasio keuangan Perseroan masih memungkinkan untuk melakukan hal tersebut.

Sesuai dengan POJK No. 30 Tahun 2015, Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana ini kepada OJK paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah tanggal laporan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana telah direalisasikan dan mempertanggungjawabkan pada RUPS Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember. Apabila dikemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dananya, maka Perseroan wajib menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham bersama dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK dan terlebih dahulu akan meminta persetujuan RUPS.

Sesuai dengan POJK No. 8 Tahun 2017, perkiraan keseluruhan jumlah biaya yang akan dikeluarkan oleh Perseroan adalah sebesar 0,2600% (nol koma dua enam nol nol persen) dari jumlah dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini yang meliputi:

1. Biaya jasa untuk Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebesar 0,0965% yang terdiri dari:
 - Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) sebesar 0,0579%;
 - Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar 0,0193%; dan
 - Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sebesar 0,0193%.
2. Biaya jasa Profesi Penunjang Pasar Modal sebesar 0,0476% yang terdiri dari
 - Biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,0187%;
 - Biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,0241%; dan
 - Biaya jasa Notaris sebesar 0,0048%.
3. Biaya jasa Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar 0,0017% yaitu biaya jasa Biro Administrasi Efek;
4. Biaya lain-lain sebesar 0,1143% yang terdiri dari biaya pendaftaran OJK, BEI dan KSEI, biaya percetakan Prospektus, biaya-biaya yang berhubungan dengan hal-hal tersebut.

III. PERNYATAAN UTANG

Berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tanggal 30 Juni 2024 Perseroan memiliki jumlah liabilitas sebesar Rp10.014.423.809 ribu yang terdiri dari jumlah liabilitas jangka pendek sebesar Rp8.075.244.948 ribu dan jumlah liabilitas jangka panjang sebesar Rp1.939.178.861 ribu yang angka-angkanya diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan tanggal 30 Juni 2024, yang telah diaudit oleh KAP Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh H. Fuad Hasan, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP.0727).

Pada tanggal 30 Juni 2024, Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp10.014.423.809 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang usaha:		
Pihak berelasi		2.205.213
Pihak ketiga		292.766.596
Utang lain-lain:		
Pihak berelasi		14.058.492
Pihak ketiga		285.401
Utang pajak		27.071.014
Akrual		3.498.485
Uang muka pelanggan		7.657.402.453
Bagian jangka pendek dari		
liabilitas jangka panjang:		
Utang bank		75.630.019
Liabilitas imbalan kerja		2.327.275
Total Liabilitas Jangka Pendek		8.075.244.948
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Uang muka pelanggan		1.590.605.086
Bagian jangka panjang -		
setelah dikurangi bagian jangka pendek:		
Utang bank		338.401.012
Liabilitas imbalan kerja		10.172.763
Total Liabilitas Jangka Panjang		1.939.178.861
TOTAL LIABILITAS		10.014.423.809

Penjelasan untuk tiap akun liabilitas adalah sebagai berikut:

A. LIABILITAS JANGKA PENDEK

Pada tanggal 30 Juni 2024, Perseroan memiliki liabilitas jangka pendek sebesar Rp8.075.244.948 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

1. Utang Usaha

Saldo utang usaha Perseroan dari pihak berelasi dan pihak ketiga pada tanggal 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp 294.971.809 ribu yang terdiri dari:

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
Utang Usaha		
Pihak berelasi		
Rupiah		2.205.213
Pihak ketiga		
Rupiah		
- PT Primacipta Grahasentosa		26.725.204
- PT Geotekindo		25.666.398
- PT Ikagriya Darmapersada		21.092.028
- PT Wijaya Karya (Persero) Tbk		15.892.760
- PT Sirtu Alam Makmur		13.873.707
- PT Multi Pembangunan Usahajaya		13.246.717
- PT Prima Maju Jaya		8.122.887
- PT Karya Cipta Bangun Mandiri		7.734.866
- PT Hai Yin		7.089.418
- PT Geostucture Dynamics		6.263.407
- Lain-lain		146.780.047
		292.487.439
Mata uang asing		279.157
		292.766.596
Total		294.971.809

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

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
Belum jatuh tempo		276.577.012
Sudah jatuh tempo:		
- 1 sampai 30 hari		14.054.018
- 31 sampai 60 hari		706.852
- 61 sampai 90 hari		1.887.369
- lebih dari 90 hari		1.746.558
Total		294.971.809

Tidak ada jaminan yang diberikan atas utang usaha.

2. Utang Lain-lain

Saldo utang lain-lain Perseroan dari pihak berelasi dan pihak ketiga pada tanggal 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp14.343.893 ribu yang terdiri dari :

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
Pihak Berelasi		
PT Kemilau Karya Utama		10.000.000
PT Agung Sedayu		1.784.435
PT Catur Marga Utama		1.021.515
PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk		462.655
PT Kukuh Mandiri Lestari		177.621
Lain-lain		612.266
Pihak Ketiga		
Lain-lain		285.401
Total		14.343.893

PT Kemilau Karya Utama (KKU)

Berdasarkan perjanjian pinjaman No. 001/CGIC-KKU/V/2024 tanggal 6 Mei 2024, CGIC memperoleh pinjaman dari KKU dengan plafon maksimal sebesar Rp 50.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

PT Agung Sedayu (AS)

Berdasarkan perjanjian pinjaman No. 001/CGIC-AS/I/2016 tanggal 1 Januari 2016, CGIC memperoleh pinjaman dari AS dengan plafon maksimal sebesar Rp 810.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, dikenakan bunga 5% per tahun, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

PT Catur Marga Utama (CMU)

Berdasarkan perjanjian pinjaman No. 001/MAS-CMU-GR/I/2022 tanggal 31 Januari 2022, MAS memperoleh pinjaman dari CMU dengan plafon maksimal sebesar Rp 200.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, dikenakan bunga 2,5% per tahun, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

PT Kukuh Mandiri Lestari (KML)

Berdasarkan adendum perjanjian terakhir pinjaman No. 001/MAS-KML/XII/2021 tanggal 31 Desember 2021, MAS memperoleh pinjaman dari KML dengan plafon maksimal sebesar Rp 2.000.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

Berdasarkan adendum perjanjian terakhir pinjaman No. 003/ADD/CGIC-KML/V/2019 tanggal 1 Mei 2019, CGIC memperoleh pinjaman dari KML dengan plafon maksimal sebesar Rp 2.000.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

Utang lain-lain pihak berelasi selain yang disebutkan diatas merupakan utang atas kegiatan operasional yang tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

3. Utang Pajak

Saldo utang pajak Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp27.071.014 ribu yang terdiri dari:

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
Pajak Penghasilan Badan:		
- Pasal 29		2.066.627
Pajak lain-lain:		
- Pasal 21		164.469
- Pasal 23		257.580
- Pasal 26		141.456
- Pasal 4(2)		9.660.290
- Pajak pertambahan nilai		14.780.592
		25.004.387
Total		27.071.014

4. Akruai

Saldo akrual Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp3.498.485 ribu yang terdiri dari:

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
Iklan		2.167.230
Komisi		1.331.255
Total		3.498.485

5. Uang Muka Pelanggan

Saldo uang muka pelanggan bagian jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp7.657.402.453 ribu yang terdiri dari:

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
Pihak berelasi		
Uang Muka Penjualan		560.087.000
Pihak ketiga		
Uang Muka Penjualan		8.686.104.254
Titipan Pelanggan		1.686.007
Lain-lain		130.278
		9.248.007.539
Dikurangi: bagian jangka panjang		(1.590.605.086)
Bagian jangka pendek		7.657.402.453

Uang muka penjualan merupakan uang muka sehubungan dengan penjualan tanah kavling, rumah tinggal, rumah kantor dan gudang.

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

6. Utang Bank

Saldo utang bank jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp75.630.019 ribu yang terdiri dari:

(dalam ribuan Rupiah)		
Keterangan	Suku bunga tahunan	30 Juni 2024
Pihak berelasi		
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	6,50% - 9,00%	153.511.852
Pihak ketiga		
PT Bank Nationalnobu Tbk	6,50% - 8,75%	56.891.070
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8,00% - 8,25%	203.628.109
		414.031.031
Dikurangi: porsi jangka panjang		(338.401.012)
Bagian jangka pendek		75.630.019

Fasilitas pinjaman jual beli atas tagihan (*Cessie* kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk digunakan sebagai modal kerja.

Total Fasilitas

(dalam ribuan Rupiah)	
Keterangan	30 Juni 2024
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	
Akta Notaris No. 103	13.098.054
Akta Notaris No. 17	14.325.454
Akta Notaris No. 32	43.801.714
Akta Notaris No. 61	90.040.720
Akta Notaris No. 54	21.341.681
Akta Notaris No. 42	31.323.307
	213.930.930
PT Bank Nationalnobu Tbk	
Akta Notaris No. 44	106,193,594
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
Akta Notaris No. 133	218.485.011
	538.609.535

Selama tahun 2024, pembayaran untuk fasilitas pinjaman jual beli atas tagihan (*Cessie*) kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp 16.930.742, Rp 13.830.208 dan Rp 32.040.432.

Pada tanggal 30 Juni 2024, tidak terdapat pembatasan, jaminan maupun rasio keuangan yang wajib dipenuhi oleh Grup sehubungan dengan perjanjian kredit dengan bank-bank.

7. Liabilitas Imbalan Kerja

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Grup hanya berhubungan dengan liabilitas imbalan pascakerja. Imbalan ini tidak didanai.

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Grup dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

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

Keterangan	30 Juni 2024
Tingkat diskonto	7,10%
Kenaikan gaji di masa mendatang	6,00%

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)	
Keterangan	30 Juni 2024
Saldo awal	18.495.353
Biaya jasa kini	1.649.067
Biaya bunga	330.569
Biaya jasa lalu	(1.701.050)
Transfer karyawan - neto	(4.680.092)
Pengukuran kembali	(1.593.809)
Saldo akhir	12.500.038
Dikurangi: bagian jangka pendek	(2.327.275)
Bagian jangka panjang	10.172.763

Jumlah yang diakui pada laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)	
Keterangan	30 Juni 2024
(Pemulihan)/beban imbalan kerja	(4,401,506)

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan pasti pada tanggal 30 Juni 2024 adalah 15,46 - 15,58 tahun.

Analisis estimasi jatuh tempo pembayaran imbalan tidak didiskontokan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)	
Keterangan	30 Juni 2024
Kurang dari satu tahun	2,327,275
Antara satu dan dua tahun	266,740
Antara dua dan lima tahun	2,406,093
Lebih dari lima tahun	111,734,169

Analisa sensitivitas terhadap asumsi utama yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)			
Keterangan	Perubahan Asumsi	Kenaikan Asumsi	Penurunan Asumsi
Tingkat diskonto	1%	(832,810)	1,373,509
Kenaikan gaji di masa mendatang	1%	1,429,012	(897,419)

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

Manajemen telah menelaah asumsi yang digunakan dan berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut telah memadai untuk menutupi liabilitas imbalan kerja Grup.

B. LIABILITAS JANGKA PANJANG

Pada tanggal 30 Juni 2024, Perseroan memiliki liabilitas jangka panjang sebesar Rp1.939.178.861, dengan rincian sebagai berikut:

1. Uang muka pelanggan

Saldo uang muka pelanggan bagian jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp1.590.605.086 ribu yang terdiri dari:

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
Pihak berelasi		
Uang Muka Penjualan		560.087.000
Pihak ketiga		
Uang Muka Penjualan		8.686.104.254
Titipan Pelanggan		1.686.007
Lain-lain		130.278
		9.248.007.539
Dikurangi: bagian jangka pendek		(7.657.402.453)
Bagian jangka panjang		1.590.605.086

Uang muka penjualan merupakan uang muka sehubungan dengan penjualan tanah kavling, rumah tinggal, rumah kantor dan gudang.

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

2. Utang bank

Saldo utang bank jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024 adalah sebesar Rp338.401.012 ribu yang terdiri dari:

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		Suku bunga tahunan
		30 Juni 2024
Pihak berelasi		
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	6,50% - 9,00%	153.511.852
Pihak ketiga		
PT Bank Nationalnobu Tbk	6,50% - 8,75%	56.891.070
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8,00% - 8,25%	203.628.109
		414.031.031
Dikurangi: porsi jangka pendek		(75.630.019)
Bagian jangka panjang		338.401.012

Fasilitas pinjaman jual beli atas tagihan (*Cessie* kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk digunakan sebagai modal kerja.

Total Fasilitas

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk		
Akta Notaris No. 103		13.098.054
Akta Notaris No. 17		14.325.454
Akta Notaris No. 32		43.801.714
Akta Notaris No. 61		90.040.720
Akta Notaris No. 54		21.341.681
Akta Notaris No. 42		31.323.307
		213.930.930
PT Bank Nationalnobu Tbk		
Akta Notaris No. 44		106,193,594
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		
Akta Notaris No. 133		218.485.011
		538.609.535

Selama tahun 2024, pembayaran untuk fasilitas pinjaman jual beli atas tagihan (*Cessie*) kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp 16.930.742, Rp 13.830.208 dan Rp 32.040.432.

Pada tanggal 30 Juni 2024, tidak terdapat pembatasan, jaminan maupun rasio keuangan yang wajib dipenuhi oleh Grup sehubungan dengan perjanjian kredit dengan bank-bank.

3. Liabilitas imbalan kerja

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Grup hanya berhubungan dengan liabilitas imbalan pascakerja. Imbalan ini tidak didanai.

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Grup dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

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

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
Tingkat diskonto		7,10%
Kenaikan gaji di masa mendatang		6,00%

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja sebagai berikut:

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan		30 Juni 2024
Saldo awal		18.495.353
Biaya jasa kini		1.649.067
Biaya bunga		330.569
Biaya jasa lalu		(1.701.050)
Transfer karyawan - neto		(4.680.092)
Pengukuran kembali		(1.593.809)
Saldo akhir		12.500.038
Dikurangi: bagian jangka pendek		(2.327.275)
Bagian jangka panjang		10.172.763

Jumlah yang diakui pada laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)	
Keterangan	30 Juni 2024
(Pemulihan)/beban imbalan kerja	(4,401,506)

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan pasti pada tanggal 30 Juni 2024 adalah 15,46 - 15,58 tahun.

Analisis estimasi jatuh tempo pembayaran imbalan tidak didiskontokan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)	
Keterangan	30 Juni 2024
Kurang dari satu tahun	2,327,275
Antara satu dan dua tahun	266,740
Antara dua dan lima tahun	2,406,093
Lebih dari lima tahun	111,734,169

Analisa sensitivitas terhadap asumsi utama yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)			
Keterangan	Perubahan Asumsi	Kenaikan Asumsi	Penurunan Asumsi
Tingkat diskonto	1%	(832,810)	1,373,509
Kenaikan gaji di masa mendatang	1%	1,429,012	(897,419)

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

Manajemen telah menelaah asumsi yang digunakan dan berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja jangka panjang tersebut telah memadai untuk menutupi liabilitas imbalan kerja Grup.

C. PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING

PT Surya Sentosa Gelora Gemilang

Pada tanggal 12 September 2023, Perseroan melakukan perjanjian dengan PT Surya Sentosa Gelora Gemilang untuk memberikan pinjaman sejumlah Rp 700.000.000 ribu. Pinjaman tersebut memiliki tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada 12 September 2024. Pinjaman tersebut tidak memiliki jaminan maupun persyaratan pembatasan. Selanjutnya, pinjaman ini sudah dilunasi sepenuhnya pada tanggal 12 September 2024.

Per 30 Juni 2024, total pinjaman dan piutang bunga dari PT Surya Sentosa Gelora Gemilang sebesar Rp 704.958.334 ribu (31 Desember 2023: Rp 705.123.611) dicatat sebagai piutang lain-lain dari pihak ketiga.

Perjanjian Kerjasama Jasa Manajemen Perseroan

Pada tanggal 29 Desember 2023, Grup melakukan perjanjian kerja sama jasa manajemen dengan PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk untuk menyediakan jasa yang terdiri dari perencanaan strategi dan organisasi, keuangan, pemasaran, sumber daya manusia, akuntansi dan anggaran. Sebagai kompensasi, Grup akan membayar biaya jasa manajemen berdasarkan biaya aktual PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk ditambah margin 10% dengan plafon maksimal sebesar Rp390.000.000 ribu. Perjanjian ini akan berakhir pada 31 Desember 2026 dan diperpanjang otomatis kecuali dibatalkan oleh para pihak.

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

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 JUNI 2024 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI. HINGGA DENGAN TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITASNYA YANG TELAH JATUH TEMPO YANG TIDAK DIPERPANJANG.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA PADA TANGGAL 30 JUNI 2024 PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS DAN IKATAN LAIN SELAIN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI. SETELAH TANGGAL 31 DESEMBER 2023 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN SELAIN UTANG USAHA DAN LIABILITAS-LIABILITAS YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DIUNGKAPKAN DI ATAS DAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN YANG MERUPAKAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DARI PROSPEKTUS INI.

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

TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN; DAN

TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR HINGGA DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN TERHADAP PINJAMAN-PINJAMAN YANG DIMILIKI PERSEROAN.

BERKAITAN DENGAN LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DIUNGKAPKAN DI ATAS, MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA *NEGATIVE COVENANTS* YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

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

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, serta untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dan 2023, dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 yang tercantum dalam Prospektus ini.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2024 dan 2023 serta pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh H. Fuad Hasan, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0727), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya dengan nomor 00279/2.0826/AU.1/03/0727-3/1/XI/2024 tertanggal 14 November 2024 yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini. Serta laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Haryono, Junianto & Asmoro berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh Nirsihing Asmoro, CPA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1113), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya dengan nomor 00108/2.1132/AU.1/03/1113-5/1/IV/2022 tertanggal 18 April 2022 yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)			
	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	605.971.375	287.859.225	1.354.781.900	651.672.769
Piutang usaha dari				
Pihak Ketiga	235.765	348.935	486.159	580.455
Piutang lain-lain:				
Pihak berelasi	92.269.370	779.886.468	2.651.336	630.171.542
Pihak ketiga	842.457.272	855.053.225	4.143.643	6.265.038
Persediaan	6.888.864.423	6.994.491.202	6.987.411.604	2.660.238.787
Uang muka dan biaya dibayar di muka	36.480.309	29.582.216	44.420.052	71.504.514
Pajak dibayar di muka	708.274.900	703.649.879	545.047.103	353.379.329
Total Aset Lancar	9.174.553.414	9.650.871.150	8.938.941.797	4.373.812.434
ASET TIDAK LANCAR				
Deposito berjangka	107.449.755	100.116.842	141.863.802	171.687.263
Piutang lain-lain dari				
pihak berelasi	1.518.530.250	270.130.575	541.882.088	744.918.525
Persediaan	6.646.250.935	6.395.669.933	5.462.627.040	7.193.698.928
Investasi pada entitas asosiasi	649.989.286	653.519.783	653.824.312	642.828.581
Investasi lainnya	12.001.000	12.001.000	-	-

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 4.598.876 (31 Desember 2023: Rp 3.541.897, 2022: Rp 1.760.514 dan 2021: Rp 614.744)	48.224.586	15.326.076	9.128.598	5.400.548
Aset hak-guna	-	-	7.266.374	-
Total Aset Tidak Lancar	8.982.445.812	7.446.764.209	6.816.592.214	8.758.533.845
TOTAL ASET	18.156.999.226	17.097.635.359	15.755.534.011	13.132.346.279

LIABILITAS DAN EKUITAS

LIABILITAS JANGKA PENDEK

Utang usaha:

Pihak berelasi	2.205.213	2.291.709	46.035	-
Pihak ketiga	292.766.596	323.056.881	449.850.566	352.154.332

Utang lain-lain:

Pihak berelasi	14.058.492	23.414.045	4.943.045	3.051.032.823
Pihak ketiga	285.401	285.795	42.393	33.659.242

Utang pajak	27.071.014	29.568.033	48.992.084	36.301.301

Akrual	3.498.485	2.191.358	-	59.452.193

Uang muka pelanggan	7.657.402.453	5.947.903.182	4.830.367.068	1.966.839.986

Utang obligasi	-	-	-	4.137.800.000

Bagian jangka pendek dari

liabilitas jangka panjang:

Utang bank	75.630.019	48.114.268	120.974.688	93.044.128

Liabilitas imbalan kerja	2.327.275	3.738.278	-	-

Liabilitas sewa	-	-	4.818.290	-

Total Liabilitas Jangka Pendek	8.075.244.948	6.380.563.549	5.460.034.169	9.730.284.005

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Uang muka pelanggan	1.590.605.086	2.750.656.938	2.722.608.746	2.880.455.766

Bagian jangka panjang -

setelah dikurangi bagian jangka pendek:

Utang bank	338.401.012	269.778.554	262.021.727	83.227.749

Liabilitas imbalan kerja	10.172.763	14.757.075	25.708.714	6.138.009

Liabilitas sewa	-	-	2.528.181	-

Total Liabilitas Jangka Panjang	1.939.178.861	3.035.192.567	3.012.867.368	2.969.821.524

TOTAL LIABILITAS	10.014.423.809	9.415.756.116	8.472.901.537	12.700.105.529

EKUITAS

Modal saham

Modal dasar - 800.000

saham (31 Desember 2021:

200.000 saham)

dengan nilai nominal

Rp 500.000 (Rupiah penuh)

per saham; modal

ditempatkan dan disetor

penuh - 204.082 saham

(31 Desember 2021: 100.000 saham)

	102.041.000	102.041.000	102.041.000	50.000.000

Tambahan modal disetor	3.256.310.228	3.256.310.228	3.256.310.228	-

Ekuitas merging entities	-	-	-	24.950.124

Saldo laba:				

Dicadangkan	10.100.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000

Belum dicadangkan	732.569.168	340.548.186	411.777.897	135.085.963

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	4.101.020.396	3.708.899.414	3.780.129.125	220.036.087
Kepentingan non pengendali	4.041.555.021	3.972.979.829	3.502.503.349	212.204.663
TOTAL EKUITAS	8.142.575.417	7.681.879.243	7.282.632.474	432.240.750
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	18.156.999.226	17.097.635.359	15.755.534.011	13.132.346.279

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Periode yang berakhir pada Tanggal 30 Juni		Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember		
	2024	2023	2023	2022	2021
Pendapatan neto	969.407.957	1.242.060.631	1.953.493.186	574.087.977	125.150.167
Beban pokok pendapatan	(408.304.827)	(602.963.789)	(966.623.300)	(176.636.895)	(63.345.813)
Laba bruto	561.103.130	639.096.842	986.869.886	397.451.082	61.804.354
Beban penjualan	(26.309.984)	(18.389.151)	(43.144.342)	(13.014.974)	(24.697.059)
Beban umum dan administrasi	(50.007.932)	(54.070.277)	(105.603.151)	(114.981.241)	(25.970.561)
Bagian atas (rugi)/laba bersih entitas asosiasi	(3.530.497)	1.901.037	(304.529)	10.995.731	15.657.968
Penghasilan keuangan	46.063.699	74.818.402	130.791.670	18.367.990	8.742.862
Beban keuangan	(14.458.224)	(52.572.496)	(64.407.152)	(26.384.639)	(3.587.263)
Lain-lain, neto	(164.287)	(413.496)	(543.099)	(476.439)	(269.269)
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan	512.695.905	590.370.861	903.659.283	271.957.510	31.681.032
Beban pajak final	(24.256.345)	(31.057.882)	(77.216.632)	(14.362.612)	(3.128.755)
Laba sebelum pajak penghasilan	488.439.560	559.312.979	826.442.651	257.594.898	28.552.277
Beban pajak penghasilan	(9.337.195)	(13.987.997)	(21.907.021)	(6.211)	(499)
Laba setelah efek penyesuaian rugi dari merging entities	479.102.365	545.324.982	804.535.630	257.588.687	28.551.778
Efek penyesuaian rugi merging entities	-	-	-	38.407.833	46.863.204
Laba periode/tahun berjalan	479.102.365	545.324.982	804.535.630	295.996.520	75.414.982
Penghasilan komprehensif lain:					
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi					
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	1.593.809	-	626.018	830.858	299.268
Efek penyesuaian merging entities	-	-	-	-	(292.796)
Jumlah laba komprehensif periode/tahun berjalan	480.696.174	545.324.982	805.161.648	296.827.378	75.421.454

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Periode yang berakhir pada Tanggal 30 Juni		Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember		
	2024	2023	2023	2022	2021
Laba yang diatribusikan kepada:					
Pemilik entitas induk	411.172.085	409.470.634	578.547.284	276.222.882	75.452.792
Kepentingan non pengendali	67.930.280	135.854.348	225.988.346	19.773.638	(37.810)
	479.102.365	545.324.982	804.535.630	295.996.520	75.414.982
Jumlah laba komprehensif yang diatribusikan kepada:					
Pemilik entitas induk	412.120.982	409.470.634	578.770.289	276.691.934	75.459.264
Kepentingan non pengendali	68.575.192	135.854.348	226.391.359	20.135.444	(37.810)
	480.696.174	545.324.982	805.161.648	296.827.378	75.421.454
Laba per saham - dasar dan dilusi (Rupiah penuh)	80.59	80.26	113.40	80.78	30.18
Dividen per saham (Rupiah penuh)	3.92	-	127.40	-	200.00

Laporan Arus Kas Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Periode yang berakhir pada Tanggal 30 Juni		Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember		
	2024	2023	2023	2022	2021
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan dari pelanggan	1.518.968.546	1.697.634.661	3.099.214.716	3.279.862.335	2.375.431.345
Pembayaran kas kepada pemasok dan operasional lainnya	(627.131.663)	(990.125.932)	(1.991.659.972)	(2.526.463.044)	(2.401.608.667)
Pembayaran kas kepada karyawan	(24.954.939)	(33.318.479)	(64.046.892)	(71.152.302)	(15.132.907)
Kas diperoleh dari/(digunakan untuk) aktivitas operasi	866.881.944	674.190.250	1.043.507.852	682.246.989	(41.310.229)
Penerimaan bunga	3.623.794	11.236.596	31.216.670	18.367.990	8.742.862
Pembayaran pajak penghasilan badan	(15.145.506)	(9.516.211)	(14.038.294)	(499)	(924)
Pembayaran beban pajak final	(37.101.972)	(50.255.495)	(93.919.412)	(98.620.205)	(49.454.919)
ARUS KAS BERSIH DIPEROLEH DARI/(DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS OPERASI	818.258.260	625.655.140	966.766.816	601.994.275	(82.023.210)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Penerimaan dari piutang lain-lain dari pihak ketiga	14.042.042	154.000.000	1.524.000.000	-	-
Penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi	207.182.610	12.766.624	164.350.231	-	-
Penerimaan bunga dari piutang lain- lain pihak ketiga	38.158.720	53.877.639	94.451.389	-	-
Pencairan deposito berjangka	4.464.465	52.314.043	60.246.464	35.110.400	-
Penambahan pinjaman piutang lain-lain dari pihak ketiga	-	(1.524.000.000)	(2.224.000.000)	-	-
Penambahan piutang lain-lain pihak berelasi	(770.565.512)	(11.829.422)	(941.585.363)	-	-
Penempatan deposito berjangka	(11.797.378)	(13.103.384)	(18.499.504)	(5.286.939)	(155.969.708)
Penambahan investasi dalam saham	-	-	(12.001.000)	-	-
Perolehan aset tetap	(33.955.489)	(3.141.103)	(7.978.861)	(4.873.820)	(5.939.045)
ARUS KAS BERSIH (DIGUNAKAN UNTUK)/DIPEROLEH DARI AKTIVITAS INVESTASI	(552.470.542)	(1.279.115.603)	(1.361.016.644)	24.949.641	(161.908.753)

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Periode yang berakhir pada Tanggal 30 Juni		Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember		
	2024	2023	2023	2022	2021
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Penerimaan uang muka setoran modal dari pihak non pengendali	-	43.302.312	97.648.934	92.051.279	100.000.000
Penerimaan utang bank	158.939.591	2.583.499	69.984.840	349.858.403	67.083.550
Penerimaan utang lain-lain pihak berelasi	31.683.284	2.917.092	23.215.470	699.063.466	418.607.073
Penerimaan setoran modal dari pihak non pengendali	-	-	2.000	-	-
Pembayaran dividen	(20.000.000)	-	(650.000.000)	-	(500.000.000)
Pembayaran utang bank	(62.801.382)	(68.153.559)	(135.088.433)	(143.133.865)	(79.946.074)
Pembayaran bunga pinjaman bank	(14.458.224)	(52.394.253)	(64.168.754)	(25.567.021)	(3.587.263)
Pembayaran utang lain-lain pihak berelasi	(41.038.837)	(6.501.503)	(10.205.670)	(3.748.216.844)	(63.282.600)
Pembayaran liabilitas sewa	-	(2.370.314)	(3.822.836)	(6.610.662)	-
Pembayaran bunga liabilitas sewa	-	(178.243)	(238.398)	-	-
Pembayaran utang obligasi	-	-	-	(4.137.800.000)	(662.015.745)
Pembayaran bunga utang obligasi	-	-	-	(131.335.627)	(39.785.566)
Penerimaan dari penerbitan utang obligasi	-	-	-	-	922.300.000
Penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi	-	-	-	627.935.186	602.945.462
Penerimaan dari penerbitan saham	-	-	-	6.499.920.900	-
ARUS KAS BERSIH DIPEROLEH DARI/(DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN	52.324.432	(80.794.969)	(672.672.847)	76.165.215	762.318.837
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	318.112.040	(734.255.432)	(1.066.922.675)	703.109.131	518.386.874
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE/TAHUN	287.859.225	1.354.781.900	1.354.781.900	651.672.769	133.285.895
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE/TAHUN	605.971.375	620.526.468	287.859.225	1.354.781.900	651.672.769

Rasio-Rasio Keuangan Penting

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Rasio Usaha (%)				
Laba sebelum pajak/pendapatan	52,89	46,26	47,37	25,31
Laba periode/tahun berjalan/pendapatan	49,42	41,18	51,56	60,26
Laba periode/tahun berjalan/jumlah ekuitas (ROE)	5,88	10,47	4,06	17,45
Laba periode/tahun berjalan/jumlah aset (ROA)	2,64	4,71	1,88	0,57
Rasio Keuangan (x)				
<i>Current Ratio</i>	1,14	1,51	1,64	0,45
Rasio liabilitas terhadap jumlah aset	0,55	0,55	0,54	0,97
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	1,23	1,23	1,16	29,38
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)</i>	36,46	15,03	11,31	9,83
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</i>	1,23	2,53	0,73	0,01
Rasio Pertumbuhan (%)				
Pendapatan	(21,95)	240,28	358,72	(81,71)
Laba tahun berjalan	(12,14)	171,81	292,49	(86,89)
Total aset	6,20	8,52	19,98	26,15
Total liabilitas	6,36	11,13	(33,28)	32,20
Total ekuitas	6,00	5,48	1584,86	(46,20)

Rasio Terkait Perjanjian Kredit Perseroan

Tidak terdapat rasio yang dipersyaratkan dalam perjanjian utang.

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan manajemen atas posisi keuangan, kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian Perseroan dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan konsolidasian Perseroan tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, serta untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dan 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini.

Pembahasan dan analisa keuangan diambil berdasarkan Laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2024 dan 2023 serta pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh H. Fuad Hasan, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0727), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya dengan nomor 00279/2.0826/AU.1/03/0727-3/1/XI/2024 tertanggal 14 November 2024 yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini. Serta laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, telah diaudit Kantor Akuntan Publik Haryono, Junianto & Asmoro akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya dengan nomor 00108/2.1132/AU.1/03/1113-5/1/IV/2022 tertanggal 18 April 2022 yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini. Laporan Akuntan Publik tersebut ditandatangani oleh Nirsihing Asmoro, CPA, yang juga tercantum dalam Prospektus ini.

1. Umum

Perseroan didirikan dengan nama “PT Bangun Kosambi Sukses” sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Bangun Kosambi Sukses No. 01 tanggal 3 April 2000, yang dibuat di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., M.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman sesuai dengan Surat Keputusannya No. C-16935HT.01.01.TH.2000 tanggal 8 Agustus 2000 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan nomor Tanda Daftar Perusahaan 09.01.1.70 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Utara dengan nomor agenda 1512/BH09.81/X/2006 tanggal 5 Oktober 2006, dan telah diumumkan pada Tambahan Berita Negara Republik Indonesia (“**TBNRI**”) No. 58 pada Berita Negara Republik Indonesia (“**BNRI**”) No. 1, tanggal 2 Januari 2001 (“**Akta Pendirian Perseroan**”).

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang:

- Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa;
- Aktivitas Perusahaan *Holding*;
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, kegiatan usaha yang saat ini dijalankan oleh Perseroan adalah sebagai berikut: (i) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111); dan (ii) Aktivitas Perusahaan *Holding* (64200). Dengan demikian, Perseroan sampai dengan tanggal Prospektus ini telah menjalankan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana termaktub dalam Anggaran Dasar Perseroan dan telah melakukan penyesuaian maksud dan tujuan Perseroan dalam Anggaran Dasar Perseroan dengan KBLI 2020.

Kantor Perseroan berlokasi di Tangerang dengan beralamat di Jl. Inspeksi PIK 2, Terusan Jalan Perancis No. 5 dan Kantor Korespondensi Perseroan berlokasi di Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10, Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, 14470 .

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kondisi Keuangan dan Kegiatan Operasi Perseroan

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

Kondisi perekonomian Indonesia

Secara Outlook 2023, pertumbuhan ekonomi Indonesia Tahun 2023 mencapai 5,1%. Hal ini menunjukkan bahwa perekonomian Indonesia masih kuat di tengah perlambatan ekonomi global. Namun, laju pertumbuhan tahun 2023 sedikit menurun dibandingkan dengan tahun 2022 yang dapat mencapai 5,3%. Selain pertumbuhan ekonomi, beberapa kondisi makro ekonomi tahun 2023 yang menjadi highlight adalah Inflasi Indonesia yang diprediksi mencapai 3,1% atau lebih baik dibandingkan dengan tahun 2022 yang mencapai 5,51%. Nilai tukar Rupiah secara rata-rata mencapai Rp15.255 per dolar Amerika Serikat atau di atas asumsi makro dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yaitu Rp14.800 per dolar AS, lifting minyak mencapai 614 ribu barel per hari dari yang ditargetkan 660 ribu barel per hari, dan Lifting Gas mencapai 985 ribu barel per hari dari yang ditargetkan 1.050 ribu barel per hari. Walaupun belum sesuai dengan asumsi dalam Anggaran dan Pendapatan Belanja Negara (APBN) tahun 2023, ekonomi Indonesia termasuk dalam perekonomian negara-negara yang lebih baik kondisinya dibandingkan dengan negara lain.

Peraturan Pemerintah

Perubahan kebijakan dan insentif yang diberikan oleh Pemerintah memiliki pengaruh signifikan terhadap operasional bisnis Perusahaan. Contohnya, di sektor properti, kebijakan terbaru seperti insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Ditanggung Pemerintah (DTP) atau pembebasan PPN untuk rumah telah mendorong penjualan properti yang lebih tinggi. Hal ini sesuai dengan Survei Harga Properti Residensial yang menunjukkan peningkatan penjualan properti residensial sebesar 31,16% YoY pada Kuartal I-2024. Di sektor pariwisata, insentif fiskal dan ketetapan pemerintah untuk menetapkan tarif batas atas tiket pesawat turut meningkatkan jumlah wisatawan domestik. Hal ini wajar mengingat 77% perjalanan wisata domestik pada tahun 2023 dilakukan melalui angkutan udara (sumber: BPS)

Pertumbuhan pasar properti

Sepanjang tahun 2023, indeks properti dan real estat tumbuh 0,41%, dengan pertumbuhan real estat mencapai 2,18% (Sumber: BPS). Industri properti di Indonesia diperkirakan akan terus mengalami perbaikan dan pertumbuhan, didukung oleh insentif serta kebijakan dari pemerintah, ekonomi yang stabil (tingkat suku bunga dan inflasi yang stabil) pemerataan dan pengembangan daerah-daerah di luar Pulau Jawa, hingga jumlah individu dengan tingkat kekayaan yang tinggi di Indonesia tetap bertumbuh positif. Akhir tahun 2023, Pemerintah baru memberikan insentif PPN DTP yang berlaku selama November 2023 hingga Desember 2024, sehingga ini berpotensi memberikan pertumbuhan penjualan untuk pembelian rumah baru, baik rumah tapak maupun apartemen siap huni. Hal tersebut juga turut berkontribusi positif dengan perairan KPR Nasional yang tumbuh 10,4% menjadi Rp257,92 triliun di 2023 (Sumber: BPS). Selain itu, Indeks Harga Properti Residensial juga terus memberikan pertumbuhan single digit yang positif hingga akhir 2023 kemarin (Sumber: BPS). Ditambah lagi dengan fokus pemerintah pada pemerataan pembangunan di seluruh Indonesia, membuka peluang bagi sektor properti di luar Pulau Jawa, didukung oleh infrastruktur yang terus berkembang dan kemudahan akses transportasi. Dengan berbagai faktor pendukung yang kuat, industri properti Indonesia diprediksikan akan terus tumbuh dan berkembang di tahun-tahun mendatang.

Penggunaan teknologi dan inovasi

Dalam mendukung percepatan pertumbuhan usaha dan meningkatkan daya saing dengan kompetitor, Perseroan telah mengembangkan sistem informasi dan teknologi untuk mendukung bisnis perusahaan yang dituangkan pada Rencana Jangka Panjang (RJPP) dan Rencana Jangka Pendek Perusahaan / Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP). Sebagai implementasi atas rencana tersebut, Perseroan telah menerapkan transformasi digital diantaranya peningkatan maturitas IT & INDI 4.0, implementasi *cyber security* optimasi dan pengembangan ERP sebagai sistem pengendali perusahaan, serta percepatan pengembangan *Smart Construction Technology* untuk mendukung proses bisnis Perseroan dan dapat memacu efisiensi penyelenggaraan usaha di seluruh lini bisnis Perseroan.

Penggunaan Mata Uang Rupiah

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, mata uang yang digunakan Perseroan dalam melakukan kegiatan usaha Perseroan adalah dalam Rupiah dengan pertimbangan untuk menghindari adanya risiko fluktuasi kurs atau suku bunga dalam pembelian bahan baku.

Faktor-faktor diatas berdampak pada pendapatan dan keuntungan perseroan.

3. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi selama 3 (tiga) tahun buku terakhir yang memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian Perseroan.

4. Analisis Keuangan

4.1 Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Tabel dibawah ini menyajikan data laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan untuk periode-periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dan 2023 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 Juni		Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember		
	2024	2023	2023	2022	2021
Pendapatan	969.407.957	1.242.060.631	1.953.493.186	574.087.977	125.150.167
Beban pokok pendapatan	(408.304.827)	(602.963.789)	(966.623.300)	(176.636.895)	(63.345.813)
Laba bruto	561.103.130	639.096.842	986.869.886	397.451.082	61.804.354
Laba sebelum beban pajak	512.695.905	590.370.861	903.659.283	271.957.510	31.681.032
Laba periode/tahun berjalan	479.102.365	545.324.982	804.535.630	295.996.520	75.414.982
Total penghasilan komprehensif periode/tahun berjalan	480.696.174	545.324.982	805.161.648	296.827.378	75.421.454

Pendapatan

Perbandingan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 30 Juni 2023

Pendapatan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp272.652.674 ribu atau turun 21,95% yaitu dari Rp1.242.060.631 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 menjadi Rp969.407.957 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan serah terima unit rumah tinggal kepada konsumen sebesar Rp503.053.823 ribu dengan penurunan unit dari 30 Juni 2024 menjadi sebanyak 140 unit dari sebelumnya di 30 Juni 2023 sebanyak 553 unit. Jumlah unit yang diserahterimakan kepada konsumen sudah sesuai dengan janji serah terima dan penyelesaian proyek di lapangan.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Pendapatan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp1.379.405.209 ribu atau 240,28% yaitu dari Rp574.087.977 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp1.953.493.186 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan serah terima unit rumah tinggal kepada konsumen sebesar Rp1.126.831.753 ribu dengan peningkatan unit dari 31 Desember 2022 menjadi sebanyak 792 unit dari sebelumnya di 31 Desember 2022 sebanyak 149 unit. Jumlah unit yang diserahkan kepada konsumen sudah sesuai dengan janji serah terima dan penyelesaian proyek di lapangan.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Pendapatan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp448.937.810 ribu atau 358,72% yaitu dari Rp125.150.167 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp574.087.977 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan serah terima unit rumah tinggal kepada konsumen sebesar Rp202.406.772 ribu dengan peningkatan unit dari 31 Desember 2022 menjadi sebanyak 149 unit dari sebelumnya di 31 Desember 2021 belum ada serah terima. Jumlah unit yang diserahkan kepada konsumen sudah sesuai dengan janji serah terima dan penyelesaian proyek di lapangan.

Beban Pokok Pendapatan

Perbandingan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 30 Juni 2023

Beban Pokok Pendapatan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp194.658.962 ribu atau turun 32,28% yaitu dari Rp602.963.789 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 menjadi Rp408.304.827 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Penurunan ini terutama disebabkan karena korelasi dengan penurunan jumlah pendapatan dari serah terima unit rumah tinggal.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Beban pokok pendapatan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp789.986.405 ribu atau 447,24% yaitu dari Rp176.636.895 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp966.623.300 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan karena korelasi dengan peningkatan jumlah pendapatan dari serah terima unit rumah tinggal.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Beban pokok pendapatan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp113.291.082 ribu atau 178,85% yaitu dari Rp63.345.813 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp176.636.895 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Peningkatan ini terutama disebabkan karena korelasi dengan peningkatan jumlah pendapatan dari serah terima unit rumah tinggal.

Laba Tahun Berjalan

Perbandingan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 30 Juni 2023

Laba Tahun Berjalan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp66.222.617 ribu atau turun 12,14% yaitu dari Rp545.324.982 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 menjadi Rp479.102.365 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Penurunan ini seiring dengan penurunan dari laba kotor.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Laba tahun berjalan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp508.539.110 ribu atau 171,81% yaitu dari Rp295.996.520 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp804.535.630 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini seiring dengan peningkatan dari laba kotor.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Laba tahun berjalan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp220.581.538 ribu atau 292,49% yaitu dari Rp75.414.982 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp295.996.520 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Peningkatan ini seiring dengan peningkatan dari laba kotor.

Penghasilan Komprehensif Tahun Berjalan

Perbandingan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 30 Juni 2023

Penghasilan komprehensif Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp64.628.808 ribu atau turun 11,85% yaitu dari Rp545.324.982 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 menjadi Rp480.696.174 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Penurunan ini seiring dengan penurunan dari laba kotor.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Penghasilan komprehensif tahun berjalan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp508.334.270 ribu atau 171,26% yaitu dari Rp296.827.378 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp805.161.648 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini seiring dengan peningkatan dari laba kotor.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Penghasilan komprehensif tahun berjalan Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp221.405.924 ribu atau 293,56% yaitu dari Rp75.421.454 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp296.827.378 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Peningkatan ini seiring dengan peningkatan dari laba kotor.

4.2 Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Tabel dibawah ini menjelaskan rincian laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Aset Lancar	9.174.553.414	9.650.871.150	8.938.941.797	4.373.812.434
Aset Tidak Lancar	8.982.445.812	7.446.764.209	6.816.592.214	8.758.533.845
Total Aset	18.156.999.226	17.097.635.359	15.755.534.011	13.132.346.279
Liabilitas Jangka Pendek	8.075.244.948	6.380.563.549	5.460.034.169	9.730.284.005
Liabilitas Jangka Panjang	1.939.178.861	3.035.192.567	3.012.867.368	2.969.821.524
Total Liabilitas	10.014.423.809	9.415.756.116	8.472.901.537	12.700.105.529
Total Ekuitas	8.142.575.417	7.681.879.243	7.282.632.474	432.240.750

Aset Lancar

Perbandingan pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 31 Desember 2023

Aset Lancar Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp476.317.736 ribu atau 4,94% yaitu dari Rp9.650.871.150 ribu pada tanggal 31 Desember 2023 menjadi Rp9.174.553.414 ribu pada tanggal 30 Juni 2024. Penurunan ini terutama disebabkan oleh menurunnya piutang lain-lain dari pihak berelasi sebesar Rp687.617.098 ribu atas piutang yang diberikan kepada pihak berelasi.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Aset Lancar Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp711.929.353 ribu atau 7,96% yaitu dari Rp8.938.941.797 ribu pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp9.650.871.150 ribu pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan piutang lain-lain dari pihak berelasi dan pihak ketiga sebesar Rp1.628.144.714 ribu, *net off* dengan penurunan pada kas dan setara kas sebesar Rp1.066.922.675 ribu. Piutang lain-lain dari pihak ketiga merupakan pinjaman yang diberikan kepada PT Surya Sentosa Gelora Gemilang dengan bunga 10% per tahun.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Aset Lancar Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp4.565.129.363 ribu atau 104,37% yaitu dari Rp4.373.812.434 ribu pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp8.938.941.797 ribu pada tanggal 31 Desember 2022. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan sebesar Rp4.327.172.817 ribu.

Aset Tidak Lancar

Perbandingan pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 31 Desember 2023

Aset Tidak Lancar Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp1.535.681.603 ribu atau 20,62% yaitu dari Rp7.446.764.209 ribu pada tanggal 31 Desember 2023 menjadi Rp8.982.445.812 ribu pada tanggal 30 Juni 2024. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan piutang lain-lain dari pihak berelasi sebesar Rp1.248.399.675 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Aset Tidak Lancar Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp630.171.995 ribu atau 9,24% yaitu dari Rp6.816.592.214 ribu pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp7.446.764.209 ribu pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan sebesar Rp933.042.893 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Aset Tidak Lancar Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp1.941.941.631 ribu atau 22,17% yaitu dari Rp8.758.533.845 ribu pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp6.816.592.214 ribu pada tanggal 31 Desember 2022. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan persediaan sebesar Rp1.731.071.888 ribu.

Total Aset

Perbandingan pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 31 Desember 2023

Total Aset Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp1.059.363.867 ribu atau 6,20% yaitu dari Rp17.097.635.359 ribu pada tanggal 31 Desember 2023 menjadi Rp18.156.999.226 ribu pada tanggal 30 Juni 2024. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh penurunan piutang lain-lain dari pihak berelasi bagian lancar sebesar Rp687.617.098 ribu dan kenaikan piutang lain-lain dari pihak berelasi bagian tidak lancar sebesar Rp1.248.399.675 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Total Aset Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp1.342.101.348 ribu atau 8,52% yaitu dari Rp15.755.534.011 ribu pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp17.097.635.359 ribu pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan piutang lain-lain dari pihak berelasi dan pihak ketiga sebesar Rp1.628.144.714 ribu, *net off* dengan penurunan pada kas dan setara kas sebesar Rp1.066.922.675 ribu dan kenaikan persediaan bagian tidak lancar sebesar Rp933.042.893 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Total Aset Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp2.623.187.732 ribu atau 19,98% yaitu dari Rp13.132.346.279 ribu pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp15.755.534.011 ribu pada tanggal 31 Desember 2022. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan sebesar Rp2.596.100.929 ribu.

Liabilitas Jangka Pendek

Perbandingan pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 31 Desember 2023

Liabilitas Jangka Pendek Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp1.694.681.399 ribu atau 26,56% yaitu dari Rp6.380.563.549 ribu pada tanggal 31 Desember 2023 menjadi Rp8.075.244.948 ribu pada tanggal 30 Juni 2024. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan uang muka pelanggan sebesar Rp1.709.499.271 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Liabilitas jangka pendek Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp920.529.380 ribu atau 16,86% yaitu dari Rp5.460.034.169 ribu pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp6.380.563.549 ribu pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan uang muka pelanggan sebesar Rp1.117.536.114 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Liabilitas jangka pendek Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp4.270.249.836 ribu atau 43,89% yaitu dari Rp9.730.284.005 ribu pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp5.460.034.169 ribu pada tanggal 31 Desember 2022. Penurunan ini terutama disebabkan oleh pelunasan utang obligasi sebesar Rp4.137.800.000 ribu. Pelunasan utang obligasi tersebut sesuai dengan penggunaan dana dari PMHMETD I.

Liabilitas Jangka Panjang

Perbandingan pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 31 Desember 2023

Liabilitas Jangka Panjang Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp1.096.013.706 ribu atau 36,11% yaitu dari Rp3.035.192.567 ribu pada tanggal 31 Desember 2023 menjadi Rp1.939.178.861 ribu pada tanggal 30 Juni 2024. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan uang muka pelanggan sebesar Rp1.160.051.852 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Liabilitas jangka panjang Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp22.325.199 ribu atau 0,74% yaitu dari Rp3.012.867.368 ribu pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp3.035.192.567 ribu pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan uang muka pelanggan sebesar Rp28.048.192 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Liabilitas jangka panjang Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp43.045.844 ribu atau 1,45% yaitu dari Rp2.969.821.524 ribu pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp3.012.867.368 ribu pada tanggal 31 Desember 2022. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan utang bank sebesar Rp178.793.978 ribu, *net off* dengan penurunan uang muka pelanggan sebesar Rp157.847.020 ribu.

Total Liabilitas

Perbandingan pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 31 Desember 2023

Total Liabilitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp598.667.693 ribu atau 6,36% yaitu dari Rp9.415.756.116 ribu pada tanggal 31 Desember 2023 menjadi Rp10.014.423.809 ribu pada tanggal 30 Juni 2024. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan uang muka pelanggan sebesar Rp549.447.419 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Total Liabilitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp942.854.579 ribu atau 11,13% yaitu dari Rp8.472.901.537 ribu pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp9.415.756.116 ribu pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan uang muka pelanggan sebesar Rp1.145.584.306 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Total Liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp4.227.203.992 ribu atau 33,28% yaitu dari Rp12.700.105.529 ribu pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp8.472.901.537 ribu pada tanggal 31 Desember 2022. Penurunan ini terutama disebabkan oleh pelunasan utang obligasi sebesar Rp4.137.800.000 ribu.

Jumlah Ekuitas

Perbandingan pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 31 Desember 2023

Total Ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp460.696.174 ribu atau 6,00% yaitu dari Rp7.681.879.243 ribu pada tanggal 31 Desember 2023 menjadi Rp8.142.575.417 ribu pada tanggal 30 Juni 2024. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh laba komprehensif periode berjalan sebesar Rp480.696.174 ribu, dikurangi dengan pembayaran dividen sebesar Rp20.000.000 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Jumlah Ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp399.246.769 ribu atau 5,48% yaitu dari Rp7.282.632.474 ribu pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp7.681.879.243 ribu pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh laba komprehensif tahun berjalan sebesar Rp805.161.648 ribu ditambah dengan uang muka setoran modal dari kepentingan non-pengendali pada entitas anak sebesar Rp244.085.121 ribu, dikurangi dengan pembayaran dividen sebesar Rp650.000.000 ribu.

Perbandingan pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Jumlah Ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp6.850.391.724 ribu atau 1584,86% yaitu dari Rp432.240.750 ribu pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp7.282.632.474 juta pada tanggal 31 Desember 2022. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh penambahan modal dari pemegang saham sebesar Rp6.499.920.900 ribu.

4.3 Laporan Arus Kas Konsolidasian

Tabel di bawah ini menjelaskan Ikhtisar arus kas Perseroan:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2024	2023	2023	2022	2021
Kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas operasi	818.258.260	625.655.140	966.766.816	601.994.275	(82.023.210)
Kas bersih (digunakan untuk)/ diperoleh dari aktivitas investasi	(552.470.542)	(1.279.115.603)	(1.361.016.644)	24.949.641	(161.908.753)
Kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	52.324.432	(80.794.969)	(672.672.847)	76.165.215	762.318.837
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	318.112.150	(734.255.432)	(1.066.922.675)	703.109.131	518.386.874
Kas dan setara kas awal periode/ tahun	287.859.225	1.354.781.900	1.354.781.900	651.672.769	133.285.895
Kas dan setara kas akhir periode/ tahun	605.971.375	620.526.468	287.859.225	1.354.781.900	651.672.769

Kas bersih diperoleh dari/(digunakan untuk) aktivitas operasi

Perbandingan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 30 Juni 2023

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi mengalami peningkatan sebesar Rp192.603.120 ribu atau 30,78% yaitu dari Rp625.655.140 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 menjadi Rp818.258.260 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan neto penerimaan kas dari pelanggan dikurangi dengan pembayaran kas kepada pemasok, operasional lainnya dan karyawan sebesar Rp192.691.694 ribu. Penerimaan kas dari pelanggan berasal dari pembayaran uang muka pelanggan kepada Perseroan, sedangkan pembayaran kas kepada pemasok terutama merupakan pembayaran kas yang berkaitan dengan proses pembangunan dan pengembangan persediaan Perseroan.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi mengalami peningkatan sebesar Rp364.772.541 ribu atau 60,59% yaitu dari Rp601.994.275 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 menjadi Rp966.766.816 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan neto penerimaan kas dari pelanggan dikurangi dengan pembayaran kas kepada pemasok, operasional lainnya dan karyawan sebesar Rp361.260.863 ribu. Penerimaan kas dari pelanggan berasal dari pembayaran uang muka pelanggan kepada Perseroan, sedangkan pembayaran kas kepada pemasok terutama merupakan pembayaran kas yang berkaitan dengan proses pembangunan dan pengembangan persediaan Perseroan.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi sebesar Rp601.994.275 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 Perseroan membukukan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp82.023.210 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp904.430.990 ribu. Penerimaan kas dari pelanggan berasal dari pembayaran uang muka pelanggan kepada Perseroan.

Kas neto (digunakan untuk)/diperoleh dari aktivitas investasi

Perbandingan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 30 Juni 2023

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi mengalami penurunan sebesar Rp726.645.061 ribu atau -56,81% yaitu dari Rp1.279.115.603 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 menjadi Rp552.470.542 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penambahan piutang lain-lain kepada pihak ketiga sebesar Rp1.524.000.000 ribu pada periode tanggal 30 Juni 2023 dibandingkan dengan penambahan piutang berelasi pada periode tanggal 30 Juni 2024 hanya sebesar Rp770.656.512 ribu.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Perseroan membukukan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp1.361.016.644 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi sebesar Rp24.949.641 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh penambahan piutang lain-lain kepada pihak ketiga sebesar Rp700.000.000 ribu (neto) dan penambahan piutang berelasi sebesar Rp941.585.363 ribu pada tahun 2023.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi sebesar Rp24.949.641 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 Perseroan membukukan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp161.908.753 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan penempatan deposito berjangka pada tahun 2022 sebesar Rp5.286.939 ribu dibandingkan pada tahun 2021 sebesar Rp155.969.708 ribu.

Kas netto diperoleh dari/(digunakan untuk) aktivitas pendanaan

Perbandingan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dengan tanggal 30 Juni 2023

Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp52.324.432 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 Perseroan membukukan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp80.794.969 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan penerimaan pinjaman bank sebesar Rp158.939.591 ribu dibanding dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 sebesar Rp2.583.499 ribu.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dengan tanggal 31 Desember 2022

Perseroan membukukan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp672.672.847 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp76.165.215 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya pembayaran dividen pada tahun 2023 sebesar Rp650.000.000 ribu.

Perbandingan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dengan tanggal 31 Desember 2021

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan mengalami penurunan sebesar Rp686.153.622 ribu atau 90,01% yaitu dari Rp762.318.837 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 menjadi Rp76.165.215 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Penurunan ini terutama disebabkan adanya penerimaan dari penerbitan utang obligasi sebesar Rp922.300.000 ribu pada tahun 2021.

5. Likuiditas dan Sumber Pendanaan

Likuiditas menggambarkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas keuangan jangka pendeknya. Kebutuhan likuiditas Perseroan terutama diperlukan untuk keperluan modal kerja. Sumber likuiditas internal Perseroan berasal dari hasil aktivitas operasi, sementara sumber likuiditas eksternal Perseroan berasal dari pinjaman pihak berelasi, pinjaman pihak ketiga dan dividen. Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan.

Saat ini Perseroan memiliki modal kerja yang cukup untuk menjalankan kegiatan usahanya. Apabila Perseroan membutuhkan modal kerja tambahan, Perseroan mengutamakan untuk mendapatkannya dari pinjaman bank dan ekuitas.

Dengan memperhatikan estimasi penerimaan bersih dari Penawaran Umum, Perseroan memperkirakan akan mendapatkan sumber yang cukup untuk memenuhi kebutuhan modal kerja. Perseroan berkeyakinan bahwa arus kas dari kegiatan operasional meningkat sejalan dengan peningkatan pendapatan dan laba Perseroan, sehingga dapat mencukupi kebutuhan Perseroan tanpa penerimaan dari Penawaran Umum.

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

6. Belanja Modal

Tabel berikut menunjukkan belanja modal untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Persediaan	575.010.939	1.914.832.062	2.501.546.797	2.342.384.826
Aset Tetap	33.955.489	7.978.861	4.873.820	5.939.045
Jumlah Belanja Modal	608.968.452	1.922.812.946	2.506.422.639	2.348.325.892

Sumber dana Perseroan untuk membiayai pembelian barang modal sebagian besar berasal dari kas internal Perseroan. Belanja modal di periode mendatang, tetap akan mengandalkan dari kas internal Perseroan dan kekurangannya bila diperlukan akan dipenuhi melalui pendanaan lainnya, misalnya pinjaman dari perbankan atau pemegang saham.

Tidak terdapat investasi khusus untuk barang modal yang material yang akan dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup selain lingkup kegiatan usaha normal Perseroan.

7. Segmen Operasi

Berikut adalah informasi segmen konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dan 2023, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, 2022 dan 2021:

Segmen Geografis

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember		
	2024	2023	2023	2022	2021
Tangerang	969.407.957	1.242.060.631	1.953.493.186	574.087.977	125.150.167
Total	969.407.957	1.242.060.631	1.953.493.186	574.087.977	125.150.167

Segmen Usaha

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember		
	2024	2023	2023	2022	2021
Pendapatan Bersih					
<i>Real Estate</i>	969.061.451	1.241.975.765	3.087.248.276	573.949.152	125.150.167
Sewa lahan	346.506	84.866	354.249	138.825	
Eliminasi	-	-	(1.134.109.339)	-	-
Jumlah	969.407.957	1.242.060.631	1.953.493.186	574.087.977	125.150.167
Laba Bruto	561.103.130	639.096.842	1.818.058.224	397.451.082	61.804.354
Eliminasi	-	-	(302.921.001)	-	-
Jumlah	561.103.130	639.096.842	986.869.886	397.451.082	61.804.354

Pendapatan bersih Perseroan sebagian besar berasal dari segmen real estat. Pendapatan dari segmen real estat sebagian besar berasal dari penjualan tanah kavling dan rumah tinggal. Kenaikan signifikan pada pendapatan segmen real estat berupa tanah kavling dan rumah tinggal tumbuh signifikan dari tahun ke tahun, dikarenakan peningkatan pada serah terima kepada konsumen.

Sementara dari sisi margin Perseroan, margin laba bruto konsolidasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 mencapai 57,88%.

Dampak terhadap penjualan dan pendapatan bersih Perseroan serta laba operasi Perseroan tahun berjalan berasal dari perubahan harga yang dilakukan pada periode sebelumnya. Perubahan harga akan berdampak pada penjualan dan pendapatan bersih Perseroan serta laba operasi Perseroan ketika unit real estat yang mengalami perubahan harga diserahkan kepada konsumen sesuai dengan janji serah terima. Tidak terdapat dampak material dari inflasi karena produk Perseroan merupakan produk primer, juga tidak terdapat dampak material dari perubahan kurs valuta asing, karena penerimaan kas dari pelanggan dan pembayaran kepada vendor dilakukan dalam mata uang Rupiah.

8. Jumlah Pinjaman Yang Masih Terutang

Pada tanggal 30 Juni 2024, Perseroan memiliki utang bank sebesar Rp414.031.031 ribu dalam bentuk fasilitas jual beli atas pinjaman (Cessie). Tujuan pinjaman adalah untuk membiayai modal kerja Perseroan. Pinjaman-pinjaman tersebut akan jatuh tempo paling lambat pada 31 Desember 2033. Tidak terdapat aset Perseroan yang dijaminkan atas pinjaman tersebut.

9. Pembatasan Pengalihan Dana Kepada Perseroan

Tidak ada pembatasan terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan termasuk tapi tidak terbatas kepada pembagian dividen Entitas Anak kepada Perseroan.

10. Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing atau Tingkat Bunga Acuan Pinjaman

Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak menghadapi risiko nilai tukar mata uang asing.

Risiko Tingkat Suku Bunga

Perseroan dan Entitas Anak terpengaruh risiko tingkat suku bunga yang berasal dari pinjaman bank. Terdapat risiko tingkat suku bunga dari kas dan setara kas namun tidak material. Pada tanggal 30 Juni 2024, semua pinjaman bank memiliki tingkat suku bunga tetap. Perseroan dan Entitas Anak tidak mencatat pinjaman dengan suku bunga tetap pada nilai wajar melalui laba rugi. Oleh karena itu, perubahan suku bunga pada tanggal pelaporan tidak akan mempengaruhi laba rugi.

11. Manajemen Risiko Keuangan

Faktor-faktor risiko keuangan

Dalam menjalankan kegiatan usaha, Perseroan terekspos terhadap berbagai macam risiko keuangan, antara lain risiko kredit dan risiko likuiditas. Program manajemen risiko keseluruhan yang dimiliki Perseroan difokuskan untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam pasar keuangan dan untuk meminimalkan potensi dampak yang buruk terhadap kinerja keuangan Perseroan.

a. Risiko Kredit

Perseroan memiliki risiko kredit yang terutama berasal dari simpanan di bank dan kerugian yang timbul apabila pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi liabilitas kontraktual mereka.

Terkait dengan eksposur kredit atas piutang usaha dari pelanggan, Perseroan melakukan kesepakatan mengenai jangka waktu pembayaran pada saat pengadaan kontrak kerja dengan para pelanggannya dan memonitor sistem pembayaran dari pelanggan dan telah menerapkan denda kepada pelanggan yang telah melewati masa tenggang pembayaran yang telah ditentukan.

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas muncul dalam situasi di mana Perseroan mengalami kesulitan dalam memperoleh pendanaan. Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas. Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan terus memantau perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan, dan memanfaatkan fasilitas kredit dari bank.

c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Perseroan terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dari pihak ketiga, piutang lain-lain, deposito berjangka, utang usaha, utang lain-lain, akrual dan pinjaman. Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan ini mendekati nilai tercatatnya karena pengaruh pendiskontoan tidak material.

Estimasi nilai wajar atas utang bank diestimasi berdasarkan ekspektasi nilai arus kas masa depan yang akan dibayar, didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga pinjaman yang dapat diperoleh Perseroan pada tanggal pelaporan.

d. Pengelolaan Risiko Modal

Tujuan Perseroan ketika mengelola modal adalah untuk mempertahankan kelangsungan usaha Perseroan serta memaksimalkan manfaat bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya.

Perseroan secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Perseroan, profitabilitas saat ini dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi belanja modal dan proyeksi peluang investasi yang strategis. Dalam rangka mempertahankan atau menyesuaikan struktur modal, Perseroan dapat menyesuaikan jumlah dividen yang dibayarkan kepada para pemegang saham, mengeluarkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi utang.

12. Kejadian atau Transaksi Yang Tidak Normal Atau Jarang Terjadi

Tidak terdapat kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang dilaporkan dalam laporan keuangan yang telah diaudit Akuntan Publik, sebagaimana tercantum dalam Prospektus, dengan penekanan pada laporan keuangan terakhir.

13. Kebijakan Pemerintah dan Institusi Lainnya Yang Berdampak Langsung

Kebijakan pemerintah dan institusi lainnya dalam bidang fiskal, moneter, ekonomi publik, dan politik yang berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha dan investasi Perseroan, antara lain:

- Tarif pajak penghasilan efektif Perseroan di masa depan dapat dipengaruhi oleh, antara lain, perubahan penilaian aset pajak tangguhan atau perubahan undang-undang perpajakan, atau interpretasinya.
- Undang-undang dan peraturan otonomi daerah telah mengubah lanskap peraturan bagi perusahaan-perusahaan di Indonesia dengan mendesentralisasikan peraturan tertentu, perpajakan, dan kekuasaan lainnya dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Kegiatan usaha dan operasi Perseroan berlokasi di seluruh Indonesia dan mungkin terpengaruh oleh pembatasan, pajak, dan retribusi yang bertentangan atau ditambahkan, yang mungkin dikenakan oleh otoritas daerah setempat.

- Perubahan dalam undang-undang dan peraturan ketenagakerjaan yang berlaku (misalnya UU Cipta Kerja dan implementasinya yaitu PP 35/2021) dapat mempengaruhi biaya tenaga kerja, yang dapat berdampak secara material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kondisi keuangan, hasil operasi, dan prospek usaha Perseroan.
- Insentif PPN terdiri dari pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 100% yang ditanggung oleh pemerintah untuk rumah baru dengan harga di bawah Rp 2 miliar, sedangkan untuk harga hingga Rp 5 miliar, pemerintah hanya menanggung pajak senilai Rp 2 miliar, sedangkan sisanya dibayar. dengan tarif normal 11%.

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 di mana Perseroan beroperasi, saham Perseroan, dan kondisi Indonesia. 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.

Risiko-risiko yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan dan telah disusun berdasarkan tingkat material dan eksposur terhadap kinerja keuangan Perseroan.

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

Risiko pelemahan daya beli masyarakat

Permintaan properti dan real estat umumnya dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kondisi ekonomi, suku bunga, kebijakan strategis Pemerintah, perubahan lifestyle serta lokasi properti. Dari faktor-faktor tersebut, kondisi ekonomi memiliki dampak signifikan pada sektor properti dan real estat secara keseluruhan. Kondisi ekonomi yang kuat dan bertumbuh secara stabil dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat sehingga mendorong kenaikan daya beli dan minat masyarakat untuk berinvestasi di sektor properti. Sebaliknya, apabila kondisi ekonomi yang tidak menentu dan tidak bertumbuh secara stabil dapat mengakibatkan penurunan daya beli masyarakat dan penurunan minat masyarakat untuk berinvestasi di sektor properti sehingga permintaan akan properti baik tempat tinggal ataupun properti komersial akan menurun. Kondisi ekonomi yang lemah secara berkelanjutan dapat berdampak pada tingkat permintaan properti dan profitabilitas Perseroan

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

Risiko persaingan usaha

Sebagai perusahaan yang fokus di bidang real estat, Perseroan menghadapi persaingan usaha terutama dengan perusahaan-perusahaan pengembang yang memiliki target pasar yang sama dengan Perseroan, yaitu masyarakat yang berpenghasilan menengah dan ke atas. Persaingan dalam industri properti mencakup aspek yang sangat luas seperti persaingan dalam segi harga, lokasi, reputasi pengembang, pemasaran, kualitas pembangunan, konsep proyek, dan lain-lain. Ketidakmampuan Perseroan dalam bersaing dengan baik di industri properti dapat berdampak pada kinerja keuangan serta kelangsungan usaha Perseroan.

Risiko perubahan tingkat suku bunga

Bank Indonesia dapat sewaktu-waktu melakukan perubahan pada kebijakan suku bunga sesuai dengan keadaan ekonomi domestik dan internasional. Perubahan tingkat suku bunga dapat memiliki dampak yang signifikan pada perusahaan pengembang properti. Jika suku bunga meningkat, biaya bunga pinjaman perusahaan dapat meningkat dan berpotensi mengurangi profitabilitas proyek Perseroan yang sedang berjalan atau yang akan datang. Selain itu, kenaikan suku bunga juga dapat mengakibatkan penurunan daya beli atau penurunan minat masyarakat untuk membeli properti baru dikarenakan biaya bunga dari fasilitas pinjaman bank yang naik.

Risiko ketersediaan bahan baku

Ketersediaan dan harga bahan baku untuk proyek pengembangan Perseroan seperti semen, baja dan besi beton, kayu, kaca, pipa dan bahan baku lainnya dapat mempengaruhi kelancaran pembangunan proyek Perseroan. Keterlambatan dalam pengadaan bahan baku dapat mengakibatkan tertundanya target penyelesaian pembangunan dan penyerahan bangunan kepada pembeli. Selain itu, apabila terdapat kenaikan harga yang signifikan pada bahan baku dapat meningkatkan biaya pembangunan Perseroan, sehingga dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan.

Risiko perubahan preferensi masyarakat

Sebagai pusat perekonomian Indonesia, kota Jakarta saat ini merupakan pusat bisnis, perdagangan, pasar modal dan pemerintahan. Oleh karena itu, permintaan akan properti di kota Jakarta dan sekitarnya sangat tinggi dan menyebabkan harga tanah serta sewa bangunan yang sangat tinggi. Sebagai salah satu pengembang properti (*developer*) di Indonesia, Perseroan menawarkan pilihan alternatif bagi masyarakat untuk perumahan dan properti komersial menarik yang dekat dengan Jakarta yaitu PIK 2, kawasan kota modern yang mengusung tema *one-stop living area*. Hal ini membuka peluang bagi masyarakat untuk memiliki properti yang dekat dengan kota Jakarta. Namun, tidak menutup kemungkinan di masa yang akan datang, preferensi masyarakat terhadap properti dapat berubah. Sebagai contoh, kebijakan Pemerintah untuk mengubah ibu kota dari Jakarta ke Kalimantan Timur dapat mengakibatkan permintaan tanah dan properti di Kalimantan Timur meningkat pesat. Hal ini dapat mempengaruhi prospek penjualan proyek real estat yang dimiliki Perseroan sehingga dapat berdampak pertumbuhan pendapatan serta kinerja keuangan Perseroan.

Risiko investasi atau aksi korporasi

Risiko investasi atau aksi korporasi timbul sebagai akibat dari aksi korporasi yang dilakukan oleh Perseroan yang dapat berdampak langsung terhadap Perseroan maupun pemegang saham. Keputusan investasi atau ekspansi yang tidak tepat dapat menimbulkan dampak negatif terhadap kinerja Perseroan, prospek usaha dan penilaian investor.

Risiko sumber daya manusia

Sumber daya manusia merupakan salah satu aset utama Perseroan dan memiliki peran yang penting dalam menentukan keberhasilan kegiatan usaha Perseroan. Kelangsungan usaha Perseroan bergantung pada kemampuan Perseroan untuk merekrut dan mempertahankan tenaga kerja yang berkualifikasi tinggi dalam industri real estat. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki rencana strategis tentang kebutuhan sumber daya manusia baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Ketidakmampuan Perseroan untuk mempekerjakan atau mempertahankan tenaga kerja yang terampil dapat mempengaruhi operasional, pertumbuhan pendapatan serta kinerja keuangan Perseroan.

Risiko ketidakmampuan tenaga pemasaran dalam memasarkan produk yang ditawarkan

Tenaga pemasaran yang andal dan kreatif memegang peran yang krusial dalam pertumbuhan Perseroan. Mereka bertanggung jawab untuk menarik perhatian masyarakat terhadap properti yang ditawarkan oleh Perseroan, mempengaruhi keputusan pembelian serta menjaga hubungan baik dengan pelanggan yang sudah ada. Keberhasilan dalam upaya pemasaran ini adalah faktor penentu dalam meningkatkan penjualan dan memastikan pertumbuhan profitabilitas Perseroan.

Ketidakmampuan tenaga pemasaran Perseroan dalam memasarkan produknya berpotensi menghambat pertumbuhan penjualan serta dapat mempengaruhi profitabilitas Perseroan.

Risiko kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industrinya

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan wajib memenuhi peraturan yang berlaku serta membutuhkan perizinan dan persetujuan yang diterbitkan lembaga Pemerintah yang berwenang, seperti izin usaha, izin lingkungan, izin terkait proyek dan sebagainya. Ketidakmampuan Perseroan dalam memenuhi peraturan yang berlaku dan perizinan dapat menghambat kelangsungan usaha Perseroan.

Risiko perubahan teknologi

Risiko Perseroan yang dimana sejalan dengan perkembangan teknologi yang sangat pesat dan dinamis, terdapat kemungkinan bahwa Perseroan belum dapat menyesuaikan dengan teknologi terkini.

Jika adanya ketidakmampuan Perseroan untuk beradaptasi dengan kecanggihan teknologi, akan membuat Perseroan lebih lambat dalam menghadapi permintaan pelanggan dan persaingan bisnis. Kondisi ini akan berpengaruh terhadap pendapatan dan profitabilitas Perseroan.

C. Risiko Umum

Risiko Kondisi Perekonomian Secara Makro atau Global

Kondisi perekonomian dapat berubah dari tahun ke tahun dan dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan. Siklus ekonomi memiliki fase-fase seperti fase ekspansi, puncak, kontraksi dan dasar. Setiap ekonomi dalam suatu waktu akan menjalani setiap fase-fase tersebut dan biasanya setiap fase terjadi dalam jangka waktu tertentu, seperti beberapa tahun. Pada setiap fase akan mencerminkan perubahan-perubahan pada suku bunga, pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB), inflasi, lapangan kerja, dan faktor-faktor lainnya. Pemerintah dan bank sentral selalu berupaya untuk mengelola dampak dari siklus ekonomi dengan kebijakan fiskal dan moneter agar dapat menghindari skenario ekstrem dari fluktuasi ekonomi, seperti resesi yang mendalam atau inflasi yang tidak terkendali. Kondisi perekonomian yang stabil merupakan sebuah landasan dasar yang penting bagi Perseroan untuk merencanakan dan melakukan kegiatan usahanya dalam jangka panjang. Kondisi perekonomian yang tidak kondusif dapat mempengaruhi daya beli masyarakat, harga properti dan ketersediaan pendanaan sehingga permintaan properti akan cenderung menurun dan mempengaruhi rencana strategis Perseroan.

Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko fluktuasi nilai tukar mata uang asing adalah risiko yang timbul ketika nilai tukar mata uang suatu negara terhadap mata uang asing berubah. Apabila nilai tukar mata uang asing mengalami perubahan yang signifikan, maka hal ini dapat mempengaruhi kestabilan ekonomi suatu negara. Pelemahan dari mata uang suatu negara dapat mengakibatkan beberapa hal seperti memicu inflasi, perubahan kebijakan fiskal atau moneter yang diambil pemerintah atau bank sentral, dan lain-lain.

Fluktuasi nilai tukar mata uang asing yang signifikan dapat mengganggu kestabilan perekonomian suatu negara dan mengganggu perencanaan serta pengambilan keputusan bisnis Perseroan.

Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Dalam Industri Perseroan

Peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dapat memengaruhi kegiatan usaha Perseroan, dan sewaktu-waktu dapat terjadi perubahan pada peraturan tersebut. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan beserta Entitas Anak berkomitmen untuk mematuhi seluruh peraturan yang berlaku, memenuhi kewajiban terhadap peraturan-peraturan baru atau perubahannya, serta mengikuti interpretasi dan implementasi hukum yang berlaku dan perubahan perubahannya.

Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari adanya tuntutan dan gugatan hukum. Tuntutan dan gugatan hukum yang dihadapi dapat berupa pelanggaran kesepakatan dalam kontrak oleh salah satu pihak, yang dapat berasal dari pelanggan, pemasok, karyawan, partner bisnis, kreditur, pemegang saham Perseroan maupun instansi Pemerintah. Bila pelanggaran kontrak tersebut tidak dapat diselesaikan dengan hasil yang memuaskan setiap pihak yang terlibat dalam kontrak, maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan hukum kepada pihak lainnya dan hal ini dapat merugikan para pihak yang terlibat, termasuk Perseroan.

Risiko Kebijakan Pemerintah

Dalam menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia, Perseroan mengacu pada peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku. Perubahan kebijakan Pemerintah maupun adanya kebijakan-kebijakan baru yang berkaitan dengan bidang usaha Perseroan dan dapat mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek usaha Perseroan

Risiko Ketentuan Negara Lain

Adanya perubahan peraturan atau ketentuan hukum yang berlaku di negara lain juga dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Indonesia dan dapat berpengaruh kepada permintaan properti secara keseluruhan baik secara langsung maupun tidak langsung

D. Risiko Bagi Investor Yang Berkaitan Dengan Saham

Kondisi Pasar Modal Indonesia yang Dapat Mempengaruhi Harga dan Likuiditas Saham

Pasar berkembang seperti Indonesia memiliki risiko yang lebih besar dibandingkan dengan pasar maju dan jika risiko-risiko terkait hal ini terjadi, hal ini dapat mempengaruhi harga dan likuiditas saham Perseroan. Pasar berkembang secara historis memiliki karakter volatilitas yang signifikan dan kondisi sosial, politik dan ekonomi mereka dapat berbeda secara signifikan dari pasar maju. 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.

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.

Risiko Tidak Likuidnya Saham yang Ditawarkan pada Penawaran Umum Perdana Saham

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.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA FAKTOR RISIKO YANG MATERIAL BAGI PERSEROAN SERTA FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap posisi keuangan dan kinerja keuangan Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tertanggal 14 November 2024 sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran atas Laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2024 dan 2023 serta pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh H. Fuad Hasan, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0727), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya dengan nomor 00279/2.0826/AU.1/03/0727-3/1/XI/2024 tertanggal 14 November 2024 yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini, sebagai berikut:

- Saldo piutang lain-lain dari pihak berelasi per 30 Juni 2024 sebesar Rp 1.610.799.620 ribu dilunasi seluruhnya pada tanggal 11 Desember 2024.

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

1. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama “PT Bangun Kosambi Sukses” sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Bangun Kosambi Sukses No. 01 tanggal 3 April 2000, yang dibuat di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., M.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman sesuai dengan Surat Keputusannya No. C-16935HT.01.01.TH.2000 tanggal 8 Agustus 2000 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan nomor Tanda Daftar Perusahaan 09.01.1.70 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Utara dengan nomor agenda 1512/BH09.81/X/2006 tanggal 5 Oktober 2006, dan telah diumumkan pada Tambahan Berita Negara Republik Indonesia (“**TBNRI**”) No. 58 pada Berita Negara Republik Indonesia (“**BNRI**”) No. 1, tanggal 2 Januari 2001 (“**Akta Pendirian Perseroan**”) Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, modal dasar Perseroan pada saat pendirian adalah 400 lembar saham senilai Rp500.000 dan modal ditempatkan dan disetor Perseroan pada saat pendirian adalah 100 lembar saham senilai Rp50.000.000, yang merupakan 25% dari modal dasar Perseroan pada saat pendirian. Lebih lanjut, 100% dari nilai nominal setiap saham yang telah ditempatkan tersebut di atas telah disetor penuh dengan uang tunai kepada Perseroan oleh masing-masing pendiri pada saat penandatanganan Akta Pendirian Perseroan.

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	400	200.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Tn. Karjanto Tanara	95	47.500.000	95,00
Tn. Dedy	5	2.500.000	5,00
Jumlah Saham dalam Portepel	300	150.000.000	100,00
Modal Dasar	400	200.000.000	

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 4 tanggal 9 September 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Keputusan No. AHU-0057170.AH.01.02.TAHUN 2024, tanggal 10 September 2024, (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0190848, tanggal 10 September 2024 (“**Akta No. 4/2024**”), sebagaimana diubah dengan (i) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 24, tanggal 14 Oktober 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat dan (ii) Akta No. 2/2024 yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0209166, tanggal 8 November 2024, yang telah mengubah seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk menyesuaikan dengan Peraturan No. IX.J.1, Peraturan OJK No. 15 Tahun 2020, Peraturan OJK No. 16 Tahun 2020, dan Peraturan OJK No. 33 Tahun 2014, serta memutuskan dan menyetujui hal-hal sebagai berikut:

1. menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat (Penawaran Umum) dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia;
2. menyetujui perubahan status Perseroan dari suatu perseroan terbatas tertutup menjadi perseroan terbatas terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan semula PT BANGUN KOSAMBI SUKSES menjadi PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk

3. menyetujui untuk meningkatkan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp400.000.000.000,00 (empat ratus miliar rupiah) menjadi sebesar Rp408.164.000.000,00 (empat ratus delapan miliar seratus enam puluh empat juta rupiah) serta mengubah nilai nominal masing-masing saham semula sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) menjadi sebesar Rp20,00 (dua puluh Rupiah), dan untuk selanjutnya mengubah ketentuan Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 4/2024
4. (1) menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/ menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) saham baru dengan nilai nominal per saham sebesar Rp20,00 (dua puluh Rupiah) atau sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum dan saham-saham yang akan dikeluarkan dalam rangka pemenuhan kewajiban untuk mengalokasikan sejumlah saham tertentu untuk penjatahan terpusat apabila terjadi kelebihan pemesanan pada penjatahan terpusat dalam Penawaran Umum ("**Saham Baru**"), untuk ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perseroan kepada masyarakat di wilayah Indonesia dan/atau luar Indonesia, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
- (2) untuk selanjutnya menyetujui penawaran/penjualan Saham Baru yang akan dikeluarkan melalui Penawaran Umum, termasuk dalam rangka pemenuhan kewajiban untuk mengalokasikan sejumlah saham tertentu untuk penjatahan terpusat apabila terjadi kelebihan pemesanan pada penjatahan terpusat dalam rangka Penawaran Umum Perdana sesuai dengan ketentuan dan sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan OJK No. 41 Tahun jo. SEOJK No. 15 Tahun 2020 (termasuk setiap perubahan amandemen atasnya), dengan ketentuan memperhatikan peraturan perundang- undangan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal, peraturan Bursa Efek Indonesia, dan peraturan-peraturan lain yang berlaku di tempat di mana Saham Baru Perseroan akan dicatatkan dan/atau ditawarkan.
5. menyetujui perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan sesuai hasil pelaksanaan Penawaran Umum dan untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan, setelah dilaksanakan Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan, pada Bursa Efek Indonesia (*Company Listing*), serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan-peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
6. (1) menetapkan Tuan SUSANTO KUSUMO, Tuan ALEXANDER HALIM KUSUMA, Tuan RICHARD HALIM KUSUMA, dan Tuan HINDARTO BUDIONO sebagai pengendali Perseroan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 31 dan Pasal 85 ayat (2) Peraturan OJK Nomor 3/POJK.4/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal juncto Pasal 1 ayat (4) huruf b Peraturan OJK Nomor 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka
- (2) menetapkan Tuan SUSANTO KUSUMO, Tuan ALEXANDER HALIM KUSUMA, Tuan RICHARD HALIM KUSUMA, dan Tuan HINDARTO BUDIONO sebagai pemilik manfaat dari Perseroan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat 1 huruf (f) Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme;
- (3) Penetapan pengendali dan pemilik manfaat Perseroan sebagaimana diatur dalam butir (1) dan (2) di atas dilakukan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - (i) Tuan SUSANTO KUSUMO, Tuan ALEXANDER HALIM KUSUMA, dan Tuan RICHARD HALIM KUSUMA telah ditetapkan sebagai pemilik manfaat dari PT AGUNG SEDAYU dan Tuan HINDARTO BUDIONO telah ditetapkan sebagai pemilik manfaat dari PT TUNAS MEKAR JAYA;

- (ii) PT AGUNG SEDAYU dan PT TUNAS MEKAR JAYA masing-masing merupakan pihak yang secara langsung dan tidak langsung melalui PT MULTI ARTHA PRATAMA (yang bertindak sebagai pemegang saham pengendali dari PT PANTAI INDAH KAPUK DUA, Tbk), mempunyai kepemilikan saham dalam Perseroan; dan
- (iii) PT PANTAI INDAH KAPUK DUA, Tbk merupakan pemegang saham mayoritas dari Perseroan,

sehingga Tuan SUSANTO KUSUMO, Tuan ALEXANDER HALIM KUSUMA, Tuan RICHARD HALIM KUSUMA dan Tuan HINDARTO BUDIONO secara tidak langsung mempunyai kemampuan untuk menentukan dengan cara apapun pengelolaan dan/atau kebijakan Perseroan.

7. menyetujui untuk mengubah alamat Perseroan dalam sistem Administrasi Hukum Umum (AHU) Online, menjadi beralamat di Jalan Inspeksi PIK 2 Nomor 05 (Terusan Jalan Perancis), Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, Kode Pos 15211.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang:

- Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa;
- Aktivitas Perusahaan *Holding*;
- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya

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

- a. Kegiatan Usaha Utama yang dilakukan untuk merealisasikan usaha pokok yaitu sebagai berikut:

- 1) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa;
Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah, dengan kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 68111;
- 2) Aktivitas Perusahaan Holding;
Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan *holding* (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan *subsidiary*-nya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan, dengan kode KBLI 64200.

- b. Kegiatan Usaha Penunjang yang mendukung Kegiatan Usaha Utama adalah sebagai berikut:

- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya
Kelompok ini mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economist* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur, dengan kode KBLI 70209

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menjalankan kegiatan usaha *real estate* dan aktivitas perusahaan *holding*.

Kantor Perseroan berlokasi di Tangerang dengan beralamat di Jl. Inspeksi PIK 2, Terusan Jalan Perancis No. 5 dan Kantor Korespondensi Perseroan berlokasi di Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10, Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, 14470.

2. Persetujuan Penawaran Umum Perdana Saham

Dalam melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari pemegang saham Perseroan, sebagaimana termaktub dalam Akta No. 4/2024 yang isinya menyetujui antara lain:

1. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut kepada Bursa Efek Indonesia.
2. Menyetujui perubahan status Perseroan dari suatu Perseroan Terbatas Tertutup menjadi Perseroan Terbatas Terbuka dan persetujuan perubahan nama Perseroan menjadi PT Bangun Kosambi Sukses Tbk.
3. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan melalui Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada masyarakat sebanyak 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
4. Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan saat ini, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia.
5. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan semua tindakan-tindakan yang dibutuhkan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.
6. Menyetujui perubahan seluruh anggaran dasar Perseroan dalam rangka Penawaran Umum untuk disesuaikan dengan peraturan OJK.

3. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan

Riwayat struktur permodalan dan komposisi kepemilikan saham dalam Perseroan dan dalam 3 (tiga) tahun terakhir adalah sebagai berikut:

Tahun 2021

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sepanjang tahun 2021. Struktur permodalan terakhir Perseroan di tahun 2021 adalah berdasarkan Akta Risalah Rapat Perseroan No. 171, tanggal 26 Juli 2008, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-90187.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 26 November 2008. Dengan demikian, struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	Persentase (%)
Modal Dasar	800.000	400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
AS	50.000	25.000.000.000	50,00
TMJ	50.000	25.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100.000	50.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	700.000	350.000.000.000	

Tahun 2022

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 93, tanggal 25 Agustus 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0283115, tanggal 25 Agustus 2022, para pemegang saham Perseroan telah memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) yang terbagi atas 200.000 (dua ratus ribu) lembar saham menjadi sebesar Rp400.000.000.000 (empat ratus miliar Rupiah) yang terbagi atas 800.000 (delapan ratus ribu) lembar saham; dan
2. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan sebanyak 104.082 (seratus empat ribu delapan puluh dua) atau dengan nilai nominal sebesar Rp52.041.000.000 (lima puluh dua miliar empat puluh satu juta Rupiah) yang akan diambil oleh PANI, dengan nilai nominal sebesar Rp6.499.920.900.000 (enam triliun empat ratus sembilan puluh sembilan miliar sembilan ratus dua puluh juta sembilan ratus ribu Rupiah) yang sisa atas penyetoran saham oleh PANI akan dicatatkan sebagai agio saham di dalam Perseroan.

Selanjutnya, setelah dilakukan penyetoran oleh PANI, maka modal ditempatkan dan disetor Perseroan menjadi 204.082 (dua ratus empat ribu delapan puluh dua) lembar saham dengan nominal Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah) seluruhnya sebesar Rp102.041.000.000 (seratus dua miliar empat puluh satu juta Rupiah), sehingga struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	Persentase (%)
Modal Dasar	800.000	400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk	104.082	52.041.000.000	51,00
AS	50.000	25.000.000.000	24,50
TMJ	50.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	204.082	102.041.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	595.918	297.959.000.000	

Sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor di atas, penyetoran telah dilakukan oleh PANI secara tunai dan penuh oleh Perseroan sebagaimana dibuktikan dengan bukti penyetoran PT Bank Mandiri (Persero) sebesar Rp3.532.920.900.000 dan PT Bank BCA sebesar Rp2.967.000.000.000 tertanggal 25 Agustus 2022.

Tahun 2023

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham Perseroan No. 73, tanggal 27 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, para pemegang saham Perseroan telah memutuskan untuk menyetujui untuk menyesuaikan nama pemegang saham Perseroan dikarenakan adanya perubahan nama pemegang saham Perseroan dari yang sebelumnya bernama Perseroan Terbatas PT PRATAMAABADI NUSA INDUSTRI, Tbk, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, menjadi PT PANTAI INDAH KAPUK DUA, Tbk., berkedudukan di Jakarta Utara, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PANI Nomor 37 tanggal 19 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan Nomor AHU-0037402.AH.01.02.Tahun 2023 tertanggal 4 Juli 2023. Dengan demikian, susunan kepemilikan saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	Persentase (%)
Modal Dasar	800.000	400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PANI	104.082	52.041.000.000	51,00
AS	50.000	25.000.000.000	24,50
TMJ	50.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	204.082	102.041.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	595.918	297.959.000.000	

Tahun 2024

Pada bulan September 2024, terhadap struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan telah dilakukan perubahan berdasarkan Akta No. 4/2024 yang telah memberikan persetujuan atas, antara lain:

1. Menyetujui untuk meningkatkan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp400.000.000.000 (empat ratus miliar rupiah) menjadi sebesar Rp408.164.000.000 (empat ratus delapan miliar seratus enam puluh empat juta rupiah) serta mengubah nilai nominal masing-masing saham semula sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) menjadi sebesar Rp20 (dua puluh Rupiah);
2. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/ menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) saham baru dengan nilai nominal per saham sebesar Rp20 (dua Rupiah) atau sebanyak-banyaknya 10% (sepuluh persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum dan saham-saham yang akan dikeluarkan dalam rangka pemenuhan kewajiban untuk mengalokasikan sejumlah saham tertentu untuk penjatahan terpusat apabila terjadi kelebihan pemesanan pada penjatahan terpusat dalam Penawaran Umum, untuk ditawarkan dengan harga penawaran yang akan ditetapkan oleh Direksi Perseroan kepada masyarakat di wilayah Indonesia dan/atau luar Indonesia, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

sehingga struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	Persentase (%)
Modal Dasar	20.408.200.000	408.164.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PANI	2.602.050.000	52.041.000.000	51,00
AS	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
TMJ	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.102.050.000	102.041.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	15.306.150.000	306.123.000.000	

4. Kejadian Penting yang Memengaruhi Kegiatan Usaha Perseroan

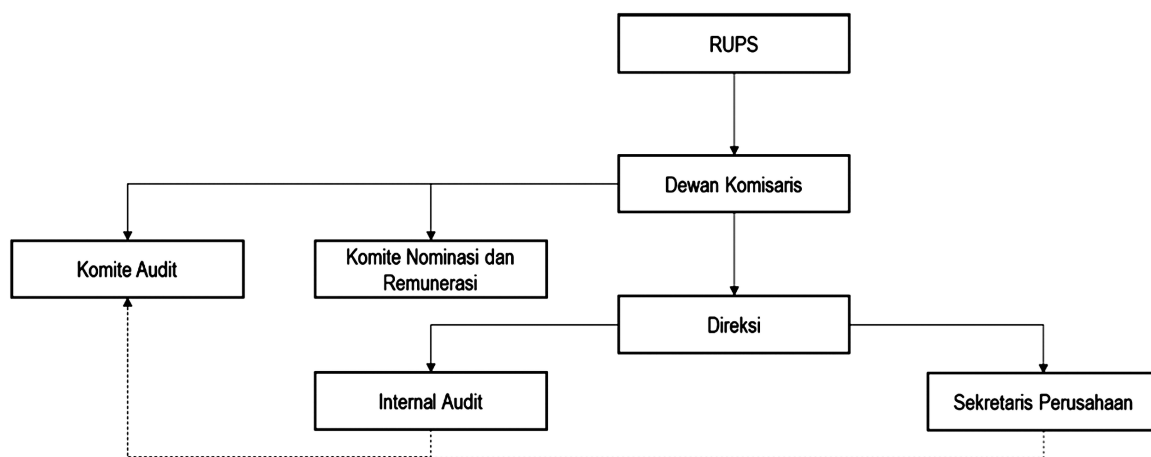
Berikut ini adalah beberapa peristiwa atau kejadian penting yang memengaruhi kegiatan usaha Perseroan:

Tahun	Peristiwa / Kejadian Penting
2000	Perseroan Berdiri
2019	Launching SOHO Manhattan
2019	Launching SOHO Wallstreet
2019	Launching Manhattan Residence
2019	Groundbreaking Menara Syariah
2020	Perseroan mulai beroperasi secara komersial

Tahun	Peristiwa / Kejadian Penting
2020	<i>Launching</i> Rumah Milenial
2020	<i>Launching</i> Bizpark PIK2
2022	BKS diakuisisi oleh PANI
2022	<i>Topping Off</i> Menara Syariah
2022	Penjualan kavling komersial ke BCA
2022	Mulai serah terima Rumah Milenial
2023	<i>Launching</i> Ruko Little Siam
2023	<i>Launching</i> Rukan Petak Sembilan (Cin Te Yen)
2024	<i>Groundbreaking</i> SOHO The Bund
2024	Mulai serah terima SOHO Manhattan
2024	Mulai serah terima SOHO Wallstreet

5. Struktur Organisasi Perseroan

Struktur organisasi Perseroan adalah sebagai berikut:



Sumber: Perseroan

6. Dokumen Perizinan Perseroan dan Entitas Anak

6.1. PERSEROAN

Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan telah memiliki izin-izin penting, antara lain sebagai berikut:

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 9120302891422, sebagaimana diterbitkan pada tanggal 12 Agustus 2019 dengan perubahan ke-1 pada tanggal 13 September 2024	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.930.684.4-026.000 terdaftar tanggal 27 April 2000	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
3.	SPPKP No. S-432PKP/WPJ.08/KP.0603/2021, tanggal 22 November 2021	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91203028914220001, yang diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 2022.	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup, tanggal 18 September 2024	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Disimpan secara elektronik di sistem OSS.

Perseroan juga telah memiliki izin-izin yang wajib dipenuhi terkait dengan proyek-proyek Perseroan, antara lain:

A. Proyek Yang Telah Selesai Dibangun Namun Belum Dihuni

a) Proyek Islamic Financial Center

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, sampai dengan tanggal Prospektus ini, Islamic Financial Center belum memiliki penghuni/tenan.

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan No. 660/Kep.372 – DPMPTSP/2019 tanggal 20 November 2019	Persetujuan izin lingkungan tidak berlaku lagi apabila terjadi perubahan/mutasi, atau tidak terpenuhi persyaratan dan perundang-undangan yang berlaku.	Dinas Penanaman Modal Terpadu Satu Pintu, Pemerintah Kabupaten Tangerang
2.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kabupaten Tangerang No. 660/Kep.406-DLHK/2019 tentang Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup Gedung Perkantoran "Islamic Financial Center", tanggal 31 Oktober 2019.	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Pemerintah Kabupaten Tangerang
3.	Surat No. 55.1/2295-Dishub.03/2019, tanggal 28 Mei 2019.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
4.	Keputusan Bupati Tangerang No. 591/34- BP2T/2014 tentang Pemberian Perpanjangan Ijin Lokasi Kepada PT Bangun Kosambi Sukses Untuk Keperluan Perolehan Tanah Seluas 399.405m ² Dari Luas Keseluruhan Seluas 1.400.000m ² & Yang Telah Dibebaskan Seluas 1.090.946m ² Di Desa/Kelurahan Kosambi Barat Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang Guna Kepentingan Pembangunan Pariwisata, Komersial, Perumahan & Pergudangan tanggal 9 Januari 2014 ("Izin Lokasi Perseroan").	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, tidak ada kewajiban bagi Perseroan untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan usaha Perseroan.)</i>	Bupati Tangerang
5.	Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang No. 644.2/765-DPMPTSP/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 27 November 2019, dengan pemilik bangunan gedung atas nama Perseroan.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang
6.	Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung No. SK-SLF-360314-18032024-001, tanggal 18 Maret 2024, dengan pemilik bangunan gedung atas nama Perseroan.	Berlaku sampai dengan 18 Maret 2029	Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang

b) Proyek SOHO Manhattan

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten No. 570/9/ILH. DPMPSTSP/V/2017 tentang Pemberian Izin Lingkungan Kepada PT Kukuh Mandiri Lestari Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial, dan Perumahan di Desa Salembaran Jati, Desa Salembaran Jaya, Desa Kosambi Barat, Desa Kosambi Timur, Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dan Desa Lemo Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, tanggal 4 Mei 2017 ("Izin Lingkungan KML").	Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Banten
2.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten Nomor 902/Kep.1073-DLHK/IV/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial dan Perumahan di Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, 17 April 2017 ("Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup KML").	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
3.	Surat No. 551/936-Dishub/2017, tanggal 28 Februari 2017, perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas ("Andalalin KML").	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
4.	Izin Lokasi Perseroan	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun (Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, tidak ada kewajiban bagi Perseroan untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan usaha Perseroan.)	Bupati Tangerang
5.	Persetujuan Bangunan Gedung No. SK-PBG-360314-06022024-001, yang diterbitkan pada tanggal 6 Februari 2024, dengan pemilik bangunan gedung atas nama KML qq PT Trisula Indah Lestari qq Perseroan. Pengurusan PBG untuk Proyek SOHO Manhattan saat ini telah diproses untuk atas nama Perseroan, sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkap layar (screen capture) pada situs simbg.pu.go.id dengan nomor 360314-24122024-004.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
6.	Sertifikat Laik Fungsi	-	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/399-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung ("SIMBG") yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan SLF untuk Proyek SOHO Manhattan telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam tahap inspeksi. Saat ini, dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh Perseroan sehubungan dengan Proyek SOHO Manhattan dan Perseroan diminta untuk melengkapi dokumen persyaratan teknis tambahan yang mana sedang dalam proses pemenuhan oleh Perseroan, berupa (i) Laporan Progres Pembangunan Awal, Pertengahan, dan Akhir, dan (ii) Gambar <i>As Build Drawing</i> Arsitek, Struktur & MEP, untuk penerbitan SLF Proyek SOHO Manhattan

c) Proyek SOHO Wallstreet

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan KML	Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Banten
2.	Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup KML	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
3.	Andalalin KML	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
4.	Izin Lokasi Perseroan	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, tidak ada kewajiban bagi Perseroan untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan usaha Perseroan.)</i>	Bupati Tangerang
5.	Persetujuan Bangunan Gedung No. SK-PBG-360314-06022024-002, yang diterbitkan pada tanggal 6 Februari 2024, dengan pemilik bangunan Gedung atas nama KML qq PT Trisula Indah Lestari qq Perseroan Pengurusan PBG untuk Proyek SOHO Wallstreet saat ini telah diproses untuk atas nama Perseroan, sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkap layar (<i>screen capture</i>) pada situs simbg.pu.go.id dengan nomor 360314-24122024-005.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
6.	Sertifikat Laik Fungsi	-	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/399-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan SLF untuk Proyek SOHO Wallstreet telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam tahap inspeksi. Saat ini, dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh Perseroan sehubungan dengan Proyek SOHO Wallstreet dan Perseroan diminta untuk melengkapi dokumen persyaratan teknis tambahan yang mana sedang dalam proses pemenuhan oleh Perseroan, berupa (i) Laporan Progres Pembangunan Awal, Pertengahan, dan Akhir, dan (ii) Gambar <i>As Build Drawing</i> Arsitek, Struktur & MEP, untuk penerbitan SLF Proyek SOHO Wallstreet permohonan SLF untuk Proyek SOHO Wallstreet telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam tahap inspeksi. Saat ini, dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh Perseroan sehubungan dengan Proyek SOHO Wallstreet dan Perseroan diminta untuk melengkapi dokumen persyaratan teknis tambahan yang mana sedang dalam proses pemenuhan oleh Perseroan, berupa (i) Laporan Progres Pembangunan Awal, Pertengahan, dan Akhir, dan (ii) Gambar <i>As Build Drawing</i> Arsitek, Struktur & MEP, untuk penerbitan SLF Proyek SOHO Wallstreet

d) Proyek Manhattan Residence

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan KML	Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Banten
2.	Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup KML	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
3.	Andalalin KML	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
4.	Izin Lokasi Perseroan	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, tidak ada kewajiban bagi Perseroan untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan usaha Perseroan.)</i>	Bupati Tangerang
5.	Persetujuan Bangunan Gedung No. SK-PBG-360314-27122023-001, yang diterbitkan pada tanggal 27 Desember 2023, atas nama KML qq PT Trisula Indah Lestari qq Perseroan. Pengurusan PBG untuk Proyek Manhattan Residence saat ini telah diproses untuk atas nama Perseroan, sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkap layar (<i>screen capture</i>) pada situs simbg.pu.go.id dengan nomor 360314-24122024-006 dan 360314-24122024-007.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang
6.	Persetujuan Bangunan Gedung No. SK-PBG-360314-27122023-002, yang diterbitkan pada tanggal 27 Desember 2023, atas KML qq PT Trisula Indah Lestari qq Perseroan.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
7.	Sertifikat Laik Fungsi	-	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/399-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan SLF untuk Proyek Manhattan Residence telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam tahap inspeksi. Saat ini, dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh Perseroan sehubungan dengan Proyek Manhattan Residence dan Perseroan diminta untuk melengkapi dokumen persyaratan teknis tambahan yang mana sedang dalam proses pemenuhan oleh Perseroan, berupa (i) Laporan Progres Pembangunan Awal, Pertengahan, dan Akhir, dan (ii) Gambar As Build Drawing Arsitek, Struktur & MEP, untuk penerbitan SLF Proyek Manhattan Residence

B. Proyek Yang Masih Dalam Tahap Perencanaan dan/atau Pembangunan

Proyek SOHO The Bund

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan KML	Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Banten
2.	Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup KML	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
3.	Andalalin KML	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
4.	Izin Lokasi Perseroan.	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, tidak ada kewajiban bagi Perseroan untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan usaha Perseroan.)</i>	Bupati Tangerang

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (“**PP No. 22/2021**”), kewajiban memiliki AMDAL **dikecualikan** bagi rencana usaha dan/atau kegiatan yang rencana usaha dan/atau kegiatan yang berada di dalam kawasan yang telah dilengkapi dengan AMDAL kawasan dan persetujuan lingkungan kawasan. Proyek SOHO Wallstreet, Proyek SOHO Manhattan, Proyek Manhattan Residence, dan Proyek SOHO The Bund (secara bersama-sama disebut “**Proyek-Proyek Perseroan**”) merupakan proyek yang berada dalam Kawasan Pantai Indah Kapuk 2 (“**PIK 2**”) yang dikelola secara bersama-sama oleh perusahaan dalam Agung Sedayu Group. Oleh karena itu, khusus terkait dengan perizinan lingkungan dan perizinan turunan lainnya (e.g. Andalalin) terkait dengan Proyek-Proyek Perseroan telah memenuhi ketentuan pada Pasal 10 ayat (1) huruf f PP No. 21/2021 jo. Pasal 5 ayat (3) PP No. 30/2021 karena Proyek-Proyek Perseroan berada dalam kawasan yang telah dilengkapi AMDAL kawasan dan persetujuan lingkungan kawasan, di mana hal tersebut telah terakomodir dalam (i) Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten Nomor 902/Kep.1073-DLHK/IV/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial dan Perumahan di Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, 17 April 2017, yang dikeluarkan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Pemerintah Provinsi Banten, dan (ii) Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten No. 570/9/ILH.DPMPTSP/V/2017 tentang Pemberian Izin Lingkungan Kepada PT Kukuh Mandiri Lestari Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial, dan Perumahan di Desa Salemban Jati, Desa Salemban Jaya, Desa Kosambi Barat, Desa Kosambi Timur, Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dan Desa Lemo Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, tanggal 4 Mei 2017.

Hal ini didukung lebih lanjut dengan Akta Kesepakatan Bersama yang telah ditandatangani oleh Perseroan, KML, PT Sumber Cipta Utama (“**SCU**”), TIL, PT Kencana Sedayu Abadi (“**KSA**”), dan PT Mandiri Bangun Makmur (“**MBM**”), di mana MBM, Perseroan, TIL, dan KSA, dan SCU, masing-masing menunjuk KML sebagai pihak yang bertanggung jawab mengurus perizinan dan sertifikat untuk proyek-proyek yang berlokasi di atas tanah milik MBM, Perseroan, TIL, SCU, dan KSA, sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perizinan tersebut meliputi, namun tidak terbatas pada, Rencana Tapak Garis Besar (*Masterplan*), Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*), Izin Mendirikan Bangunan (sekarang PBG), AMDAL, Andalalin, SLF, Tempat Pemakaman Umum. Oleh karena itu, dengan ditandatanganinya Akta Kesepakatan Bersama, Izin Lingkungan, AMDAL, Andalalin, dan Izin Mendirikan Bangunan (sekarang PBG) untuk Proyek-Proyek Perseroan telah dibuat, diurus, dan didaftar atas nama KML.

Sehubungan dengan PBG atas nama Perseroan untuk Proyek SOHO Wallstreet, Proyek SOHO Manhattan, dan Proyek Manhattan Residence, Perseroan telah berupaya untuk mengajukan permohonan pengajuan PBG melalui situs SIMBG untuk atas nama Perseroan sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkapan layar (*screen capture*) pada situs simbg.pu.go.id yang telah kami unggah dalam masing-masing proyek Perseroan di atas.

Sehubungan dengan belum dilakukannya balik-nama atas PBG menjadi atas nama Perseroan sendiri, pada dasarnya tidak memiliki konsekuensi secara yuridis yang dihadapi Perseroan dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan telah memiliki PBG meskipun bersama dengan pihak terafiliasi dari Perseroan. Belum dilakukannya balik-nama atas PBG menjadi atas nama Perseroan tidak mempengaruhi status, kedudukan dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum dan rencana penggunaan dananya.

Catatan:

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan belum akan memulai untuk melakukan proses pembangunan Proyek SOHO The Bund, dan masih dalam tahap persiapan infrastruktur dan tahap perancangan. Lebih lanjut, merujuk pada Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan berkomitmen untuk senantiasa melakukan pengurusan perizinan sesuai dengan tahapan pembangunan proyek: (i) PBG/IMB sebelum memulai proses pembangunan proyek SOHO The Bund; dan (ii) SLF sebelum memanfaatkan/menghuni bangunan dari proyek-proyek yang telah selesai konstruksi pembangunannya tersebut di atas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

6.2. ENTITAS ANAK

a. MAS

Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, MAS telah memiliki izin-izin penting, antara lain sebagai berikut:

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi Yang Menerbitkan
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No.9120403872478, tanggal 27 Agustus 2019, dengan perubahan ke-3 pada tanggal 7 March 2023, atas nama MAS	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 03.292.94.2-026.000 terdaftar tanggal 20 November 2013, atas nama MAS	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
3.	SPPKP No. S-145PKP/WPJ.08/KP.0603/2021, tanggal 14 April 2023, atas nama MAS	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91204038724780001, yang diterbitkan pada tanggal 27 Agustus 2019, dengan perubahan ke-1 tertanggal 9 September 2020, atas nama MAS.	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. PF.01/307-200/VI/2021, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2021, dengan luas tanah 483,498 ha yang berlokasi di Desa Tanjung Burung dan Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama MAS	Berlaku selama 3 (tiga) tahun	Direktur Jenderal Tata Ruang atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
6.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten No. 902/Kep.0189.1-DLHK/XI/2022 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan PIK-2 Extension di Desa Tangjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Muara, Kecamatan Teluknaga dan Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh MAS, tanggal 30 November 2022, atas nama MAS ("Izin Lingkungan MAS").	Berlaku selama MAS menjalankan kegiatan usahanya.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten

MAS memiliki beberapa proyek yang saat ini sedang dalam tahap perencanaan dan/atau pembangunan yang terintegrasi pada wilayah PIK-2 extension. Berikut merupakan informasi atas proyek tersebut dan izin-izin yang telah dipenuhi dan/atau dalam proses dipenuhi terkait dengan proyek-proyek MAS, antara lain:

a) Proyek Rukan Petak Sembilan

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
2.	Surat No. 551.1.1884-Dishub.03/2021, tanggal 11 November 2021, perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas, atas nama MAS (" Andalalin MAS ").	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
3.	Surat No. PF.01/307-200/VI/2021, tanggal 18 Juni 2021, untuk keperluan perolehan tanah seluas ± 483,498 ha yang berlokasi di Desa Tanjung Burung dan Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, atas nama MAS (" PKKPR MAS ").	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, maka tidak ada kewajiban bagi MAS untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa MAS telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan berusaha MAS)</i>	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
4.	Saat ini MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Rukan Petak Sembilan berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-11102024-2	Pengajuan PBG dilakukan pada tanggal 11 Oktober 2024.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang (" Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024 "), yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Rukan Petak Sembilan telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis.

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
			Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Rukan Petak Sembilan, MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang kekurangan dokumen-dokumen yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait berupa (i) Gambar Arsitek, Struktur & MEP, (ii) Tabel Perhitungan Struktur, (iii) Spesifikasi Material Arsitektur, Struktur dan MEP, (iv) Drainase Kawasan & PJU Kawasan, dan (v) Gambar Penangkal Petir. Dinas tata ruang terkait saat ini sedang melakukan verifikasi pengecekan atas kelengkapan dokumen yang disampaikan oleh MAS.
			Catatan: MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Rukan Petak Sembilan sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024.

b) Proyek Rumah Milenial

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
2.	Andalalin MAS.	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
3.	PKKPR MAS.	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun (Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, maka tidak ada kewajiban bagi MAS untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa MAS telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan berusaha MAS)	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
4.	PBG pada Proyek Rumah Milenial terbagi atas 5 (lima) cluster, dengan rincian PBG sebagai berikut:	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan PBG.	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang.
a) Cluster Alabama:			
i.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-008, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Alabama) Tipe Brown, atas nama MAS;		Catatan: MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Rumah Milenial sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/397-PBG/DTRB perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/ Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Pemerintah Kabupaten Tangerang pada tanggal 11 Oktober 2024.
ii.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-009, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Alabama) Tipe Burgundy, atas nama MAS;		
iii.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-10, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Alabama) Tipe Copper, atas nama MAS;		
iv.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-11, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Alabama) Tipe Maroon, atas nama MAS;		
v.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-12, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Alabama) Tipe Navy, atas nama MAS;		
vi.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-13, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Alabama) Tipe Peach, atas nama MAS;		
vii.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-14, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Alabama) Tipe Ivory, atas nama MAS; dan		
vii.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-15, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Alabama) Tipe Violet, atas nama MAS.		

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
b) Cluster Baltimore:			
i.	PBGNo. SK-PBG-360313-09012023-001, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Baltimore) Tipe Burgundy, atas nama MAS;		
ii.	PBGNo. SK-PBG-360313-09012023-002, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Baltimore) Tipe Ivory, atas nama MAS;		
iii.	PBGNo. SK-PBG-360313-09012023-003, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Baltimore) Tipe Maroon, atas nama MAS;		
iv.	PBGNo. SK-PBG-360313-09012023-004, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Baltimore) Tipe Navy, atas nama MAS;		
v.	PBGNo. SK-PBG-360313-09012023-005, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Baltimore) Tipe Olive, atas nama MAS;		
vi.	PBGNo. SK-PBG-360313-09012023-006, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Baltimore) Tipe Peach, atas nama MAS;		
vii.	PBGNo. SK-PBG-360313-09012023-007, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Baltimore) Tipe Violet, atas nama MAS; dan		
viii.	PBG No. SK-PBG-360313-09012023-10, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster Baltimore) Tipe Brown, atas nama MAS.		

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
c) Cluster California:			
i.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-001, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster California) Tipe Copper, atas nama MAS;		
ii.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-002, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster California) Tipe Ivory, atas nama MAS;		
iii.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-003, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster California) Tipe Maroon, atas nama MAS;		
iv.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-004, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster California) Tipe Navy, atas nama MAS;		
v.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-005, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster California) Tipe Olive, atas nama MAS;		
vi.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-006, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster California) Tipe Peach, atas nama MAS;		
vii.	PBG No. SK-PBG-360313-19012023-007, yang diterbitkan pada tanggal 19 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster California) Tipe Violet, atas nama MAS;		
viii.	PBG No. SK-PBG-360313-09012023-008, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster California) Tipe Brown, atas nama MAS; dan		

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan

- ix. PBGNo.SK-PBG-360313-09012023-009, yang diterbitkan pada tanggal 9 Januari 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Perumahan District 36 (Cluster California) Tipe Burgundy, atas nama MAS.

d) Cluster Dallas:

- i. PBGNo.SK-PBG-360313-13122023-001, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Brown, atas nama MAS;
- ii. PBGNo.SK-PBG-360313-13122023-002, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Burgundy, atas nama MAS;
- iii. PBG No. SK-PBG- 360313-13122023-003, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Copper, atas nama MAS;
- iv. PBG No. SK-PBG- 360313-13122023-004, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Ivory, atas nama MAS;
- v. PBG No. SK-PBG- 360313-13122023-005, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Maroon, atas nama MAS;
- vi. PBG No. SK-PBG- 360313-13122023-006, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Navy, atas nama MAS;
- vii. PBG No. SK-PBG- 360313-13122023-007, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Olive, atas nama MAS;

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
viii.	PBG No. SK-PBG- 360313-13122023-008, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Peach, atas nama MAS;		
ix.	PBG No. SK-PBG- 360313-13122023-009, yang diterbitkan pada tanggal 13 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Violet, atas nama MAS;		
x.	PBG No. SK-PBG- 360313-22122023-002, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas – Tipe Navy Hook, atas nama MAS;		
xi.	PBG No. SK-PBG- 360313-22122023-003, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Ivory Hook, atas nama MAS;		
xii.	PBG No. SK-PBG- 360313-22122023-004, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Brown Hook, atas nama MAS;		
xiii.	PBG No. SK-PBG- 360313-22122023-005, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Olive Hook, atas nama MAS;		
xiv.	PBG No. SK-PBG- 360313-22122023-006, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Peach Hook, atas nama MAS;		
xv.	PBG No. SK-PBG- 360313-22122023-007, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Burgundy Hook, atas nama MAS;		

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
xvi.	PBG No. SK-PBG- 360313-22122023-008, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Maroon Hook, atas nama MAS;		
xvii.	PBG No. SK-PBG- 360313-22122023-009, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Violet Hook, atas nama MAS; dan		
xviii.	PBG No. SK-PBG- 360313-22122023-010, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Dallas Tipe Copper Hook, atas nama MAS.		
e) Cluster Florida:			
i.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-001, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Amber, atas nama MAS;		
ii.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-002, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Bronze, atas nama MAS;		
iii.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-003, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Green, atas nama MAS;		
iv.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-004, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Grey, atas nama MAS;		
v.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-005, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Plum, atas nama MAS;		

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
vi.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-006, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Purple, atas nama MAS;		
vii.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-007, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Red, atas nama MAS;		
viii.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-008, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Wine, atas nama MAS;		
ix.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-009, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Yellow, atas nama MAS;		
x.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-010, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Amber Hook, atas nama MAS;		
xi.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-011, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Bronze Hook, atas nama MAS;		
xii.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-012, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Green Hook, atas nama MAS;		
xiii.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-013, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Grey Hook, atas nama MAS;		

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
xiv.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-014, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Plum Hook, atas nama MAS;		
xv.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-015, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Purple Hook, atas nama MAS;		
xvi.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-016, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Red Hook, atas nama MAS;		
xvii.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-017, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Wine Hook, atas nama MAS;		
xviii.	PBG No. SK-PBG- 360313-15012024-018, yang diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Yellow Hook, atas nama MAS; dan		
xix.	PBG No. SK-PBG- 360313-18032024-003, yang diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Florida Tipe Yellow Hoek, atas nama MAS.		

c) Proyek Ruko Little Siam

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
2.	Andalalin MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
3.	PKKPR MAS	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, maka tidak ada kewajiban bagi MAS untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa MAS telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan berusaha MAS)</i>	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
4.	Saat ini MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Ruko Little Siam berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-3	Pengajuan PBG dilakukan pada tanggal 9 September 2024.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Ruko Little Siam telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Ruko Little Siam, saat ini dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh MAS sehubungan dengan Proyek Ruko Little Siam dan MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Drainase Kawasan, (iii) PJU Kawasan, dan (iv) Gambar Penangkal Petir. Dinas tata ruang terkait saat ini sedang melakukan verifikasi pengecekan atas kelengkapan dokumen yang disampaikan oleh MAS. <u>Catatan:</u> MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Ruko Little Siam sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024.

d) Proyek Rukan Milenial

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
2.	Andalalilan MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
3.	PKKPR MAS	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, maka tidak ada kewajiban bagi MAS untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa MAS telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan berusaha MAS)</i>	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
4.	Saat ini MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Rukan Milenial berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-01	Pengajuan PBG dilakukan pada tanggal 9 September 2024.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Rukan Milenial telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Rukan Milenial, saat ini dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh MAS sehubungan dengan Proyek Rukan Milenial dan MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Drainase Kawasan, (iii) PJU Kawasan, dan (iv) Gambar Penangkal Petir. Dinas tata ruang terkait saat ini sedang melakukan verifikasi pengecekan atas kelengkapan dokumen yang disampaikan oleh MAS. Catatan: MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Rukan Milenial sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024.

e) Proyek Permata Hijau Residence

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
2.	Andalalin MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
3.	PKKPR MAS	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, maka tidak ada kewajiban bagi MAS untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa MAS telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan berusaha MAS)</i>	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
4.	Saat ini MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Permata Hijau Residence berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-05	Pengajuan PBG dilakukan pada tanggal 9 September 2024.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Permata Hijau Residence telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Permata Hijau Residence, saat ini dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh MAS sehubungan dengan Proyek Permata Hijau Residence dan MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Spesifikasi Material Arsitektur, Struktur dan MEP, (iii) Drainase Kawasan, (iv) Gambar Penangkal Petir, dan (v) revisi <i>Siteplan</i> . Dinas tata ruang terkait saat ini sedang melakukan verifikasi pengecekan atas kelengkapan dokumen yang disampaikan oleh MAS. Catatan: MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Permata Hijau Residence sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024.

f) Proyek Rukan Asia Afrika

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
2.	Andalalin MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
3.	PKKPR MAS	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, maka tidak ada kewajiban bagi MAS untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa MAS telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan berusaha MAS)</i>	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
4.	Saat ini MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Rukan Asia Afrika berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-03	Pengajuan PBG dilakukan pada tanggal 9 September 2024.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Rukan Asia Afrika telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Rukan Asia Afrika, saat ini dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh MAS sehubungan dengan Proyek Rukan Asia Afrika dan MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Drainase Kawasan, (iii) PJU Kawasan, dan (iv) Gambar Penangkal Petir. Dinas tata ruang terkait saat ini sedang melakukan verifikasi pengecekan atas kelengkapan dokumen yang disampaikan oleh MAS. Catatan: MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Rukan Asia Afrika sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024.

g) Proyek Rukan BIZPARK PIK 2

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Izin Lingkungan MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten
2.	Andalalin MAS	Berlaku sama dengan masa berlakunya masa izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Perhubungan Pemerintah Provinsi Banten
3.	PKKPR MAS	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, maka tidak ada kewajiban bagi MAS untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa MAS telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan berusaha MAS)</i>	Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
4.	Saat ini MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Rukan BIZPARK PIK 2 berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-04	Pengajuan PBG dilakukan pada tanggal 9 September 2024.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek BIZPARK PIK 2 telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Bizpark PIK 2, saat ini dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh MAS sehubungan dengan Proyek Bizpark PIK 2 dan MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Spesifikasi Material Arsitektur, Struktur dan MEP, (iii) Drainase Kawasan, (iv) Gambar Penangkal Petir, dan (v) <i>Siteplan</i> . Dinas tata ruang terkait saat ini sedang melakukan verifikasi pengecekan atas kelengkapan dokumen yang disampaikan oleh MAS. <u>Catatan:</u> MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Bizpark PIK 2 sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024.

b. CGIC

Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, CGIC telah memiliki izin-izin penting, antara lain sebagai berikut:

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 9120302581008, sebagaimana diterbitkan pada tanggal 10 Mei 2019 dengan perubahan ke-7 pada tanggal 1 Juli 2022	Berlaku selama CGIC menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 31.457.030.0-402.000 terdaftar tanggal 11 Januari 2020	Berlaku selama CGIC menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
3.	SPPKP No. S-17PKP/WPJ.19/KP.0403/2021, tanggal 30 Agustus 2021	Berlaku selama CGIC menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91203025810080001, yang diterbitkan pada tanggal 1 Juli 2022, dengan perubahan ke-2 tertanggal 1 Juli 2022	Berlaku selama CGIC menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang No. SK PF.01/309-200/VI/2021 tanggal 18 Juni 2021 untuk lahan seluas kurang lebih 144,151 hektar yang berlokasi di Desa Tanjung Burung dan Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Banten, tanggal 9 Januari 2014.	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun <i>(Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, maka tidak ada kewajiban bagi PT CGIC untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa PT CGIC telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan berusaha PT CGIC.)</i>	Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Tata Ruang

c. CKI

Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, CKI telah memiliki izin-izin penting, antara lain sebagai berikut:

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 912031519033, sebagaimana diterbitkan pada tanggal 13 November 2019 dengan perubahan ke-18 pada tanggal 18 Maret 2022	Berlaku selama CKI menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 83.965.806.9-026.000 terdaftar tanggal 6 Februari 2018	Berlaku selama CKI menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
3.	SPPKP No. S-288PKP/WPJ.08/KP/0603/2022, tanggal 18 Juli 2022	Berlaku selama CKI menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91203151910330001, yang diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2022, dengan perubahan ke-2 tertanggal 18 Maret 2022	Berlaku selama CKI menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.

d. **ASGE**

Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, ASGE telah memiliki izin-izin penting, antara lain sebagai berikut:

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 3107230088145, sebagaimana diterbitkan pada tanggal 31 Juli 2023	Berlaku selama ASGE menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 39.366.762.1-047.000 terdaftar tanggal 21 Juni 2023	Berlaku selama ASGE menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Jakarta Pluit
3.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 31072300881450001, yang diterbitkan pada tanggal 31 Juli 2023.	Berlaku selama ASGE menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.

e. **FCS**

Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, FCS telah memiliki izin-izin penting, antara lain sebagai berikut:

No.	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 0285010231706, sebagaimana diterbitkan pada tanggal 10 Desember 2020 dengan perubahan ke-20 tanggal 24 November 2022	Berlaku selama FCS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 85.884.519.1-018.000 terdaftar tanggal 13 September 2018	Berlaku selama FCS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
3.	SPPKP No. S-1211PKP/WPJ.08/KP.0603/2019, tanggal 3 Oktober 2019	Berlaku selama FCS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 02850102317060001, yang diterbitkan pada tanggal 5 Desember 2022, dengan perubahan ke-3 pada tanggal 5 Desember 2022.	Berlaku selama FCS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Surat Keterangan Usaha No. 503/20-Ket/Kel. Ddp/II/2022 tanggal 12 Januari 2022	Sampai dengan tanggal 12 Januari 2023.	Lurah Dadap Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang
6.	Izin Lokasi, tanggal 12 Agustus 2019 (FCS berdiri di atas tanah Perseroan, sehingga Izin Lokasi FCS menggunakan Izin Lokasi Perseroan).	Berlaku selama FCS menjalankan kegiatan usahanya.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS
7.	Surat Izin Usaha Perdagangan atas nama PT FCS yang telah berlaku efektif dan dikeluarkan oleh sistem OSS pada tanggal 10 Desember 2020.	Berlaku selama FCS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.

7. Pengurus dan Pengawasan Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagaimana dimuat dalam Akta No. 4/2024 *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Perseroan No. 3, tanggal 8 November 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0273755, tanggal 8 November 2024, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Richard Halim Kusuma
Komisaris : Phiong Phillipus Darma
Komisaris Independen : Hardjo Subroto Lilik

Direksi

Presiden Direktur : Steven Kusumo
Wakil Presiden Direktur : Ipeng Widjoyo
Direktur : Linda Kusumo
Direktur : Markus Kusumaputra
Direktur : Yohanes Edmond Budiman
Direktur : Arthur Salim
Wakil Direktur : Christina Widjaja

Penunjukkan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam POJK No. 33 Tahun 2014.

Hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat kepentingan lain yang bersifat material di luar kapasitasnya sebagai anggota Direksi terkait Penawaran Umum Efek bersifat ekuitas atau pencatatannya di Bursa Efek.

Dalam hal pengelolaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Anggota Direksi dan Dewan Komisaris, tidak terdapat hal yang dapat menghambat kemampuan Anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai anggota Direksi untuk kepentingan Perseroan.

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

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

Dewan Komisaris



Richard Halim Kusuma
Presiden Komisaris

Warga Negara Indonesia, 45 tahun, menjabat sebagai Presiden Komisaris Perseroan sejak tahun 2024. Memperoleh gelar Bachelor di bidang manajemen dari Northeastern University, Boston, Amerika Serikat pada tahun 2004. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Presiden Komisaris Perseroan	2024 - sekarang
Komisaris PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023 - sekarang
Komisaris PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	2014 - 2019
Direktur PT Agung Sedayu Group	2013 - sekarang
Komisaris PT Erajaya Swasembada Tbk	2006 - sekarang

Memiliki hubungan kekeluargaan dengan Presiden Direktur Perseroan yaitu Steven Kusumo, Direktur Perseroan yaitu Linda Kusumo, dan hubungan afiliasi dengan Pemegang Saham Pengendali sebagai Pemilik Manfaat dari Perseroan.



Phiong Phillipus Darma
Komisaris

Warga Negara Indonesia, 67 tahun, menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2024. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Akuntansi di Universitas Tarumanagara pada tahun 1984. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Komisaris Perseroan	2024 - sekarang
Wakil Presiden Komisaris PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023 - sekarang
Direktur PT Bumi Resources Tbk	2023 - sekarang
Komisaris PT Ina Sekuritas Indonesia (dahulu bernama PT Nikko Sekuritas Indonesia)	2014 - sekarang
Komisaris Asuransi Jiwa Central Asia Raya	2009 - 2021
Komisaris PT Asuransi Centra Asia	2008 - sekarang
Presiden Direktur PT Mekar Perkasa (Perusahaan Holding dari PT Indocement Tunggal Prakarsa Tbk)	2006 - 2016
Direktur Keuangan Indosiar Visual Mandiri / PT Indosiar Karya Media	2002 - 2011
Komisaris PT Indolife Pensiontama	1994 - sekarang
Wakil Direktur Keuangan/Corporate Finance Manager PT Indocement Tunggal Prakarsa Tbk	1990 - 2003
Tax Manager PT Inti Salim Corpora (Non Operation Holding Salim Group)	1989 - 1990
Assistant Finance Manager/Finance Manager PT Keris Mas Sukses	1984 - 1988
Finance Staff/Assistant Finance Manager PT Bayer Indonesia	1982 - 1984

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direksi dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan



Hardjo Subroto Lilik
Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 62 tahun, menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2024. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Arsitektur di Universitas Kristen Petra pada tahun 1982. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Komisaris Independen Perseroan	2024 - sekarang
Komisaris Independen PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023 - sekarang
Ketua Komite Audit PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023 - sekarang
Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023 - sekarang
Manajer Operasional PT Aries Utama Eka Griya	2010 - 2017
In-house Consultant untuk Kepala Departemen <i>Group Lyman</i> , PT Satya Prima Konsulindo	1989 - 2017
Arsitek PT Indonesia Joyo Konstruksi/Injoko	1987 - 1989

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direksi dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan

Direksi



Steven Kusumo
Presiden Direktur

Warga Negara Indonesia, 34 tahun, menjabat sebagai Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2024. Menyelesaikan pendidikan Business Entrepreneurship di Harvard University pada tahun 2020 dan Bachelor of Science in Business Administration di University of San Fransisco, Amerika Serikat pada tahun 2011. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Presiden Direktur Perseroan	2024 - sekarang
Komisaris PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023 - sekarang
CEO Agung Sedayu <i>Group</i>	2016 - sekarang
CEO Pantai Indah Kapuk	2015 - sekarang
<i>Executive Director</i> Agung Sedayu <i>Group</i>	2011 - 2016

Memiliki hubungan kekeluargaan dengan Presiden Komisaris Perseroan yaitu Richard Halim Kusuma dan Direktur Perseroan yaitu Linda Kusumo.



Ipeng Widjoyo
Wakil Presiden Direktur

Warga Negara Indonesia, 52 tahun, menjabat sebagai Wakil Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2024. Menyelesaikan pendidikan Bachelor of Science in Business Administration (Finance and Marketing) School of Management, Boston University pada tahun 1994. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Wakil Presiden Direktur Perseroan	2024 - sekarang
Direktur PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2021 - sekarang
Direktur Utama PT Karunia Citra Persada Lestari	2021 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Apartel	2019 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Hijau Retail	2019 - sekarang
Direktur Utama PT Berdikari Karya Nusa	2019 - sekarang
Direktur PT Kusuma Abadi Mandiri	2019 - sekarang
Komisaris PT Pesona Karya Jaya	2018 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Pulau	2017 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Hijau	2017 - sekarang
Direktur II PT Visi Utama Indonesia	2016 - 2021
Direktur PT Megah Agung Andalan	2015 - sekarang
Direktur PT Kusuma Jaya Indah	2015 - sekarang
Direktur PT Kusuma Anugrah Damai Sejahtera	2015 - sekarang
Direktur PT Karya Sedayu Makmur	2015 - sekarang
Komisaris PT Semesta Kencana Utama	2015 - sekarang
Direktur PT Citra Kirana Abadi	2015 - sekarang
Direktur PT Sarana Cipta Sentosa	2015 - 2023
Direktur PT Balindo Indah Pertiwi	2014 - 2022
Komisaris PT Dinamika Bangun Pertiwi	2013 - 2022
Direktur PT Wendy Citrarasa	2007 - 2012
Trader Louis Dreyfus Limited, UK	2000 - 2006
Research and Development Manager CB Richard Ellis	1994 - 1998

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direksi, dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan



Linda Kusumo
Direktur

Warga Negara Indonesia, 35 tahun, menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2024. Menyelesaikan pendidikan Bachelor of Science in Business Administration (Accounting & Finance), Boston University School of Management pada tahun 2021. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Direktur Perseroan	2024 - sekarang
<i>Chief Financial Officer</i> Agung Sedayu Group	2016 - sekarang
<i>Finance & Accounting Manager</i> Agung Sedayu Group	2014 - 2015
<i>Internal Audit Manager</i> Agung Sedayu Group	2013 - 2013

Memiliki hubungan kekeluargaan dengan Presiden Komisaris yaitu Richard Halim Kusuma dan Direktur Perseroan yaitu Steven Kusumo.



Markus Kusumaputra
Direktur

Warga Negara Indonesia, 55 tahun, menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2024. Menyelesaikan pendidikan Magister Manajemen di STIE IPWIJA pada tahun 2003 dan pendidikan Komputerisasi Akuntansi di Universitas Bina Nusantara pada tahun 1994. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Direktur Perseroan	2024 - sekarang
Direktur PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023 - sekarang
<i>Controller & Treasury Director</i> Agung Sedayu Group	2012 - sekarang
<i>Finance & Accounting Director</i> Agung Sedayu Group	2001 - 2012
<i>Finance & Accounting Manager</i> PT Kharisma Arya Paksi	1989 - 2001

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direksi, dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan.



Yohanes Edmond Budiman
Direktur

Warga Negara Indonesia, 34 tahun, menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2024. Memperoleh Bachelor's Degree di bidang Akuntansi dari Nanyang Technological University pada tahun 2012. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Direktur Perseroan	2020 - sekarang
Direktur PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023 - sekarang
<i>Senior Finance</i> PT Tunas Mekar Jaya	2016 - sekarang
<i>Senior Auditor</i> Mazars LLP	2013 - 2015
<i>Auditor</i> HLB Atrede LLP	2012 - 2013

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direksi, dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan



Arthur Salim
Direktur

Warga Negara Indonesia, 31 tahun, menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2024. Memperoleh Bachelor's Degree di bidang Business Management dari DeVry University pada tahun 2015 dan Associate Arts Degree di bidang Liberal Arts dari Santa Monica College Liberal Arts pada tahun 2013. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Direktur Perseroan	2024 - sekarang
Direktur PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023 - sekarang
Presiden Direktur PT Citarasa Prima Indonesia Berjaya	2022 - sekarang
Manajemen PT Indocitarasa Prima Berjaya	2017 - sekarang
<i>Business Development</i> PT Tamaris Hydro	2015 - 2016

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direksi, dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan



Christina Widjaja
Wakil Direktur

Warga Negara Indonesia, 52 tahun, menjabat sebagai Wakil Direktur Perseroan sejak tahun 2024. Memperoleh Master Akuntansi di bidang ilmu Akuntansi dari Universitas Indonesia pada tahun 2010, Pendidikan Profesi Akuntansi dari Universitas Indonesia pada tahun 2007 dan Sarjana Ekonomi di bidang Ilmu Akuntansi dari Universitas Atmajaya pada tahun 1995. Berikut riwayat pekerjaan yang pernah dan/atau saat ini dijabat:

Pekerjaan/Jabatan	Masa Kerja
Wakil Direktur Perseroan	2024 - sekarang
<i>Finance and Accounting</i> Deputy Division Head Property Developer Agung Sedayu Group	2021 - sekarang
Dosen Akuntansi Universitas Katolik Atmajaya	2021 - sekarang
Associate Partner/Director PWC Indonesia	2016 - 2021
Senior Manager PWC Indonesia	2010 - 2012
Manager and Senior Manager Ernst & Young	2002 - 2010
Junior Auditor and Supervisor Anderson Indonesia	1994 - 2002

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direksi, dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan

Pengelolaan Perseroan dilakukan oleh Direksi di bawah pengawasan Komisaris yang mempunyai tugas utama mengawasi kebijakan Direksi dalam menjalankan Perseroan serta memberikan masukan kepada Direksi.

Dewan Komisaris

Tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris

- Melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi.
- Memberikan persetujuan atas rencana kerja tahunan Perseroan.
- Melakukan tugas yang secara khusus diberikan kepadanya menurut Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau berdasarkan keputusan RUPS.
- Melakukan tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan keputusan RUPS.
- Meneliti dan menelaah laporan tahunan yang dipersiapkan oleh Direksi serta menandatangani laporan tahunan tersebut.
- Mematuhi Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, serta wajib melaksanakan prinsip-prinsip profesionalisme, efisiensi, transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran Anggota Dewan Komisaris

Kebijakan mengenai penyelenggaraan rapat Dewan Komisaris ditetapkan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan yang berlaku bagi Dewan Komisaris di bidang pasar modal. Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat paling sedikit 6 (enam) kali selama tahun buku dan paling sedikit 1 (satu) kali setiap 4 (empat) bulan atau 3 (tiga) kali rapat gabungan dengan Direksi.

Berikut adalah tabel frekuensi rapat dewan komisaris dan tingkat kehadiran dalam rapat Dewan Komisaris hingga Juni 2024:

Nama	Jabatan	Jumlah dan (%) Kehadiran		
		Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	%
Richard Halim Kusuma*	Presiden Komisaris	0	0	0%
Phiong Phillipus Darma *	Komisaris	0	0	0%
Hardjo Subroto Lilik*	Komisaris Independen	0	0	0%

*Baru diangkat melalui Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 4 tanggal 9 September 2024

Direksi

Tugas dan tanggung jawab Direksi

- Menjalankan dan bertanggung jawab atas kepengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan;
- Wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan dan Anggaran Dasar Perseroan;
- Wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, dan dengan penuh tanggung jawab; dan
- Untuk mendukung efektifitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan poin 1, Direksi dapat membentuk komite-komite terkait dan wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja Komite setiap akhir tahun.

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran Anggota Direksi

Direksi mengadakan rapat secara rutin setidaknya setiap bulannya untuk mendiskusikan kinerja operasional Perseroan dan hal-hal strategis lainnya. Frekuensi rapat tersebut sesuai dengan kebijakan Perseroan yang tercantum dalam Anggaran Dasar, dan tidak menyalahi peraturan yang berlaku bagi Direksi di bidang pasar modal.

Berikut adalah tabel frekuensi rapat dewan komisaris dan tingkat kehadiran dalam rapat Direksi hingga Juni 2024:

Nama	Jabatan	Jumlah dan (%) Kehadiran		
		Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	%
Steven Kusumo*	Presiden Direktur	0	0	0%
Ipeng Widjoyo**	Wakil Presiden Direktur	0	0	0%
Linda Kusumo*	Direktur	0	0	0%
Markus Kusumaputra*	Direktur	0	0	0%
Yohanes Edmond Budiman	Direktur	6	6	100%
Arthur Salim*	Direktur	0	0	0%
Christina Widjaja**	Wakil Direktur	0	0	0%

*Baru diangkat melalui Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 4 tanggal 9 September 2024

**Baru diangkat melalui Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 3 tanggal 8 November 2024

Program Pelatihan dalam Rangka Meningkatkan Kompetensi Direksi dan Dewan Komisaris

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan belum ikut serta dalam program pelatihan.

Remunerasi dan Kompensasi Komisaris dan Direksi Perseroan

Pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, gaji dan tunjangan lain yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dibayarkan oleh pihak berelasi.

Tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja Dewan Komisaris dan Direksi setelah masa kerja berakhir.

8. Tata Kelola Perusahaan (*Good Corporate Governance* atau GCG)

Perseroan selalu berusaha membangun kepatuhan pada standar tata kelola perusahaan yang baik pada seluruh aktivitas bisnisnya untuk melindungi kepentingan seluruh pemangku kepentingan. Perseroan percaya bahwa dalam menghadapi persaingan yang semakin kompetitif dan kompleks, penerapan aspek tata kelola perusahaan yang baik akan menjadi landasan dalam memperkuat posisi dan kinerja Perseroan dan dapat mendukung upaya Perseroan dalam meraih sasaran - sasaran usahanya.

Dalam rangka menjaga kepentingan seluruh pemangku kepentingan dan meningkatkan nilai bagi pemegang saham, selama ini Perseroan telah menerapkan tata kelola perusahaan yang baik dalam kegiatan usahanya. Perseroan memiliki komitmen untuk senantiasa berperilaku dengan memperlihatkan etika bisnis dan transparan sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku.

Perseroan menerapkan prinsip *Good Corporate Governance* (“GCG”) dalam rangka menjaga kepentingan pemangku kepentingan dan meningkatkan nilai bagi para pemegang saham. Untuk menerapkan tata kelola perusahaan Perseroan mempersiapkan perangkat-perangkatnya sebagai berikut: Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen, Direksi, Sekretaris Perusahaan, Komite Audit, dan Unit Audit Internal. Perseroan telah menyusun Pedoman Kerja, yaitu:

1. Piagam Pedoman Kerja Direksi dan Dewan Komisaris Nomor: 001/PGM DIR-DKM-CBDK/IX/2024
2. Piagam Komite Audit Nomor: 002/PGM DKM-CBDK/IX/2024
3. Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi Nomor: 004/PGM DKM-CBDK/IX/2024
4. Piagam Pedoman Kerja Unit Audit Internal Nomor: 006/PGM DKM-CBDK/IX/2024
5. Kode Etik Nomor: 009/KE DKM-CBDK/IX/2024

Perseroan mempunyai situs web Perseroan yang akan digunakan sebagai media untuk mempublikasikan informasi berupa laporan berkala, keterbukaan informasi, kondisi atau prospek bisnis dan kinerja, serta pelaksanaan tata kelola Perseroan untuk meningkatkan kualitas komunikasi antara Perseroan dengan pemegang saham atau investor.

Dalam rangka menjaga kepentingan seluruh pemangku kepentingan dan meningkatkan nilai bagi pemegang saham, selama ini Perseroan telah menerapkan tata kelola perusahaan yang baik dalam kegiatan usahanya. Perseroan memiliki komitmen untuk senantiasa berperilaku dengan memperlihatkan etika bisnis dan transparansi sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku.

Sekretaris Perusahaan

Sesuai dengan POJK No. 35 Tahun 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, berdasarkan Surat Penunjukkan No. 008/SK DIR-DKM-CBDK/IX/2024 tanggal 10 September 2024 Perseroan telah mengangkat Yohanes Edmond Budiman sebagai Sekretaris Perusahaan.

Tugas dan kewajiban dari Sekretaris Perusahaan, sebagai berikut:

- Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang pasar modal;
- Memberikan pelayanan kepada Investor atas setiap informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan aspek keterbukaan informasi Perseroan;
- Memberikan masukan kepada Direksi Perusahaan untuk mematuhi peraturan yang berlaku di pasar modal, dengan bertujuan menciptakan dan memelihara komitmen baik Perusahaan di hadapan regulator;
- Sebagai penghubung antara Perseroan dengan Otoritas Pasar Modal dan Investor;
- Bekerja sama dengan departemen *accounting* untuk menyampaikan keterbukaan informasi atas laporan keuangan secara tepat waktu dan akurat.

Untuk menghubungi Sekretaris Perusahaan, dapat disampaikan ke:

Nama : Yohanes Edmond Budiman
 Jabatan : Sekretaris Perusahaan
 Alamat : Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10,
 Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, 14470
 Telepon : (+62) 21 - 3973 4100
 E-mail : (+62) 21 - 3973 4111

Berikut adalah keterangan singkat mengenai Sekretaris Perusahaan:

Jabatan	Nama	Riwayat Hidup
Sekretaris Perusahaan	Yohanes Edmond Budiman	Riwayat Hidup Yohanes Edmond Budiman dapat dilihat pada bagian "Dewan Direksi" di atas

Saat Prospektus ini diterbitkan Sekretaris Perusahaan Perseroan belum pernah mengikuti pelatihan-pelatihan dan seminar dalam bidang Sekretaris Perusahaan. Namun kedepannya Sekretaris Perusahaan akan mengikuti pelatihan terkait peraturan pasar modal dan sekretaris perusahaan dalam rangka meningkatkan pengetahuan dan pemahaman untuk membantu pelaksanaan tugasnya.

Komite Audit

Sesuai dengan POJK No. 55 Tahun 2015 dimana setiap perusahaan publik wajib memiliki Komite Audit, maka berdasarkan Surat No. 003/SK DKM-CBDK/IX/2024 tanggal 10 September 2024, dimana rapat Dewan Komisaris Perseroan sepakat untuk mengambil keputusan yang sah untuk mengangkat anggota Komite Audit Perseroan, yaitu:

Ketua : Hardjo Subroto Lilik
 Anggota : Purba Sibarani
 Anggota : Hendry

Lebih lanjut, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit No. 002/PGM DKM-CBDK/IX/2024, yang telah disetujui oleh Dewan Komisaris pada tanggal 10 September 2024

Berikut ini keterangan singkat masing-masing ketua dan anggota Komite Audit Perseroan:

Jabatan	Nama	Riwayat Hidup
Ketua	Hardjo Subroto Lilik	Riwayat Hidup Hardjo Subroto Lilik dapat dilihat pada bagian "Dewan Komisaris" di atas

Purba Sibarani

Anggota Komite Audit

Warga Negara Indonesia, 61 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Nommensen – Medan pada tahun 1988.

Menjabat sebagai Anggota Komite Audit Perseroan sejak tahun 2024 sampai saat ini. Sebelumnya menjabat sebagai Anggota Komite Audit PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (2023 – sekarang), Komisaris Independen PT Martina Berto (2023 – sekarang), Ketua Komite Audit PT Martina Berto Tbk (2023 – sekarang), Auditor dan Partner KAP Purba Sibarani & Rekan (2018 – sekarang), Auditor dan *Senior Manager* KAP Purwantono, Suherman & Surja (Ernst & Young) (2002 – 2018), dan Auditor dan *Manager* KAP Prasetio Utomo & Co (Arthur Andersen) (1989 – 2002).

Hendry

Anggota Komite Audit

Warga Negara Indonesia, 45 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya pada tahun 2001.

Menjabat sebagai Anggota Komite Audit Perseroan sejak tahun 2024 sampai saat ini. Sebelumnya menjabat sebagai Anggota Komite Audit PT JACCS MPM Finance Indonesia (2021 – sekarang), sebagai Anggota Komite Audit di PT Medco Energi Internasional Tbk (2021 – sekarang), sebagai Anggota Komite Audit di PT Medco Power Indonesia (2018 – sekarang), sebagai Managing Partner di Kantor Akuntan Publik Hendry, Ferdy dan Rekan (2021 – sekarang), sebagai Managing Partner di Kantor Akuntan Publik Hendry & Kasman (2017 - 2020), sebagai Head of Treasury di CFO Club Indonesia (2019 – sekarang), sebagai Direktur di PT Kita Tumbuh Bersama (2019 – sekarang), sebagai Chief Financial Officer di PT SIS Group of School (2016), sebagai Audit Senior Manager di PricewaterhouseCooper Jakarta (2014 - 2016), sebagai Audit Senior Manager di Ernst & Young Jakarta (2010 – 2014), sebagai Corporate Advisory Manager di Nexia TS Public Accounting Corporation Singapore (2007 – 2010), sebagai Financial Controller di PT Jimbaran Borneo (2008 - 2009), Sebagai Senior Audit di Deloitte & Touche Singapore (2006 – 2007), sebagai Senior Audit di KC Chan & Co Singapore (2004 – 2005), Senior Audit di di Ernst & Young Jakarta (2002 – 2004) dan sebagai Auditor di Arthur Andersen Jakarta (2001 - 2002).

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit adalah:

- 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 informasi keuangan Perseroan;
- melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
- memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya;
- memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa;
- melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tidak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
- melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko dibawah Dewan Komisaris;
- menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
- menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan; dan menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

Dalam melaksanakan tugasnya Komite Audit mempunyai wewenang sebagai berikut:

- Mengakses dokumen, data dan informasi tentang karyawan, dana, aset dan sumber daya Perseroan yang diperlukan;
- Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- Melibatkan pihak independen diluar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya jika diperlukan); dan
- Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Sejak pengangkatan, Komite Audit belum melakukan rapat, tetapi Komite Audit berencana akan melakukan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan sesuai dengan POJK No. 55/2015.

Sejak dibentuknya Komite Audit, Perseroan belum terdapat laporan singkat pelaksanaan tugas Komite Audit Perseroan, tetapi Komite Audit akan membuat laporan kepada Dewan Komisaris atas setiap penugasan yang diberikan dan membuat laporan tahunan pelaksanaan kegiatan Komite Audit yang diungkapkan dalam Laporan Tahunan Perseroan.

Unit Audit Internal

Sesuai dengan POJK No. 56 Tahun 2015, maka berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 007/SK DKM-CBDK/IX/2024 tertanggal 10 September 2024, Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal (UAI) Perseroan dan menunjuk Sdr. Irwan Kurniawan sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan. Perseroan juga telah membentuk suatu Piagam Unit Audit Internal yang telah disahkan oleh Direksi dan Dewan Komisaris tanggal 10 September 2024. Piagam Unit Audit Internal merupakan pedoman kerja Unit Audit Internal. Adapun susunan Unit Audit Internal pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Ketua : Irwan Kurniawan •

Lebih lanjut, Perseroan telah memiliki Piagam Unit Audit Internal No. 006/PGM DKM-CBDK/IX/2024, yang telah disetujui oleh Dewan Komisaris pada tanggal 10 September 2024.

Berikut ini keterangan singkat Unit Audit Internal Perseroan:

Irwan Kurniawan

Ketua Unit Audit Internal

Warga Negara Indonesia, 36 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Teknik dari Institut Teknologi Bandung pada tahun 2010.

Menjabat sebagai Ketua Unit Audit Internal Perseroan sejak tahun 2024 sampai saat ini. Sebelumnya menjabat sebagai *Deputy Division Head Internal Audit* PT Agung Sedayu Group (2023 – saat ini), *Department Head Internal Audit* PT Agung Sedayu Group (2019 – 2023), *Business Analyst* PT Serasi Autoraya (2017 – 2019), *Analyst* PT Astra Honda Motor (2011 – 2017), dan *Software Engineer* PT Oberthur Technologies (2010 – 2011).

Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal adalah:

- menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan;
- menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan;
- melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi, dan kegiatan lainnya;
- memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada direktur utama dan Dewan Komisaris;
- memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- bekerja sama dengan Komite Audit;
- menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang Unit Audit Internal adalah:

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

Komite Nominasi dan Remunerasi

Sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 34 Tahun 2014, Perseroan telah memiliki fungsi Nominasi dan Remunerasi yang dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris Sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi No. 005/SK DKM-CBDK/IX/2024 tanggal 10 September 2024.

Ketua : Hardjo Subroto Lilik
Anggota : Phiong Phillipus Darma
Anggota : Renneke Dayoh

Berikut ini keterangan singkat Unit Komite Nominasi dan Remunerasi:

Jabatan	Nama	Riwayat Hidup
Ketua	Hardjo Subroto Lilik	Riwayat Hidup Hardjo Subroto Lilik dapat dilihat pada bagian "Dewan Komisaris" diatas
Anggota	Phiong Phillipus Darma	Riwayat Hidup Phiong Phillipus Darma dapat dilihat pada bagian "Dewan Komisaris" diatas

Renneke Dayoh

Anggota Nominasi dan Remunerasi

Warga Negara Indonesia, 47 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Manajemen dari Universitas Atma Jaya Makassar pada tahun 1999 dan gelar Master of Science in HRD dari Twente University Enschede pada tahun 2002.

Menjabat sebagai Anggota Unit Audit Internal Perseroan sejak tahun 2024 sampai saat ini. Sebelumnya menjabat sebagai *Compensation & Benefits Planning Senior Manager* Agung Sedayu Group (2019 – saat ini), *Country HR Manager* PT Puma Energy Indonesia (*part of Trafigura*) (2013 – 2019), *HR General Manager – Rewards & Policies* PT Tridharma Gunamandiri (*part of Ongko Group*) (2012 – 2013), *Senior Human Resources Manager* PT Datacomm Diangraha (2009 – 2012), dan *C&B Senior Manager* PT Bank UOB Buana (2008 – 2009), *C&B Manager cum OD Manager* PT Mitra Adiperkasa Tbk (2006 – 2008), *Organization Development Head* PT PEC-Tech Indonesia (*part of Royal Golden Eagle*) (2003 – 2006), *HRD Supervisor* PT Arta Boga Cemerlang (2002 – 2003), *Intern* di Philips Semiconductor (2002), dan *Accounting Staff* di PT Arta Boga Cemerlang (2000 – 2001).

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Nominasi dan Remunerasi:

Terkait Fungsi Nominasi

- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai :
 - a. Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
 - b. kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi; dan
 - c. kebijakan evaluasi kinerja anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi.
- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada anggota Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

Terkait Fungsi Remunerasi

- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai: (a) struktur remunerasi, (b) kebijakan atas remunerasi, (c) besaran atas remunerasi.
- Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris.

Sistem Pengendalian Internal

Sistem pengendalian internal dibangun sebagai bagian dari masing-masing sistem operasional yang ada yang digunakan sebagai prosedur dan pedoman pelaksanaan operasional Perseroan yang terintegrasi satu dengan yang lainnya, sehingga dapat memberikan kepastian yang wajar atas efektivitas dan efisiensi operasional Perseroan, penyajian data yang akurat, serta kepatuhan terhadap peraturan, kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan. Sistem pengendalian internal meliputi pengendalian atas kegiatan operasional, pelaporan keuangan, dan kepatuhan terhadap peraturan dan kebijakan Perseroan. Sistem pengendalian internal yang efektif adalah salah satu elemen penting dalam penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance/GCG*).

Di dalam sistem pengendalian internal, Perseroan menerapkan dua jenis pengendalian; yaitu pengendalian keuangan dan operasional. Pengendalian keuangan meliputi proses pengamanan aset Perseroan, seperti pengendalian atas akses keuangan, pengawasan terhadap transaksi keuangan, dan pengendalian atas pembayaran. Sedangkan pengendalian operasional merupakan pengendalian yang dirancang untuk memastikan bahwa kegiatan operasional Perseroan berjalan secara efisien, efektif, dan sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan

9. Sumber Daya Manusia

Tabel berikut ini menunjukkan komposisi karyawan Perseroan, menurut status kerja, jabatan, pendidikan, jenjang usia, aktivitas utama dan lokasi pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022, dan 2021.

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Status Kerja

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2024	2023	2022	2021
Perseroan				
Karyawan Tetap	24	30	55	2
Karyawan Kontrak	53	64	100	1
Jumlah	77	94	155	3
Entitas Anak				
Karyawan Tetap	79	102	105	51
Karyawan Kontrak	113	169	152	44
Jumlah	192	271	257	95
Total	269	365	412	98

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jabatan

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Perseroan				
Direktur	-	-	-	-
General Manager	-	-	-	-
Manajer	9	11	13	-
Asisten Manajer	6	11	14	1
Supervisor	27	29	39	-
Staf	33	41	87	2
Non-Staff	2	2	2	-
Jumlah	77	94	155	3
Entitas Anak				
Direktur	1	-	1	-
General Manager	1	1	6	1
Manajer	14	31	25	13
Asisten Manajer	15	22	18	4
Supervisor	36	45	33	22
Staf	114	160	142	51
Non-Staff	11	12	32	4
Jumlah	192	271	257	95
Total	269	365	412	98

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Perseroan				
< SMA	-	-	-	-
SMA	5	6	7	1
Diploma	4	6	10	-
S1	66	80	133	2
S2	2	2	5	-
Jumlah	77	94	155	3
Entitas Anak				
< SMA	3	4	3	-
SMA	39	53	82	10
Diploma	10	14	14	10
S1	132	186	148	72
S2	8	14	10	3
Jumlah	192	271	257	95
Total	269	365	412	98

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Usia

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Perseroan				
≤ 30 tahun	44	56	89	-
31 - 40 tahun	19	24	43	3
41 - 50 tahun	12	12	18	-
> 50 tahun	2	2	5	-
Jumlah	77	94	155	3
Entitas Anak				
≤ 30 tahun	95	138	120	41
31 - 40 tahun	54	68	73	39
41 - 50 tahun	31	47	43	11
> 50 tahun	12	18	21	4
Jumlah	192	271	257	95
Total	269	365	412	98

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenis Kelamin

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Perseroan				
Laki-laki	47	45	88	1
Perempuan	30	49	67	2
Jumlah	77	94	155	3
Entitas Anak				
Laki-laki	125	175	165	52
Perempuan	67	96	92	43
Jumlah	192	271	257	95
Total	269	365	412	98

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Lokasi

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022	2021
Perseroan				
Banten	77	94	155	3
Jumlah	77	94	155	3
Entitas Anak				
Banten	192	271	257	95
Jumlah	192	271	257	95
Total	269	365	412	98

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

Sampai dengan Prospektus Awal ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki serikat pekerja dan tidak memiliki tenaga kerja asing serta tidak memiliki perjanjian untuk melibatkan karyawan dan manajemen dalam kepemilikan saham Perseroan termasuk perjanjian yang berkaitan dengan program kepemilikan saham Perseroan oleh karyawan atau anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

Tunjangan, Fasilitas, dan Kesejahteraan Bagi Karyawan

Perseroan menyediakan beberapa macam fasilitas dan program kesejahteraan bagi pegawai dan keluarganya. Fasilitas dan program kesejahteraan tersebut diperuntukkan bagi seluruh karyawan. Fasilitas dan program tersebut adalah sebagai berikut:

- Jaminan Sosial Tenaga Kerja (BPJS Ketenagakerjaan);
- Jaminan Kesehatan (BPJS Kesehatan);
- Tunjangan Jabatan;
- Tunjangan Hari Raya Keagamaan (THR);
- Dana Pensiun;
- Asuransi Kesehatan Lainnya; dan
- Fasilitas Pelatihan dan Pengembangan.

Pelatihan dan Pengembangan Karyawan

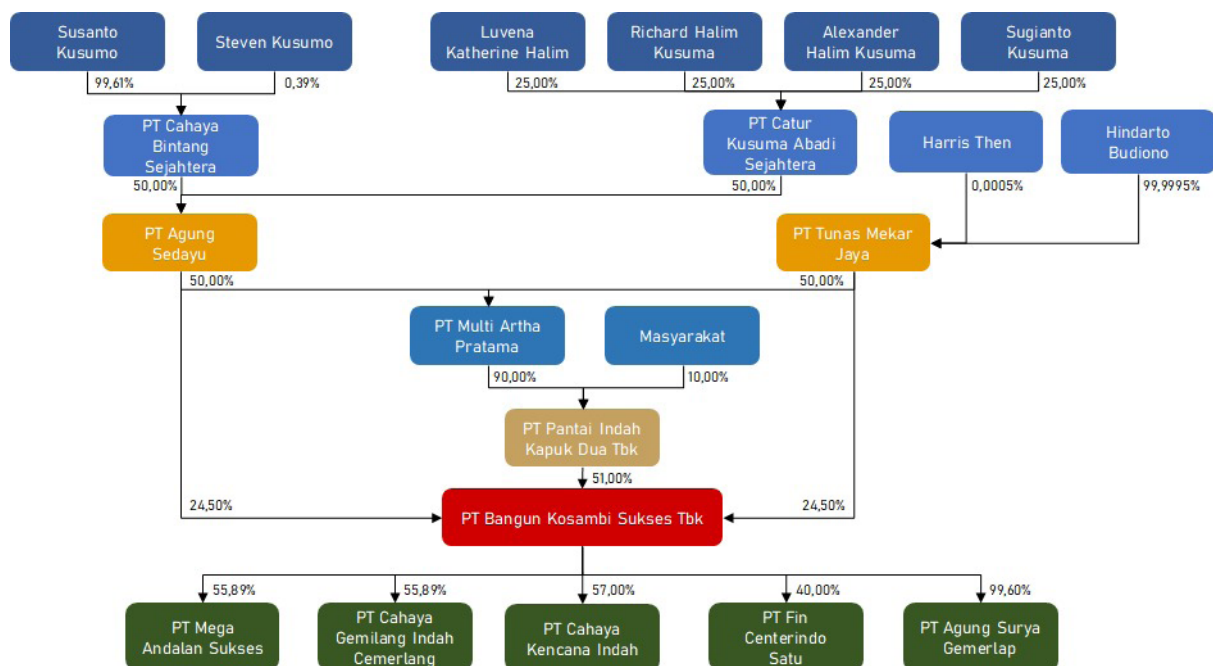
Berikut adalah pelatihan yang diadakan perseroan selama enam bulan terakhir

Bulan	Kategori	Training	Total Peserta
Januari	Softskill	Induction Program	23
	Softskill	Sosialisasi IT Security Awareness	21
	Hardskill	Training Risk Management & Business Process Mapping	19
Februari	Softskill	Induction Program	12
	Softskill	Sosialisasi IT Security Awareness	1
	Hardskill	Sosialisasi Pengerjaan PPh Pasal 21	5

Bulan	Kategori	Training	Total Peserta
Maret	Softskill	Induction Program	17
	Hardskill	Training AX - Monitoring Payment	1
April	Softskill	Induction Program	10
	Hardskill	Training Civil Structural Architecture	9
	Hardskill	Training Sistem Elektrikal & Elektronika	8
Mei	Softskill	Induction Program	13
	Hardskill	Training Coffee & Other Beverage at Penthouse	1
	Hardskill	Training Civil Structural Architecture	9
	Softskill	Training Presentation Skill	38
Juni	Softskill	Induction Program	13
Total			200

10. Struktur Kepemilikan Perseroan

Berikut merupakan diagram kepemilikan saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan.



Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan dan berdasarkan Akta Keputusan Para Pemegang Saham No. 24 tanggal 14 Oktober 2024, yang dibuat dihadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, yang didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan tertanggal 9 Desember 2024, para pemegang saham Perseroan telah memutuskan bahwa (i) Susanto Kusumo, (ii) Alexander Halim Kusuma, (iii) Richard Halim Kusuma, dan (iv) Hindarto Budiono ("**Para Pengendali**"), adalah pihak yang memenuhi kriteria 'Pengendali Perusahaan Terbuka' berdasarkan Pasal 1 angka 31 Peraturan OJK No. 3/POJK.4/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal jo. Pasal 1 ayat (4) huruf b Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka ("**POJK No. 9/2018**") dan tidak diklasifikasikan sebagai 'Kelompok yang Terorganisasi' berdasarkan Pasal 1 angka 2 POJK No. 9/2018 di mana Para Pengendali tidak membuat suatu rencana, kesepakatan, atau keputusan secara tertulis untuk bekerja sama untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Oleh karena itu, Para Pengendali memiliki kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun pengelolaan dan/atau kebijakan Perseroan, dan dengan demikian merupakan pengendali Perseroan. Adapun bentuk pengendalian bersama atas Perseroan oleh Para Pengendali dibuktikan dengan penggunaan hak suara yang diambil oleh TMJ dan AS melalui RUPS MAP, di mana struktur pengendalian bersama dimaksud terefleksikan berdasarkan kepemilikan saham masing-masing TMJ dan AS dalam porsi yang sama (50% (lima puluh persen)) dalam MAP yang merupakan pengendali dari PANI.

Ultimate Beneficiary Ownership (UBO) Perseroan adalah (i) Susanto Kusumo, (ii) Alexander Halim Kusuma, (iii) Richard Halim Kusuma, dan (iv) Hindarto Budiono. Perseroan yang memenuhi kriteria pemilik manfaat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (2) jo. Pasal 4 ayat (1) huruf d Perpres No. 13/2018.

11. Hubungan Kepengurusan dan Pengawasan dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum

Berikut adalah tabel hubungan pengurusan dan pengawasan antara Perseroan dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum:

Nama	Perseroan	Pemegang Saham
Richard Halim Kusuma	PK	K
Phiong Phillipus Darma	K	WPK
Hardjo Subroto Lilik	KI	KI
Steven Kusumo	PD	K
Ipeng Widjoyo	WPD	D
Linda Kusumo	D	-
Markus Kusumaputra	D	D
Yohanes Edmond Budiman	D	D
Arthur Salim	D	D
Christina Widjaja	WD	-

Keterangan:

KI	: Komisaris Independen	PDU	: Presiden Direktur
PK	: Presiden Komisaris	D	: Direktur
K	: Komisaris	WPK	: Wakil Presiden Komisaris
WPD	: Wakil Presiden Direktur	WD	: Wakil Direktur

12. Transaksi dan Perjanjian Penting Dengan Pihak Ketiga dan Pihak Afiliasi

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, untuk menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan dan Entitas Anak telah membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian penting dengan pihak afiliasi dan pihak ketiga sebagai berikut:

A. Perjanjian Dengan Pihak Ketiga

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
1.	Akta Perjanjian Pengalihan Portofolio Piutang Bertahap No. 133 antara PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan Agung Sedayu Group, tertanggal 27 April 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara ("Perjanjian Pengalihan Portofolio Piutang Bertahap").	26 April 2022 – 25 April 2032	a. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") b. PT Kencana Sedayu Abadi c. PT Mandiri Bangun Makmur d. PT Trisula Indah Lestari e. KML f. MAS g. Perseroan h. PT Kapuknaga Indah i. PT Multi Artha Pratama j. PT Citra Abadi Mandiri k. PT Cempaka Wenang Jaya l. PT Mekaelsa	Objek Perjanjian: Piutang yang dialihkan dengan total nilai seluruh piutang yang dialihkan maksimum sampai dengan Rp100.000.000.000. Maksud dan tujuan dari Perjanjian Pengalihan Portofolio Piutang Bertahap adalah pengambilalihan oleh BNI dengan cara membeli Piutang atas pembelian Properti secara cash bertahap Debitur Agung Sedayu yang pembayarannya dilakukan secara sekaligus sesuai dengan Harga Pembelian yang diatur dalam Pasal 3 Perjanjian Pengalihan Portofolio Piutang Bertahap.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
2.	Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit atau Fasilitas Pembiayaan dengan Jaminan Perusahaan No. 070/ MOU/CSRLD/DBR-GF/ III/2021, tanggal 30 Maret 2021, sebagaimana telah diubah dengan Addendum I Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit atau Fasilitas Pembiayaan dengan Jaminan Perusahaan No. 127/MOU/CSRLD/DBR-GF/VII/2021, tanggal 1 Juli 2021 ("Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/ MOU/CSRLD/DBR-GF/ VII/2021")	Dimulai sejak tanggal 30 Maret 2021 dan berlaku hingga batas waktu yang tidak ditentukan, sampai dengan adanya pembatalan dan/ atau pengakhiran dari salah satu pihak atau dari Para Pihak	1. PT Bank OCBC NISP, Tbk ("Pihak Pertama"); 2. PT Mandiri Bangun Makmur ("MBM"); 3. Perseroan; 4. PT Trisula Indah Lestari ("TIL"); 5. PT Kencana Sedayu Abadi ("KSA"); 6. KML; 7. PT Sumber Cipta Utama ("SCU"); 8. CGIC; 9. MAS; 10. PT Karunia Utama Selaras ("KUS"); 11. PT Bumindo Mekar Wibawa ("BMW"); 12. PT Sharindo Matratama ("SHM"); dan 13. PT Jaya Indah Sentosa ("JIS"). (selanjutnya MBM, Perseroan, TIL, KSA, KML, SCU, CGIC, MAS, KUS, BMW, S H M, dan JIS bersama-sama disebut sebagai "Pihak Kedua")	Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku hingga batas waktu yang tidak ditentukan, sampai dengan adanya pembatalan dan/atau pengakhiran dari salah satu pihak atau dari para pihak. Objek Perjanjian: Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit Hak Pihak Pertama: - Menerima jaminan atas pemberian fasilitas kredit/ pembiayaan. - Menetapkan besarnya tingkat suku bunga/ujrah. - Menerima kuasa dari Pihak Kedua untuk mendebet rekening Pihak Kedua yang ada pada Pihak Pertama. Kewajiban Pihak Pertama: 1. Pihak Pertama akan mencairkan dana Fasilitas kredit/Fasilitas Pembiayaan sebesar plafon kredit yang disetujui dengan ketentuan yang terdapat pada pasal 5 Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/MOU/CSRLD/DBR-GF/ VII/2021 ini; 2. Pihak Kedua memberikan kuasa kepada Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak dan berwenang antara lain namun tidak terbatas untuk menempatkan deposito(- deposito) atas nama Pihak Kedua berikut seluruh perubahan/ perpanjangan/ penggantian dari deposito(- deposito) tersebut yang akan ada dikemudian hari (selanjutnya disebut "Deposito"), menerima bunga Deposito setiap bulan dan/ atau memasukkan kembali Deposito, memblokir dan mencairkan Deposito untuk keperluan Pelunasan seluruh kewajiban terutang dan wajib dibayar oleh Debitur/ nasabah kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian kredit/Perjanjian Pembiayaan dan pemenuhan kewajiban-kewajiban Pihak Kedua yang belum dilaksanakan berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/MOU/CSRLD/ DBR-GF/VII/2021 ini.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				3. Pihak Pertama akan menyetorkan jumlah uang berdasarkan Fasilitas kredit/ Fasilitas Pembiayaan kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja sejak tanggal penandatanganan Perjanjian kredit/Perjanjian Pembiayaan; 4. Pihak Pertama akan mengembalikan Dana Retensi ke Pihak Kedua apabila telah dilaksanakannya penandatanganan AJB dan SKMHT dan/ atau APHT dan Pihak Kedua telah melaksanakan serta memenuhi kewajibannya kepada Pihak Pertama yang timbul berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/MOU/CSRLD/ DBR-GF/VII/2021. Hak Pihak Kedua: 1. Menerima penyetoran jumlah uang berdasarkan fasilitas dari Pihak Pertama sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit Pembiayaan. Kewajiban Pihak Kedua: 1. Pihak Kedua diwajibkan membuka Rekening Giro pada kantor Pihak Pertama untuk penyaluran dana dari hasil pencairan Fasilitas kredit/ Fasilitas Pembiayaan dan pelaksanaan kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. 2. Pihak Kedua wajib memberikan Surat Instruksi Pencairan dan Kuasa kepada Pihak Pertama untuk melakukan penempatan Dana Retensi, melakukan blokir rekening/deposito Dana Retensi serta melakukan pencairan Dana Retensi setelah Pihak Kedua melakukan pemenuhan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit No. 127/MOU/CSRLD/DBR-GF/ VII/2021. 3. Pihak Kedua wajib mengurus dan melengkapi seluruh surat-surat/ dokumen-dokumen yang diperlukan, splitzing/ pemecahan dan balik nama sertifikat ke atas nama Pembeli / Debitur / Nasabah atau pihak lain yang ditentukan Pembeli/ Debitur yang telah disetujui Pihak Pertama.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				4. Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pembeli/ debitur/ nasabah untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan SKMHT dan/atau APHT di hadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat dimaksud wajib ditembuskan kepada Pihak Pertama, dalam hal pengikatan jual beli atas Unit Apartemen dilakukan dengan PPJB/ Perjanjian Pendahuluan terlebih dahulu.
3.	Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Kepemilikan Rumah/Ruko/ Rukan/Apartement/Kavling di Pantai Indah Kapuk 2 No. 12, tanggal 4 Juli 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H ("Kerjasama Pembiayaan Kepemilikan Rumah/ Ruko/Rukan/Apartment/ Kavling di Pantai Indah Kapuk 2").	Berlaku untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal 4 Juli 2022 sampai dengan 4 Juli 2032	1. PT Kencana Sedayu Abadi ("KSA"); 2. Perseroan; 3. KML; 4. MAS; 5. PT Mandiri Bangun Makmur ("MBM"); 6. PT Trisula Indah Lestari ("TIL"); 7. PT Bumindo Mekar Wibawa ("BMW"); 8. CGIC; 9. PT Jaya Indah Sentosa ("JIS"); 10. PT Karunia Utama Selaras ("KUS"); 11. PT Sharindo Matratama ("SHM"); 12. PT Sumber Cipta Utama ("SCU"); 13. PT Kemilau Karya Utama ("KKU"); (Selanjutnya KSA, Perseroan, KML, MAS, MBM, TIL, BMW, CGIC, JIS, KUS, SHM, SCU, dan KKU disebut sebagai "Developer"); dan 14. PT Bank Panin, Tbk. ("Pihak Kedua").	Tanggal Jatuh Tempo (<i>cut-off</i>): Berlaku untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal 2 Juli 2022 Kerjasama Pembiayaan Kepemilikan Rumah/Ruko/Rukan/ Apartment/Kavling di Pantai Indah Kapuk 2 berlaku 10 (sepuluh) tahun sejak perjanjian ini ditandatangani. Hak Developer: 1. Menerima penyeteroran atas jumlah pinjaman pokok yang diperoleh Debitur setelah <i>Developer</i> melengkapi semua surat-surat yang diperlukan sehubungan dengan penandatanganan Perjanjian Utang Piutang dan/atau Perjanjian jaminan tersebut dilaksanakan. Kewajiban <i>Developer</i> : 1. Membuka rekening <i>escrow</i> atau deposito pada Pihak Kedua. 2. Mengusulkan calon Debitur untuk memperoleh fasilitas dari Pihak Kedua. 3. Bertindak sebagai penghubung dan koordinator antara Pihak Kedua dan Debitur dalam rangka pemberian dan pelaksanaan fasilitas. 4. Membantu Pihak Kedua pada pemberian informasi dan data-data mengenai para Debitur. 5. Mengurus dan menyelesaikan pengurusan sertifikat induk atas nama <i>Developer</i> . 6. Mengurus dan menyelesaikan setiap pemecahan sertifikat hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun dari setiap penjualan Properti.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				Hak Pihak Kedua: 1. Menerima kuasa untuk mendebet rekening escrow atau deposito <i>Developer</i>. 2. Untuk dengan seketika menghentikan/mengakhiri kesediaan Pihak Kedua untuk memberikan fasilitas terlebih jauh kepada para calon Debitur. 3. Menuntut <i>Developer</i> untuk membayar seketika lunas kepada Pihak Kedua semua dan setiap jumlah pokok yang sampai pada waktu itu telah diberikan sebagai pinjaman kepada Debitur. Kewajiban Pihak Kedua: 1. Pihak Kedua akan menyetor jumlah pinjaman pokok yang diperoleh debitur selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari kerja terhitung semenjak hari dan tanggal perjanjian Utang Piutang dan/atau Perjanjian Jaminan tersebut ditandatangani dan dokumen-dokumen/surat-surat yang disyaratkan Pihak Kedua dilengkapi oleh <i>Developer</i>. 2. Dalam hal Pihak Pertama membayar lunas kepada Pihak Kedua seluruh jumlah uang yang terutang oleh Debitur kepada Pihak Kedua berdasarkan Fasilitas KPR/KPA/KPT, maka Pihak Kedua berkewajiban mengoperkan/mengalihkan kepada <i>Developer</i> semua hak dan wewenang yang dimiliki/dipunyai Pihak Kedua terhadap debitur berdasarkan Perjanjian Utang Piutang dan Perjanjian Jaminan dalam bentuk Akta Subrogasi secara notariil dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pelunasan dilakukan. 3. Pihak Kedua wajib memastikan bahwa tidak terjadi pengalihan kredit kepada Debitur lain pada bank yang sama maupun bank lain, untuk jangka waktu minimal 1 (satu) Tahun. Kewajiban ini berlaku hanya untuk bank yang akan menyalurkan kredit/pembiayaan properti secara inden.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
4.	Akta Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Pembelian Properti No. 22, tanggal 28 Desember 2020, yang dibuat di hadapan Saniwati Suganda, S.H., Notaris di Kota Jakarta Utara ("Perjanjian Kerjasama No. 22/2020 – Permata")	Berlaku untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 28 Desember 2020 sampai dengan 28 Desember 2021 dan akan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama pada periode berikutnya demikian seterusnya, selama tidak ada keinginan dari salah satu Pihak untuk menghentikan Perjanjian Kerjasama No. 22/2020 – Permata	1. PT Bank Permata Tbk ("Bank"); 2. PT Kencana Sedayu Abadi ("KSA"); 3. Perseroan; 4. KML; 5. MAS; 6. PT Mandiri Bangun Makmur ("MBM"); 7. PT Trisula Indah Lestari ("TIL"); 8. PT Bumindo Mekar Wibawa ("BMW"); 9. CGIC; 10. PT Karunia Utama Selaras ("KUS"); 11. PT Sharindo Matratama ("SHM"); dan 12. PT Jaya Indah Sentosa ("JIS"). ("Developer")	Objek Perjanjian: Kerjasama Pembiayaan Pembelian Properti. Hak Bank: 1. Apabila <i>Developer</i> melanggar melanggar/melalaikan salah satu kewajibannya pada Pasal 4.2.12 Perjanjian Kerjasama No. 22/2020 – Permata, Bank menerima kuasa dari <i>Developer</i> untuk mengeksekusi jaminan yang diberikan <i>Developer</i>, memiliki hak penuh untuk mengalokasikan hasil eksekusi atas jaminan <i>Developer</i> tersebut, mengenakan sanksi berupa denda kepada <i>Developer</i> per hari keterlambatan dari tanggal serah terima bangunan. 2. Menerima seluruh asli Dokumen Properti selambat-lambatnya pada Tanggal Penyerahan Dokumen Properti. Kewajiban Bank: 1. Memberikan fasilitas kredit/ fasilitas pembiayaan kepada calon pembeli untuk pembelian properti, yang telah maupun belum terbangun secara utuh yang dikembangkan oleh <i>Developer</i> sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank. 2. Dalam hal <i>Developer</i> membayar lunas kepada Bank seluruh jumlah uang yang terutang oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan ketentuan pasal ini, maka Bank berkewajiban mengalihkan kepada <i>Developer</i> semua hak dan wewenang yang dimiliki atau dipunyai Bank terhadap Nasabah berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Akad dan Perjanjian Jaminan, dengan menandatangani Akta Subrogasi (khusus bagi Nasabah yang memiliki Fasilitas pembiayaan dengan skema Syariah, wajib menggunakan akta subrogasi) secara notariil.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				Hak <i>Developer</i>: 1. Khusus untuk Fasilitas dengan skema Pembiayaan Syariah, <i>Developer</i> berhak untuk menerima ujah (<i>fee</i>) dari nasabah selaku yang ditanggung. 2. Dalam hal <i>Developer</i> membayar lunas kepada Bank seluruh jumlah uang yang terutang oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan ketentuan pasal ini, maka <i>Developer</i> berhak menerima pengalihan atas semua hak dan kewajiban yang dimiliki atau dipunyai Bank terhadap Nasabah berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Akad dan Perjanjian Jaminan, dengan menandatangani Akta Subrogasi (khusus bagi Nasabah yang memiliki Fasilitas pembiayaan dengan skema Syariah, wajib menggunakan akta subrogasi) secara notariil. Kewajiban <i>Developer</i>: 1. Bertindak sebagai penghubung dan koordinator antara Bank dan Pembeli sehubungan dengan pelaksanaan pemberian Fasilitas. 2. Memonitor ketaatan Nasabah dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian kredit. 3. Mengusulkan atau menawarkan kepada para calon Pembeli untuk membeli Properti dengan menggunakan Fasilitas dari Bank. 4. Menyelesaikan pengurusan sertifikat hak atas tanah induk atas nama <i>Developer</i> 5. Memberitahukan kepada Bank jadwal penandatanganan AJB, SKMHT/APHT selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum penandatanganan dokumen tersebut. 6. Menyerahkan kepada Bank seluruh asli Dokumen Properti selambat-lambatnya pada Tanggal Penyerahan Dokumen Properti. 7. Menyelesaikan pengurusan pelaksanaan penandatanganan AJB, pembuatan surat Izin Mendirikan Bangunan, pemecahan dan balik nama sertifikat hak atas tanah.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				8. Bertanggung jawab penuh kepada Bank dan Pembeli terhadap penyelesaian pengelolaan seluruh dokumen-dokumen yang terkait dengan pemberian Fasilitas oleh Bank kepada Nasabah yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh <i>Developer</i> dan Bank sebagai Notaris/PPAT rekanan <i>Developer</i> dan Bank. 9. Menginformasikan kepada Nasabah atas biayanya sendiri untuk mengasuransikan Properti yang dibeli dengan perusahaan asuransi yang bekerjasama dengan Bank. 10. Khusus untuk Fasilitas dengan skema Pembiayaan Syariah, <i>Developer</i> wajib untuk menanggung selaku penjamin atas seluruh kewajiban -Nasabah kepada Bank apabila terjadi kondisi-kondisi sebagaimana disebutkan pada pasal 5.1 Perjanjian Kerjasama No. 22/2020 – Permata ini.
5.	Akta Perjanjian Kerjasama No. 40, tanggal 25 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang ("Perjanjian Kerjasama No. 40/2022 – BCA")	Berlaku untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya	1. KML; 2. PT Mandiri Bangun Makmur ("MBM"); 3. Perseroan; 4. PT Trisula Indah Lestari ("TIL"); 5. PT Kencana Sedayu Abadi ("KSA"); 6. PT Sumber Cipta Utama ("SCU"); 7. MAS; (Selanjutnya KML, MBM, Perseroan, TIL, KSA, SCU, dan MAS secara sendiri maupun secara bersama-sama disebut sebagai "Pihak Pertama") dan 8. PT Bank Central Asia Tbk. ("Pihak Kedua")	Objek Perjanjian: Kerjasama pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Hak Pihak Pertama: Pihak Pertama dapat melakukan penarikan dana hasil pencairan Fasilitas KPR dari Rekening Penampungan ke Rekening Pihak Pertama sesuai dengan kemajuan pembangunan Tanah dan Bangunan inden yang dibiayai sesuai dengan laporan perkembangan pembangunan properti. Kewajiban Pihak Pertama: 1. penandatanganan AJB hanya dapat dilakukan oleh Pihak Pertama dan pembeli apabila kolektibilitas pembeli kepada Pihak Kedua termasuk lancar. Oleh karena itu, Pihak Pertama wajib memastikan kolektibilitas pembeli kepada Pihak Kedua sebelum penandatanganan AJB. 2. wajib menyerahkan laporan perkembangan pembangunan properti yang didasarkan atas laporan perkembangan pembangunan properti yang berasal dari Pihak Pertama selaku pengembang dengan verifikasi dari penilai internal Pihak Kedua atau penilai independen.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				3. menyelesaikan pemecahan sertifikat dan pembangunan Tanah dan Bangunan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat 3 dan ayat 5 Perjanjian Kerjasama No. 40/2022 – BCA. 4. menyelesaikan pembangunan Tanah dan Bangunan yang dibiayai Fasilitas KPR yang diberikan Pihak Kedua kepada pembeli. 5. memberikan kuasa kepada Pihak Kedua, yang tidak dapat ditarik kembali dan/atau dibatalkan oleh Pihak Pertama dengan cara apapun juga selama Perjanjian Kerjasama No. 40/2022 – BCA masih berlangsung untuk mencairkan dana dalam Rekening Penampungan. Hak Pihak Kedua: 1. Pihak Kedua atas pertimbangannya sendiri berhak mencairkan dana dalam Rekening Penampungan untuk diperhitungkan dengan kerugian yang diderita Pihak Kedua dan/atau pembeli sebagai akibat dari tidak dipenuhinya kewajiban Pihak Pertama untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat dan pembangunan Tanah dan Bangunan yang dibeli oleh pembeli tersebut. 2. Pihak Kedua berhak sewaktu-waktu mengubah besarnya plafon yang telah diberikan. Kewajiban Pihak Kedua: 1. memberikan Fasilitas KPR kepada pembeli yang membeli Tanah dan Bangunan dari Pihak Pertama sepanjang Pihak Pertama telah memiliki bukti-bukti seluruh perizinan yang disyaratkan atau diperlukan berkenaan dengan pembangunan dan/atau pengelolaan atas lokasi perumahan dimana Tanah dan Bangunan tersebut berada.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
6.	Akta Perjanjian Kerjasama dengan <i>Developer</i> dalam Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Unit Apartemen No. 28, tanggal 24 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Jakarta Utara (" Perjanjian Kerjasama No. 28/2022 – Danamon ").	Berlaku sejak tanggal 24 Mei 2022 hingga batas waktu yang tidak ditentukan	1. PT Bank Danamon Indonesia, Tbk (" Bank "); 2. BMW (" <i>Developer I</i> "); 3. CGIC (" <i>Developer II</i> "); 4. JIS (" <i>Developer III</i> "); 5. KUS (" <i>Developer IV</i> "); dan 6. SHM (" <i>Developer V</i> "). (selanjutnya <i>Developer I</i> , <i>Developer II</i> , <i>Developer III</i> , <i>Developer IV</i> , dan <i>Developer V</i> secara bersama-sama disebut sebagai " Developer ")	Objek Perjanjian: Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit. Hak <i>Developer</i> : <i>Developer</i> berhak memperoleh dana hasil pencairan Fasilitas Kredit untuk pembelian Unit Apartemen sesuai dengan jumlah yang tercantum dengan tegas dalam Perjanjian Kredit antara Bank dengan <i>end user</i> dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan berkaitan dengan pencairan Fasilitas Kredit sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 5 Perjanjian Kerjasama No. 28/2022 – Danamon. Kewajiban <i>Developer</i> : 1. <i>Developer</i> wajib dan mengikatkan diri kepada Bank serta menjamin akan menyelesaikan proses Pembangunan Apartemen, Pembuatan Pertelaan atas Apartemen, serta Proses Sertifikasi Apartemen sehingga terbit SHMSRS. 2. <i>Developer</i> akan menandatangani AJB atas Unit Apartemen (HMSRS) dengan debitur, yang dilakukan pada hari dan tanggal yang sama dengan penandatanganan Hak Tanggungan atas Unit Apartemen antara Bank dengan <i>end user</i> . 3. Dalam hal diperlukan semata-mata menurut pertimbangan Bank, <i>Developer</i> berkewajiban untuk memberikan surat kuasa untuk melaksanakan hak mengambil alih penyelesaian Proses Sertifikasi Apartemen dari <i>Developer</i> .

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				Hak Bank:
				1. Bank berhak melakukan penilaian atas permohonan Fasilitas Kredit yang diajukan oleh <i>end user</i> sesuai dengan kebijaksanaan dan atas pertimbangan Bank, yang mana realisasi pemberian Fasilitas Kredit akan dilaksanakan sesuai dan menurut syarat-syarat ketentuan yang berlaku pada Bank. 2. Dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada <i>Developer</i>, Bank berhak, dan dengan ini diberikan kuasa oleh <i>Developer</i>, untuk setiap saat dalam jangka waktu pelaksanaan Proses Sertifikasi Apartemen berdasarkan Perjanjian atau dalam jangka waktu perpanjangannya untuk dan atas nama <i>Developer</i>, mengambil alih penyelesaian Proses Sertifikasi Apartemen dari <i>Developer</i>.
				Kewajiban Bank:
				Bank berkewajiban melaksanakan pencairan sejumlah uang yang tersebut dengan tegas dalam Perjanjian Kredit apabila Perjanjian Kredit telah ditandatangani oleh <i>end user</i> dan dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diwajibkan untuk pencarian Fasilitas Kredit telah dilengkapi oleh debitur.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
7.	Akta Perjanjian Kerjasama <i>Developer</i> No. 29, tanggal 24 Mei 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Jakarta Utara ("Perjanjian Kerjasama No. 29/2022 – Danamon").	Berlaku sejak tanggal 24 Mei 2022 hingga batas waktu yang tidak ditentukan.	1. PT Bank Danamon Indonesia, Tbk ("Bank"); 2. BMW ("Developer I"); 3. CGIC ("Developer II"); 4. JIS ("Developer III"); 5. KUS ("Developer IV"); dan 6. SHM ("Developer V"). (selanjutnya <i>Developer I</i> , <i>Developer II</i> , <i>Developer III</i> , <i>Developer IV</i> , dan <i>Developer V</i> secara bersama-sama disebut sebagai "Developer")	Objek Perjanjian: Kerjasama dengan <i>Developer</i> dalam rangka Pemberian Fasilitas Kredit. Hak <i>Developer</i> : <i>Developer</i> berhak untuk mengalihkan permohonan tersebut (untuk memperoleh Fasilitas Kredit dan/atau Fasilitas – Pembiayaan Syariah) kepada pihak lainnya kecuali jika Debitur/Nasabah tersebut tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank. Kewajiban <i>Developer</i> : 1. Selama Perjanjian Kerjasama No. 29/2022 – Danamon ini masih berlaku dan <i>Developer</i> belum menyelesaikan pembangunan rumah tinggal sesuai PPJB dan belum menyerahkan IMB sehingga Debitur/Nasabah belum dapat menandatangani AJB dan APHT, maka <i>Developer</i> menjamin Bank bahwa <i>Developer</i> akan membeli Tanah dan Bangunan. 2. <i>Developer</i> dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada Bank untuk (i) melakukan pengurusan pemecahan sertifikat atas unit-unit Debitur/Nasabah; (ii) menyerahkan IMB, <i>blue print</i> , <i>site plan</i> serta PBB; (iii) menyelesaikan pembangunan atas bangunan. 3. <i>Developer</i> wajib melakukan pembelian kembali Tanah dan Bangunan dengan melunasi secara seketika dan sekaligus seluruh kewajiban terutang Debitur atau Nasabah baik atas sisa angsuran pokok maupun bunganya atau marjinnya berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau Perjanjian Pembiayaan Syariah selambat-lambatnya dalam waktu 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak permintaan secara tertulis dari Bank kepada <i>Developer</i> .

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				Hak Bank:
				1. Bank berhak melakukan evaluasi tahunan dan berdasarkan hasil evaluasi tersebut Bank berhak melakukan peninjauan kembali atas Perjanjian ini dan berhak pula mengakhiri Perjanjian Kerjasama No. 29/2022 – Danamon sebelum jatuh tempo. 2. Bank mempunyai hak untuk sewaktu-waktu mengubah ketentuan besarnya suku bunga sesuai perkembangan keadaan pasar, yang akan diberitahukan kepada <i>Developer</i> dan atau Debitur. 3. Bank mempunyai hak untuk sewaktu-waktu mengubah ketentuan besarnya biaya baik atas pertimbangan Bank sendiri maupun ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan pemberitahuan kepada <i>Developer</i> dan atau Debitur.
				Kewajiban Bank:
				1. Dalam hal <i>Developer</i> telah membayar lunas seluruh jumlah yang terutang oleh Debitur/Nasabah kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau Perjanjian Pembiayaan Syariah, maka Bank akan mengalihkan semua hak dan wewenang yang dimiliki oleh Bank terhadap Debitur/Nasabah berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Perjanjian Pembiayaan Syariah dan pengikatan jaminan kepada <i>Developer</i>. 2. Mencairkan dana retensi ke <i>Developer</i> apabila (i) <i>Developer</i> telah menyerahkan asli Dokumen Kepemilikan Tanah Dan Bangunan kepada Bank atas nama Debitur/Nasabah dan dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh Bank dan (ii) <i>Developer</i> telah melaksanakan serta memenuhi seluruh kewajibannya kepada Bank yang timbul berdasarkan Perjanjian ini, dengan ketentuan bahwa Bank berkewajiban untuk membayar bunga atau bagi hasil atas pengembalian-dana tersebut.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				3. Apabila telah terjadi subrogasi maka Bank wajib menyerahkan kepada <i>Developer</i> seluruh dokumen hukum Pembeli/Debitur yang ada pada Bank termasuk tetapi tidak terbatas pada: Surat Pemesanan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Kredit, kwitansi penerimaan pembayaran angsuran Pembeli/Debitur serta seluruh dokumen hukum lainnya yang ada pada Bank tanpa kecuali.
8.	Akta Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Pembelian Rumah/Ruko/Rukan/Kavling/Apartemen/Kos No. 74, tanggal 23 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Jakarta Utara ("Perjanjian Kerjasama No. 74/2022 – Maybank")	Berlaku sejak tanggal 23 Juni 2022 hingga jangka waktu yang tidak ditentukan	1. PT Bumindo Mekar Wibawa ("BMW"); 2. CGIC; 3. PT Jaya Indah Sentosa ("JIS"); 4. PT Karunia Utama Selaras ("KUS"); 5. PT Sharindo Matratama ("SHM"); dan (selanjutnya PT BMW, PT CGIC, PT JIS, PT KUS, dan PT SHM, secara sendiri maupun secara bersama-sama sebagaimana relevan disebut sebagai "Developer") 6. PT Maybank Indonesia, Tbk ("Bank").	Objek Perjanjian: Kerjasama <i>Developer</i> untuk pemberian Fasilitas Kredit/Fasilitas Pembiayaan Syariah untuk pembiayaan Tanah/Properti. Hak <i>Developer</i>: 1. Menerima pencairan atas Fasilitas Kredit/Fasilitas Pembiayaan Syariah ke Rekening <i>Developer</i> setelah ditandatangani PPJB, setelah kondisi tanah matang (sebesar 30%), setelah pondasi selesai (sebesar 20%), setelah topping off (sebesar 40%), dan Akta Jual Beli dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (sebesar 10%). Kewajiban <i>Developer</i>: 1. Kewajiban untuk mengurus Dokumen Jaminan tetap menjadi tanggung jawab <i>Developer</i> sampai selesai seluruhnya meskipun apabila ternyata Fasilitas Kredit/Fasilitas Pembiayaan Syariah yang diberikan oleh Bank kepada Debitur/Nasabah telah lunas dan karenanya <i>Developer</i> dengan in membebaskan Bank dari segala tuntutan/gugatan yang timbul sehubungan dengan penyelesaian pengurusan Dokumen Jaminan oleh <i>Developer</i> tersebut. 2. <i>Developer</i> wajib dan sanggup menyelesaikan pembangunan Rumah tapak/Ruko/Rukan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 36 bulan sejak penandatanganan Akta Perjanjian Kredit/Akad Pembiayaan dan untuk Apartemen/Kios dalam jangka waktu selambat-lambatnya 48 bulan sejak penandatanganan Akta Perjanjian Kredit/Akad Pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan dengan Debitur/Nasabah/pembeli.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				3. <i>Developer</i> berkewajiban dan bertanggung-jawab untuk melakukan pengurusan pemecahan sertifikat perkavling rumah tapak/ruko/ rukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 bulan sejak penandatanganan akta perjanjian kredit/akad pembiayaan dan untuk apartemen/kios selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 bulan sejak penandatanganan akta perjanjian kredit/akad pembiayaan. 4. <i>Developer</i> wajib menyampaikan kepada Bank mengenai laporan progress pengurusan Dokumen Jaminan dan pelaksanaan pembangunan Rumah / Ruko / Rukan / Kavling / Apartemen / Kios dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja sejak tanggal permintaan secara tertulis dari Bank kepada <i>Developer</i>. 5. <i>Developer</i> turut menginformasikan kepada Debitur-mengenai biaya-biaya yang diperlukan dan harus dibayar oleh Debitur atas diperolehnya Fasilitas Kredit/ Fasilitas-Pembiayaan Syariah berdasarkan kebijakan dan ketentuan yang berlaku pada Bank. 6. <i>Developer</i> wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank apabila terjadi perubahan susunan pengurus dan pemegang saham pada <i>Developer</i>. 7. <i>Developer</i> wajib mendatangkan kembali Pembeli/Debitur untuk menandatangani SKMHT/ APHT*) sebelum SKMHT Yang ada menjadi jatuh tempo selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				Hak Bank: 1. Bank ber hak untuk menunda/ menghentikan pemberian dan/ atau Pembiayaan pencairan Syariah Fasilitas Kredit/ Fasilitas apabila terdapat tunggakan penyerahan Dokumen Jaminan dan/atau penyelesaian pembangunan Properti tidak sesuai spesifikasi yang disepakati dan/atau terjadi gagal serah pada waktu yang disepakati. 2. Bank berhak untuk dengan seketika menghentikan/ mengakhiri kesediaan Bank untuk memberikan Fasilitas Kredit/Fasilitas Pembiayaan Syariah kepada Debitur. 3. Bank berhak sewaktu-waktu melakukan perubahan mengenai ketentuan besarnya suku bunga Fasilitas Kredit. 4. <i>Developer</i> dengan ini memberikan kuasa kepada Bank dan oleh karenanya Bank berhak dan berwenang antara lain namun tidak terbatas untuk menempatkan deposito(-deposito) atas nama <i>Developer</i> perubahan/ perpanjangan/ berikut penggantian seluruh dari deposito(-deposito) tersebut yang akan ada dikemudian hari (selanjutnya disebut "Deposito"), menerima bunga Deposito/bagi hasil Deposito Syariah setiap bulan dan/atau memasukkan kembali Deposito, memblokir dan mencair Deposito. 5. Bank berhak untuk menolak/ menunda pelaksanaan penandatanganan AJB dan/ atau SKMHT/APHT apabila kondisi Debitur/Nasabah menunggak pembayaran angsuran kredit/pembiayaan lebih dari 30 (tigapuluh) hari. Kewajiban Bank: 1. Mensubrogasi/mengalihkan kepada <i>Developer</i> semua- hak dan wewenang Bank terhadap Debitur/Nasabah serta menyerahkan seluruh dokumen asli atas nama Pembeli/Debitur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit/Akad Pembiayaan dan perjanjian jaminan, (ii) dan Menyampaikan tembusan kepada <i>Developer</i> atas-setiap surat peringatan dan/atau pemberitahuan yang disampaikan oleh Bank kepada Debitur/Nasabah.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
9.	Perjanjian Kerjasama Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Kredit Pemilikan Rumah Toko (Ruko), Kredit Pemilikan Rumah Kantor (Rukan), Gudang, Kios, Kantor, Tanah Kavling, Kredit Pembiayaan Konstruksi, dan Kredit Properti Komersial Non Residensial Lainnya No. PKS/007/DIRUT/II/2023 ("Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha")	Berlaku untuk yang tidak ditentukan lamanya sampai dengan salah satu pihak mengakhiri Perjanjian Kerja Sama	1. PT Bumindo Mekar Wibawa ("BMW"); 2. PT Sumber Cipta Utama ("SCU"); 3. CGIC; 4. PT Jaya Indah Sentosa ("JIS"); 5. PT Karunia Utama Selaras ("KUS"); 6. PT Sharindo Matratama ("SHM"); 7. PT Cahaya Indah Sentosa ("CISN"); dan (secara bersama-sama disebut "Developer") 8. PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk. ("Bank")	Objek Perjanjian: Kerjasama Pemberian Kredit Pemilik Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Kredit Pemilikan Rumah Toko (Ruko), Kredit Pemilikan Rumah Kantor (Rukan), Gudang, Kios, Kantor, Tanah Kavling, Kredit Pembiayaan Konstruksi, dan Kredit Properti Komersial Non Residensial Lainnya. Hak Pihak Bank: 1. Menentukan calon Debitur yang layak untuk mendapat Fasilitas. 2. Menahan dana pencairan fasilitas sampai <i>Developer</i> memenuhi seluruh syarat dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha. 3. Menerima asli salinan AJB, asli Sertifikat atas nama Debitur dan asli Sertifikat Hak Tanggungan. 4. Memeriksa keberadaan sertifikat properti. 5. Mendapatkan perlindungan dari <i>Developer</i> atas segala tuntutan hukum dari Debitur dan pihak lain yang berkaitan dengan kepemilikan atas tanah properti. Kewajiban Bank: 1. Melakukan pencairan fasilitas sesuai ketentuan dan syarat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha serta ketentuan yang berlaku di Bank. 2. Membantu <i>Developer</i> untuk memanggil Debiturnya melaksanakan AJB. Hak <i>Developer</i>: Menerima dana hasil pencairan fasilitas atas nama Debitur. Kewajiban <i>Developer</i>: 1. Memperhatikan hak-hak konsumen sesuai ketentuan undang-undang perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia. 2. Melindungi Bank atas segala tuntutan dari Debitur atas pihak lain dan menyelesaikan pengurusan sertifikat dan dokumen-dokumen yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				3. Menyampaikan alasan-alasan yang dapat diterima oleh Bank, apabila dalam jangka waktu yang dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama No. 007/2023 – Artha Graha pekerjaan-pekerjaan yang menjadi tanggung jawab <i>Developer</i> belum terbit dan/atau belum diselesaikan. 4. Apabila diminta oleh Bank, <i>Developer</i> wajib menyerahkan proses pengurusan dokumen-dokumen kepada Bank dan/atau Notaris-PPAT yang ditunjuk oleh <i>Developer</i> dan Bank. 5. Menanggung seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan pengambilalihan pengurusan dokumen sebagaimana di atas dan memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank untuk mendebet rekening <i>Developer</i> 6. Menjadi media untuk memberikan informasi fasilitas dan biaya-biaya yang mungkin timbul kepada calon Debitur. 7. Memberi saran kepada calon Debitur yang akan membeli unit apartemen secara kredit untuk memanfaatkan fasilitas milik Bank 8. Menjadi penghubung dan koordinator antara Bank dengan calon Debitur. 9. Mengasuransikan Unit Rumah/ Apartemen/Rukan/Ruko masa pembangunan dengan kondisi <i>Construction All Risk</i> (CAR) yang salinan polis asuransinya diberikan kepada Bank.
10.	Perjanjian Jaminan Untuk Membeli Kembali (<i>Buy Back Guarantee</i>) No. PJ/001/DIRUT/1/2023 tanggal 20 Januari 2023 (“Perjanjian Jaminan Untuk Membeli Kembali No. 001/2023 - Artha Graha”)	Berlaku sejak tanggal 20 Januari 2023 sampai dengan seluruh kewajiban masing-masing pihak berdasarkan Perjanjian terpenuhi	1. PT Bumindo Mekar Wibawa (“BMW”); 2. PT Sumber Cipta Utama (“SCU”); 3. PT Kemilau Karya Utama (“KKU”); 4. CGIC; 5. PT Cahaya Indah Sentosa (“CISN”); 6. PT Jaya Indah Sentosa (“JIS”); 7. PT Sharindo Matratama (“SHM”); (selanjutnya BMW, SCU, CGIC, JIS, KUS, SHM, dan CISN, secara sendiri maupun secara bersama-sama sebagaimana relevan disebut sebagai “Penjamin”) dan 8. PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk (“Bank”).	Objek Perjanjian: Jaminan Pembelian Kembali Tanah dan Bangunan. Hak Penjamin: 1. Dalam hal Penjamin telah membayar lunas seluruh jumlah uang yang terutang oleh Debitur kepada Bank, maka Penjamin akan menerima pengoperan/ pengalihan semua hak dan wewenang yang dimiliki/ dipunyai Bank terhadap Debitur atas nama Debitur berdasarkan akta perjanjian kredit dan perjanjian jaminan dan menyerahkan asli PPJB, asli Perjanjian Kredit dan Perjanjian Perjanjian Jaminan kepada Penjamin selaku kreditur baru.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan

Kewajiban Penjamin:

1. Penjamin berkewajiban untuk melakukan pembelian kembali atas tanah dan bangunan rumah, apartemen, ruko, rukan, gudang, kios, kantor dan properti komersial non residensial lainnya yang dibiayai dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Kredit Pemilikan Rumah Toko (Ruko), Rumah Kantor (Rukan), Gudang, Kios, Kantor, Tanah Kavling, Kredit Pembiayaan Konstruksi, dan Kredit Properti Komersial Non Residensial Lainnya dari Bank dan/atau pembayaran/ pelunasan seluruh jumlah uang yang terutang oleh Pembeli/Debitur kepada Bank dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 3.1 Perjanjian Jaminan Untuk Membeli Kembali No. 001/2023 – Artha Graha.
2. Penjamin wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Hak Bank:

1. Penjamin dengan ini sekarang untuk nantinya memberi kuasa kepada Bank untuk mendebet/ memotong dari rekening Penjamin yang ada pada Bank, baik di kantor pusat maupun cabang Bank dimanapun juga, baik dari rekening giro, deposito, tabungan atau rekening lain berupa apapun juga untuk jumlah-jumlah yang besarnya setiap kali ditetapkan sendiri oleh Bank, guna membayar kewajiban-kewajiban yang dijaminnya berdasarkan Perjanjian ini.

No.	Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
				Kewajiban Bank: 1. Apabila Penjamin telah membayar lunas seluruh uang yang terutang oleh Debitur kepada Bank, maka Bank Berkewajiban untuk (i) menandatangani akta subrogasi antara Penjamin dan bank setelah Penjamin membayar lunas kepada Bank seluruh jumlah uang yang terutang oleh pembeli/debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit, (ii) mengoperkan/mengalihkan kepada Penjamin semua hak dan wewenang yang dimiliki/dipunyai Bank terhadap Debitur atas nama Debitur berdasarkan akta perjanjian kredit dan perjanjian jaminan dan menyerahkan asli PPJB, asli Perjanjian Kredit dan Perjanjian Perjanjian Jaminan kepada Penjamin selaku kreditur baru.

B. Perjanjian Dengan Pihak Terafiliasi

1) Perjanjian Pengambilan Bagian Saham Bersyarat

Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
Perjanjian Pengambilan Bagian Saham Bersyarat IPN, tanggal 18 September 2024, sebagaimana telah diubah dan dinyatakan kembali berdasarkan Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengambilan Bagian Saham Bersyarat 18 September 2024, tanggal 23 Desember 2024 antara Perseroan dan IPN ("Perjanjian Pengambilan Bagian Saham Bersyarat")	Sampai dengan tanggal efektifnya pengambilan bagian saham baru IPN oleh Perseroan 1. Kesepakatan Bersama ini berlangsung dan mengikat Para Pihak sejak ditandatanganinya Kesepakatan Bersama	Perseroan dan IPN (secara bersama-sama disebut sebagai " Para Pihak ")	Berdasarkan Kesepakatan Bersama, Para Pihak menyepakati hal-hal sebagai berikut: 1. IPN akan menerbitkan saham seri B dengan jumlah keseluruhan sebesar 15.277.278 (lima belas juta dua ratus tujuh puluh ribu dua ratus tujuh puluh delapan) saham seri B ("Saham Baru") dengan nilai nominal keseluruhan sebesar Rp2.291.591.700.000 (dua triliun dua ratus sembilan puluh satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu Rupiah) per saham seri B yang mana akan diambil keseluruhan oleh Perseroan, dengan rincian sebagai berikut: - Saham Baru milik Perseroan, yaitu 15.277.278 (lima belas juta dua ratus tujuh puluh ribu dua ratus tujuh puluh delapan) saham seri B dengan nilai nominal keseluruhan sebesar Rp2.291.591.700.000 (dua triliun dua ratus sembilan puluh satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu Rupiah) yang mewakili 99,9346% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tiga empat enam persen) dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di IPN.

Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			2. Saham Baru milik Perseroan diterbitkan bebas dari seluruh pembebanan, dan beserta dengan seluruh hak yang melekat atasnya terhitung sejak tanggal penerbitan Saham Baru milik Perseroan, termasuk hak untuk menerima seluruh dividen yang dinyatakan pada atau setelah tanggal penerbitan Saham Baru milik Perseroan. 3. Para Pihak sepakat bahwa, harga pelaksanaan untuk penerbitan Saham Baru milik Perseroan adalah sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu Rupiah) setiap saham, dan oleh karenanya BKS wajib menyetorkan Rp2.291.591.700.000 (dua triliun dua ratus sembilan puluh satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu Rupiah) ("Setoran Modal Perseroan") untuk mendapatkan Saham Baru milik Perseroan, yang akan disetorkan secara tunai.

2) Kesepakatan Bersama

Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
Akta Kesepakatan Bersama No. 4, tanggal 1 Desember 2016, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum Kesepakatan Bersama No. 1, tanggal 1 September 2018, yang dibuat di hadapan Eriana Djingga, S.H., Notaris di Jakarta (" Kesepakatan Bersama ")	Kesepakatan Bersama ini berlangsung dan mengikat Para Pihak sejak ditandatanganinya Kesepakatan Bersama dan akan berakhir sampai seluruh perizinan atas proyek dinyatakan selesai oleh Para Pihak.	Pihak Pertama: PT Mandiri Bangun Makmur Pihak Kedua: Perseroan Pihak Ketiga: PT Trisula Indah Lestari Pihak Keempat: PT Kencana Sedayu Abadi Pihak Kelima: KML Pihak Keenam: PT Sumber Cipta Utama (secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak")	Berdasarkan Kesepakatan Bersama, Para Pihak menyepakati hal-hal sebagai berikut: 1. Para Pihak dengan ini setuju untuk bekerja sama dan menunjuk Pihak Kelima selaku pihak yang akan mengurus perizinan serta sertifikat proyek yang berlokasi di atas tanah dengan izin lokasi pihak pertama, izin lokasi pihak kedua, izin lokasi pihak ketiga, izin lokasi pihak keempat dan izin lokasi pihak kelima berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada <i>masterplan</i>, <i>site plan</i>, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), amdal, andalalin, surat laik fungsi (SLF), tempat pemakaman umum (TPU). 2. Kesepakatan Bersama ini berlangsung dan mengikat Para Pihak sejak ditandatanganinya Kesepakatan Bersama dan akan berakhir sampai seluruh perizinan atas proyek dinyatakan selesai oleh Para Pihak. 3. Bahwa seluruh perizinan proyek akan dilaksanakan oleh dan-dengan menggunakan nama Pihak Kelima dan untuk itu Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga dan Pihak Keempat dengan ini menyatakan telah memberikan hak dan kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Kelima untuk bertindak atas nama Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga dan Pihak Keempat sepenuhnya.

Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			Menghadap kepada siapapun dan pihak manapun, instansi yang berwenang, mengambil keputusan, mengadakan perundingan-perundingan, menandatangani Perjanjian dengan pihak lain, menandatangani akta/surat yang diperlukan, memberikan dan meminta keterangan serta melakukan segala hal yang diperlukan untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut tidak ada yang dikecualikan. Kuasa ini diberikan dengan ketentuan Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga dan Pihak Keempat melepaskan semua ketentuan yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hanya dapat dicabut dan/atau diakhiri dengan persetujuan tertulis dari Pihak Kelima. 4. Mengenai pajak-pajak yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku wajib dibayar berdasarkan Kesepakatan Bersama ini, maka apabila merupakan kewajiban masing-masing wajib ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pihak. Seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan-Kesepakatan Bersama ini, termasuk tetapi tidak terbatas biaya pengurusan perijinan akan ditanggung oleh Para Pihak sesuai proporsional yang telah disepakati. 5. Masing-masing pihak dibebaskan dari tanggung jawab atas -keterlambatan atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang tercantum dalam Kesepakatan Bersama ini, yang disebabkan atau diakibatkan oleh kejadian di luar kekuasaan masing-masing pihak yang dapat digolongkan sebagai <i>Force Majeure</i>. Peristiwa yang dapat digolongkan <i>Force Majeure</i> adalah antara lain sebagai berikut: adanya bencana alam seperti gempa bumi, angin topan, banjir, adanya perang, peledakan, sabotase, revolusi, pemberontakan, huru hara, adanya tindakan pemerintahan dalam bidang ekonomi dan moneter, peraturan baru dan/atau perubahan peraturan perundang-undangan dan yang secara nyata berpengaruh terhadap pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini. Apabila terjadi <i>Force Majeure</i>, maka pihak yang lebih dahulu mengetahui dan/atau terkena akibat <i>Force Majeure</i> wajib memberitahukan kepada pihak lainnya selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari setelah terjadinya <i>Force Majeure</i>.

Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			6. Setiap perselisihan yang timbul dikemudian hari akibat pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah mufakat. Namun apabila Para Pihak sepakat untuk memilih Domisili Hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta.

3) Perjanjian Kerja Sama Jasa Manajemen

Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
Perjanjian Kerja Sama Jasa Manajemen Perusahaan No. 001/PANI-BKS/XII/2023, tanggal 29 Desember 2023 ("Perjanjian Kerja Sama Jasa Manajemen").	29 Desember 2023 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2026. Perjanjian Kerja Sama Jasa Manajemen ini diperpanjang otomatis pada saat jatuh tempo untuk jangka waktu yang sama (dari tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember) kecuali diakhiri dengan kesepakatan tertulis kedua belah pihak yang didahului dengan pemberitahuan secara tertulis selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelumnya dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.	Pihak Pertama: PANI Pihak Kedua: Perseroan, MAS, CGIC, CKI, PET, PT Bumindo Mekar Wibawa, PT Cahaya Inti Sentosa, PT Jaya Indah Sentosa, PT Kemilau Karya Utama, PT Karunia Utama Selaras, PT Sumber Cipta Utama, PT Sharindo Matratama. (secara bersama-sama disebut sebagai " Para Pihak ")	Dalam melaksanakan jasa manajemen Perusahaan, Pihak Kedua memberikan kewenangan kepada Pihak Pertama untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawab yang juga sesuai dengan bidang usaha Pihak Pertama yaitu melaksanakan aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya dengan tingkat keterampilan, efisiensi dan kepuasan terbaik secara profesional dengan mutu pelayanan terbaik dan bersaing. Ruang Lingkup Ruang lingkup jasa manajemen Perusahaan, yang wajib dilakukan Pihak Pertama, antara lain termasuk tetapi tidak terbatas: 1. memberikan nasihat dan/atau bimbingan terkait perencanaan strategi dan organisasi; 2. memberikan keputusan berkaitan dengan keuangan; 3. memberikan nasihat dan/atau bimbingan terkait tujuan dan kebijakan pemasaran; 4. memberikan nasihat dan/atau bimbingan perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; 5. memberikan nasihat dan/atau bimbingan perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi; 6. memberikan nasihat dan/atau bimbingan rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja; 7. memberikan nasihat dan/atau bimbingan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan pelayanan studi investasi infrastruktur; 8. memberikan konsultasi yang dibutuhkan Pihak Kedua.

Nama Perjanjian	Jangka Waktu Perjanjian	Pihak Dalam Perjanjian	Keterangan
			Biaya Jasa Manajemen Biaya Jasa Manajemen yang wajib dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah maksimum (dengan plafon) sebesar Rp390.000.000.000 (tiga ratus sembilan puluh miliar Rupiah) untuk keseluruhan jangka waktu perjanjian dengan ketentuan penagihan biaya jasa manajemen oleh Pihak Pertama setiap tahunnya adalah sebesar biaya aktual Pihak Pertama ditambah dengan margin sebesar 10% (sepuluh persen). Sehubungan dengan Perjanjian Kerja Sama Manajemen ini, PANI telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan OJK No. 42 Tahun 2020, sebagaimana didukung dengan: 1) penyampaian keterbukaan informasi pada tanggal 3 Januari 2024; dan 2) perolehan nilai wajar berdasarkan Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi berdasarkan Laporan No. 00166/2.0162-00/BIS/05/0153/1/XII/2023 tanggal 29 Desember 2023, yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Kusnanto & Rekan.

4) Perjanjian Utang Piutang

No	Nama Perjanjian	Para Pihak	Tanggal Jatuh Tempo	Masa Berlaku	Nilai Fasilitas / Pinjaman	Pembatasan / Ketentuan Lain
Perseroan						
1.	Perjanjian Utang Piutang No. 001/CGIC-BKS/VIII/ 2022, tanggal 18 Agustus 2022	- CGIC; dan - Perseroan	N/A	Akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh utang CGIC kepada Perseroan atau sampai dengan ada perubahan perjanjian atau perjanjian baru yang disepakati para pihak.	- Perseroan memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada CGIC sebesar Rp200.000.000.000; - CGIC wajib membayar pinjaman tersebut tanpa bunga atas pinjaman yang sudah ditarik dan diterima oleh CGIC.	Domisili hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
2.	Perjanjian Pinjaman No. 001/PP/KKU-BKS/XI/2023, tanggal 14 November 2023	- PT Kemilau Karya Utama ("KKU"); dan - Perseroan	N/A	Akan diperpanjang setiap tahun sampai dengan tanggal pelunasan seluruh pinjaman KKU.	- Perseroan memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KKU sebesar Rp400.000.000.000; - KKU wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan.	Domisili hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

No	Nama Perjanjian	Para Pihak	Tanggal Jatuh Tempo	Masa Berlaku	Nilai Fasilitas / Pinjaman	Pembatasan / Ketentuan Lain
3.	Perjanjian Utang Piutang No. 001/KML-BKS/XII/2017, tanggal 20 Desember 2017 <i>jo.</i> Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001 / A D D / K M L - BKS/I/2018, tanggal 9 Januari 2018	- PT Kukuh Mandiri Lestari ("KML"); dan - Perseroan	N/A	Akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh utang KML kepada Perseroan atau sampai dengan ada perubahan perjanjian atau perjanjian baru yang disepakati para pihak.	- Perseroan memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada KML sebesar Rp900.000.000.000; - KML wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan.	Domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

CGIC

1.	Perjanjian Pinjaman No. 001/CGIC-KKU/V/2024, tanggal 16 Mei 2024	- CGIC; dan - PT Kemilau Karya Utama ("KKU")	N/A	Akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh pinjaman PT CGIC atau sampai dengan ada perubahan perjanjian atau perjanjian baru yang disepakati para pihak.	- KKU memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada CGIC sebesar Rp50.000.000.000; - Bunga 0%	Domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
2.	Perjanjian Utang Piutang No. 001/CGIC-BKS/VIII/ 2022, tanggal 18 Agustus 2022	- CGIC; dan - Perseroan	N/A	Akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh utang CGIC kepada Perseroan atau sampai dengan ada perubahan perjanjian atau perjanjian baru yang disepakati para pihak.	- Perseroan memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada CGIC sebesar Rp200.000.000.000; - CGIC wajib membayar pinjaman tersebut tanpa bunga atas pinjaman yang sudah ditarik dan diterima oleh CGIC.	Domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

MAS

1.	Perjanjian Utang Piutang No. 001/CKS-MAS /VIII/2017, tanggal 9 Agustus 2017	- PT Cakra Karya Semesta ("CKS"); dan - MAS	N/A	Akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh utang MAS kepada CKS atau sampai dengan ada perubahan perjanjian atau perjanjian baru yang disepakati para pihak.	- MAS memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada CKS sebesar Rp950.000.000.000; - CKS wajib membayar bunga atas pinjaman tersebut sebesar 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan.	Domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
2.	Perjanjian Utang Piutang No. 002/MAS-KML/VI/2016, tanggal 17 Juni 2016 <i>jo.</i> Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001 / M A S - K M L / IX/2019, tanggal 1 September 2019 <i>jo.</i> Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001 / M A S - K M L / XII/2021, tanggal 31 Desember 2021	- KML; dan - MAS	N/A	Akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh utang MAS kepada KML atau sampai dengan tanggal lain yang disepakati para pihak.	- KML memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada MAS sebesar Rp2.000.000.000.000; - MAS wajib membayar bunga atas uang pinjaman tersebut sebesar 0% atas pinjaman yang sudah diberikan atau dicairkan.	Domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

No	Nama Perjanjian	Para Pihak	Tanggal Jatuh Tempo	Masa Berlaku	Nilai Fasilitas / Pinjaman	Pembatasan / Ketentuan Lain
3.	Perjanjian Utang - MBM; dan Piutang No. 001/ MBM-MAS/I/2020, tanggal 2 Januari 2020 jo. Addendum Perjanjian Utang Piutang No. 001/ MAS-MBM/XII/2021, tanggal 31 Desember 2021	- MBM; dan - MAS	N/A	Akan berakhir sampai dengan tanggal pelunasan seluruh utang MAS kepada MBM atau sampai dengan tanggal lain yang disepakati para pihak.	- MBM memberikan plafon kredit maksimal pinjaman kepada MAS sebesar Rp800.000.000.000; - MAS wajib membayar pinjaman tersebut tanpa bunga atas pinjaman yang sudah ditarik dan diterima oleh MAS.	Domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan dalam Perjanjian dengan Pihak Afiliasi yang dapat mempengaruhi Penawaran Umum ini.

13. Keterangan Mengenai Aset Perseroan dan Entitas Anak

Bidang-bidang Tanah dan Bangunan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, aset yang dimiliki oleh Perseroan dan Entitas Anak digunakan untuk pengembangan kawasan yang berupa tanah dimana tanah ini nantinya akan dijual kepada konsumen beserta bangunannya, namun tidak menutup kemungkinan aset yang dimiliki Perseroan dan Entitas Anak yang telah dijual menjadi PPJB. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, secara hukum Perseroan memiliki aset tetap berupa tanah yang telah terdaftar atas nama Perseroan dan Entitas Anak:

Perseroan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
1	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00204/Kosambi Barat tanggal 13 Maret 2003	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	43.500	12 September 2043	Tidak sedang dijaminkan
2	SHGB No. 00205/ Kosambi Barat tanggal 15 November 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.322	12 September 2043	Tidak sedang dijaminkan
3	SHGB No. 00206/Kosambi Barat tanggal 16 Januari 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.323	12 September 2043	Tidak sedang dijaminkan
4	SHGB No. 00208/Kosambi Barat tanggal 19 Januari 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.323	12 September 2043	Tidak sedang dijaminkan
5	SHGB No. 00211/Kosambi Barat tanggal 14 September 2000	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	16.788	17 September 2043	Tidak sedang Dijaminkan
6	SHGB No. 00214/Kosambi Barat tanggal 28 Januari 2002	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	47.130	28 Oktober 2043	Tidak sedang dijaminkan
7	SHGB No. 00239/Kosambi Barat tanggal 25 Juli 2014	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	52.500	4 Mei 2049	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
8	SHGB No. 00246/Kosambi Barat tanggal 22 Mei 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	283.900	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
9	SHGB No. 00247/Kosambi Barat tanggal 22 Mei 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	577.000	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
10	SHGB No. 00249/Kosambi Barat tanggal 22 Mei 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	472.282	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
11	SHGB No. 00250/Kosambi Barat tanggal 9 Juni 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	125.500	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
12	SHGB No. 00019/Kosambi Barat tanggal 24 November 1999	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	5.620	26 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
13	SHGB No. 00198/Kosambi Barat tanggal 23 Juni 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	19.370	17 Mei 2043	Tidak sedang dijaminkan
14	SHGB No. 00199/Kosambi Barat tanggal 23 Juni 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	43.565	17 Mei 2043	Tidak sedang dijaminkan
15	SHGB No. 00215/Kosambi Barat tanggal 6 November 1969	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	50.000	28 Oktober 2043	Tidak sedang dijaminkan
16	SHGB No. 00218/Kosambi Barat tanggal 15 November 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	2.500	28 Oktober 2043	Tidak sedang dijaminkan
17	SHGB No. 00253/Kosambi Barat tanggal 23 Mei 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	3.348	4 Mei 2049	Tidak sedang dijaminkan
18	SHGB No. 00254/Kosambi Barat tanggal 15 Maret 2000	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat 5.645m2	5.645	21 Juli 2048	Tidak sedang dijaminkan
19	SHGB No. 00259/Kosambi Barat tanggal 12 Februari 2019	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	138.880	31 Januari 2049	Tidak sedang dijaminkan
20	SHGB No. 00260/Kosambi Barat tanggal 12 Februari 2019	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	76.006	31 Januari 2049	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
21	SHGB No. 00262/Kosambi Barat tanggal 13 Mei 2049	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	35.490	13 Mei 2049	Tidak sedang dijaminkan
22	SHGB No. 00263/Kosambi Barat tanggal 22 November 2019	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	9.087	6 September 2049	Tidak sedang dijaminkan
23	SHGB No. 00264/Kosambi Barat tanggal 28 November 2019	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.294	6 September 2049	Tidak sedang dijaminkan
24	SHGB No. 00072/Kosambi Barat tanggal 24 Agustus 2006	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	5.575m2	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
25	SHGB No. 00251/Kosambi Barat tanggal 19 Juli 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	34.210	11 Juli 2047	Tidak sedang dijaminkan
26	SHGB No. 00253/Kosambi Barat tanggal 23 Mei 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	10.789	7 Mei 2048	Tidak sedang dijaminkan
27	SHGB No. 00858/Kosambi Barat tanggal 2 Juli 2021	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	3.150	16 April 2051	Tidak sedang dijaminkan
28	SHGB No. 00859/Kosambi Barat tanggal 2 Juli 2021	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	602	16 April 2051	Tidak sedang dijaminkan
29	SHGB No. 01303/Kosambi Barat tanggal 26 Desember 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	2.023	2 Desember 2052	Tidak sedang dijaminkan
30	SHGB No. 01305/Kosambi Barat tanggal 26 Januari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.250	10 Januari 2053	Tidak sedang dijaminkan
31	SHGB No. 01312/Kosambi Barat tanggal 7 Maret 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	939	8 Februari 2053	Tidak sedang dijaminkan
32	SHGB No. 01313/Kosambi Barat tanggal 13 Maret 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	7.211	1 Februari 2053	Tidak sedang dijaminkan
33	SHGB No. 01316/Kosambi Barat tanggal 17 Maret 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	1.800	1 Februari 2053	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
34	SHGB No. 01318/Kosambi Barat tanggal 17 Mei 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat 1.361m2	8.329	2 Mei 2053	Tidak sedang dijaminkan
35	SHGB No. 01266/Kosambi Barat tanggal 30 September 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Kosambi Desa: Kosambi Barat	169	24 Juni 2052	Tidak sedang dijaminkan
Jumlah Landbank			2.079.164		

MAS

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
1	SHGB No. 00079, tanggal 16 September 1986	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	45.230	30/01/2045	Tidak sedang dijaminkan
2	SHGB No. 00086, tanggal 23 Desember 2014	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	14.814	25/11/2044	Tidak sedang dijaminkan
3	SHGB No. 00090, tanggal 13 September 1986	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	42.550	30/01/2045	Tidak sedang dijaminkan
4	SHGB No. 00091, tanggal 13 September 1986	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	42.635	30/01/2045	Tidak sedang dijaminkan
5	SHGB No. 00107, tanggal 12 Maret 2015	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	27.613	18/02/2045	Tidak sedang dijaminkan
6	SHGB No. 00114, tanggal 13 April 2015	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.761	10/03/2045	Tidak sedang dijaminkan
7	SHGB No. 00124, tanggal 6 Agustus 2009	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	6.554	22/09/2045	Tidak sedang dijaminkan
8	SHGB No. 00125, tanggal 28 Februari 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.964	22/09/2045	Tidak sedang dijaminkan
9	SHGB No. 00127, tanggal 9 September 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.964	22/09/2045	Tidak sedang dijaminkan
10	SHGB No. 00160, tanggal 26 September 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	5.229	8/10/2046	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
11	SHGB No. 00162, tanggal 26 September 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	18.876	8/10/2046	Tidak sedang dijaminkan
12	SHGB No. 00170, tanggal 21 Oktober 2010	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	3.315	14/12/2046	Tidak sedang dijaminkan
13	SHGB, No. 00170, tanggal 27 Februari 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	28.673	9/02/2047	Tidak sedang dijaminkan
14	SHGB No. 00177, tanggal 24 Oktober 2007	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	5.861	14/12/2046	Tidak sedang dijaminkan
15	SHGB No. 00178, tanggal 15 Oktober 2004	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	3.854	14/12/2046	Tidak sedang dijaminkan
16	SHGB No. 00179, tanggal 15 Oktober 2004	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	9.209	14/12/2046	Tidak sedang dijaminkan
17	SHGB No. 00180, tanggal 2 September 2004	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	5.341	14/12/2046	Tidak sedang dijaminkan
18	SHGB No. 00182, tanggal 16 Maret 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.505	14/12/2046	Tidak sedang dijaminkan
19	SHGB No. 00186, tanggal 31 Maret 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.500	14/12/2046	Tidak sedang dijaminkan
20	SHGB No. 00187, tanggal 31 Maret 2011	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.216	14/12/2046	Tidak sedang dijaminkan
21	SHGB No. 00194, tanggal 14 Desember 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	31.690	12/04/2047	Tidak sedang dijaminkan
22	SHGB No. 00195, tanggal 7 Desember 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	24.300	12/04/2047	Tidak sedang dijaminkan
23	SHGB No. 00196, tanggal 3 Agustus 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Pasir	4.403	23/05/2046	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
24	SHGB No. 00204, tanggal 16 Agustus 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.913	28/07/2047	Tidak sedang dijaminkan
25	SHGB No. 00207, tanggal 16 Agustus 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.567	28/07/2047	Tidak sedang dijaminkan
26	SHGB No. 00216, tanggal 14 Juli 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	86.874	22/08/2047	Tidak sedang dijaminkan
27	SHGB No. 00222, tanggal 1 Mei 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	19.930	28/11/2047	Tidak sedang dijaminkan
28	SHGB No. 00223, tanggal 1 Mei 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	19.920	28/11/2047	Tidak sedang dijaminkan
29	SHGB No. 00224, tanggal 31 Agustus 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	576.051	1/07/2044	Tidak sedang dijaminkan
30	SHGB No. 00225, tanggal 31 Agustus 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.869.168	31/11/2042	Tidak sedang dijaminkan
31	SHGB No. 00226, tanggal 24 September 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	3.049	1/12/2048	Tidak sedang dijaminkan
32	SHGB No. 00227, tanggal 12 Juli 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	4.256	1/12/2048	Tidak sedang dijaminkan
33	SHGB No. 00228, tanggal 27 Agustus 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	3.849	1/12/2048	Tidak sedang dijaminkan
34	SHGB No. 00229, tanggal 15 Desember 2014	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.551	1/12/2048	Tidak sedang dijaminkan
35	SHGB No. 00230, tanggal 24 September 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.542	1/12/2048	Tidak sedang dijaminkan
36	SHGB No. 00231, tanggal 31 Juli 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	3.148	7/12/2048	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
37	SHGB No. 00232, tanggal 25 Oktober 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	13.825	25/08/2048	Tidak sedang dijaminkan
38	SHGB No. 00235, tanggal 10 Agustus 2018	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	23.901	7/03/2049	Tidak sedang dijaminkan
39	SHGB No. 00269, tanggal 26 September 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	3.600	29/10/2049	Tidak sedang dijaminkan
40	SHGB No. 00279, tanggal 21 September 2015	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	30.345	29/10/2049	Tidak sedang dijaminkan
41	SHGB No. 00280, tanggal 1 Mei 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	20.465	29/10/2049	Tidak sedang dijaminkan
42	SHGB No. 00286, tanggal 10 April 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	19.997	21/11/2050	Tidak sedang dijaminkan
43	SHGB No. 00287, tanggal 26 September 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.122	21/11/2050	Tidak sedang dijaminkan
44	SHGB No. 00288, tanggal 26 September 2016	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	923	21/11/2050	Tidak sedang dijaminkan
45	SHGB No. 00290, tanggal 10 April 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	19.995	21/11/2050	Tidak sedang dijaminkan
46	SHGB No. 00292, tanggal 9 April 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	6.459	1/12/2050	Tidak sedang dijaminkan
47	SHGB No. 00293, tanggal 9 April 2013	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	10.688	1/12/2050	Tidak sedang dijaminkan
48	SHGB No. 00294, tanggal 22 Juni 2015	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	6.871	16/12/2050	Tidak sedang dijaminkan
49	SHGB No. 00295, tanggal 23 November 2012	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	20.000	12/01/2051	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
50	SHGB No. 00296, tanggal 10 Mei 1982	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	68.090	23/01/2051	Tidak sedang dijaminkan
51	SHGB No. 00299, tanggal 8 Mei 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	36.953	23/03/2051	Tidak sedang dijaminkan
52	SHGB No. 00300, tanggal 8 Mei 2020	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	31.965	24/10/2051	Tidak sedang dijaminkan
53	SHGB No. 00560, tanggal 28 Januari 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	500	26/11/2051	Tidak sedang dijaminkan
54	SHGB No. 01102, tanggal 6 Juni 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.000	3/12/2051	Tidak sedang dijaminkan
55	SHGB No. 01106, tanggal 22 Juli 2021	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.795	19/04/2052	Tidak sedang dijaminkan
56	SHGB No. 01154, tanggal 26 April 2017	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	490	26/05/2052	Tidak sedang dijaminkan
57	SHGB No. 01166, tanggal 12 Agustus 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	300	10/04/2052	Tidak sedang dijaminkan
58	SHGB No. 01168, tanggal 30 September 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.070	29/05/2052	Tidak sedang dijaminkan
59	SHGB No. 01169, tanggal 12 Agustus 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.402	14/05/2052	Tidak sedang dijaminkan
60	SHGB No. 01170, tanggal 12 Agustus 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.996	29/05/2052	Tidak sedang dijaminkan
61	SHGB No. 01173, tanggal 30 September 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	5.304	8/07/2052	Tidak sedang dijaminkan
62	SHGB No. 01175, tanggal 30 September 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	4.929	29/07/2052	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
63	SHGB No. 01176, tanggal 30 September 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.770	8/07/2052	Tidak sedang dijaminkan
64	SHGB No. 01177, tanggal 12 Oktober 2022	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	5.140	29/07/2052	Tidak sedang dijaminkan
65	SHGB No. 01185, tanggal 26 Januari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	40.000	19/10/2052	Tidak sedang dijaminkan
66	SHGB No. 01187, tanggal 7 Maret 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	994	17/02/2053	Tidak sedang dijaminkan
67	SHGB No. 01188, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.883	16/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
68	SHGB No. 01189, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.390	16/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
69	SHGB No. 01190, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.115	16/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
70	SHGB No. 01191, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.840	16/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
71	SHGB No. 01192, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	714	16/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
72	SHGB No. 01193, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.724	16/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
73	SHGB No. 01194, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.401	16/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
74	SHGB No. 01195, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	5.574	16/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
75	SHGB No. 01196, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.984	16/03/2053	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
76	SHGB No. 01197, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.286	28/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
77	SHGB No. 01198, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.437	28/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
78	SHGB No. 01199, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.618	27/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
79	SHGB No. 01200, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	570	25/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
80	SHGB No. 01201, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.763	25/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
81	SHGB No. 01202, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.900	25/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
82	SHGB No. 01203, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.054	25/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
83	SHGB No. 01204, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	450	25/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
84	SHGB No. 01206, tanggal 10 April 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	4.408	10/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
85	SHGB No. 01207, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.215	11/04/2053	Tidak sedang dijaminkan
86	SHGB No. 01208, tanggal 14 Februari 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	694	11/04/2053	Tidak sedang dijaminkan
87	SHGB No. 01209, tanggal 9 Mei 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.195	27/03/2053	Tidak sedang dijaminkan
88	SHGB No. 01213, tanggal 22 Mei 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	665	18/04/2053	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
89	SHGB No. 01216, tanggal 7 Desember 1990	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	3.000	28/07/2053	Tidak sedang dijaminkan
90	SHGB No. 01217, tanggal 7 Desember 1990	Provinsi: Jawa Barat Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	4.955	27/07/2053	Tidak sedang dijaminkan
91	SHGB No. 01218, tanggal 18 April 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	39.770	8/07/2053	Tidak sedang dijaminkan
92	SHGB No. 01219, tanggal 10 Juli 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	417	4/07/2053	Tidak sedang dijaminkan
93	SHGB No. 01222, tanggal 28 Agustus 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	199	23/08/2053	Tidak sedang dijaminkan
94	SHGB No. 01223, tanggal 29 Agustus 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	650	25/08/2053	Tidak sedang dijaminkan
95	SHGB No. 01224, tanggal 29 Agustus 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	203	25/08/2053	Tidak sedang dijaminkan
96	SHGB No. 01225, tanggal 29 Agustus 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	328	25/08/2053	Tidak sedang dijaminkan
97	SHGB No. 01226, tanggal 29 Agustus 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	251	25/08/2053	Tidak sedang dijaminkan
98	SHGB No. 01244, tanggal 25 Oktober 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	500	23/10/2053	Tidak sedang dijaminkan
99	SHGB No. 01245, tanggal 25 Oktober 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	294	23/10/2053	Tidak sedang dijaminkan
100	SHGB No. 01247, tanggal 9 November 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.658	2/11/2053	Tidak sedang dijaminkan
101	SHGB No. 01555, tanggal 13 November 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.096	8/11/2053	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
102	SHGB No. 01556, tanggal 13 November 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	485	8/11/2053	Tidak sedang dijaminkan
103	SHGB No. 01557, tanggal 22 November 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	500	20/11/2053	Tidak sedang dijaminkan
104	SHGB No. 01559, tanggal 8 Desember 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.638	6/12/2053	Tidak sedang dijaminkan
105	SHGB No. 01561, tanggal 15 Desember 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	11.453	8/12/2053	Tidak sedang dijaminkan
106	SHGB No. 01562, tanggal 1 Mei 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	30.000	20/12/2053	Tidak sedang dijaminkan
107	SHGB No. 01563, tanggal 20 Desember 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	300	18/12/2053	Tidak sedang dijaminkan
108	SHGB No. 01564, tanggal 20 Desember 2023	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	9.403	18/12/2053	Tidak sedang dijaminkan
109	SHGB No. 01772, tanggal 23 Januari 2024	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	585	22/01/2054	Tidak sedang dijaminkan
110	SHGB No. 01776, tanggal 6 Februari 2024	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	18.410	6/02/2054	Tidak sedang dijaminkan
111	SHGB No. 01822, tanggal 22 Maret 2024	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	3.210	21/03/2054	Tidak sedang dijaminkan
112	SHGB No. 01823, tanggal 22 Maret 2024	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	2.624	21/03/2054	Tidak sedang dijaminkan
113	SHGB No. 01832, tanggal 25 April 2024	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	59.414	24/04/2054	Tidak sedang dijaminkan
114	SHGB No. 01833, tanggal 26 April 2024	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	250	25/04/2054	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
115	SHGB No. 01834, tanggal 7 Mei 2024	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	275	6/05/2054	Tidak sedang dijaminkan
116	SHGB No. 01835, tanggal 14 Mei 2024	Provinsi: Banten Kabupaten: Tangerang Kecamatan: Teluknaga Desa: Tanjung Burung	1.209	14/05/2054	Tidak sedang dijaminkan
Jumlah Landbank			4.544.721		

CGIC

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
1	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 72/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 1989	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	20.165	19 Desember 2044	Tidak sedang dijaminkan
2	SHGB No. 163/TANJUNG PASIR tanggal 12 Juli 2016	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	9.699	23 Mei 2046	Tidak sedang dijaminkan
3	SHGB No. 111/JANJUNG PASIR tanggal 14 Desember 2015	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	12.336	4 November 2045	Tidak sedang dijaminkan
4	SHGB No. 110/TANJUNG PASIR tanggal 15 Desember 2015	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	6.213	4 November 2045	Tidak sedang dijaminkan
5	SHGB No. 122/TANJUNG PASIR tanggal 6 Januari 2016	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	6.444	16 Desember 2045	Tidak sedang dijaminkan
6	SHGB No. 16/TANJUNG PASIR tanggal 5 Juni 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	16.980	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
7	SHGB No. 17/TANJUNG PASIR tanggal 8 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	33.635	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
8	SHGB No. 18/TANJUNG PASIR tanggal 23 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	29.000	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
9	SHGB No. 19/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	11.880	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
10	SHGB No. 20/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.435	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
11	SHGB No. 21/TANJUNG PASIR tanggal 30 Mei 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.750	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
12	SHGB No. 22/TANJUNG PASIR tanggal 19 Maret 1992	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	47.440	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
13	SHGB No. 23/TANJUNG PASIR tanggal 30 Mei 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.620	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
14	SHGB No. 24/TANJUNG PASIR tanggal 30 Mei 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.750	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
15	SHGB No. 25/TANJUNG PASIR tanggal 30 Mei 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.750	10 September 2042	Tidak sedang dijaminkan
16	SHGB No. 27/TANJUNG PASIR tanggal 21 Februari 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.164	21 Februari 2043	Tidak sedang dijaminkan
17	SHGB No. 28/TANJUNG PASIR tanggal 21 Februari 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.113	21 Februari 2043	Tidak sedang dijaminkan
18	SHGB No. 35/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	17.330	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
19	SHGB No. 55/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	34.585	18 November 2044	Tidak sedang dijaminkan
20	SHGB No. 37/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.305	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
22	SHGB No. 38/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.605	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
23	SHGB No. 39/TANJUNG PASIR tanggal 13 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	25.764	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
24	SHGB No. 40/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juni 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	64.901	21 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
25	SHGB No. 34/TANJUNG PASIR tanggal 22 November 1996	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	27.235	13 April 2043	Tidak sedang dijaminkan
26	SHGB No. 53/TANJUNG PASIR tanggal 5 Juni 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	14.585	7 Oktober 2044	Tidak sedang dijaminkan
27	SHGB No. 33/TANJUNG PASIR tanggal 26 Oktober 1995	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	22.665	13 April 2043	Tidak sedang dijaminkan
28	SHGB No. 32/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	23.485	13 April 2043	Tidak sedang dijaminkan
29	SHGB No. 31/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	27.215	13 April 2043	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
30	SHGB No. 50/TANJUNG PASIR tanggal 10 Maret 2014	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	19.525	18 Juli 2044	Tidak sedang dijaminkan
31	SHGB No. 52/TANJUNG PASIR tanggal 17 Juli 2014	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	9.130	13 Juni 2043	Tidak sedang dijaminkan
32	SHGB No. 54/TANJUNG PASIR tanggal 24 Maret 1998	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	16.020	28 Oktober 2044	Tidak sedang dijaminkan
33	SHGB No. <u>173/TANJUNG PASIR</u> tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.116	21 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
34	SHGB No. 178/TANJUNG PASIR tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	7.748	21 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
35	SHGB No. 166/TANJUNG PASIR tanggal 21 Oktober 1997	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	40.505	14 Desember 2046	Tidak sedang dijaminkan
36	SHGB No. 175/TANJUNG PASIR tanggal 27 Agustus 2013	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.294	21 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
37	SHGB No. 89/TANJUNG PASIR tanggal 28 Desember 2009	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.296	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
38	SHGB No. 159/TANJUNG PASIR tanggal 23 Desember 2004	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.100	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
39	SHGB No. 157/TANJUNG PASIR tanggal 1 Maret 2005	Desa Tanjung Pasir, KecamatanTeluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.890	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
40	SHGB No. 91/TANJUNG PASIR tanggal 12 Juli 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.555	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
41	SHGB No. 92/TANJUNG PASIR tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.515	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
42	SHGB No. 109/TANJUNG PASIR tanggal 14 November 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	4.100	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
43	SHGB No. 104/TANJUNG PASIR tanggal 22 November 2010	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.589	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
44	SHGB No. 96/TANJUNG PASIR tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.193	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
45	SHGB No. 90/TANJUNG PASIR tanggal 6 Agustus 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.280	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
46	SHGB No. 105/TANJUNG PASIR tanggal 5 Agustus 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	694	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
47	SHGB No. 98/TANJUNG PASIR tanggal 28 Desember 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.186	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
48	SHGB No. 100/TANJUNG PASIR tanggal 28 Desember 2009	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.097	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
49	SHGB No. 93/TANJUNG PASIR tanggal 23 Juli 2013	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	700	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
50	SHGB No. 108/TANJUNG PASIR tanggal 5 Januari 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	414	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
51	SHGB No. 99/TANJUNG PASIR tanggal 9 Agustus 1990	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.460	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
52	SHGB No. 95/TANJUNG PASIR tanggal 20 Januari 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.136	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
53	SHGB No. 106/TANJUNG PASIR tanggal 17 Februari 2012	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	622	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
54	SHGB No. 102/TANJUNG PASIR tanggal 20 Maret 1982	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	20.150	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
55	SHGB No. 101/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	26.815	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
56	SHGB No. 94/TANJUNG PASIR tanggal 15 Juni 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.507	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
57	SHGB No. 57/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	28.848	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
58	SHGB No. 60/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.005	20 November 2044	Tidak sedang dijaminkan
59	SHGB No. 56/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	16.388	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
60	SHGB No. 58/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	13.390	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
61	SHGB No. 59/TANJUNG PASIR tanggal 13 Agustus 2014	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	3.500	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
62	SHGB No. 76/TANJUNG PASIR tanggal 5 Juni 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	17.750	30 Januari 2045	Tidak sedang dijaminkan
63	SHGB No. 65/TANJUNG PASIR tanggal 15 Mei 1991	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	24.000	15 Desember 2044	Tidak sedang dijaminkan
64	SHGB No. 66/TANJUNG PASIR tanggal 15 Mei 1991	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	23.740	15 Desember 2044	Tidak sedang dijaminkan
65	SHGB No. 121/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	19.985	14 Desember 2045	Tidak sedang dijaminkan
66	SHGB No. 69/TANJUNG PASIR tanggal 10 Juli 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	30.475	15 Desember 2044	Tidak sedang dijaminkan
67	SHGB No. 172/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	17.009	18 Mei 2047	Tidak sedang dijaminkan
68	SHGB No. 103/TANJUNG PASIR tanggal 4 Juli 2011	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	4.316	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
69	SHGB No. 113/TANJUNG PASIR tanggal 31 Desember 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	21.900	13 November 2045	Tidak sedang dijaminkan
70	SHGB No. 112/TANJUNG PASIR tanggal 8 Maret 1988	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	20.230	13 November 2045	Tidak sedang dijaminkan
71	SHGB No. 118/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	9.160	7 Desember 2045	Tidak sedang dijaminkan
72	SHGB No. 119/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	18.330	7 Desember 2045	Tidak sedang dijaminkan
73	SHGB No. 221/TANJUNG PASIR tanggal 7 Mei 2019	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	90	11 Januari 2049	Tidak sedang dijaminkan
74	SHGB No. 186/TANJUNG PASIR tanggal 5 September 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.145	28 Juli 2047	Tidak sedang dijaminkan
75	SHGB No. 155/TANJUNG PASIR tanggal 7 Maret 2005	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.890	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
76	SHGB No. 156/TANJUNG PASIR tanggal 7 Maret 2005	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.890	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
77	SHGB No. 160/TANJUNG PASIR tanggal 15 Maret 2005	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.890	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
78	SHGB No. 158/TANJUNG PASIR tanggal 23 Desember 2004	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.690	13 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
79	SHGB No. 107/TANJUNG PASIR tanggal 7 Mei 2012	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.809	22 September 2045	Tidak sedang dijaminkan
80	SHGB No. 43/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	18.620	26 Maret 2044	Tidak sedang dijaminkan
81	SHGB No. 80/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	32.910	17 Juni 2045	Tidak sedang dijaminkan
82	SHGB No. 86/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	40.000	26 Agustus 2045	Tidak sedang dijaminkan
83	SHGB No. 81/TANJUNG PASIR tanggal 27 Juni 2016	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	3.415	8 Juli 2045	Tidak sedang dijaminkan
84	SHGB No. 162/TANJUNG PASIR tanggal 9 November 1898	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	7.505	24 Juni 2046	Tidak sedang dijaminkan
85	SHGB No. 181/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	805	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
86	SHGB No. 182/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.862	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
87	SHGB No. 183/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.725	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
88	SHGB No. 184/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	853	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
89	SHGB No. 185/TANJUNG PASIR tanggal 21 Juli 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	660	13 Juni 2047	Tidak sedang dijaminkan
90	SHGB No. 180/TANJUNG PASIR tanggal 3 Agustus 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	942	6 Mei 2047	Tidak sedang dijaminkan
91	SHGB No. 187/TANJUNG PASIR tanggal 5 September 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.145	28 Juli 2047	Tidak sedang dijaminkan
92	SHGB No. 321/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	19.965	3 Februari 2051	Tidak sedang dijaminkan

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
93	SHGB No. 314/TANJUNG PASIR tanggal 17 April 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	772	16 December 2050	Tidak sedang dijaminkan
94	SHGB No. 352/TANJUNG PASIR tanggal 10 Agustus 2022	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.145	27 April 2052	Tidak sedang dijaminkan
95	SHGB No. 318/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	20.785	26 Januari 2015	Tidak sedang dijaminkan
96	SHGB No. 389/TANJUNG PASIR tanggal 22 Mei 1981	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	45.945	22 Februari 2053	Tidak sedang dijaminkan
97	SHGB No. 424/TANJUNG PASIR tanggal 19 Oktober 2023	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	111	16 Oktober 2053	Tidak sedang dijaminkan
98	SHGB No. 320/TANJUNG PASIR tanggal 28 Februari 2017	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	17.815	26 Januari 2051	Tidak sedang dijaminkan
99	SHGB No. 441/TANJUNG PASIR tanggal 6 Maret 2024	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	7.120	4 Maret 2054	Tidak sedang dijaminkan
100	SHGB No. 431/TANJUNG PASIR tanggal 8 Desember 2023	Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.385	6 Desember 2053	Tidak sedang dijaminkan
101	SHGB No. 339/PANGKALAN tanggal 1 September 2023	Desa Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.359	28 April 2052	Tidak sedang dijaminkan
102	SHGB No. 336/PANGKALAN tanggal 1 September 2023	Desa Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	236	19 Juni 2051	Tidak sedang dijaminkan
103	SHGB No. 338/PANGKALAN tanggal 1 September 2023	Desa Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	485	19 Mei 2052	Tidak sedang dijaminkan
104	SHGB No. 241/PANGKALAN tanggal 10 Agustus 2022	Desa Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	1.100	19 Mei 2052	Tidak sedang dijaminkan
105	SHGB No. 246/PANGKALAN tanggal 10 Agustus 2022	Desa Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	2.400	29 Mei 2052	Tidak sedang dijaminkan
106	SHGB No. 233/PANGKALAN tanggal 29 Juli 2022	Desa Pangkalan, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	3.853	19 Mei 2052	Tidak sedang dijaminkan
Jumlah Landbank			1.227.239		

CKI

No.	Nomor Sertifikat	Lokasi	Luas (m2)	Tanggal Berakhir Hak	Keterangan
1	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 995/Kosambi Barat tanggal 7 September 2021	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	9.900	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
2	SHGB No. 994/Kosambi Barat tanggal 7 September 2021	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	14.400	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
3	SHGB No. 529/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	4.333	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
4	SHGB No. 526/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.686	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
5	SHGB No. 993/Kosambi Barat tanggal 7 September 2021	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.945	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
6	SHGB No. 528/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	10.800	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
7	SHGB No. 533/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.329	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
8	SHGB No. 534/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	6.900	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
9	SHGB No. 530/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	4.345	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
10	SHGB No. 535/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	5.169	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
11	SHGB No. 525/Kosambi Barat tanggal 15 Desember 2020	Desa Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.	8.193	21 Agustus 2038	Tidak sedang dijaminkan
Jumlah Landbank			84.000		

ASGE

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, ASGE tidak memiliki aset tanah dan bangunan apapun.

14. Asuransi

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki asuransi dengan perincian sebagai berikut:

No. Polis	Penanggung	Jangka Waktu	Obyek Asuransi/ Lokasi Resiko	Jenis Perlindungan	Nilai (Rp)	Premi (Rp)
627/CN/PAR/ BD1/VI/2024	PT Asuransi Central Asia Unit Syariah	31 Juli 2024 – 28 Februari 2025	A. Bangunan Bangunan (termasuk pondasi) pada lokasi yang dijelaskan termasuk: a) Perlengkapan dan peralatan tetap milik pemilik, b) Instalasi perlindungan kebakaran dan keamanan, c) Instrumen, meteran, pipa, kabel telepon, gas, air, dan listrik serta aksesorinya, termasuk properti serupa di halaman atau jalan yang bersebelahan atau di bawah tanah (berkaitan dengan bangunan atau isi yang diasuransikan oleh item yang relevan dalam spesifikasi ini), yang semuanya merupakan milik Tertanggung atau pemasok atau pihak lain yang menjadi tanggung jawab Tertanggung (semuanya berada dalam lokasi Tertanggung), d) Pipa, ventilasi, tiang bendera, kanopi, tanda, pintu, jendela, lemari pajang, dan struktur serupa dengan deskripsi apapun, e) Perbaikan lokasi, area skala, landscape, tempat parkir, jalur, dan sejenisnya yang sebagian atau seluruhnya melayani lokasi yang dijelaskan, f) Jalan masuk, trotoar, jalan raya, landasan helikopter, reservoir, jembatan di dalam lokasi, g) Dinding, gerbang, dan pagar yang mengelilingi dan berkaitan dengan lokasi yang dijelaskan, h) Dekorasi dan perlengkapan serta peralatan eksterior lainnya, i) Semua komponen/ suku cadang cadangan yang disimpan di lokasi.	Asuransi <i>Property All Risk</i>	1.300.000.000.000	666.409.836,07

No. Polis	Penanggung	Jangka Waktu	Obyek Asuransi/ Lokasi Resiko	Jenis Perlindungan	Nilai (Rp)	Premi (Rp)
			B. Mesin (termasuk fasilitas pengolahan air dan instalasi listrik) & Peralatan Mesin pabrik, instalasi termasuk layanan bawah tanah, suku cadang, mesin cadangan, dan semua alat mekanik lainnya, peralatan listrik dan elektronik termasuk sistem pendingin udara, lift, peralatan bergerak, <i>forklift</i>, desain, cetakan, pola, struktur pendukung dan pelindung, namun tidak terbatas pada sistem pencahayaan, peralatan pemadam kebakaran, kompresor, mesin pencuci dan pembersih, kulkas, penyimpanan dingin, mesin laundry, tangki penyimpanan, generator, chiller, boiler, sabuk konveyor, dan semua aksesoris yang terkait dengannya termasuk namun tidak terbatas pada semua mesin dan peralatan dari berbagai jenis dan deskripsi yang semuanya berada di dalam lokasi dan dimiliki oleh tertanggung atau disewa atau dipegang dalam kepercayaan dan menjadi tanggung jawab tertanggung.			
			C. Isi (termasuk Isi Kantor) & Inventaris Pada semua isi dan peralatan dari segala jenis dan deskripsi, termasuk pendingin udara, peralatan pemadam kebakaran, kompresor, dekorasi, dan perlengkapan serta peralatan interior lainnya, komputer, dan peralatan elektronik lainnya beserta aksesorinya, termasuk namun tidak terbatas pada perabotan, lemari arsip, mesin ketik listrik dan non-listrik, telepon, telex, PABX, antena parabola, dan mesin faksimile, peralatan olahraga dan kebugaran dalam ruangan, serta semua aksesoris lainnya dari segala jenis dan deskripsi yang terkait dengannya, yang merupakan milik tertanggung atau dipegang oleh mereka dalam kepercayaan dan menjadi tanggung jawab tertanggung.			
			D. Persediaan (termasuk persediaan bahan bakar, persediaan di area terbuka) Persediaan bahan baku, bahan kimia, barang jadi, pekerjaan dalam proses, persediaan pabrik dan bahan kimia, bahan kemasan dan pelabelan terkait dengan bisnis Tertanggung, serta semua persediaan lain dari segala jenis dan deskripsi yang terdapat di dalam lokasi dan milik Tertanggung dan/atau dipegang oleh mereka dalam kepercayaan, komisi, konsinyasi, atau pajangan, dan yang menjadi tanggung jawab Tertanggung.			

No. Polis	Penanggung	Jangka Waktu	Obyek Asuransi/ Lokasi Resiko	Jenis Perlindungan	Nilai (Rp)	Premi (Rp)
629/CN/PL/ BD1/VII/2024	PT Asuransi Central Asia Unit Syariah	31 Juli 2024 – 28 Februari 2025	Tanggung Jawab Hukum Terhadap Publik Perusahaan akan membayar kepada atau atas nama Tertanggung semua jumlah yang secara hukum wajib dibayarkan oleh Tertanggung sebagai kompensasi kepada Pihak Ketiga sehubungan dengan: A. Cedera Badan pada setiap orang B. Kerusakan Properti Terkait dengan klaim yang terjadi selama periode asuransi dalam batas geografis dari polis ini dan disebabkan sehubungan dengan bisnis. Penanggung juga akan membayar untuk: Semua biaya, pengeluaran, dan biaya hukum yang dikeluarkan dalam penyelesaian atau pembelaan terhadap klaim kompensasi yang mana Tertanggung berhak menerima ganti rugi berdasarkan polis ini atau jika terjadi, akan berhak demikian, dan semua biaya, pengeluaran, dan biaya hukum yang berlaku yang dapat dipulihkan dari Tertanggung oleh para penggugat sehubungan dengan klaim tersebut.	Asuransi <i>Public Liability</i>	-	Gratis, termasuk dalam premi <i>Property All Risk</i> .
628/CN/TS/ BD1/VII/2024	PT Asuransi Central Asia Unit Syariah	31 Juli 2024 – 28 Februari 2025	A. Bangunan Bangunan (termasuk pondasi) pada lokasi yang dijelaskan termasuk: a) Perlengkapan dan peralatan tetap milik pemilik, b) Instalasi perlindungan kebakaran dan keamanan, c) Telepon, gas, air, dan listrik, meteran, pipa, kabel (termasuk kabel bawah tanah) dan sejenisnya serta aksesorisnya, termasuk properti serupa di halaman atau jalan yang bersebelahan atau di bawah tanah (berkaitan dengan bangunan atau isi yang diasuransikan oleh item yang relevan dalam spesifikasi ini), semuanya merupakan milik Tertanggung atau pemasok atau pihak lain yang menjadi tanggung jawab Tertanggung (semuanya berada dalam lokasi Tertanggung), d) Pipa, ventilasi, tiang bendera, kanopi, tanda, pintu, jendela, lemari pajang, dan struktur serupa dengan deskripsi apapun, e) Perbaikan lokasi, area skala, landscape, tempat parkir, jalur, dan sejenisnya yang sebagian atau seluruhnya melayani lokasi yang dijelaskan,	Asuransi <i>Terrorism and Sabotage</i>	1.300.000.000.000	Gratis

No. Polis	Penanggung	Jangka Waktu	Obyek Asuransi/ Lokasi Resiko	Jenis Perlindungan	Nilai (Rp)	Premi (Rp)
			f) Dinding, gerbang, dan pagar yang mengelilingi dan berkaitan dengan lokasi yang dijelaskan, g) Dekorasi dan perlengkapan serta peralatan eksterior lainnya, h) Semua komponen/ suku cadang cadangan yang disimpan di lokasi.			
			B. Mesin Peralatan mesin dan semua alat mekanik lainnya, peralatan listrik dan elektronik termasuk sistem pendingin udara, lift, trafo, desain, cetakan, pola, struktur pendukung dan pelindung, namun tidak terbatas pada sistem pencahayaan, peralatan pemadam kebakaran, kompresor, mesin pencuci dan pembersih, generator, dan semua aksesoris lainnya yang terkait, semuanya berada di dalam lokasi dan dimiliki oleh Tertanggung atau disewa atau dipegang dalam kepercayaan dan untuk mana Tertanggung bertanggung jawab kecuali sebagaimana dikecualikan di sini.			
			C. Isi Semua peralatan, dekorasi, dan interior serta eksterior lainnya termasuk perlengkapan dan peralatan, komputer dan peralatan termasuk namun tidak terbatas pada perabotan, lemari arsip, mesin ketik listrik dan non-listrik, telepon, telex, dan mesin faksimili, serta semua aksesoris lainnya yang terkait, sebagai milik Tertanggung atau dipegang oleh mereka dalam kepercayaan dan untuk mana Tertanggung secara hukum bertanggung jawab.			
630/CN/FG/ BD1/VII/2024	PT Asuransi Central Asia Unit Syariah	31 Juli 2024 – 28 Februari 2025	Menanggung kerugian finansial yang dialami akibat tindakan pencurian, penggelapan, atau pengalihan uang, sekuritas, dan/ atau properti lainnya yang menjadi milik pemberi kerja yang dilakukan oleh seorang karyawan selama periode polis.	Asuransi <i>Fidelity Guarantee</i>	-	Gratis, termasuk dalam premi <i>Property All Risk</i> .
631/CN/MI/ BD1/VII/2024	PT Asuransi Central Asia Unit Syariah	31 Juli 2024 – 28 Februari 2025	Uang di Penyimpanan Pada uang, cek, bea materai, dan sekuritas yang berada di lokasi Tertanggung selama jam kerja dan/ atau di dalam brankas atau ruang penyimpanan yang terkunci di luar jam kerja. Uang dalam Transit Pada uang yang dibawa oleh Tertanggung dan/atau wakilnya yang sah dari lokasi Tertanggung ke bank Tertanggung dan sebaliknya dan/atau institusi keuangan dan sebaliknya dan/atau lokasi pelanggan dan sebaliknya.	Asuransi <i>Money</i>	-	Gratis, termasuk dalam premi <i>Property All Risk</i> .

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 9 Desember 2024, seluruh aset material yang dimiliki oleh Perseroan telah diasuransikan dalam jumlah pertanggungan yang memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungkan, dan sampai dengan saat ini seluruh asuransi tersebut masih berlaku.

15. Hak Atas Kekayaan Intelektual (“HAKI”)

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki hak kekayaan intelektual dengan perincian sebagai berikut:

No.	No. Pendaftaran	Tanggal Penerimaan	Merek	Kelas	Jangka Waktu
1.	IDM001135913	2 Februari 2023	 CBD PIK2 CENTRAL BUSINESS DISTRICT PIK2	35	10 tahun
2.	IDM001135914	2 Februari 2023	 CBD PIK2 CENTRAL BUSINESS DISTRICT PIK2	36	10 tahun
3.	IDM001131436	3 Februari 2023	 CBD PIK2 CENTRAL BUSINESS DISTRICT PIK2	37	10 tahun
4.	IDM001134016	3 Februari 2023	 CBD PIK2 CENTRAL BUSINESS DISTRICT PIK2	41	10 tahun

16. Ketentuan Hukum, Kebijakan Pemerintah, atau Permasalahan Di Bidang Lingkungan Hidup yang Mungkin Berdampak Material Terhadap Penggunaan Aset Emiten Dan Biaya yang Telah Dikeluarkan Emiten Atas Tanggung Jawab Pengelolaan Lingkungan Hidup

Kegiatan Perseroan pada proyek-proyek Perseroan sampai dengan saat ini dilakukan dengan merujuk pada persetujuan lingkungan, AMDAL, dan Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin) atas nama KML sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) huruf (f) Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (“**PP No. 22 Tahun 2021**”), jo. Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, dimana kewajiban memiliki AMDAL dikecualikan bagi rencana usaha dan/atau kegiatan yang rencana usaha dan/atau kegiatan yang berada di dalam kawasan yang telah dilengkapi dengan AMDAL kawasan dan persetujuan lingkungan kawasan.

Lebih lanjut, dengan mempertimbangkan bahwa kegiatan proyek-proyek Perseroan dilakukan dengan merujuk pada AMDAL/persetujuan lingkungan kawasan yang dimiliki oleh KML, Perseroan hanya diwajibkan untuk membuat surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) PP No. 22 Tahun 2021. Perseroan telah memperoleh surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup sebagaimana dibuktikan dengan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup, tanggal 18 September 2024, yang diterbitkan melalui Lembaga OSS.

17. Perkara Hukum Yang Dihadapi Perseroan, dan Entitas Anak, serta Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak sedang terlibat dalam suatu perkara maupun sengketa di luar pengadilan dan/atau perkara perdata, pidana, persaingan usaha, 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 perburuhan/hubungan industrial atau kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang atau mengajukan permohonan kepailitan, atau mengajukan penundaan kewajiban pembayaran utang, atau tidak sedang menghadapi somasi yang dapat mempengaruhi secara berarti dan material kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan Entitas Anak serta rencana Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak ada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak yang pernah atau sedang terlibat dalam suatu perkara perdata, pidana dan/atau perselisihan 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 perburuhan/hubungan industrial atau terlibat dalam praktik monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, sebagaimana diubah sebagian oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang telah ditetapkan menjadi Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang atau tidak pernah dinyatakan pailit atau terlibat dalam penundaan kewajiban pembayaran utang yang dapat mempengaruhi secara berarti kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan Entitas Anak, atau menjadi anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit atau tidak sedang menghadapi somasi yang dapat mempengaruhi secara berarti dan material kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan Entitas Anak serta rencana Penawaran Umum Perdana Saham ini.

18. Hubungan Pengurusan dan Pengawasan Antara Perseroan dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum dan Entitas Anak

Berikut adalah hubungan pengurusan dan pengawasan antara Perseroan dengan Pemegang Saham dan Entitas Anak:

No.	Nama	Perseroan	Pemegang Saham			Entitas anak			
			PANI	AS	TMJ	MAS	CGIC	CKI	ASGE
1.	Richard Halim Kusuma	PK	K	-	-	-	-	-	-
2.	Phiong Phillipus Darma	K	WPK	-	-	-	-	-	-
3.	Hardjo Subroto Lilik	KI	KI	-	-	-	-	-	-
4.	Steven Kusumo	PD	K	-	-	-	-	-	-
5.	Ipeng Widjoyo	WPD	D	-	-	-	-	-	-
6.	Linda Kusumo	D	-	-	-	-	-	-	-
7.	Markus Kusumaputra	D	D	-	-	-	-	DU	-
8.	Yohanes Edmond Budiman	D	D	-	-	D-I	D-I	-	D
9.	Arthur Salim	D	D	-	-	-	-	-	-
10.	Christina Widjaja	WD	-	-	-	-	-	-	-
11.	Susanto Kusumo	-	PK	-	-	-	-	-	-
12.	Prof. Djisman Simandjuntak	-	KI	-	-	-	-	-	-
13.	Sugianto Kusuma	-	PD	-	-	-	-	-	-
14.	Alexander Halim Kusuma	-	WPD	-	-	-	-	-	-
15.	Surya Pranoto Budihardjo	-	WPD	-	-	-	-	-	-

No.	Nama	Perseroan	Pemegang Saham			Entitas anak			
			PANI	AS	TMJ	MAS	CGIC	CKI	ASGE
16.	Gianto Gunara	-	D	-	-	-	-	-	-
17.	Belly Djaliel	-	-	K	-	D-III	D-III	-	D
18.	Nono Sampono	-	-	DU	-	DU	DU	-	DU
19.	Kho Cing Siong	-	-	-	-	KU	KU	K	KU
20.	Freddy Numberi	-	-	D	-	K	K	-	-
21.	Ignatius Budiman	-	-	-	-	-	-	D	-
22.	Harianto Solichin	-	-	-	-	-	-	KU	-
23.	Ir. Sukarman	-	-	-	DU	-	-	-	-
24.	Hindarto Budiono	-	-	-	D	-	-	-	-
25.	Harris Then	-	-	-	K	-	-	-	-

Keterangan:

PK / KU : Presiden Komisaris / Komisaris Utama

WPK : Wakil Presiden Komisaris

KI : Komisaris Independen

K : Komisaris

PD / DU : Presiden Direktur / Direktur Utama

WPD : Wakil Presiden Direktur

D : Direktur

WD : Wakil Direktur

Tidak terdapat anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, Pengendali, atau Pemegang Saham Utama Emiten, atau afiliasi dari anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, Pengendali, atau Pemegang Saham Utama Emiten yang memiliki kepentingan dalam perusahaan lain yang menjalankan bisnis yang sama atau menghasilkan produk yang sama dengan Emiten atau Kelompok Usaha Emiten.

19. Keterangan Tentang Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum

PANI

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, PANI menguasai kepemilikan saham Perseroan sebesar 51,00%.

Riwayat Singkat

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

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, ketentuan anggaran dasar lengkap terakhir PANI sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 66, tanggal 30 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan penyesuaian dan pernyataan kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar PANI dengan ketentuan POJK No. 15 Tahun 2020 dan ketentuan POJK No. 16 Tahun 2020, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHUAH.01.03-0449719, tanggal 17 September 2021, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0159813.AH.01.11. TAHUN 2021, tanggal 17 September 2021, telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa PANI No. 18, tanggal 28 Agustus 2024, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0186936, tanggal 28 Agustus 2024.

Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 anggaran dasar PANI, maksud dan tujuan PANI adalah menjalankan usaha Perindustrian, Aktivitas Perusahaan *Holding*, dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PANI dapat melaksanakan Kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang sebagai berikut:

Kegiatan Usaha Utama:

1. **Industri Ember, Kaleng, Drum dan Wadah Sejenis dari Logam (KBLI 25940)**, kelompok ini mencakup usaha pembuatan wadah dari logam/kaleng, seperti kaleng makanan/minuman, kaleng cat/bahan kimia lainnya, tong, drum, ember, kotak, *jerrycan* dan sejenisnya. Termasuk industri metallic closure; dan
2. **Aktivitas Perusahaan *Holding* (KBLI 64200)**, kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan *holding (holding companies)*, yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.

Kegiatan Usaha Penunjang:

Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud pada poin 1 dan 2 di atas, PANI dapat melakukan kegiatan usaha penunjang lain yang berkaitan langsung dan/atau mendukung kegiatan usaha Utama, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: **Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209)**, kelompok ini mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economist* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan DPS yang dikeluarkan oleh BAE per tanggal 30 September 2024, struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam PANI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
MAP	15.195.485.535	1.519.548.553.500	90,00
Masyarakat	1.688.109.965	168.810.996.500	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	16.883.595.500	1.688.359.550.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	33.116.404.500	3.311.640.450.000	

Pengurus dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa PANI No. 36, tanggal 19 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09- 0133065, tanggal 28 Juni 2023, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PANI Tbk adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: Susanto Kusumo
Wakil Presiden Komisaris	: Phiong Phillipus Darma
Komisaris	: Steven Kusumo
Komisaris	: Richard Halim Kusuma
Komisaris Independen	: Hardjo Subroto Lilik
Komisaris Independen	: Prof. Djisman Simandjuntak
Komisaris Independen	: Adi Pranoto Leman

Direksi

Presiden Direktur	: Sugianto Kusuma
Wakil Presiden Direktur	: Alexander Halim Kusuma
Wakil Presiden Direktur	: Surya Pranoto Budihardjo
Direktur	: Markus Kusumaputra
Direktur	: Ipeng Widjoyo
Direktur	: Arthur Salim
Direktur	: Gianto Gunara
Direktur	: Yohanes Edmond Budiman

AS

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, AS menguasai kepemilikan saham Perseroan sebesar 24,50%

Riwayat Singkat

AS berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Utara, didirikan berdasarkan Akta Pendirian AS No. 30, tanggal 13 Maret 2008, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-21268.AH.01.01.Tahun 2008, tanggal 25 April 2008, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0031152.AH.01.09.Tahun 2008, tanggal 25 April 2008 dan telah diumumkan dalam BNRI No. 71, tanggal 2 September 2008, TBN No. 16850 ("**Akta Pendirian AS**").

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, ketentuan anggaran dasar lengkap terakhir AS sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian AS, telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 31, tanggal 11 Agustus 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 anggaran dasar AS, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-0055913.AH.01.02.TAHUN 2020, tanggal 13 Agustus 2020, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0133339.AH.01.11.TAHUN 2020, tanggal 13 Agustus 2020.

Bidang Usaha

Maksud dan tujuan AS ialah Real Estat.

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

- Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa:
Mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, 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 kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan (i) Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 33, tanggal 10 Maret 2011, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Keputusan Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-20944.AH.01.02.Tahun 2011, tanggal 27 April 2011, (ii) Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 54, tanggal 17 Februari 2012, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.10-10173, tanggal 26 Maret 2012, dan (iii) Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 48, tanggal 9 Agustus 2017, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0164188, tanggal 22 Agustus 2017, struktur permodalan dan susunan pemegang saham AS adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	6.000.000	600.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PT Cahaya Bintang	2.310.000	231.000.000.000	50,00
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	2.310.000	231.000.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.620.000	462.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	138.000.000.000	138.000.000.000	

Pengurus dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 143, tanggal 28 November 2019, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0368743, tanggal 5 Desember 2019, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi AS adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Belly Djaliel

Direksi

Presiden Direktur : Nono Sampono
Direktur : Freddy Numberi

TMJ

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, TMJ menguasai kepemilikan saham Perseroan sebesar 24,50%

Riwayat Singkat

TMJ berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian TMJ No. 13, tanggal 9 Agustus 2002, yang dibuat di hadapan Agnes Angelika, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. C-16712HT.01.01.TH.2002, tanggal 2 September 2002, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP090315237263 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan No. 2034/BH09.03/X/2022 tanggal 2 Oktober 2022 dan telah diumumkan dalam BNRI No. 6, tanggal 21 Januari 2003, TBN No. 590.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, ketentuan anggaran dasar lengkap terakhir AS sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkular Para Pemegang Saham TMJ No. 74, tanggal 15 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan Agnes Angelika, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan penyesuaian anggaran dasar TMJ terhadap UUPT, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU-67247.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 22 September 2008, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0089189.AH.01.09.Tahun 2008, tanggal 22 September 2008 ("**Akta TMJ No. 74/2008**"), telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham TMJ No. 162, tanggal 30 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Agnes Angelika, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Barat, sehubungan dengan (i) perubahan alamat TMJ, dan (ii) perubahan Pasal 3 anggaran dasar TMJ, sebagaimana telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Keputusan No. AHU-0006147.AH.01.02.TAHUN 2022, tanggal 25 Januari 2022, dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0055892, tanggal 25 Januari 2022, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0017172.AH.01.11.TAHUN 2022, tanggal 25 Januari 2022 ("**Akta TMJ No. 162/2021**").

Bidang Usaha

Maksud dan tujuan TMJ ialah berusaha dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya.

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

- Ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; Keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktek dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktek dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economist* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan Masyarakat dalam perencanaan pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta TMJ No. 74/2008, struktur permodalan dan susunan pemegang saham TMJ adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	500.000	500.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Tn. Hindarto Budiono	199.999	199.999.000	99,9995
Tn. Harris Then	1	1.000	0,0005
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	200.000	200.000.000	100,0000
Jumlah Saham dalam Portepel	300.000	300.000.000	

Pengurus dan Pengawasan

Berdasarkan Akta TMJ No. 162/2021, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi TMJ adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Harris Then

Direksi

Presiden Direktur : Ir. Sukarman
Direktur : Hindarto Budiono

20. Keterangan Tentang Entitas Anak

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

Nama Perusahaan		Status Operasi Komersial	Kepemilikan Langsung/Tidak Langsung	Tahun Usaha Komersial Dimulai	Tahun dimulainya Investasi	Kontribusi terhadap Perseroan*) Pendapatan	Kegiatan Usaha
Entitas Anak Langsung							
1	MAS	Aktif Beroperasi	51,00%	2020	2022	48,03%	Real Estat
2	CGIC	Belum Beroperasi	51,00%	-	2022	-	Real Estat
3	CKI	Belum Beroperasi	57,00%	2025	2022	-	Real Estat
4	ASGE	Belum Beroperasi	99,60%	-	2023	-	Real Estat
Entitas Asosiasi							
1	FCS	Belum Beroperasi	40.00%	2025	2022	-	Real Estat

* Kontribusi terhadap Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024

MAS

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menguasai kepemilikan saham MAS sebesar 55,89%. MAS aktif beroperasi dan berkantor pusat di Jalan Inspeksi PIK 2 No. 05, Dadap Kosambi, Kabupaten Tangerang 15211.

Riwayat Singkat

MAS berkedudukan di Kabupaten Tangerang, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 14, tanggal 7 Februari 2012, dibuat di hadapan Edison Jingga, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, memperoleh status badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menkumham Nomor. AHU-11457.AH.01.01.Tahun 2012, tanggal 1 Maret 2012 dan telah diumumkan dalam TBNRI Nomor 18484 pada BNRI No. 34, tanggal 26 April 2014 ("Akta Pendirian MAS"). Selanjutnya Anggaran Dasar telah diubah beberapa kali, terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham MAS No. 79, tanggal 28 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0044088.AH.01.02.Tahun 2023, tanggal 31 Juli 2023.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan Tujuan MAS adalah Real Estat dengan kegiatan usaha sebagai berikut:

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

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham MAS sebagaimana diuraikan dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham MAS No. 233, tanggal 30 Agustus 2024, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disetujui dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Keputusan No. AHU-0054857.AH.01.02.TAHUN 2024, dan (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0187828, keduanya tertanggal 30 Agustus 2024, adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	906.728	453.364.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Perseroan	126.682	63.341.000.000	55,88534
AS	50.000	25.000.000.000	22,05733
TMJ	50.000	25.000.000.000	22,05733
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	226.682	113.341.000.000	100,00000
Jumlah Saham dalam Portepel	680.046	340.023.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris MAS berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa MAS No. 37, tanggal 19 November 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0412994, tanggal 27 November 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Kho Cing Siong
 Komisaris : Freddy Numberi

Direksi

Presiden Direktur	: Nono Sampono
Direktur	: Yohanes Edmond Budiman
Direktur	: Surya Pranoto Budihardjo
Direktur	: Belly Djaliel

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting yang disajikan dalam tabel di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan keuangan MAS tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, serta untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 dan 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, 2022 dan 2021.

Laporan keuangan konsolidasian MAS pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2024 dan 2023 serta pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh H. Fuad Hasan, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0727), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya dengan nomor 00248/2.0826/AU.1/03/0727-3/1/VIII/2024 tertanggal 21 Agustus 2024. Serta laporan keuangan MAS pada tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Haryono, Junianto & Asmoro berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh Nirsihing Asmoro, CPA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1113), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini tanpa modifikasian dalam laporannya dengan nomor 00109/2.1132/AU.1/03/1113-5/1/IV/2022 tertanggal 18 April 2022.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2024	2023	2022	2021
Aset Lancar	5.580.490.160	5.520.304.791	6.221.543.866	2.139.696.492
Aset Tidak Lancar	4.419.601.850	4.266.606.020	3.166.362.744	5.189.516.936
Total Aset	10.000.092.010	9.786.910.811	9.387.906.610	7.329.213.428
Liabilitas Jangka Pendek	3.997.650.458	3.707.259.478	3.633.563.959	7.335.367.600
Liabilitas Jangka Panjang	719.247.906	938.257.486	1.075.516.286	18.044.300
Total Liabilitas	4.716.898.364	4.645.516.964	4.709.080.245	7.353.411.900
Total Ekuitas	5.283.193.646	5.141.393.847	4.678.826.365	(24.198.472)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2024	2023	2023	2022
Pendapatan	465.609.514	906.339.770	1.440.852.882	206.695.678
Beban pokok pendapatan	(242.506.519)	(528.029.391)	(796.031.317)	(118.022.576)
Laba bruto	223.102.995	378.310.379	644.821.565	88.673.102
Laba sebelum beban pajak	152.145.454	300.153.976	497.792.895	7.640.884
Laba periode/tahun berjalan	140.483.654	277.489.116	461.745.004	2.463.747
Total penghasilan komprehensif periode/tahun berjalan	141.799.799	277.489.116	462.567.482	3.202.127

21. Keterangan Singkat Mengenai Perusahaan Sasaran

IPN

Riwayat Singkat

IPN merupakan perseroan terbatas yang didirikan dengan nama PT Industri Pameran Nusantara sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian IPN No. 82, tanggal 16 Januari 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disahkan oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0005353.AH.01.01.TAHUN 2023, tanggal 24 Januari 2023 ("**Akta Pendirian IPN**").

IPN telah melakukan pendaftaran perusahaan ke OSS dengan telah mendaftarkan Akta Pendirian IPN ke dalam OSS sebagaimana dibuktikan dengan dikeluarkannya NIB Berbasis Risiko No. 0803230074331 atas nama IPN sebagaimana diterbitkan pada tanggal 8 Maret 2023.

IPN berkedudukan di Jakarta Utara dan berdasarkan Pasal 1 Anggaran Dasar Perseroan (sebagaimana didefinisikan di bawah), IPN didirikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas.

Sejak pendirian IPN sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, anggaran dasar IPN telah mengalami 1 (satu) kali perubahan) sebagaimana diubah dengan Akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham IPN No. 18, tanggal 4 September 2024, dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0058278.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 13 September 2024 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas IPN, mengenai perubahan Pasal 3 (maksud dan tujuan) ("**Akta IPN No. 18/2024**").

(selanjutnya, Akta Pendirian IPN sebagaimana diubah dengan Akta IPN No. 18/2024 disebut sebagai "**Anggaran Dasar IPN**").

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Sampai dengan saat Prospektus ini diterbitkan dan berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar IPN, maksud dan tujuan IPN ialah:

- Penyewaan *Venue*;
- Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Tanpa Hak Opsi;
- Jasa *Mice*; dan
- *Real Estat*

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas IPN melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

a) 68112 – Penyewaan *Venue* Penyelenggaraan Aktivitas MICE dan *Event* Khusus

Kelompok ini mencakup menyewakan tempat dan fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran atau untuk penyelenggaraan *event* khusus. Penyewaan dilakukan dalam periode tertentu untuk masa persiapan, penyelenggaraan acara, dan masa pembongkaran. Tempat yang dimaksud mencakup *convention center*, *exhibition center*, *special venue/multi purpose venue*.

b) 77323 – Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Tanpa Hak Opsi Alat Kebutuhan MICE

Kelompok ini mencakup kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operational leasing*) mesin, dan peralatan barang dekorasi kebutuhan *Meeting*, *Incentive*, *Convention*, and *Exhibition* (MICE) dan penunjang lainnya.

c) 82301 – Jasa Penyelenggara Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konferensi dan Pameran (MICE)

Kelompok ini mencakup usaha pengaturan, promosi dan atau pengelolaan acara, seperti jasa pelayanan bagi suatu pertemuan sekelompok orang (negarawan, usahawan, cendekiawan, dan sebagainya). Termasuk juga dalam kelompok ini usaha jasa yang merencanakan, menyusun dan menyelenggarakan program perjalanan insentif dan usaha jasa yang melakukan perencanaan dan penyelenggaraan pameran dagang dan usaha, konvensi, konferensi dan rapat atau pertemuan. Kegiatan ini disebut juga jasa MICE (*Meeting, Incentive, Convention and Exhibition*).

d) 68111 – Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

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

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham IPN sebagaimana diuraikan dalam Akta Pendirian IPN adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:	10.000	10.000.000.000	
KML	9.966	9.966.000.000	99,66
PT Inti Multi Karya	17	17.000.000	0,17
TMJ	17	17.000.000	0,17
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	10.000	10.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	0	0	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa IPN No. 9, tanggal 3 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan IPN No. AHU-AH.01.09-0145587, tanggal 28 Juli 2023, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi IPN adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Kho Cing Siong
Komisaris : Belly Djaliel

Direksi

Presiden Direktur : Nono Sampono
Direktur : Yohanes Edmond Budiman

Perjanjian Material sehubungan dengan Proyek MICE

1) Perjanjian Kerja Sama Operasi, tanggal 8 November 2024, oleh dan antara IPN dan KML (“Perjanjian KSO – Proyek NICE”).

- a. Pihak : a) IPN
b) KML,

IPN dan KML masing-masing disebut sebagai “**Pihak**” dan secara bersama-sama sebagai “**Para Pihak**”.

b. Isi Perjanjian : **Maksud dan Tujuan Serta Bentuk KSO**

- 1) Para Pihak dengan ini setuju untuk membentuk suatu kerja sama operasi yang diakui sebagai suatu wajib pajak berdasarkan Hukum yang berlaku di bidang perpajakan (selanjutnya dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE disebut sebagai “**KSO**”) untuk secara bersama-sama dalam suatu kolaborasi menjalankan proyek sebagaimana diatur dalam Pasal 2.2. Perjanjian KSO - Proyek NICE, yang dijalankan dengan memakai nama “**KSO Proyek Nusantara International Convention Exhibition (NICE)**” atau disingkat “**KSO Proyek NICE**”.
- 2) Maksud dan tujuan KSO adalah proyek optimalisasi Aset Yang Dikerjasamakan dan Bangunan Proyek NICE dalam bentuk pengembangan suatu bangunan yang berfungsi untuk menyelenggarakan *Meetings, Incentives, Conferences*, dan *Exhibitions* (MICE) atau di dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE disebut juga “Proyek NICE”, di atas Aset Yang Dikerjasamakan dengan tetap mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk untuk:
 - (i) pembiayaan Proyek NICE;
 - (ii) pengurusan Perizinan Proyek NICE;
 - (iii) pembangunan yaitu pelaksanaan konstruksi Aset Yang Dikerjasamakan dalam rangka Proyek NICE;
 - (iv) Pemasaran Proyek NICE;
 - (v) Pengelolaan Proyek NICE; dan
 - (vi) Pemeliharaan Proyek NICE.
- 3) Untuk menghindari keraguan, KSO bukan merupakan suatu badan hukum berdasarkan Hukum yang berlaku, yang akan diurus dan dijalankan oleh Para Pihak akan tetapi dengan menggunakan izin usaha dan perizinan lainnya yang diperlukan baik yang telah ada dan/atau yang akan dimiliki dan/atau yang akan diperoleh KML sebagai pemilik Aset Yang Dikerjasamakan dari instansi yang berwenang berkenaan dengan Proyek NICE.

Kontribusi Para Pihak

- 1) Masing-masing pihak berkewajiban untuk menyediakan dan memberikan kontribusi utama sebagai berikut:
 - (a) KML menyediakan dan mengkontribusikan:
 - (i) menyediakan Aset Yang Dikerjasamakan berikut seluruh dokumen legalitas kepemilikannya;
 - (ii) menyerahkan hak mengelola Aset Yang Dikerjasamakan ke dalam KSO dengan nilai sebesar Rp1.557.535.000.000,- (satu triliun lima ratus lima puluh tujuh miliar lima ratus tiga puluh lima juta Rupiah); dan
 - (iii) menyediakan setiap pembiayaan pra-operasional atas Aset Yang Dikerjasamakan sehubungan dengan Proyek NICE antara lain atas pembiayaan terhadap proses perolehan perizinan awal, termasuk namun tidak terbatas pada pemecahan sertifikat HGB atas Aset Yang Dikerjasamakan dan PBG.
 - (b) IPN menyediakan dan mengkontribusikan:
 - (i) menyerahkan kontribusi berupa modal, teknologi, dan manajemen dalam bentuk pembangunan Bangunan Proyek NICE dengan nilai sebesar Rp2.240.000.000.000,- (dua triliun dua ratus empat puluh miliar Rupiah) sehingga akan menghasilkan porsi penyertaan ke dalam KSO menjadi masing-masing sebesar 40% (empat puluh persen) untuk KML dan 60% (enam puluh persen) untuk IPN;
 - (ii) menyediakan dan menyerahkan segenap tenaga, pikiran, keahlian dan relasi-relasinya dalam menjalankan dan melaksanakan target pencapaian jadwal Proyek NICE, sehingga Proyek NICE tersebut dapat berjalan dan dilaksanakan menurut sebagaimana mestinya.
 - (c) Para Pihak juga berkewajiban untuk saling bekerja sama dengan penuh tanggung jawab serta senantiasa akan memenuhi semua dan setiap syarat-syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE sehingga KSO ini dapat berjalan dan terlaksana dengan baik menurut sebagaimana mestinya.
 - (d) Apabila terjadi kenaikan biaya investasi (*cost overrun*) oleh karena sebab apapun dalam biaya pembangunan/konstruksi dan/atau dalam biaya operasional KSO berdasarkan Perjanjian KSO - Proyek NICE, maka kenaikan biaya investasi dan/atau kekurangan dana tunai tersebut wajib disediakan sepenuhnya oleh IPN dalam bentuk kontribusi tambahan modal dan/atau bentuk lainnya sebagaimana disepakati Para Pihak ("**Kontribusi Tambahan IPN**").
- 2) Para Pihak setuju dan sepakat bahwa pelaksanaan Proyek NICE senantiasa harus mematuhi seluruh Hukum yang berlaku dan dengan tidak mengurangi ijin-ijin dan atau persetujuan-persetujuan dari instansi yang berwenang dan segala tindakan keluar di dalam menjalankan Proyek NICE akan dilakukan dengan mengatasnamakan KSO.

- 3) Seluruh aset dan harta kekayaan masing-masing Pihak yang telah disetorkan atau dikontribusikan ke dalam KSO tetap menjadi milik masing-masing Pihak dan dipergunakan untuk kepentingan KSO serta dapat ditarik kembali dengan persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari Pihak lainnya setelah berakhirnya Periode Kerjasama, kecuali terhadap aset dan harta kekayaan yang diperoleh KSO selama proses optimalisasi Proyek NICE yang akan dijual sesuai dengan mekanisme sebagaimana diatur dalam Pasal 22.2. Perjanjian KSO - Proyek NICE.
- 4) Sehubungan dengan ketentuan Pasal 3.3 di atas, untuk menghindari keraguan, hak kepemilikan atas Aset Yang Dikerjasamakan adalah tetap menjadi milik KML sebagai pemilik tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Perjanjian KSO - Proyek NICE, sedangkan hak kepemilikan dan pengelolaan atas bangunan beserta sarana dan prasarana yang dibangun IPN di atas Aset Yang Dikerjasamakan untuk menyelenggarakan *meetings, incentives, conferences, dan exhibitions* (MICE) (selanjutnya disebut "**Bangunan Proyek NICE**") adalah milik IPN sebagai pemilik Bangunan Proyek NICE.

Aset Yang Dikerjasamakan

- 1) Para Pihak sepakat dan setuju bahwa (i) IPN diberikan persetujuan oleh KML untuk membangun Bangunan Proyek NICE di atas Aset Yang Dikerjasamakan; (ii) IPN akan menyerahkan kepada KSO hak atas pengelolaan Bangunan Proyek NICE yang telah selesai dibangun; dan (iii) KML akan menyerahkan kepada KSO hak atas pengelolaan Aset Yang Dikerjasamakan berupa bidang tanah yang berlokasi di Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dengan luas $\pm 187.740 \text{ m}^2$ (seratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi), yang merupakan sebagian dari bidang-bidang tanah yang dibuktikan dalam sertifikat tanah HGB, yang seluruhnya terdaftar atas nama KML, dengan rincian sebagai berikut:

Sertifikat	Lokasi & Luas	Tanggal Berakhir hak	Keterangan
SHGB No. 02139, tanggal 1 Oktober 2020, atas nama KML	Salembaran Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 5.498m ² Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 1.893m ²	11 April 2049	Tidak sedang dijaminkan dan bebas dari sengketa
SHGB No. 00436, tanggal 25 Januari 2017, atas nama KML	Salembaran Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 1.497.592m ² Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 185.847m ²	11 September 2038	Tidak sedang dijaminkan dan bebas dari sengketa

- 2) Sehubungan dengan luas Aset Tanah Yang Dikerjasamakan tersebut, KML berjanji segera setelah ditandatanganinya Perjanjian KSO - Proyek NICE, untuk melakukan pemecahan sertifikat tanah SHGB No. 02139, tanggal 1 Oktober 2020 dan SHGB No. 00436, tanggal 25 Januari 2017, sesuai dengan luas tanah Aset Yang Dikerjasamakan masing-masing. Seiring dengan pemecahan SHGB tersebut, secara paralel, IPN berhak untuk memulai pelaksanaan Proyek NICE sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE.

- 3) Setelah berakhirnya Periode Kerjasama (sepanjang tidak ada kesepakatan perpanjangan atas Periode Kerjasama), KSO wajib menyerahkan kembali hak mengelola berupa (i) Aset Yang Dikerjasamakan kepada KML; dan (ii) Bangunan Proyek NICE kepada IPN, masing-masing dalam keadaan baik, layak fungsi sesuai peruntukannya berdasarkan hasil pemeriksaan yang menunjukkan kondisi tanah dan bangunan tersebut masih layak fungsi atau layak huni dan bebas dari tuntutan hukum, klaim atau Pembebanan apapun dari pihak ketiga mana pun.

Catatan:

Berdasarkan Pasal 133 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sebagaimana terakhir kali telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dan identitas pemohon. Lebih lanjut, berdasarkan laman resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dapat diakses melalui tautan berikut: <https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/Mutasi/Pemecahan>, persyaratan pemecahan bidang tanah adalah sebagai berikut:

1. *formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;*
2. *surat kuasa (apabila dikuasakan);*
3. *fotokopi identitas pemohon (KTP) dan kuasa (apabila dikuasakan), yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;*
4. *fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (bagi badan hukum);*
5. *Sertifikat Tanah asli; dan*
6. *Rencana Tapak/Site Plan dari Pemerintah Kabupaten/Kota setempat dari bagian-bagian tanah yang akan dipecah.*

Untuk mendapatkan pengesahan rencana tapak/site plan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat, maka berdasarkan Pasal 10 Peraturan Bupati Tangerang No. 21 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Tangerang No. 28 Tahun 2014 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pengesahan Rencana Tapak, PT KML saat ini masih dalam proses pemenuhan salah satu persyaratan umum, yaitu gambar pra rencana tapak rinci (pra-site plan) untuk tanah yang berada di luar proyek MICE sedangkan rencana tapak rinci (pra-site plan) untuk proyek MICE sudah diperoleh berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang No. 653.1/384-RT. DTRB tentang Pengesahan Rencana Tapak Rinci (Site Plan) Komersial (Fungsi Campuran / Mixed Used) (District 18+22) atas nama PT Kukuh Mandiri Lestari, pada tanggal 28 Desember 2018.

Dengan demikian, saat ini PT KML masih belum dapat mengajukan permohonan pengajuan pemecahan SHGB ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mengingat bahwa Rencana Tapak Rinci (Site Plan) untuk tanah yang berada di luar proyek MICE dalam SHGB No. 02139 dan SHGB No. 00436, masih dalam proses perancangan secara internal atas pra-rencana tapak rinci (pra-site plan) untuk diajukan ke Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Proses dimulainya pemecahan SHGB No. 02139 dan SHGB No. 00436 sebagaimana dimaksud di atas telah didukung dengan Surat Keterangan (Cover Note) No. 299/NOT/XII/2024, tertanggal 11 Desember 2024, yang diterbitkan oleh Ifvan Mursito, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang.

Distribusi Pembagian Keuntungan (*Profit Sharing*)

- 1) Dengan tunduk pada persetujuan Komite Manajemen yang dibentuk Para Pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 8.2. huruf a Perjanjian KSO - Proyek NICE serta mempertimbangkan kelangsungan operasional dari Proyek NICE, Para Pihak sepakat bahwa persentase porsi pembagian keuntungan (*profit sharing*) sehubungan dengan Rencana Kerja Sama, masing-masing sebesar 40% (empat puluh persen) untuk KML dan 60% (enam puluh persen) untuk IPN (selanjutnya disebut "**Rasio Pembagian KSO**"), yang akan ditentukan dengan formula sebagai berikut:
 - (a) KML akan memperoleh pembagian keuntungan (*profit sharing*) sebesar 40% (empat puluh persen) dari akumulasi laba bersih tahun berjalan yang dihasilkan atas KSO dengan tidak memperhitungkan biaya depresiasi dan biaya lain terkait konstruksi termasuk namun tidak terbatas pada biaya bunga atas pinjaman sehubungan dengan pembangunan Proyek NICE.
 - (b) IPN akan memperoleh pembagian keuntungan (*profit sharing*) sebesar 60% (enam puluh persen) dari akumulasi laba bersih tahun berjalan yang dihasilkan atas KSO dengan memperhitungkan pembagian keuntungan (*profit sharing*) milik KML sebesar 40% (empat puluh persen) sebagai biaya yang akan dibayarkan setiap tahun dengan dasar perhitungan pembagian keuntungan (*profit sharing*) milik KML sebesar 40% pada tahun sebelumnya.
 - (c) Para Pihak sepakat bahwa segala penerimaan keuntungan (*profit sharing*) yang diterima oleh masing-masing Pihak dari KSO sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini wajib tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perpajakan dan tunduk pada ketentuan pencatatan pembukuan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku.
- 2) Dalam hal terjadi kenaikan biaya investasi (*cost overrun*) sebagaimana diatur dalam Pasal 3.1 huruf (d) Perjanjian ini, Para Pihak sepakat dan setuju untuk melakukan penyesuaian terhadap Rasio Pembagian KSO yang akan diterima oleh IPN dan KML sesuai dengan hasil perhitungan jumlah Kontribusi Tambahan IPN tanpa harus dilakukan amandemen/addendum terhadap Perjanjian ini. Setiap kelebihan biaya yang akan berdampak pada perubahan Rasio Penyertaan KSO sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, akan segera diberitahukan kepada KML dan KSO.
- 3) Pembagian keuntungan (*profit sharing*) sebagaimana diatur dalam angka (1) di atas hanya dapat dilakukan terhitung 2 (dua) tahun sejak porsi pembagian keuntungan dapat dibagikan dan/atau IPN telah membukukan akumulasi laba bersih tahun berjalan, dengan mempertimbangkan: (i) IPN memiliki laba bersih positif setelah membebaskan keuntungan bagian KML pada tahun berjalan, serta (ii) kondisi dan ketersediaan arus kas IPN memungkinkan untuk membagikan keuntungan yang merupakan bagian KML tersebut.

Struktur Organisasi KSO

- 1) Manajemen, administrasi dan kegiatan keuangan KSO yang mencakup kegiatan pengelolaan dan pemeliharaan atas hasil proyek pengembangan Aset Yang Dikerjasamakan, harus dilakukan secara bersama-sama di dalam dan melalui KSO oleh wakil-wakil yang berkompeten dari masing-masing IPN dan KML sesuai dengan *standard operating procedure* yang akan disepakati oleh Para Pihak.

- 2) Untuk keperluan pelaksanaan Proyek NICE, Para Pihak sepakat untuk membentuk suatu struktur organisasi KSO yang terdiri atas (i) Komite Manajemen; dan (ii) UP KSO, yang masing-masing memiliki kapasitas untuk bertindak untuk dan atas nama KSO sesuai kewenangannya berdasarkan Perjanjian ini untuk pelaksanaan Proyek NICE.
 - (a) Komite Manajemen
 - (1) Para Pihak sepakat membentuk Komite Manajemen untuk kelancaran pengelolaan KSO yang terdiri:
 - (2) Anggota Komite Manajemen diangkat oleh Para Pihak secara bersama-sama, dengan memperhatikan porsi anggota Komite Manajemen yang dinominasikan dan tidak mengurangi hak masing-masing Pihak untuk memberhentikan atau mengganti wakilnya masing-masing sewaktu-waktu.
 - (3) Penunjukan dan pemberhentian seorang anggota Komite Manajemen wajib dilakukan secara tertulis oleh kedua belah Pihak. Seorang anggota dapat diberhentikan atau diganti sewaktu-waktu oleh Pihak yang menominasikan anggota tersebut dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak lainnya sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal berlaku pemberhentian/penggantian tersebut. Masing-masing Pihak dengan ini berjanji untuk memastikan bahwa anggota Komite Manajemen yang dinominasikannya merupakan orang yang berwenang untuk mewakili Pihak yang menunjuknya, dan masing-masing Pihak harus menerbitkan suatu dokumen otorisasi atau surat kuasa guna memberikan kewenangan kepada para anggota Komite Manajemen yang dinominasikannya untuk melaksanakan tanggung jawab yang diatur berdasarkan Perjanjian ini, dan Para Pihak harus memberikan kewenangan tersebut pada saat penunjukan anggota Komite Manajemen yang dinominasikannya.
 - (4) Komite Manajemen berhak dan berwenang mewakili dan bertindak untuk dan atas nama KSO dalam menjalankan segala tindakan dan perbuatan apapun juga sehubungan dengan pelaksanaan Proyek NICE dengan mematuhi semua peraturan-peraturan yang berlaku dan dengan tidak mengurangi izin-izin dan persetujuan-persetujuan dari instansi yang bersangkutan.
 - (5) Ketua (atau anggota Komite Manajemen lainnya apabila Ketua tidak hadir atau berhalangan) bersama-sama dengan 1 (satu) anggota Komite Manajemen, berwenang untuk secara bersama-sama mewakili Komite Manajemen dan bertindak untuk dan atas nama KSO, termasuk sehubungan dengan penandatanganan kontrak-kontrak dengan pihak ketiga sehubungan Proyek NICE, termasuk setiap kontrak dengan para vendor, konsumen, dan/atau kontraktor.
 - (6) Masa kerja anggota Komite Manajemen adalah selama Periode Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.1. Perjanjian ini.
 - (7) Pada tanggal Perjanjian ini, susunan awal anggota Komite Manajemen adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Perjanjian ini.

- (8) Adapun tugas, fungsi, dan wewenang dari Komite Manajemen sebagai berikut:
- (i) Menyusun, mengkaji, merevisi, menyetujui dan mengesahkan RKAB untuk Proyek NICE bersama dengan dokumen pendukungnya untuk KSO;
 - (ii) Mewakili KSO di luar dan di dalam pengadilan, termasuk mewakili KSO dalam hubungannya dengan pihak ketiga sepanjang tindakan tersebut berkaitan dengan Proyek NICE dan lebih lanjut telah diketahui dan disetujui secara tertulis Komite Manajemen;
 - (iii) Mengajukan permintaan tambahan modal kerja dan jangka waktu pengembaliannya kepada Para Pihak bila diperlukan berdasarkan *cash flow* Proyek NICE yang diajukan dengan persetujuan tertulis Para Pihak;
 - (iv) Menyetujui dan mengangkat serta mengganti pejabat dan anggota UP KSO dari usulan masing-masing Pihak (jika diperlukan);
 - (v) Mengadakan pertemuan dengan UP KSO untuk melakukan evaluasi atas pelaksanaan KSO secara berkala dan sesuai kebutuhan;
 - (vi) Mengambil keputusan untuk menetapkan sistem penggajian dan penetapan bentuk atas fasilitas yang diperlukan demi tercapainya efisiensi dan produktivitas kerja dalam KSO;
 - (vii) Mengambil keputusan mengenai investasi barang-barang bergerak untuk kepentingan Proyek NICE sesuai dengan RKAB;
 - (viii) Mengadakan rapat yang berkaitan dengan Proyek NICE minimal 1 (satu) kali dalam sebulan atau sesuai dengan kebutuhan yang ada;
 - (ix) Komite Manajemen dalam melaksanakan Perjanjian ini merupakan organ yang berhak menetapkan kebijaksanaan, keputusan penting dan prinsip dalam setiap tindakan yang mengatasmakan KSO sepanjang tidak melanggar ketentuan dan prosedur serta peraturan internal pada masing-masing Pihak sebagai perusahaan induk; dan
 - (x) Menetapkan tim audit gabungan (internal dan eksternal) yang akan memeriksa kewajaran keuangan dan operasional KSO, yang direncanakan akan bekerja secara berkala pada rasio pencapaian progress Proyek NICE pada waktu yang dipandang perlu untuk dilaksanakan sebagaimana disetujui oleh Para Pihak.

(b) Unit-unit Pelaksana KSO ("UP KSI")

- (1) Dalam pelaksanaan Proyek NICE, Para Pihak sepakat dan setuju Komite Manajemen dapat membentuk struktur kerja organisasi Proyek NICE dalam bentuk UP KSO untuk membantu Komite Manajemen dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya dalam KSO berdasarkan diskresi dan keputusan Komite Manajemen.
- (2) Untuk menghindari keraguan, anggota UP KSO yang akan dibentuk oleh Komite Manajemen ditunjuk secara keseluruhan oleh IPN.
- (3) Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, UP KSO bertanggung jawab kepada Komite Manajemen.

- 3) Dalam rangka mengatur penerimaan Proyek NICE, akan dibuka rekening atas nama KSO pada suatu bank yang disetujui bersama dan terpisah dengan rekening/akun masing-masing Pihak atau proyek masing-masing pihak yang akan diatur lebih lanjut dalam Pasal 11 Perjanjian ini.
- 4) Larangan bagi Komite Manajemen untuk:
 - (a) meminjam atau meminjamkan uang atau nama KSI;
 - (b) mendirikan suatu atau turut serta dalam perusahaan lain;
 - (c) mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang Aset Yang Dikerjasamakan dan/atau harta kekayaan KSO lainnya; dan/atau
 - (d) mengikat KSO sebagai penjamin.

Hak dan Kewajiban Para Pihak

1) Kewajiban Bersama Para Pihak

- (a) Mengajukan perizinan perpajakan atas nama KSO sesuai dengan Hukum yang berlaku, termasuk namun tidak terbatas pada nomor pokok wajib pajak (NPWP) dan surat keterangan terdaftar (SKT);
- (b) Menyediakan dan menyerahkan segala kontribusi yang diperlukan sebagaimana disepakati dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE untuk kelancaran usaha KSO ini;
- (c) Menanggung biaya dan pengeluaran sesuai dengan tanggung jawabnya masing-masing sebagaimana disepakati dan ditentukan dalam bagian lain Perjanjian KSO - Proyek NICE;
- (d) Bekerja sama dengan penuh tanggung jawab serta senantiasa memenuhi semua dan setiap persyaratan dan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE sehingga KSO dapat berjalan dan terlaksana dengan efektif dan efisien sebagaimana mestinya; dan
- (e) Bekerja sama dalam merencanakan dan menentukan desain dan spesifikasi pembangunan dan pengembangan Bangunan Proyek NICE di atas Aset Yang Dikerjasamakan.

2) Hak Bersama Para Pihak

- (a) Membentuk Komite Manajemen serta menempatkan Perwakilan masing-masing Pihak sebagai bagian dari struktur organisasi KSO sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Perjanjian KSO - Proyek NICE; dan
- (b) Menunjuk konsultan jasa penilai publik (KJPP) untuk menilai Aset Yang Dikerjasamakan termasuk bangunan di atasnya.

3) Kewajiban IPN

- (a) Menggunakan Aset Yang Dikerjasamakan yang telah disediakan oleh KML untuk dipergunakan sesuai peruntukannya berdasarkan kesepakatan Para Pihak;
- (b) Mempersiapkan rencana anggaran biaya untuk melakukan konstruksi bangunan yang akan digunakan untuk Proyek NICE;
- (c) Bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan dan membiayai 100% (seratus persen) kegiatan konstruksi bangunan Proyek NICE tanpa mengalihkan dan/atau membebankan risiko, tanggung jawab dan kewajiban keuangan kepada KSO dan/atau KML;
- (d) Mendukung dan bekerja sama dengan KML dalam mengajukan dan memperoleh persetujuan dan perizinan yang diperlukan untuk pelaksanaan Proyek NICE;

- (e) Melakukan pengawasan dan supervisi atas konstruksi bangunan untuk Proyek NICE, termasuk menunjuk konsultan pengawas dan manajemen konstruksi dengan beban biaya yang ditanggung IPN; dan
- (f) Mempersiapkan dan menjalankan perencanaan, *business development* dan pemasaran atas Proyek NICE selama Periode Kerjasama.

4) Hak IPN

- (a) Mendapatkan pembagian keuntungan (*profit sharing*) sebesar 60% (enam puluh persen) dari keuntungan yang diperoleh dari operasional Proyek NICE oleh KSO sesuai skema yang diatur dalam bagian Distribusi Pembagian Keuntungan (*Profit Sharing*) atas KSO sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Perjanjian KSO - Proyek NICE; dan
- (b) Menggunakan, membangun serta mengelola Aset Yang Dikerjasamakan sesuai dengan peruntukannya dan berdasarkan Perjanjian KSO - Proyek NICE.

5) Kewajiban KML

- (a) Menyediakan Aset Yang Dikerjasamakan dalam kondisi yang (i) siap untuk dikembangkan dengan alas hak berupa HGB yang berlaku untuk jangka waktu sekurang-kurangnya 20 (dua puluh) tahun; (ii) bersih dan bebas dari pendudukan/penempatan atau penguasaan fisik oleh suatu pihak lain; (iii) bebas dari seluruh bentuk pembebanan, dan bertanggung jawab untuk membayar, menyelesaikan dan membebaskan seluruh klaim, tagihan, sengketa, kasus, peringatan, panggilan persidangan dan/atau tuntutan/kasus hukum dalam istilah apapun sehubungan dengan alas hak/hak hukum atas Aset Yang Dikerjasamakan dengan IPN, yang paling sedikit adalah tanah yang disebutkan dalam Pasal 5 Perjanjian KSO - Proyek NICE;
- (b) Menyampaikan laporan berkala progres perizinan dan/atau laporan lainnya yang dibutuhkan oleh IPN.
- (c) Menanggung biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Aset Yang Dikerjasamakan sebelum Proyek NICE mencapai COD; dan
- (d) Menyiapkan dan melakukan pengurusan atas seluruh perizinan yang diperlukan sehubungan dengan Proyek NICE tersebut sebagaimana dipersyaratkan dan ditetapkan kepada Otoritas Pemerintah sesuai dengan Hukum yang berlaku;

6) Hak KML

- (a) Menerima laporan konstruksi dan operasional Proyek NICE setiap 3 (tiga) bulan sekali dari IPN; dan
- (b) Mendapatkan pembagian keuntungan (*profit sharing*) sebesar 40% (empat puluh persen) dari keuntungan yang diperoleh dari operasional Proyek NICE oleh KSO sesuai skema yang diatur dalam bagian Distribusi Pembagian Keuntungan (*Profit Sharing*) atas KSO sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Perjanjian KSO - Proyek NICE.

Pembiayaan KSO

- 1) Sumber utama pembiayaan pembangunan/konstruksi Bangunan Proyek NICE sepenuhnya berasal dari IPN ("**Pembiayaan Utama**").
- 2) Apabila KSO memerlukan pendanaan tambahan di luar Pembiayaan Utama di luar dari kegiatan konstruksi Bangunan Proyek NICE ("**Pembiayaan Tambahan**"), KSO dapat mengajukan permintaan untuk Pembiayaan Tambahan kepada Para Pihak, dengan mengirimkan suatu permintaan tertulis kepada Para Pihak, dimana berdasarkan permintaan tertulis dari KSO tersebut, Para Pihak akan berdiskusi dengan itikad baik mengenai Pembiayaan Tambahan. Apabila Para Pihak menyetujui permintaan tersebut, Pembiayaan Tambahan dapat diperoleh dari penyetoran tambahan modal kerja atau pinjaman internal dengan jumlah sebagaimana disepakati oleh Para Pihak, dimana masing-masing Pihak diwajibkan untuk menyediakan tambahan dana secara proporsional sesuai dengan Rasio Pembagian KSO.
- 3) Siklus tahun keuangan KSO dimulai pada 1 Januari dan berakhir pada 31 Desember setiap tahunnya dan tahun fiskal pertama KSO akan berakhir pada akhir Desember dalam tahun dimana Perjanjian KSO - Proyek NICE ditandatangani.
- 4) Setelah tercapainya COD, Komite Manajemen harus menyiapkan dan mengelola laporan keuangan dan pencatatan/pembukuan KSO dan menyampaikannya kepada Para Pihak dengan ketentuan sebagai berikut:
 - (a) pelaporan bulanan: terdiri dari laporan keuangan manajemen (laporan arus kas dengan penyajian perbandingan terhadap anggaran aktual), dalam waktu 15 (lima belas) Hari Kerja setelah berakhirnya masing-masing bulan;
 - (b) pelaporan kuartal: terdiri dari laporan pendapatan, neraca, dan laporan arus kas, dalam waktu 15 (lima belas) Hari Kerja setelah berakhirnya masing-masing kuartal berjalan;
 - (c) pelaporan tahunan: terdiri dari laporan keuangan tahunan yang telah diaudit, dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya masing-masing tahun buku keuangan.
- 5) Komite Manajemen, dengan dapat dibantu oleh UP KSO, harus menyiapkan laporan keuangan yang belum diaudit, dan laporan keuangan tahunan KSO harus diaudit oleh suatu auditor keuangan terdaftar di OJK yang akan ditunjuk secara bersama-sama oleh Para Pihak. Para Pihak berhak untuk mengakses dan memeriksa pembukuan dan laporan keuangan/rekening (termasuk untuk mengadakan rapat pemeriksaan langsung dengan Komite Manajemen dan UP KSO), dan untuk meminta informasi lainnya dari Komite Manajemen dan/atau UP KSO sewaktu-waktu, dan masing-masing Pihak harus memastikan agar anggota Komite Manajemen yang dinominasikan Pihaknya untuk memberikan informasi yang diminta sesegera mungkin.

Pengurusan Perizinan Proyek NICE

- 1) KML bertanggung jawab untuk melakukan seluruh pengurusan dan memperoleh seluruh Perizinan atau persyaratan lain, termasuk perubahan, perpanjangan atau pembaharuan perizinan yang diperlukan untuk memulai pelaksanaan Proyek NICE sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan KML wajib memastikan bahwa semua Perizinan diperoleh sebelum dimulainya pelaksanaan pembangunan dan konstruksi atas Proyek NICE.

- 2) KML wajib melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait, termasuk tetapi tidak terbatas pada instansi pemerintah baik pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, lembaga swasta, dan masyarakat setempat, guna memperoleh perizinan yang diperlukan. IPN wajib memberikan dukungan yang diperlukan untuk memfasilitasi pengurusan perizinan Proyek NICE, termasuk menyediakan gambar denah tata letak Bangunan Proyek NICE di atas Aset Yang Dikerjasamakan dan gambar arsitektur Proyek NICE sebagai salah satu persyaratan pengajuan perizinan yang diperlukan.
- 3) KML harus menginformasikan kepada IPN mengenai tahapan dan estimasi waktu pengurusan perizinan. Setiap keterlambatan dalam proses pengurusan perizinan harus segera diberitahukan kepada IPN beserta langkah-langkah yang akan diambil untuk mengatasinya.
- 4) Biaya yang timbul akibat pengurusan perizinan akan ditanggung oleh KML, kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE.
- 5) Apabila terjadi kegagalan dalam pengurusan perizinan yang disebabkan oleh kelalaian KML, KML akan bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul, termasuk namun tidak terbatas pada denda, sanksi, atau pembatalan proyek.

Pelaksanaan Konstruksi Aset Yang Dikerjasamakan

- 1) Para Pihak sepakat bahwa IPN sepenuhnya bertanggung jawab untuk melakukan pembangunan konstruksi Bangunan Proyek NICE di atas Aset Yang Dikerjasamakan sesuai dengan standar teknik dan waktu yang telah ditentukan dalam RKAB yang telah disepakati bersama.
- 2) IPN wajib bertanggung jawab sepenuhnya terhadap: (i) pembiayaan dan pelaksanaan pembangunan, termasuk permasalahan terkait dengan kreditor, konsultan, arsitek, pemasok, vendor, surveyor, sosial kemasyarakatan, lingkungan hidup dan lainnya, (ii) penyelesaian pembangunan Proyek NICE dalam waktu 6 (enam) sampai dengan 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Tanggal Efektif atau periode waktu lainnya yang disepakati oleh Para Pihak ("**Periode Konstruksi**"), dengan ketentuan:
 - (a) perpanjangan Periode Konstruksi dengan alasan-alasan yang dapat disetujui oleh KML;
 - (b) dalam hal terjadi perpanjangan waktu, biaya yang timbul seperti konsultan pengawas atau manajemen konstruksi selama masa penundaan atau perpanjangan waktu dimaksud dibebankan kepada IPN; dan
 - (c) Setelah selesainya kegiatan pembangunan Bangunan Proyek NICE di atas Aset Yang Dikerjasamakan, IPN wajib mengajukan dan memperoleh perizinan yang dibutuhkan sehubungan dengan kelaikan dan keamanan bangunan atas nama IPN, termasuk namun tidak terbatas pada sertifikat laik fungsi (SLF).
- 3) Untuk mengawasi dan mengelola pelaksanaan pembangunan Proyek NICE, IPN akan bertanggung jawab untuk memantau kemajuan pembangunan, mengambil keputusan strategis, dan menyelesaikan masalah yang mungkin timbul selama proses pembangunan.

- 4) Biaya pembangunan konstruksi Bangunan Proyek NICE di atas Aset Yang Dikerjasamakan akan ditanggung sepenuhnya oleh IPN.
- 5) IPN bertanggung jawab untuk memberikan laporan berkala kepada KML mengenai kemajuan pembangunan, kendala yang dihadapi, dan penggunaan anggaran sesuai dengan ketentuan Pasal 10.4. Perjanjian KSO - Proyek NICE.

Pemasaran Proyek NICE

- 1) Para Pihak secara bersama-sama melalui KSO sepakat untuk melakukan pemasaran terhadap Proyek NICE, yang dilakukan setelah COD. Tujuan dari pemasaran ini adalah untuk meningkatkan visibilitas, menarik peserta, dan memastikan keberhasilan Proyek NICE yang direncanakan.
- 2) Komite Manajemen bertanggung jawab untuk merencanakan, melaksanakan, dan mengevaluasi strategi pemasaran untuk Proyek NICE.
- 3) Dalam bidang pemasaran, KSO memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:
 - (a) Mengembangkan rencana pemasaran yang mencakup strategi, anggaran, dan saluran komunikasi yang akan digunakan;
 - (b) Melakukan riset pasar untuk mengidentifikasi target audiens dan tren industri;
 - (c) Melaksanakan kampanye pemasaran dan promosi melalui berbagai media, termasuk tetapi tidak terbatas pada media sosial, iklan, dan acara pemasaran; dan
 - (d) Mengelola komunikasi dan hubungan dengan mitra, sponsor, dan peserta potensial.

Pengelolaan dan Pemeliharaan Proyek NICE

- 1) Para Pihak sepakat untuk melakukan pengelolaan dan pemeliharaan Proyek NICE secara bersama-sama melalui KSO guna memastikan kelancaran operasional dan keberlanjutan Proyek NICE.

Untuk menghindari keraguan, kegiatan operasional secara komersial dari Proyek NICE dimulai setelah: (i) proses Pembangunan/konstruksi atas bangunan Proyek NICE di atas Aset Yang Dikerjasamakan dinyatakan telah selesai; dan (ii) telah diperolehnya perizinan Sertifikat Laik Fungsi ("SLF") dari gedung/bangunan yang dibangun di atas Aset Yang Dikerjasamakan, yang mana secara keseluruhan akan ditetapkan Tanggal Operasi Komersial (*Commercial Operation Date* / "**COD**") Bangunan Proyek NICE sebagai tanda dimulainya proses/tahapan operasional secara komersial dari Proyek NICE.

- 2) KSO bertanggung jawab untuk merencanakan, melaksanakan, dan mengawasi semua kegiatan pengelolaan dan pemeliharaan Proyek NICE.

- 3) Dalam melakukan pengelolaan dan pemeliharaan Proyek NICE, KSO memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:
 - (a) Mengembangkan rencana pengelolaan dan pemeliharaan yang mencakup semua aspek operasional Proyek NICE;
 - (b) Melaksanakan pemeliharaan rutin dan perbaikan yang diperlukan untuk menjaga kualitas dan keamanan Proyek NICE;
 - (c) Mengawasi pelaksanaan kegiatan operasional dan memastikan kepatuhan terhadap standar yang telah ditetapkan; dan
 - (d) Menyusun laporan berkala mengenai status pengelolaan dan pemeliharaan proyek kepada Para Pihak.
- 4) Biaya yang terkait dengan pengelolaan dan pemeliharaan Proyek NICE akan sepenuhnya ditanggung oleh KSO yang disepakati oleh Para Pihak dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE.
- 5) Komite Manajemen wajib memberikan laporan berkala kepada Para Pihak mengenai status pengelolaan dan pemeliharaan, termasuk evaluasi kinerja dan rekomendasi untuk perbaikan sesuai dengan ketentuan Pasal 10.4. Perjanjian KSO - Proyek NICE.
- 6) Komite Manajemen harus memastikan komunikasi dan koordinasi yang efektif dengan pihak ketiga yang relevan untuk mendukung kelancaran operasional dan pemeliharaan Proyek NICE.

Peralatan, Perlengkapan dan Tenaga Kerja

- 1) Sepanjang tidak dikecualikan dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE, Para Pihak setuju dan sepakat berkaitan dengan pengadaan peralatan dan perlengkapan untuk pelaksanaan Proyek NICE yang dikelola secara terpadu (*integrated management*) maka seluruh peralatan dan perlengkapan diperoleh KSO dalam menjalankan Proyek NICE merupakan milik KSO.
- 2) Masing-masing Pihak akan bertanggung jawab terhadap tenaga kerja atau personil yang berasal dari masing-masing Pihak yang akan digunakan oleh KSO dalam Proyek NICE, baik itu mengenai kemampuan, kecakapan dan keahlian kerja.
- 3) Masing-masing Pihak akan bertanggung jawab terhadap proses dan tata cara seleksi tenaga kerja atau personil dari masing-masing Pihak yang akan digunakan oleh KSO dalam Proyek NICE.
- 4) Masing-masing Pihak akan bertanggung jawab terhadap hak-hak dan kewajiban-kewajiban tenaga kerja atau personil masing-masing Pihak yang akan digunakan oleh KSO dalam Proyek NICE, beserta akibat-akibat hukum lainnya yang berkaitan dengan perjanjian kerja yang dibuat oleh dan antara masing-masing Pihak dengan tenaga kerjanya.

Rekonsiliasi Harta Kekayaan KSO

- 1) Setelah berakhirnya Periode Kerjasama, seluruh aset dan harta kekayaan masing-masing Pihak yang telah disetorkan atau dikontribusikan ke dalam KSO untuk tujuan Proyek NICE akan dikembalikan kepada masing-masing Pihak sesuai dengan hak kepemilikan dan peruntukannya, dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. selambat-lambatnya pada saat berakhirnya Perjanjian KSO – Proyek NICE, (i) IPN wajib mengembalikan kepada KML Aset Yang Dikerjasamakan serta segala perizinan dan dokumen yang berhubungan dengan kepemilikan, penguasaan Aset Yang Dikerjasamakan dengan kondisi baik dan layak fungsi sesuai peruntukannya, dan menjamin bebas dari segala tuntutan hukum dan hak-hak pihak ketiga; dan (ii) KML wajib untuk menyerahkan hak pengelolaan kepada IPN atas Bangunan Proyek NICE yang dibangun di atas Aset Yang Dikerjasamakan;
 - b. selama jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum Aset Yang Dikerjasamakan dan Bangunan Proyek NICE diserahkan kembali kepada masing-masing Pihak (sebagaimana relevan), IPN dan KML secara bersama-sama melalui KSO dengan upaya yang sewajarnya wajib menyelesaikan seluruh kewajiban kepada pihak ketiga yang timbul dalam pelaksanaan pengembangan Proyek NICE;
 - c. Dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) bulan sebelum penyerahan kembali Aset Yang Dikerjasamakan dan Bangunan Proyek NICE dari satu Pihak kepada Pihak lainnya (sebagaimana relevan), KSO wajib mengosongkan Aset Yang Dikerjasamakan dan Bangunan Proyek NICE dari segala aktivitas yang masih berjalan di lokasi, dan bertanggung jawab atas kegiatan pengosongan sebelum dilakukannya sebelum pengembalian dan/atau pengambilalihan; dan
 - d. Masing-masing Pihak harus menjamin bahwa tidak ada kondisi lain yang diketahui oleh Pihak lainnya (sebagaimana relevan) yang sedang atau dapat mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan berikut sarana dan prasarannya secara aman atau merugikan secara material.
- 2) Dengan tidak mengesampingkan ketentuan Pasal 3.3. Perjanjian KSO – Proyek NICE, dalam hal masih terdapat harta kekayaan, peralatan dan perlengkapan milik KSO yang diperoleh KSO selama proses optimalisasi Proyek NICE tersebut akan dijual berdasarkan penawaran tertinggi dan hasil penjualan akan dibagi berdasarkan komposisi penyertaan Para Pihak dalam KSO sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.1. Perjanjian KSO – Proyek NICE. Jika penawaran dari pihak ketiga tersebut sama dengan atau lebih tinggi harga yang diajukan oleh salah satu anggota KSO yang ingin membeli, maka penawaran dari anggota KSO tersebut yang akan dimenangkan.
- 3) Dalam hal harta kekayaan, peralatan dan perlengkapan tersebut setelah ditawarkan kepada pihak ketiga untuk dijual, ternyata tidak laku, baik sebagian maupun keseluruhannya, maka akan dibagi diantara Para Pihak sesuai dengan komposisi penyertaan Para Pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.1. Perjanjian KSO – Proyek NICE dengan berpedoman pada nilai alat/harta sesuai dengan nilai buku KSO.

Pada saat dilakukannya pengembalian Aset Yang Dikerjasamakan, IPN wajib memastikan dan menjamin bahwa Aset Yang Dikerjasamakan telah berada dalam kondisi kosong dari segala aktivitas dan siap untuk dilakukan pengembalian kepada KML.

Pajak dan Biaya

- 1) KML, sebelum tercapainya COD atas Proyek NICE ini, mempunyai kewajiban untuk membayar pajak atas objek tanah Aset Yang Dikerjasamakan milik KML.
 - 2) Segala pajak yang timbul karena adanya penghasilan dari KSO menjadi tanggung jawab KSO sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 3) Biaya atas Perjanjian KSO - Proyek NICE dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan pembuatan Perjanjian KSO - Proyek NICE menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh IPN.
- c. Jangka Waktu :
- 1) Perjanjian KSO - Proyek NICE ditandatangani pada tanggal sebagaimana tercantum bagian awal Perjanjian KSO - Proyek NICE, yang akan berlaku efektif terhitung sejak tanggal pencatatan saham PT BKS di BEI (selanjutnya disebut "**Tanggal Efektif**"), dan akan dilangsungkan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang berdasarkan keperluan Proyek NICE dan kesepakatan Para Pihak melalui musyawarah mufakat ("**Periode Kerjasama**").
 - 2) Selama berlangsungnya Perjanjian KSO - Proyek NICE, KML tidak akan melakukan suatu tindakan atau perbuatan apapun juga yang dapat mengurangi atau meniadakan maksud dari Perjanjian KSO - Proyek NICE atau tindakan lain yang dapat merugikan kepentingan IPN seperti tindakan-tindakan menjual, mengalihkan, menjaminkan atau menyewakan Aset Yang Dikerjasamakan atau membuat perjanjian-perjanjian atas Aset Yang Dikerjasamakan dengan cara atau dalam bentuk apapun dengan pihak lain, kecuali tindakan-tindakan tersebut berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian KSO - Proyek NICE.
 - 3) Para Pihak sepakat dan setuju apabila Periode Kerjasama telah berakhir, pembukuan KSO akan diaudit oleh auditor independen yang akan ditunjuk oleh Komite Manajemen yang ahli dalam bidangnya dan menghasilkan neraca serta pernyataan laba rugi KSO. Audit dalam Pasal ini dilakukan sebagai pelengkap berakhirnya KSO.
- d. Pembatasan : -
- e. Pengakhiran :
- 1) Perjanjian KSO - Proyek NICE berakhir secara otomatis apabila tidak tercapai Tanggal Efektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.1 Perjanjian KSO - Proyek NICE dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian KSO - Proyek NICE atau jangka waktu perpanjangan lain yang disepakati oleh Para Pihak.
 - 2) Perjanjian KSO - Proyek NICE dapat berakhir karena:
 - (a) Para Pihak sepakat bahwa Perjanjian KSO - Proyek NICE akan berakhir apabila Periode Kerjasama yang dimaksud dalam Pasal 4.1. Perjanjian KSO - Proyek NICE telah berakhir dan tidak diperpanjang;
 - (b) KSO dapat dibubarkan baik berdasarkan penetapan atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maupun jika pembentukan KSO melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia; atau
 - (c) Terjadinya pengakhiran sepihak atas Perjanjian KSO - Proyek NICE oleh salah satu Pihak sebagai akibat dari terjadinya Cidera Janji sesuai ketentuan Pasal 19.2. Perjanjian KSO - Proyek NICE.

- 3) Pengakhiran Perjanjian KSO - Proyek NICE tidak akan mengurangi tanggung jawab atau kewajiban yang masih harus dibayar oleh salah satu Pihak berdasarkan Perjanjian KSO - Proyek NICE sebelum efektifnya pengakhiran tersebut. Untuk menghindari keraguan, Para Pihak akan terus memenuhi kewajiban untuk melakukan suatu tindakan dan/atau pembayaran yang timbul sebelum pengakhiran Perjanjian KSO - Proyek NICE, meskipun Perjanjian KSO - Proyek NICE telah diputus.
- 4) Apabila Perjanjian KSO - Proyek NICE diakhiri, Perjanjian KSO - Proyek NICE tidak memiliki kekuatan berlaku lebih lanjut dan suatu Pihak tidak memiliki kewajiban lebih lanjut terhadap Pihak lainnya selain dari kewajiban-kewajiban yang telah timbul sebelum tanggal pengakhiran (selain dari pasal-pasal yang akan tetap berlaku setelah pengakhiran, yakni Pasal 1 (Definisi), Pasal 6 (Distribusi Pembagian Keuntungan (Profit Sharing)), Pasal 10 (Pembiayaan KSO), Pasal 11 (Rekening KSO), Pasal 20 (Ganti Kerugian), Pasal 21 ini, Pasal 24 (Informasi Rahasia), Pasal 26 (Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa), dan Pasal 28 (Pemberitahuan).
- 5) Para Pihak dengan ini secara tegas mengesampingkan keberlakuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang diperlukan keputusan pengadilan untuk mengakhiri suatu perjanjian/kesepakatan.
- 6) Setelah berakhirnya atau pengakhiran Perjanjian KSO - Proyek NICE, Para Pihak harus secara bersama-sama dan itikad baik melakukan tindakan-tindakan hukum berikut ini:
 - (a) Dalam hal Perjanjian KSO - Proyek NICE berakhir dan untuk keperluan pengembalian Aset Yang Dikerjasamakan, maka IPN dan KML secara bersama-sama mengadakan inventarisasi terhadap hak dan kewajiban yang ada dalam jangka waktu 60 (enam puluh) Hari Kerja sebelum berakhirnya Periode Kerjasama.
 - (b) Apabila Perjanjian KSO - Proyek NICE diakhiri karena suatu sebab apapun sebagaimana diatur dalam Pasal 21.2 Perjanjian KSO - Proyek NICE, sisa saldo dalam Rekening KSO harus didistribusikan melalui mekanisme secara berurutan, sebagai berikut:
 - (i) Pertama: sisa jumlah biaya dan pengeluaran dalam rangka operasional, pemasaran, dan pemeliharaan Bangunan Proyek NICE (setelah COD) yang masih terutang namun belum dibayar sesuai Pasal 11.5. huruf b Perjanjian KSO - Proyek NICE, harus dibayarkan kepada vendor/kontraktor pihak ketiga yang relevan (termasuk setiap pajak, pungutan, dan/atau bea yang berlaku, termasuk pajak bumi dan bangunan atas Aset Yang Dikerjasamakan); dan
 - (ii) Kedua: setiap jumlah saldo tersisa dalam Rekening KSO setelah dikurangi biaya dan pengeluaran terkait dengan operasional Bangunan Proyek NICE secara komersial, harus didistribusikan secara proporsional diantara Para Pihak sesuai dengan Rasio Pembagian KSO masing-masing Pihak.
 - (c) Melakukan pembubaran KSO sesuai dengan ketentuan Perjanjian KSO - Proyek NICE dan Hukum yang berlaku, termasuk setelah diselesaikannya pembebasan kewajiban dan tanggung jawab KSO kepada seluruh pihak ketiga dan setelah mendapatkan persetujuan dari Otoritas Pemerintah yang relevan, termasuk otoritas perpajakan.

- f. Peristiwa Cedera Janji
- 1) Setiap peristiwa di bawah ini merupakan peristiwa cedera janji (untuk selanjutnya disebut “Cedera Janji”) terjadi apabila salah satu dari hal-hal berikut ini terjadi dan kejadian tersebut tidak dapat diperbaiki dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) Hari Kalender setelah suatu pemberitahuan disampaikan oleh Pihak yang tidak Cedera Janji:
 - (a) IPN atau KML melakukan pelanggaran material atas suatu syarat dan ketentuan material dari Perjanjian KSO - Proyek NICE, termasuk pernyataan dan jaminan yang tidak benar, atau kegagalan atau tidak dilaksanakannya kewajiban dari satu Pihak berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE selain karena alasan *Force Majeure*;
 - (b) Aset Yang Dikerjasamakan tidak lagi dikuasai atau tidak lagi secara sah dimiliki atau dikuasai oleh KML;
 - (c) Tidak dipenuhinya atau tidak dilaksanakannya suatu ketentuan atau persyaratan lain yang dinyatakan secara tegas atau tersirat dalam Perjanjian KSO - Proyek NICE atau setiap perjanjian atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian KSO - Proyek NICE, yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh Pihak yang bersangkutan;
 - (d) Salah satu Pihak menjadi tunduk pada atau dimulainya suatu proses hukum untuk kepailitan (atau suatu perintah dikeluarkan untuk proses hukum kepailitan), insolvensi atau masuk ke dalam proses likuidasi atau pembubaran sukarela atau wajib atau seorang kurator atau pengurus (termasuk kurator sementara) ditunjuk sehubungan dengan usaha atau aset Pihak tersebut atau proses penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) diajukan oleh atau terhadap salah satu Pihak atau proses hukum yang serupa lainnya diajukan oleh atau terhadap salah satu Pihak; dan/atau
 - (e) KML menjual, mengalihkan, menyewakan, atau dengan cara lain melepaskan seluruh atau secara substansi mencakup seluruh aset-asetnya (termasuk tanah) dalam wilayah Proyek NICE, selain dari yang dilakukan dalam pelaksanaan kegiatan usaha sehari-hari (*ordinary course of business*).
 - 2) Dalam hal terjadi suatu Cedera Janji, Pihak yang dirugikan dapat mengambil tindakan hukum yang dianggap perlu untuk mengakhiri secara sepihak atas Perjanjian KSO - Proyek NICE dan memaksa Pihak yang Cedera Janji untuk memenuhi kewajibannya dan untuk mendapatkan dari Pihak yang Cedera Janji ganti rugi atas semua dan setiap biaya, pembayaran yang telah maupun yang akan dikeluarkan oleh Pihak yang dirugikan.
- g. Penyelesaian : 1) Segala perbedaan pendapat maupun perselisihan yang terjadi atau mungkin terjadi antara Para Pihak sehubungan dengan interpretasi atau sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian KSO - Proyek NICE, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- 2) Dalam hal perbedaan pendapat atau pun perselisihan di antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Perjanjian KSO - Proyek NICE tidak dapat diselesaikan Para Pihak secara musyawarah untuk mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atau pun perselisihan di antara Para Pihak tersebut melalui proses peradilan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
- h. Hukum yang Berlaku : Hukum Republik Indonesia

2) Perjanjian Kontraktor

No.	Perjanjian	Para Pihak	Nilai Perjanjian	Jangka Waktu	Sifat Afiliasi
1.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Konsultan Perencanaan Sistem MEP No. 003/SPK/IPN-MI/992800/118-13-202/VI/23, tanggal 12 Juli 2023.	a. PT IPN b. PT Mecosystech Indonesia	Rp2.100.000.000	Sesuai dengan skedul Proyek MICE	Tidak ada
2.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Konsultan Special Lightning No. 004/SPK/IPN-LK/992800/118-13-203/VII/2023, tanggal 27 Juli 2023, sebagaimana terakhir kali diubah berdasarkan Adendum – 1 Pekerjaan Tambah Jasa Konsultan Special Lighting No. 004A/ADD-1/IPN-LK/992800/118-13-2023/VI/24, tanggal 11 Juni 2024.	a. PT IPN b. PT LITAC	Rp1.628.500.000	Sesuai dengan skedul Proyek MICE	Tidak ada
3.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Konsultan QS No. 008/SPK/IPN-LSI/118-13-201/IX/23, tanggal 7 September 2023.	a. PT IPN b. PT Lantera Sejahtera Indonesia	Rp2.000.000.000	31 Juli 2025	Tidak ada
4.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Konsultan Desain Arsitektur No. 012/SPK/IPN-PTI/118-13-202/IX/23, tanggal 8 September 2023.	a. PT IPN b. PT Prada Tata Internasional	Rp11.070.000.000	8 Februari 2025	Tidak ada
5.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Konsultan Branding & Signage No. 028/SPK/IPN-BM/118-13-202/XII/23, tanggal 22 Desember 2023.	a. PT IPN b. PT Bentuk Metakreasi	Rp540.000.000	22 Maret 2025	Tidak ada
6.	Perjanjian Kerjasama tentang Jasa Keamanan No. 035/PKS/WADYA-IPN/II/2024, tanggal 13 Februari 2024.	a. PT IPN b. PT Waskita Swadiri Nirbaya	Rp200.800.446	9 Januari 2025	Tidak ada
7.	Perjanjian Jual Beli Pengadaan Beton Readymix No. 045-(4)/PJB/IPN-ARI/118-14-502/III/24, tanggal 4 Maret 2024.	a. PT IPN b. PT Adhimix RMC Indonesia	Sesuai dengan harga satuan beton siap pakai yang dibutuhkan.	Selama masa pembangunan Proyek MICE	Tidak ada
8.	Perjanjian Jual Beli Pengadaan Beton Readymix No. 045-(2)/PJB/IPN-MJB/118-14-502/III/24, tanggal 4 Maret 2024	a. PT IPN b. PT Merak Jaya Beton	Sesuai dengan harga satuan beton siap pakai yang dibutuhkan.	Selama masa pembangunan Proyek MICE	Tidak ada
9.	Perjanjian Jual Beli Pengadaan Beton Readymix No. 045-(3)/PJB/IPN-PI/118-14-502/III/24, tanggal 4 Maret 2024	a. PT IPN b. PT Pionirbeton Industri	Sesuai dengan harga satuan beton siap pakai yang dibutuhkan.	Selama masa pembangunan Proyek MICE	Tidak ada
10.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Konsultan IT No. 055/SPK/IPN-CSA/118-13-203/IV/24, tanggal 1 April 2024.	a. PT IPN b. PT Cipta Solusi Adidaya	Rp360.000.000	5 April 2025	Tidak ada
11.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Struktur, Arsitektur dan Plumbing No. 056/SPK/IPN-CSCODS/118-14-501/ 118-14-601/118-14-802/IV/2024, tanggal 22 April 2024.	a. PT IPN b. PT China State Construction Overseas Development Shanghai	Rp655.000.000.000	31 Juli 2025	Tidak ada
12.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Pengadaan dan Pemasangan Lift dan Eskalator No. 068/SPK/IPN-FI/118-14-807/VI/24, tanggal 6 Juni 2024.	a. PT IPN b. PT Fujitec Indonesia	Rp26.100.000.000	31 Maret 2025	Tidak ada

No.	Perjanjian	Para Pihak	Nilai Perjanjian	Jangka Waktu	Sifat Afiliasi
13.	Perjanjian Jual Beli Pengadaan Pompa Plumbing No. 071-(1)/PJB/IPN-RN/118-14-802/VIII/24, tanggal 26 Agustus 2024.	a. PT IPN b. PT Roda Nurmala	Rp3.800.000.000	2 Februari 2025	Tidak ada
14.	Surat Perintah Kerja Pengadaan dan Pemasangan Cooling Tower Sebanyak 9 Unit No. 072/SPK/IPN-SCT/118-14-812/IX/24, tanggal 20 September 2024.	a. PT IPN b. PT Seagull Cooling Tower	Rp8.700.000.000	28 Februari 2025	Tidak ada
15.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Instalasi Sistem Tata Udara No. 094/SPK/IPN-DCAM/118-14-806/X/24, tanggal 1 Oktober 2024.	a. PT IPN b. PT Daya Cipta Anugerah Mandiri	Rp87.500.000.000	31 Mei 2025	Tidak ada
16.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Struktur, Arsitektur dan Plumbing Zona 2 No. 096/SPK/IPN-AKU/118-14-501/VIII/24, tanggal 6 Agustus 2024.	a. PT IPN b. PT Aji Konstruksi Utama	Rp149.290.000.000	31 Juli 2025	Tidak ada
17.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Konsultan Facade, Roofing and Heat Transfer Calculation No. 104/SPK/IPN-MFT/118-13-203/IX/24, tanggal 12 September 2024.	a. PT IPN b. Meinhardt Facade Technology (S) Pte. Ltd	USD61.000	Sesuai dengan skedul perencanaan Proyek MICE	Tidak ada
18.	Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Konsultan Design Traffic & Transport Engineering No. 105/SPK/IPN-MVA/188-13-203/IX/24, tanggal 12 September 2024.	a. PT IPN b. MVA Hong Kong Ltd	USD57.800	Sesuai dengan skedul perencanaan Proyek MICE	Tidak ada

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Laporan Posisi Keuangan

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2024	2023	2022*	2021*
Total Aset	326.443.979	121.956.886	-	-
Total Liabilitas	323.842.840	115.139.633	-	-
Total Ekuitas	2.601.139	6.817.253	-	-

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember		
	2024	2023**	2023	2022*	2021*
Pendapatan	-	-	-	-	-
Beban pokok pendapatan	-	-	-	-	-
Laba bruto	-	-	-	-	-
Rugi sebelum beban pajak	(4.216.114)	(32.997)	(3.182.747)	-	-
Rugi tahun berjalan	(4.216.114)	(32.997)	(3.182.747)	-	-
Total Rugi komprehensif tahun berjalan	(4.216.114)	(32.997)	(3.182.747)	-	-

* IPN berdiri pada tanggal 16 Januari 2023

** Tidak diaudit

22. Kegiatan Usaha, Kecenderungan dan Prospek Usaha Perseroan

22.1. Umum

Perseroan bergerak dalam bidang pembangunan perumahan (*real estate*), 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 kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Visi

Menjadi pengembang properti terkemuka di Indonesia dengan inovasi cemerlang untuk mengoptimalkan sumber daya yang kami miliki menjadi keunggulan kompetitif untuk dikembalikan kepada pemangku kepentingan.

Misi

- Memberikan komitmen kualitas terbaik, tepat waktu, dan dapat diandalkan.
- Mengembangkan sumber daya manusia yang kompeten dan menciptakan lingkungan kerja yang kondusif
- Menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan (GCG) pada seluruh aspek bisnis
- Membangun kemampuan (kapabilitas) dan kredibilitas Perseroan melalui strategi sinergis dengan pemangku kepentingan
- Meningkatkan nilai tambah Perseroan bagi pemegang saham

22.2. Kegiatan Usaha

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *real estate*. Kegiatan usaha Perseroan saat ini fokus kepada pengembangan *real estate* di kawasan Tangerang bersama dengan Entitas Anak. Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024, pendapatan Perseroan mayoritas berasal dari *real estate* mewakili lebih dari 99% total pendapatan neto konsolidasian Perseroan.

Proyek-proyek Perseroan dan Entitas Anak:

Jenis Proyek	Nama	Jumlah Unit	Luas	Harga per Unit
Rumah Hunian	Permata Hijau Residences**	±150	Tanah: 160 – 300 m ² Bangunan: 183 – 374 m ²	Rp 6 – 11 miliar
	Manhattan Residence*	±196	Tanah: 200 – 330 m ² Bangunan: 250 – 330 m ²	Rp 7,5 – 11 miliar
	Rumah Milenial**	±1.980	Tanah: 45 – 120 m ² Bangunan: 54 – 146 m ²	Rp 1,5 – 4,2 miliar
Rukan	The Bund*	±36	Tanah: 102 – 120 m ² Bangunan: 600 – 840 m ² Lantai: 5,5 – 7,5 lantai	Rp 12 – 18 miliar
	Rukan Asia Afrika**	±16	Tanah: 67,5 m ² Bangunan: 303,75 m ²	Rp 7,3 – 7,8 miliar
	Rukan Petak Sembilan (Cin Te Yen)**	±193	Tanah: 56,25 – 120 m ² Bangunan: 140,6 – 420 m ²	Rp 4,9 – 9,2 miliar
	Ruko Little Siam**	±100	Tanah: 67 m ² Bangunan: 168 – 236 m ²	Rp 3,5 – 11,3 miliar
Ruko	Rukan Milenial**	±70	Tanah: 54 – 60 m ² Bangunan: 135 – 150 m ²	≤ Rp 3 miliar

Jenis Proyek	Nama	Jumlah Unit	Luas	Harga per Unit
Business Park	Menara Syariah***	±78	Tanah: 14.000 m ² Bangunan: 78.828 m ²	- Jual mulai Rp35 juta per meter - Sewa mulai Rp175 ribu per meter
	Bizpark PIK 2**	±525	Tanah: 120 – 360 m ² Bangunan: 102 – 291 m ²	Rp 3,1 – 11,9 miliar
	SOHO Manhattan*	±18	Tanah: 144 m ² Bangunan: 576 m ²	Rp 9,7 – 10,2 miliar
	SOHO Wallstreet*	±19	Tanah: 144 m ² Bangunan: 576 m ²	Rp 9,7 – 10,2 miliar

Keterangan:

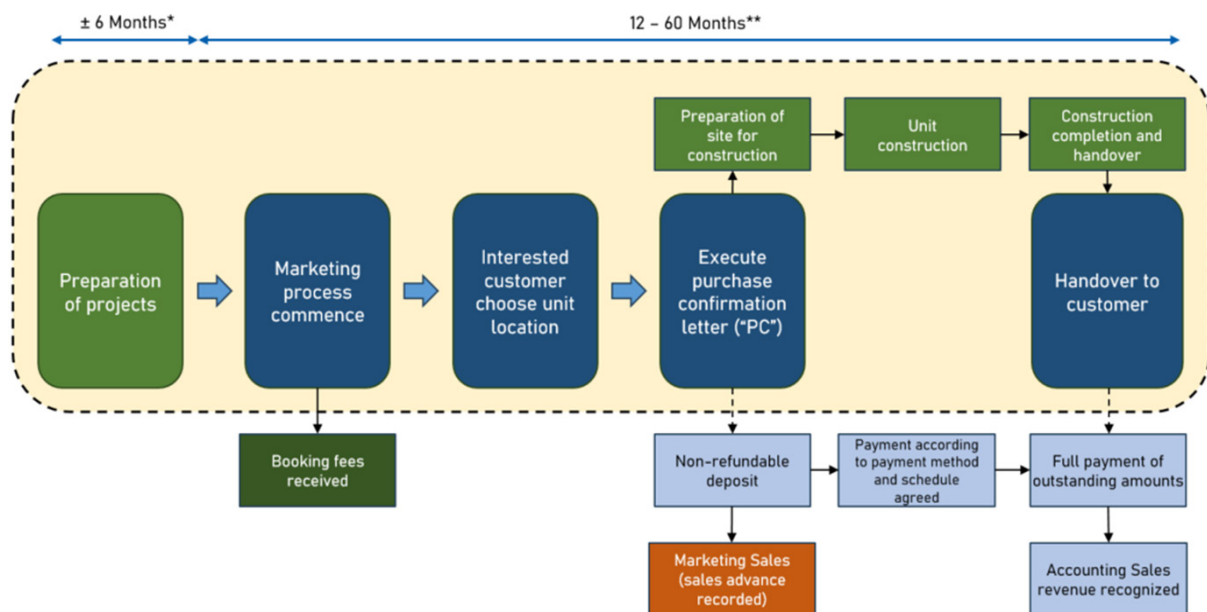
*milik Perseroan

**milik Entitas Anak

***milik Entitas Asosiasi

Proses Bisnis Perseroan dan Entitas Anak:

Berikut adalah proses bisnis Perseroan dan Entitas Anak:



*exclude time taken for land acquisition

**subject to discussion on payment scheme

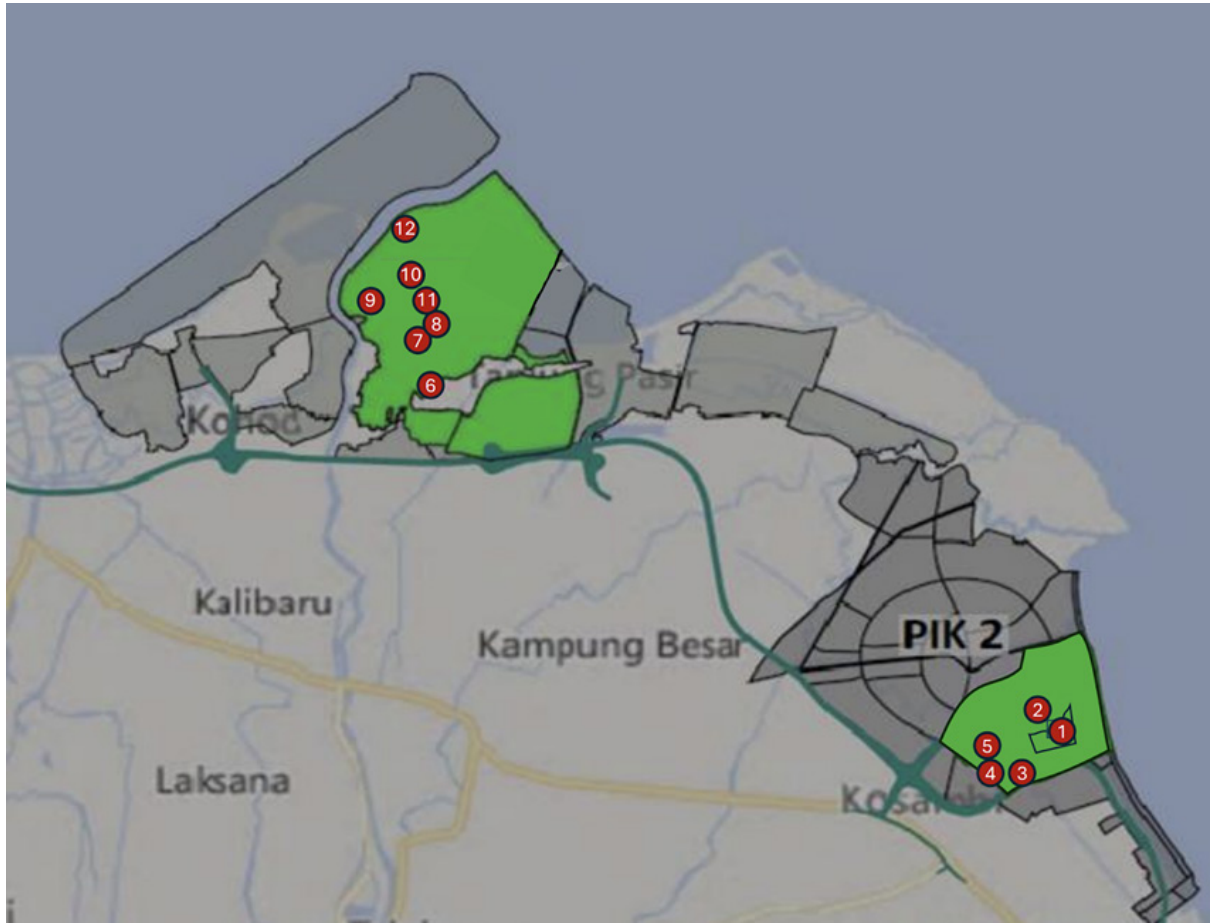
Pelanggan dan Pemasok

Target utama pelanggan Perseroan dan Entitas Anak adalah masyarakat segmen menengah ke atas. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki ketergantungan terhadap pelanggan tertentu. Seluruh penjualan dilakukan kepada pihak ketiga dan tidak terdapat pelanggan Perseroan dan Entitas Anak yang memberikan kontribusi lebih dari 10% dari total pendapatan konsolidasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

Dalam mengembangkan real estat, Perseroan melalui Entitas Anak bekerjasama dengan kontraktor dan vendor terkemuka untuk menjaga mutu dan kualitas properti yang dihasilkan. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki ketergantungan yang signifikan pada pemasok tertentu.

Wilayah Operasional

Perseroan berdomisili di wilayah Tangerang dan lokasi proyek yang dikembangkan Perseroan dan Entitas Anak berlokasi di Tangerang.



Keterangan:

Perseroan

1. Menara Syariah
2. SOHO The Bund
3. SOHO Manhattan
4. Manhattan Residence
5. SOHO Wallstreet

Entitas Anak

MAS

6. Rukan Petak Sembilan
7. Rukan Milenial
8. Rukan Asia Afrika
9. Rumah Milenial
10. Permata Hijau Residence
11. Ruko Little Siam
12. Bizpark PIK2

22.3. Penjualan dan Pemasaran

1. Tabel Marketing Sales

(dalam Ribuan Rupiah)

	30 Juni 2024		2023		2022		2021	
	Unit	Rp	Unit	Rp	Unit	Rp	Unit	Rp
Rumah tapak (<i>residential</i>)	52	184.922.748	151	402.823.222	85	310.689.919	234	582.617.208
Produk Komersial (<i>commercial product</i>)	44	242.072.973	239	1.001.758.882	133	612.035.046	143	592.776.173
Kavling Tanah Komersial (<i>commercial land plot</i>)	25	747.303.333	17	835.329.464	14	981.275.995	20	572.061.711
Total	121	1.174.299.054	407	2.239.911.568	232	1.904.000.960	397	1.747.455.092

2. Kegiatan Pemasaran



Sejalan agresivitas Perseroan dalam melakukan pengembangan proyek-proyek baru, aktivitas pemasaran yang dijalankan Perseroan juga meningkat signifikan. Perseroan berkomitmen untuk menjalankan strategi pemasaran yang berfokus kepada target pasar yang tepat dan pemenuhan kebutuhan pelanggan secara optimal. Sebagai bagian dari strategi pemasaran yang dijalankan, Perseroan juga terus mengembangkan fasilitas pendukung seperti pasar, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, dan fasilitas penunjang lainnya. Di tahun 2024, Perseroan meningkatkan aktivitas pemasaran dengan menyelenggarakan pameran dengan skala cukup besar, yaitu ASG Expo yang diselenggarakan pada 22 Februari – 03 Maret 2024, BCA Consumer Festival yang diselenggarakan pada tanggal 1 - 4 Agustus 2024 dan berpartisipasi dalam acara BCA Expo yang diselenggarakan pada tanggal 16 – 18 Agustus 2024. Melalui kedua event tersebut, Perseroan berhasil membukukan penjualan yang cukup besar.

Proyek-proyek properti yang sedang dipasarkan pada tahun 2024 di antaranya:

1. SOHO The Bund
2. Bizpark PIK2
3. Permata Hijau Residence
4. Rumah Milenial
5. Rukan Petak Sembilan
6. Ruko Little Siam

22.4. Keunggulan Kompetitif

Perseroan memiliki beberapa keunggulan kompetitif yang dapat meningkatkan daya saing dan nilai jual dalam menjalankan usaha-usaha Perseroan.

Berikut adalah keunggulan kompetitif Perseroan:

a. Dukungan kuat dari Agung Sedayu Group dan Salim Group

ASG memiliki lahan pengembangan dengan luas sekitar 8.000 Ha. Proyek-proyek yang dikembangkan ASG selain PIK 2 di antaranya:

Kota dan Townships	: Golf Island at PIK, Ebony Island PIK, Bukit Golf Mediterania PIK, Green Lake City Puri Jakarta Barat dan Sedayu City @ Kelapa Gading
Gedung bertingkat	: Puri Mansion Apartement Jakarta Barat, District 8, Taman Anggrek Residences, Menteng Park Residences, Gold Coast Sea View apartment & Office, Green Sedayu Apartment @ Jakarta Barat, Fatmawati City Center, Menara Jakarta at Kemayoran dan The Mansion at Dukuh Golf Kemayoran
Hotel	: The Langham Jakarta, Harris Suites Puri Mansion Jakarta, Oakwood Apartments PIK Jakarta, Swissotel Jakarta PIK Avenue, All Sedayu Hotel & Resorts, The 101 Jakarta Sedayu Dharmawangsa, Hilton Garden Inn Jakarta Taman Palem, Pesona Alam Resort & Spa Puncak, Mercure Hotel Jakarta PIK, The Botanica Sanctuary, Harris Vertu Harmoni Jakarta dan Yello Hotel Harmoni Jakarta
Mal	: PIK Avenue, MOI, The Dharmawangsa Square, Ashta District 8, Green Sedayu Mall, Grand Galaxy Park Bekasi dan Harmoniexchange (HXC)
Komersial	: komplek pergudangan Green Sedayu Bizpark Cakung

Sementara, Salim Group merupakan *group* bisnis global yang memiliki kegiatan bisnis yang beragam dan terintegrasi. Salim Group memiliki beberapa divisi bisnis utama yaitu produksi makanan, agribisnis, distribusi dan ritel, telekomunikasi dan media, otomotif, bahan bangunan, real estat dan pengembangan kawasan industri, hotel dan resort, jasa keuangan, manufaktur kimia dan lainnya, infrastruktur dan bisnis strategis baru

b. Mega Project berkonsep Smart City dengan akses yang terkoneksi dengan baik

PIK 2 merupakan kota mandiri baru berkonsep smart city yang memiliki lokasi strategis di bagian utara Jakarta yang terhubung dengan Tangerang, baik dari sisi utara, barat dan sekitarnya melalui jalan tol dan jalan boulevard, serta didukung adanya transportasi umum seperti Transjakarta. Disebut sebagai “the new Jakarta City”, PIK 2 menghadirkan beberapa proyek-proyek seperti *retail mall, exhibition and convention halls*, kawasan bisnis (*Islamic Financial Center*), Indonesia Design District, pusat olahraga (*golf course dan galaxy sport centre*), hunian rumah tapak, destinasi kuliner, serta berbagai fasilitas pendukung lainnya (RS Hermina, Tzu Chi International School, berbagai tempat ibadah). Pada PIK 2 juga direncanakan akan dibangun berbagai fasilitas dan destinasi wisata unik seperti beach club, Aloha Pasir Putih, Ginza Beachwalk sampai Community Park (*event space*), sekolah (St Johannes Berchmans), universitas ternama (Universitas Prasetya Mulya, UPH) yang secara efektif dapat menarik keramaian dan pada akhirnya dapat meningkatkan permintaan properti, terutama untuk hunian dan kavling komersial.

c. Cadangan lahan yang luas

Perseroan memiliki total lahan konsolidasi dengan luas sekitar 735,2 Ha yang terletak di PIK 2 bersama Entitas Anak dan Entitas Asosiasi, dimana sekitar 50% masih berupa lahan yang belum dikembangkan.

22.5. Persaingan Usaha

Sebagai pengembang real estat, Perseroan dan Entitas Anak memiliki pesaing di bidang sejenis, terutama dengan pengembang berskala besar dan yang menawarkan properti sejenis. Beberapa pengembang yang merupakan perusahaan terbuka di antaranya PT Ciputra Development Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, dan PT Pakuwon Jati Tbk. Perseroan melalui Entitas Anak fokus melakukan pengembangan properti di Kabupaten Tangerang yang terintegrasi dalam PIK 2. Untuk mengatasi persaingan usaha serta mempertahankan dan mengembangkan posisi tawar di pasar (bargaining position), Perseroan dan Entitas Anak dituntut untuk konsisten menghasilkan konsep produk yang inovatif dan didukung oleh layanan penjualan yang prima. Berbagai upaya dilaksanakan untuk memberikan kepuasan pelanggan, baik bagi pasar sasaran baru termasuk kaum milenial dan pelanggan yang sudah ada/existing tenant.

Posisi Perseroan dibandingkan dengan perusahaan properti lainnya berdasarkan kinerja keuangan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah)

No.	Nama	Ticker	Total Aset*	Pendapatan*	Net Profit (Loss)*
1	PT Ciputra Development Tbk	CTRA	46.288.559	5.037.350	1.132.464
2	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	67.862.665	7.346.633	2.644.057
3	PT Summarecon Agung Tbk	SMRA	32.053.073	5.672.861	1.012.321
4	PT Pakuwon Jati Tbk	PWON	34.242.821	3.261.036	1.047.969
5	PT Bangun Kosambi Sukses Tbk	CBDK	18.156.999	969.407	479.102

**data laporan keuangan masing-masing kompetitor per 30 Juni 2024*

22.6. Strategi Usaha

Dalam menghadapi persaingan usaha di bidang real estat, Perseroan dan Entitas Anak memiliki berbagai strategi, diantaranya:

- Melakukan pengembangan usaha, salah satunya dengan cara melakukan Rencana Transaksi untuk memperluas skala proyek Perseroan;
- Melakukan kegiatan pemasaran dengan memberikan berbagai promosi melalui media cetak maupun audio dan visual, seperti program pembayaran yang menarik (misalnya pemberian cicilan dengan tenor pembayaran lebih panjang), pemberian diskon khusus serta memberikan bonus-bonus atas penjualan, dan memberikan *gimmick* yang menarik bagi pelanggan;
- Melakukan survei kepuasan konsumen dan survei kebutuhan pasar secara berkala agar dapat memberikan pelayanan yang maksimal dan menyediakan produk yang bersaing;
- Menjaga hubungan baik dan menjalin kerjasama dengan pihak perbankan agar mendapatkan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi, serta dengan vendor-vendor dalam hal pengembangan produk, sehingga kualitas produk yang dihasilkan dapat terjaga; dan
- Menjaga reputasi Perseroan dan Entitas Anak sehingga nilai investasi produk selalu terjaga dan meningkat.

22.7. Prospek Usaha

Dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun 2024, Pemerintah Indonesia telah menetapkan target pertumbuhan ekonomi sebesar 5,2%. Pertumbuhan ekonomi tersebut akan didukung oleh pertumbuhan konsumsi rumah tangga, peningkatan kinerja ekspor dan investasi.

Sektor properti Indonesia memiliki potensi besar untuk berkembang tahun ini sejalan dengan prospek ekonomi dalam negeri serta kemungkinan pemangkasan suku bunga acuan. Bank Indonesia (BI) diperkirakan akan mulai memotong suku bunga acuan pada Semester II 2024. Demikian juga dengan bank sentral Amerika Serikat, The Federal Reserve (The Fed). Fed Fund Rate (FFR) diprediksi akan mengalami penurunan pada 2024, sehingga akan berdampak pada BI-7 Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) yang ikut turun. Penurunan suku bunga tersebut akan menjadi angin segar bagi industri properti.

Sektor properti masih memiliki ruang untuk tumbuh yang sangat besar mengingat masih besarnya kebutuhan masyarakat terhadap properti. Selain itu, Kementerian Keuangan juga memberikan stimulus berupa PPN DTP, sehingga pembelian properti dapat terbebas dari PPN hingga 100% untuk semua jenis properti yang berlaku hingga Desember 2024.

22.8. Pelanggan

Target utama pelanggan Perseroan dan Entitas Anak adalah masyarakat segmen menengah ke atas. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki ketergantungan terhadap pelanggan tertentu. Seluruh penjualan dilakukan kepada pihak ketiga dan tidak terdapat pelanggan Perseroan dan Entitas Anak yang memberikan kontribusi lebih dari 10% dari total pendapatan konsolidasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

22.9. Kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat mempengaruhi secara signifikan profitabilitas, likuiditas, dan sumber modal

Tidak terdapat faktor yang menyebabkan kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen atau peristiwa yang dapat mempengaruhi yang dapat mempengaruhi profitabilitas, likuiditas dan sumber modal Perseroan secara signifikan.

22.10. Kecenderungan yang signifikan dalam produksi, penjualan, persediaan, beban dan harga penjualan sejak tahun buku terakhir yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan

Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan dalam produksi, penjualan, persediaan, beban, dan harga penjualan sejak tahun buku terakhir maupun ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan penjualan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.

Tidak terdapat sifat musiman dari kegiatan usaha Perseroan.

Tidak terdapat kegiatan usaha Perseroan sehubungan dengan modal kerja yang menimbulkan risiko khusus.

Tidak ada uraian tentang pesanan yang sedang menumpuk, perkembangan dari pesanan tersebut dalam 3 (tiga) tahun terakhir, penyebab penumpukan pesanan, dan potensi penumpukan pesanan pada masa yang akan datang.

Tidak ada uraian tentang transaksi afiliasi dan/atau transaksi yang mengandung benturan kepentingan yang meliputi nama pihak, jenis, nilai, dan tujuan transaksi selama 3 (tiga) tahun terakhir.

Tidak ada transaksi dan pinjaman dengan pihak afiliasi merupakan transaksi yang sejenis dan sifatnya berulang dan secara agregat bernilai material terhadap nilai Penawaran Umum, nilai transaksi dan pinjaman.

23. Tanggung Jawab Sosial (Corporate Social Responsibility)

Sampai dengan periode 30 Juni 2024, Perseroan secara rutin telah mengadakan program Tanggung Jawab Sosial (*Corporate Social Responsibility*) sebesar Rp673.000 ribu, yang mencakup kategori sebagai berikut:

- Kesehatan
- Lingkungan
- Pendidikan
- Ekonomi

24. Teknologi Informasi

Hingga Prospektus ini terbit, tidak ada teknologi informasi terkini terhadap kegiatan usaha Perseroan

25. Kebijakan Riset dan Pengembangan

Hingga Prospektus ini terbit, tidak ada kebijakan riset dan pengembangan terhadap kegiatan usaha Perseroan.

26. Pengelolaan Risiko/Mitigasi Risiko

Perusahaan menyadari bahwa kegiatan usaha yang dijalankannya tidak dapat lepas dari pengaruh internal dan eksternal. Hal tersebut berpotensi menimbulkan risiko bagi keberlanjutan usaha Perusahaan. Untuk itu, Perusahaan menerapkan manajemen risiko yang diharapkan mampu mendorong akurasi dalam menyusun peta risiko, menekan kemungkinan terjadinya risiko dan mempermudah dalam upaya mitigasi risiko yang tepat dan efisien. Melalui pengelolaan risiko, kegiatan pengelolaan Perusahaan berjalan lancar dan mampu meningkatkan kinerja operasional dan keuangan Perusahaan. Berikut ini ringkasan kebijakan dan pengelolaan risiko/mitigasi risiko tersebut:

Risiko pelemahan daya beli masyarakat

Perseroan selalu menyiapkan langkah kerjasama dengan perbankan dalam memberikan alternatif pembiayaan kepada Konsumen, agar konsumen dapat dengan mudah memperoleh pembiayaan yang terbaik.

Risiko persaingan usaha

Perseroan senantiasa melakukan kajian dan riset yang mendalam terkait tren dan minat yang berlaku di pasar di saat ini dan yang akan datang serta mengimplementasikan kajian tersebut dalam inovasi sehingga produk yang ditawarkan Perseroan selalu unggul dibandingkan kompetitor.

Risiko perubahan tingkat suku bunga

Perseroan dapat merancang program yang akan mengurangi beban akibat kenaikan suku bunga, atau produk yang kompetitif dengan melihat segmen yang inelastis terhadap pergerakan suku bunga. Perseroan juga akan terus memantau pergerakan suku bunga, sehingga mampu mengantisipasi perubahan dan mengambil langkah antisipasi. Di sisi lain, Perseroan juga akan mengembangkan properti investasi untuk menghasilkan pendapatan berkelanjutan untuk mengimbangi fluktuasi pendapatan akibat kenaikan suku bunga tersebut.

Risiko ketersediaan bahan baku

Perseroan berupaya untuk melaksanakan diversifikasi bahan material dengan tingkat ekuivalen kualitas yang sama, guna untuk pembangunan dan pengembangan proyek-proyek Perseroan, Perseroan juga selalu aktif mencari beberapa suplier bahan baku potensial yang dapat digunakan oleh Perseroan, selain itu Perseroan dapat juga bekerja sama dengan beberapa Kontraktor untuk dapat menyuplai bahan baku dari beberapa sumber.

Risiko perubahan preferensi masyarakat

Perseroan meningkatkan promosi dan kampanye melalui media sosial, menyoroti fitur khas CBDK, termasuk namun tidak terbatas pada peluncuran produk tematik, diskon khusus, dan *gimmick* menarik bagi pelanggan.

Risiko investasi atau aksi korporasi

Setiap tahunnya manajemen Perseroan membuat rencana kerja untuk 1 (satu) tahun kedepan, dalam perencanaan tersebut manajemen Perseroan telah mengestimasi kebutuhan dana dan serta melakukan berbagai cara untuk mendapatkan dana dari berbagai sumber pendanaan baik mengandalkan kemampuan keuangan internal perusahaan maupun mencari sumber pendanaan eksternal baik dari perbankan maupun pasar modal untuk kebutuhan ekspansi perusahaan.

Risiko sumber daya manusia

Perseroan memitigasi risiko ini dengan melakukan pemenuhan terhadap kewajiban-kewajiban Perseroan yang berkaitan dengan sumber daya manusia seperti pemenuhan peraturan ketenagakerjaan, dan pemenuhan keamanan dan kenyamanan karyawan dalam melakukan aktivitas usaha. Selain itu, Perseroan juga senantiasa menjaga hubungan yang baik dengan para karyawan serta membangun suasana kerja yang produktif. Selain itu Perseroan juga memberikan training kepada karyawan untuk meningkatkan kualitas kerja.

Risiko ketidakmampuan tenaga pemasaran dalam memasarkan produk yang ditawarkan

Perseroan senantiasa selalu memberikan edukasi dan pelatihan-pelatihan kepada Tenaga Pemasaran agar dapat tetap menjaga peran yang krusial dalam menjaga hubungan baik kepada pelanggan dan memiliki nilai tambah pengetahuan yang memadai dalam menawarkan properti kepada konsumen.

Risiko kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industrinya

Perseroan melakukan *Good Corporate Governance/GCG* serta mempunyai tim legal yang berkompeten di bidangnya yang dapat melaksanakan dan meluncurkan kegiatan kepatuhan (*compliance*) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Risiko perubahan teknologi

Manajemen Perseroan selalu aktif dalam mengikuti perkembangan teknologi, baik melalui media sosial maupun platform online. Hal ini tentu berdampak positif terhadap kinerja operasional maupun keuangan Perseroan dari sisi peningkatan penjualan Perseroan kedepannya

SAMPAI DENGAN TANGGAL PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, MANAJEMEN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA PEMBATASAN-PEMBATASAN (<i>NEGATIVE COVENANT</i>) YANG DAPAT MERUGIKAN HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK

SAMPAI DENGAN TANGGAL PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, MANAJEMEN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN ATAU PERISTIWA YANG DAPAT MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA PERSEROAN

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan posisi ekuitas Perseroan dan Anak Perusahaannya yang diambil dari diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan tanggal 30 Juni 2024 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 dan dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Dibawah ini disajikan perkembangan ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2024 serta tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 yang telah diaudit oleh KAP Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh H. Fuad Hasan, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0727). Laporan Keuangan Konsolidasian tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain dengan Laporan No. 00107/2.1132/AU.1/03/1113-5/1/IV/2022 tanggal 18 April 2022 yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas Laporan Keuangan Konsolidasian tersebut

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)			
	30 Juni 2024	2023	31 Desember	
			2022	2021
EKUITAS				
Modal saham				
Modal dasar - 800.000				
saham (31 Desember 2021:				
200.000 saham)				
dengan nilai nominal				
Rp 500.000 (Rupiah penuh)				
per saham; modal				
ditempatkan dan disetor				
penuh - 204.082 saham				
(31 Desember 2021 : 100.000 saham)	102.041.000	102.041.000	102.041.000	50.000.000
Tambahan modal disetor	3.256.310.228	3.256.310.228	3.256.310.228	
Ekuitas merging entities	-	-	-	24.950.124
Saldo laba:				
Dicadangkan	10.100.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Belum dicadangkan	732.569.168	340.548.186	411.777.897	135.085.963
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada				
pemilik entitas induk	4.101.020.396	3.708.899.414	3.780.129.125	220.036.087
Kepentingan non pengendali	4.041.555.021	3.972.979.829	3.502.503.349	212.204.663
TOTAL EKUITAS	8.142.575.417	7.681.879.243	7.282.632.474	432.240.750

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum sebanyak 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) Saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) per Saham yang mewakili 10% (sepuluh persen) dari modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum. Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp2.301.591.670.000,- (dua triliun tiga ratus satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tujuh puluh ribu Rupiah).

Tabel Proforma Ekuitas

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan karena adanya Penawaran Umum Saham kepada Masyarakat terjadi pada tanggal 30 Juni 2024, maka Proforma Ekuitas Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Uraian dan Keterangan	Posisi ekuitas menurut laporan posisi keuangan pada tanggal 30 Juni 2024 sebelum Penawaran Umum	Perubahan ekuitas setelah 30 Juni 2024 jika diasumsikan terjadi Penawaran Umum sebesar 566.894.500 Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp20,- per saham dengan Harga Penawaran Rp4.060,- per saham	Proforma ekuitas pada tanggal 30 Juni 2024 setelah Penawaran Umum
EKUITAS			
Modal saham	102.041.000	11.337.890	113.378.890
Tambahan modal disetor ¹⁾	3.256.310.228	2.284.268.544	5.540.578.772
Saldo laba			
- Dicapang	10.100.000	-	10.100.000
- Belum dicapang	732.569.168	-	732.569.168
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada			
Pemilik entitas induk	4.101.020.396	2.295.606.434	6.396.626.830
Kepentingan non-pengendali	4.041.555.021	-	4.041.555.021
TOTAL EKUITAS	8.142.575.417	2.295.606.434	10.438.181.851

Keterangan:

1) Setelah dikurangi biaya-biaya emisi

Nilai biaya emisi yang dikeluarkan terkait dengan Penawaran Umum tersebut sebesar 0,2600% dari nilai emisi atau setara dengan Rp5.985.235.660,- (lima miliar sembilan ratus delapan puluh lima juta dua ratus tiga puluh lima ribu enam ratus enam puluh Rupiah).

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 UUPT, Perseroan dapat membagikan dividen tunai atau saham dengan mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan dan persetujuan pemegang saham dalam RUPS serta memperhatikan kewajaran pembagian dividen serta kepentingan Perseroan. Berdasarkan Pasal 70 dan 71 UUPT, sepanjang Perseroan memiliki saldo laba positif dan telah mencadangkan laba, Perseroan dapat membagikan dividen tunai atau saham dengan ketentuan bahwa (1) pemegang saham Perseroan telah menyetujui pembagian dividen tersebut dalam RUPS dan (2) Perseroan memiliki laba bersih yang cukup untuk pembagian dividen tersebut.

Direksi berdasarkan keputusan Rapat Direksi dan dengan persetujuan Dewan Komisaris dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir jika keadaan atau kemampuan keuangan Perseroan memungkinkan dan dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan ketentuan bahwa dividen interim tersebut diperhitungkan dengan dividen yang akan dibagikan berdasarkan keputusan RUPS Tahunan berikutnya. Jika pada akhir tahun buku Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan wajib dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris dan Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan jika pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim tersebut.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dengan rasio sebanyak-banyaknya 40% (empat puluh persen) dari laba bersih setelah pajak, setelah menyisihkan cadangan laba ditahan dan pelaksanaannya akan dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan pada beberapa faktor, termasuk (i) laba ditahan, hasil usaha dan keuangan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek usaha di masa depan, kebutuhan kas dan kesempatan bisnis, (ii) pembagian dividen oleh Entitas Anak kepada Perseroan dan (iii) faktor-faktor lainnya yang dianggap relevan oleh Pemegang Saham Perseroan.

Apabila telah disetujui bahwa Perseroan akan melakukan pembagian dividen, dividen akan diumumkan dan dibayarkan dalam mata uang Rupiah. Pemegang Saham yang tercatat pada tanggal pencatatan berhak menerima dividen yang disetujui, yang akan dikenakan pajak sesuai tarif yang berlaku di Indonesia. Dividen yang diterima oleh pemegang saham kebangsaan negara lain akan dikenakan nilai pajak penghasilan sebesar 20% (dua puluh persen) di Indonesia kecuali ditentukan lain sesuai Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda yang berlaku.

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang dapat membatasi hak pemegang saham publik dalam menerima dividen.

Riwayat pembayaran dividen Perseroan adalah sebagai berikut:

Tahun	Total Dividen Tunai (dalam ribuan Rupiah)	Tanggal Pembayaran
2024	Rp340.547.322	16 Agustus 2024
2024	Rp20.000.000	30 April 2024
2023	Rp650.000.000	25 September 2023
2021	Rp500.000.000	23 November 2021

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.

XI. PERPAJAKAN

Perpajakan untuk Pemegang Saham

Pajak Penghasilan atas dividen dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 4 ayat 3 huruf (f) Undang-undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009) dan Undang Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (efektif sejak 29 Oktober 2021), penerima dividen atau pembagian keuntungan yang diterima oleh Perseroan Terbatas sebagai Wajib Pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia juga tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan sepanjang Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak maka penghasilan yang diterima atau diperoleh dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan Menteri Keuangan dari penanaman modal antara lain berupa dividen dari saham pada perseroan terbatas yang tercatat pada bursa efek di Indonesia dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran Pajak Penghasilan yang terutang 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 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai saham Perseroan yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana Saham;
3. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan dilakukan oleh Perseroan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek. Namun, apabila pemilik saham pendiri tidak memilih untuk memenuhi kewajiban perpajakan dengan cara membayar tambahan Pajak Penghasilan final 0,5% (nol koma lima persen) tersebut, penghitungan Pajak Penghasilan atas keuntungan penjualan saham pendiri dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-undang No. 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2022 tentang Penyesuaian Pengaturan Di Bidang Pajak Penghasilan dan Undang Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, Dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri tidak dipotong Pajak Penghasilan. Dalam hal Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri tidak memenuhi ketentuan investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 butir a Undang Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (tata cara dan ketentuan mengenai jenis investasi yang diperbolehkan dan periode investasi diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2022 tentang Penyesuaian Pengaturan Di Bidang Pajak Penghasilan), atas dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri terutang Pajak Penghasilan pada saat dividen diterima atau diperoleh. Pajak Penghasilan yang terutang tersebut wajib disetor sendiri oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.

Dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Badan Dalam Negeri (termasuk Bentuk Usaha Tetap) dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif 20% (dua puluh persen) dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau dari nilai pari (dalam hal dividen saham). Tarif yang lebih rendah dapat dikenakan dalam hal pembayaran dividen dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu Negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") dengan Indonesia, dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2018 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda.

Agar Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) tersebut dapat menerapkan tarif sesuai P3B, sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2018 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, Wajib Pajak Luar Negeri diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili (SKD) / *Certificate of Domicile of Non Resident for Indonesia Tax Withholding* yaitu:

- 1) SKD WPLN harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Menggunakan Form DGT;
 - b. Diisi dengan benar, lengkap, dan jelas;
 - c. Ditandatangani atau diberi tanda yang setara dengan tanda tangan oleh WPLN sesuai dengan kelaziman di negara mitra atau yurisdiksi mitra P3B;
 - d. Disahkan dengan ditandatangani atau diberi tanda yang setara dengan tanda tangan oleh Pejabat yang Berwenang sesuai dengan kelaziman di negara mitra atau yurisdiksi mitra P3B;
 - e. Terdapat pernyataan WPLN bahwa tidak terjadi penyalahgunaan P3B;
 - f. Terdapat pernyataan bahwa WPLN merupakan *beneficial owner* dalam hal dipersyaratkan dalam P3B; dan
 - g. Digunakan untuk periode yang tercantum pada SKD WPLN.
- 2) Dalam hal WPLN menggunakan *Certificate of Residence*, WPLN tetap wajib mengisi Form DGT selain Part II.
- 3) *Certificate of Residence* yang memenuhi ketentuan merupakan satu kesatuan dengan SKD WPLN.
- 4) SKD WPLN dilengkapi dengan pernyataan bahwa:
 - a. tidak terjadi penyalahgunaan P3B; dan
 - b. WPLN merupakan *beneficial owner* dalam hal dipersyaratkan dalam P3B
- 5) Pemotong dan/atau Pemungut Pajak yang menerima tanda terima SKD WPLN harus melakukan pengecekan informasi terhadap informasi dalam SKD WPLN melalui laman milik Direktorat Jenderal Pajak atau saluran tertentu yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.

Di samping persyaratan Form-DGT atau Form SKD Negara Mitra, WPLN juga wajib memenuhi persyaratan sebagai *Beneficial Owner* atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan.

Lembaga perbankan dan dana pensiun hanya diwajibkan untuk melengkapi halaman satu dari Form DGT. Halaman dua harus dilengkapi dan ditandatangani oleh WPLN untuk menunjukkan tempat kediaman dan status kepemilikan.

Tidak melaporkan Form DGT dan/atau memenuhi persyaratan yang diperlukan akan mengakibatkan pemotongan pajak sebesar 20% dari jumlah dividen yang didistribusikan.

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 tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perseroan menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pajaknya.

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

XII. 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.

Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7. PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk yang merupakan Manajer Penjatahan akan bertindak sebagai Partisipan Admin, di mana pelaksanaan penjatahan akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020.

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini merupakan perjanjian lengkap yang menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya mengenai perihal yang dimuat dalam Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang isinya bertentangan dengan Perjanjian tersebut.

Pihak yang bertindak sebagai Manajer Penjatahan atas Penawaran Umum ini adalah PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk.

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				
	PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk	566.894.500	2.301.591.670.000	100,00
TOTAL		566.894.500	2.301.591.670.000	100,00

Berdasarkan UU No. 4/ 2023, yang dimaksud dengan Afiliasi pada Pihak (orang perseorangan, perusahaan, usaha bersama, asosiasi atau kelompok yang terorganisasi) yang mempunyai:

- Hubungan keluarga karena perkawinan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
- hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal
- hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;
- hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;
- hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;
- hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/ atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau
- hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4/2023.

Metode Penentuan Harga Penawaran Saham

Harga Penawaran untuk Saham Yang Ditawarkan ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) yang dilakukan sejak tanggal 13 Desember 2024 sampai dengan 20 Desember 2024. Rentang harga yang dimasukkan oleh calon investor dalam pelaksanaan Penawaran Awal adalah sebesar Rp3.000,- (tiga ribu Rupiah) sampai dengan Rp4.060,- (empat ribu enam puluh Rupiah) setiap saham. Dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal tersebut di atas maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp4.060,- (empat ribu enam puluh Rupiah).

Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;

Dengan harga saham yang ditawarkan per lembar saham adalah sebesar Rp4.060,- (empat ribu enam puluh Rupiah) per saham per saham, maka rasio *price-to earnings* ("PE") Perseroan adalah sebesar 50,38x (atau 25,19x apabila disetahunkan) dan rasio *price-to-book value* ("PBV") Perseroan adalah sebesar 2,83x, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	Per 30 Juni 2024	Per 30 Juni (Disetahunkan)
Saham beredar pasca Penawaran Umum (lembar)	5.668.944.500	5.668.944.500
Harga Penawaran (Rupiah)	4.060	4.060
Laba periode periode/tahun berjalan (ribuan Rupiah)	479.102.365	958.204.730
Jumlah Ekuitas (ribuan Rupiah)	8.142.575.417	8.142.575.417
Laba per saham periode berjalan (Rupiah)	80,59	161,18
<i>Book Value per Share</i> (Rupiah)	1.436,35	1.436,35
PE	50,38	25,19
PBV	2,83	2,83

Sumber: Perhitungan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan per 30 Juni 2024

Tabel dibawah ini merupakan perusahaan sejenis Perseroan yang telah tercatat di BEI:

Kode Saham (Ticker)	Nama Perusahaan	PE per 30 Juni 2024	PE per 30 Juni 2024 (Disetahunkan)	PBV
CTRA	PT Ciputra Development Tbk	20,18	10,09	0,90
BSDE	PT Bumi Serpong Damai Tbk	8,56	4,28	0,46
SMRA	PT Summarecon Agung Tbk	10,76	5,38	0,62
PWON	PT Pakuwon Jati Tbk	20,83	10,42	0,75
Rata-rata		15,08	7,54	0,68

Sumber: IDX Statistik per 30 Juni 2024, website BEI

- Permintaan investor;
- Kinerja Keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri Perseroan di Indonesia;
- 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;
- Penilaian berdasarkan rasio perbandingan P/E dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek regional yang dapat dijadikan perbandingan; dan
- Mempertimbangkan Kinerja Saham di Pasar Sekunder.

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, harga Saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan Saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di Bursa di mana Saham tersebut dicatatkan.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang berperan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebagai berikut:

- Akuntan Publik** : **KAP Johan Malonda Mustika & Rekan**
Jl. Pluit Raya 200 Blok V No. 1-6
Pluit – Penjaringan
Jakarta 14440
- Nama Rekan : H. Fuad Hasan, CPA, CA
STTD : STTD.AP-434/PM.22/2018 tanggal 9 Februari 2018
Pedoman Kerja : Standar Profesional Akuntan Publik
Keanggotaan : Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI) dan Ikatan Akuntan Indonesia (IAI)
Asosiasi :
Surat Penunjukkan : No. 163.1/VI/24/A3B2/JMM3 tanggal 28 Juni 2024
Tugas Pokok : Melakukan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI). Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar diperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diaudit. Tugas Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti pendukung dalam pengungkapan laporan keuangan.
- Konsultan Hukum** : **Armand Yapsunto Muharamsyah and Partners**
Grand Rubina Business Park (General Tower), Penthouse Floor
Rasuna Epicentrum, Jl. HR Rasuna Said
Jakarta 12940
- Nama Rekan : M. Arie Armand, S.H., LL. M.
STTD : STTD.KH-219/PJ-1/PM.02/2023, tanggal 4 Agustus 2023 atas nama M. Arie Armand, S.H., LL. M.
No. Anggota HKHPM : 200717
Pedoman Kerja : Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) No. KEP.02/HKHPM/VIII/2018, tanggal 8 Agustus 2018 sebagaimana diubah melalui Keputusan HKHPM No. KEP.03/HKHPM/XI/2021, tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan HKHPM No. KEP.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.
Surat Penunjukkan : No. 002/CBDK/IX/2024 tanggal 10 September 2024

Tugas Pokok : Melakukan pemeriksaan dan penelitian dengan kemampuan terbaik yang dimilikinya atas fakta dari segi hukum yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu sebagaimana disampaikan oleh Perseroan. Hasil pemeriksaan dan penelitian dari segi hukum tersebut telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum 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. Tugas dan fungsi Konsultan Hukum yang diuraikan di sini adalah sesuai dengan Standar Profesi dan peraturan Pasar Modal yang berlaku guna melaksanakan prinsip keterbukaan.

Notaris : **Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn.**
Jl. Cikampek No. 7, Menteng, Jakarta Pusat
Jakarta 10310

No. STTD : STTD.N-307/PM.223/2022
Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia No. 0521419690512
Pedoman Kerja : Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana terakhir diubah berdasarkan Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 tahun 2004
Surat Penunjukkan : No. 001/CBDK/IX/2024 tanggal 10 September 2024
Tugas Pokok : Membuat Akta-Akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham serta Akta-Akta pengubahannya, sesuai dengan peraturan jabatan dan kode etik Notaris.

Biro Administrasi Efek : **PT Adimitra Jasa Korpora**
Kirana Boutique Office Blok F3 No 5
Jl. Kirana Avenue III
Kelapa Gading, Jakarta Utara

STTD : No. Kep-41/D.04/2014
No. Asosiasi : ABI/II/2015-12
Pedoman Kerja : Peraturan Pasar Modal.
Surat Penunjukkan : No. 003/CBDK/IX/2024 tanggal 10 September 2024
Tugas Pokok : Tugas dan tanggung jawab Biro Administrasi Efek dalam Penawaran Umum ini sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku adalah untuk melakukan administrasi pemesanan Saham sesuai dengan ketentuan khususnya sehubungan dengan penerapan POJK No. 41 tahun 2020.

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang terlibat dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini menyatakan tidak ada hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Anggaran Dasar Perseroan yang berlaku adalah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 4/2024. Ketentuan penting dalam Anggaran Dasar Perseroan yang disajikan di bawah serta telah sesuai dengan Peraturan No. IX.J.1, Peraturan OJK No. 15 Tahun 2020 dan Peraturan OJK No. 33 Tahun 2014 serta UUPT. Ketentuan penting dalam Anggaran Dasar Perseroan antara lain sebagai berikut:

A. Ketentuan yang mengatur mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha

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

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang:
 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa;
 - Aktivitas Perusahaan *Holding*;
 - Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya;
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. Kegiatan Usaha Utama
 - 1) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa;

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah, dengan kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 68111;
 - 2) Aktivitas Perusahaan *Holding*;

Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan *holding* (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan *subsidiary* dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan *subsidiary*-nya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan, dengan kode KBLI 64200.
 - b. Kegiatan Usaha Penunjang yang mendukung Kegiatan Usaha Utama adalah sebagai berikut:
 - Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya

Kelompok ini mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh *agronomist* dan *agricultural economist* pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur, dengan kode KBLI 70209.

B. Ketentuan yang mengatur mengenai perubahan permodalan

Pasal 4 ayat (4) Anggaran Dasar Perseroan menyatakan bahwa:

Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan RUPS dengan syarat dan harga tertentu yang ditetapkan oleh Direksi, dan harga tersebut tidak di bawah harga pari, dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan, peraturan OJK dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

Pasal 10 Anggaran Dasar Perseroan menyatakan bahwa:

- a. Pendaftaran pemindahan hak atas saham wajib dilakukan oleh Direksi dengan cara mencatatkan pemindahan hak itu dalam Daftar Pemegang Saham yang bersangkutan berdasarkan akta pemindahan hak yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan atau berdasarkan surat-surat lain yang cukup membuktikan pemindahan hak itu menurut pendapat Direksi tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar.
- b. Akta pemindahan hak atau surat lain sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal 10 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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 Presiden Direktur atau salah seorang anggota Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Direksi).
- f. 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.
- g. 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.
- h. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak atas saham yang dimaksud harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

- i. 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.
- j. 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 Anggaran Dasar Perseroan.
- k. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan 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.
- l. 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.

C. Ketentuan yang mengatur mengenai pelaksanaan RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa

Tempat dan Pemanggilan RUPS

Berdasarkan Pasal 21 Anggaran Dasar Perseroan, diatur hal-hal sebagai berikut:

1. RUPS diselenggarakan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, yaitu di: (a) tempat kedudukan Perseroan; (b) tempat Perseroan melakukan kegiatan usaha utamanya; (c) ibukota provinsi tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan; (d) di provinsi tempat kedudukan Bursa Efek yang mencatatkan saham Perseroan.
2. Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS.

Dalam hal terdapat perubahan mata acara RUPS, maka Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara dimaksud kepada OJK paling lambat pada saat pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

3. Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham, paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, melalui media pengumuman sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Pengumuman RUPS tersebut, memuat paling sedikit:

- ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
- ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
- tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
- tanggal pemanggilan RUPS

Dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat 3 Anggaran Dasar Perseroan, selain memuat hal sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf b di atas, pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf a di atas wajib memuat informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham atau Dewan Komisaris.

Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen (sebagaimana didefinisikan dalam peraturan OJK), selain informasi sebagaimana dimaksud dalam angka 4 huruf b dan c di atas, dalam pengumuman RUPS wajib memuat juga keterangan:

- RUPS selanjutnya yang direncanakan akan diselenggarakan jika kuorum kehadiran Pemegang Saham Independen yang disyaratkan tidak diperoleh dalam RUPS pertama; dan
 - pernyataan tentang kuorum keputusan yang disyaratkan dalam setiap RUPS.
4. Perseroan wajib melakukan pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal penyelenggaraan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal penyelenggaraan RUPS.

Pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf a di atas, harus memuat informasi paling sedikit:

- tanggal penyelenggaraan RUPS;
 - waktu penyelenggaraan RUPS;
 - tempat penyelenggaraan RUPS;
 - ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - mata acara RUPS termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
 - informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara RUPS tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan; dan
 - informasi bahwa pemegang saham dapat memberikan kuasa melalui e-RUPS (sebagaimana didefinisikan dalam peraturan OJK).
5. Perseroan wajib mencantumkan usulan mata acara RUPS dari pemegang saham dalam mata acara RUPS yang dimuat dalam pemanggilan, sepanjang usulan mata acara RUPS memenuhi semua persyaratan sebagai berikut:
- i. Usul tersebut diajukan secara tertulis kepada penyelenggara RUPS oleh seorang pemegang saham atau lebih yang mewakili 1/20 (satu per dua puluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; dan
 - ii. Usul tersebut diterima paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pemanggilan RUPS; dan
 - iii. Usul tersebut, harus:
 - dilakukan dengan itikad baik;
 - mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
 - merupakan mata acara yang membutuhkan keputusan RUPS;
 - menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara RUPS; dan
 - tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara RUPS bagi pemegang saham, dengan ketentuan:
 - i. Bahan mata acara RUPS dapat diakses dan diunduh melalui situs web Perseroan dan/atau e-RUPS;
 - ii. Bahan mata acara RUPS tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS, atau jangka waktu lebih awal bilamana diatur dan ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - iii. Dalam hal mata acara RUPS mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, maka daftar riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia:
 - iv. di situs web Perseroan paling singkat sejak saat pemanggilan sampai dengan penyelenggaraan RUPS; atau
 - v. pada waktu lain selain waktu sebagaimana dimaksud pada butir (ii) namun paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
 - vi. Dalam hal RUPS merupakan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen, Perseroan wajib menyediakan formulir pernyataan bermeterai cukup untuk ditandatangani oleh Pemegang Saham Independen sebelum pelaksanaan RUPS, paling sedikit menyatakan bahwa:
 1. yang bersangkutan benar-benar merupakan Pemegang Saham Independen; dan
 2. apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan tersebut tidak benar, yang bersangkutan dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Ralat pemanggilan RUPS wajib dilakukan, jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - i. Dalam hal ralat pemanggilan RUPS, memuat perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, maka wajib dilakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana diatur dalam angka 5 di atas;
 - ii. Apabila perubahan informasi mengenai tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan atau atas perintah OJK, ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS tersebut tidak berlaku, sepanjang OJK tidak memerintahkan untuk dilakukan pemanggilan ulang.
8. Dalam penyelenggaraan RUPS, kewajiban melakukan pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang, dan pengumuman ringkasan risalah RUPS bagi Perseroan yang sahamnya tercatat pada Bursa Efek wajib dilakukan melalui paling sedikit:
 - situs web penyedia e-RUPS;
 - situs web Bursa Efek; dan
 - situs web Perseroan;

dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris.

Pengumuman yang menggunakan bahasa asing pada situs web Perseroan wajib memuat informasi yang sama dengan informasi dalam pengumuman yang menggunakan Bahasa Indonesia.

Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran informasi yang diumumkan dalam bahasa asing dengan yang diumumkan dalam Bahasa Indonesia, informasi dalam Bahasa Indonesia yang digunakan sebagai acuan.

Dalam hal Perseroan menyelenggarakan e-RUPS dengan menggunakan sistem yang disediakan oleh Perseroan, ketentuan mengenai media pengumuman, pemanggilan, ralat pemanggilan, pemanggilan ulang, dan pengumuman ringkasan risalah RUPS, bagi Perseroan yang sahamnya tercatat pada bursa efek dilakukan melalui paling sedikit: (i) situs web bursa efek; dan (ii) situs web Perseroan; dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing (dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling sedikit bahasa Inggris)

D. Ketentuan yang mengatur mengenai hak, preferensi dan pembatasan masing-masing jenis hak atas saham

(tidak ada)

E. Ketentuan yang mengatur mengenai Direksi

1. a. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi Perseroan yang sekurang-kurangnya terdiri dari 2 (dua) orang anggota Direksi, seorang diantaranya dapat diangkat sebagai Presiden Direktur, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Presiden Direktur, dan yang lainnya diangkat sebagai Direktur, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
b. Bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih sebagai Wakil Direktur, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Satu periode masa jabatan anggota Direksi adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya, setelah anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut.
3. Yang dapat diangkat sebagai anggota Direksi adalah orang perorangan yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal. Setelah memenuhi persyaratan, pengangkatan anggota Direksi dilakukan dengan memperhatikan keahlian, pengalaman serta persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Anggota Direksi yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali oleh RUPS, dengan persyaratan memenuhi peraturan perundangan yang berlaku termasuk peraturan Bursa Efek di mana saham Perseroan dicatatkan.
5. Kecuali ditentukan lain oleh RUPS, seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang berhenti atau dihentikan dari jabatannya atau untuk mengisi lowongan harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa jabatan anggota Direksi lain yang menjabat.
6. Ketentuan tentang kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk pengangkatan dan/atau pemberhentian dan/atau perubahan anggota Direksi adalah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan.
7. Perbuatan-perbuatan Direksi sebagai berikut :
 - a. Meminjamkan atau meminjam uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank dari suatu kredit/pinjaman yang telah dibuka oleh Perseroan atau tidak termasuk dalam rangka Perseroan menjalankan kegiatan usahanya) yang melebihi suatu jumlah yang dari waktu ke waktu ditentukan oleh Rapat Dewan Komisaris;
 - b. Melepaskan/memindahtangankan dan/atau mengagunkan aset Perseroan dengan kriteria dan nilai melebihi jumlah tertentu yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris, kecuali aset yang dicatat sebagai persediaan;
 - c. Menetapkan dan mengubah logo Perseroan;
 - d. Menetapkan struktur organisasi 1 (satu) tingkat di bawah Direksi;
 - e. Membeli/menjual atau memperoleh/melepaskan hak atas barang tak bergerak milik Perseroan dengan memperhatikan ayat 7 tersebut di bawah ini;
 - f. Melakukan penyertaan modal atau melepaskan penyertaan modal dalam perusahaan lain tanpa mengurangi izin yang berwenang;

- g. Mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang dengan nilai sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam satu tahun buku dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain;
harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
1. RUPS berhak memberhentikan anggota Direksi sewaktu-waktu dengan menyebutkan alasannya dan setelah anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk membela diri dalam RUPS. Pemberhentian anggota Direksi berlaku sejak ditutupnya RUPS yang memutuskan pemberhentian itu, kecuali apabila RUPS menentukan tanggal lain sebagai tanggal berlakunya pemberhentian tersebut.
2. Anggota Direksi dapat diberhentikan untuk sementara oleh Dewan Komisaris dengan menyebutkan alasannya. Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) ini diberitahukan secara tertulis kepada anggota Direksi yang bersangkutan.
3. Anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu tidak berwenang:
 - a. Menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan; dan
 - b. Mewakili Perseroan di dalam maupun di luar pengadilan.
 Pembatasan kewenangan sebagaimana dimaksud di atas berlaku sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
 - a. Terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara anggota Direksi yang bersangkutan;
 - b. Lampaunya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Anggaran Dasar ini apabila dalam jangka waktu tersebut tidak diselenggarakan RUPS.
4. Dewan Komisaris harus menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, untuk memutuskan mencabut atau menguatkan keputusan pemberhentian sementara anggota Direksi sebagaimana dimaksud pada Anggaran Dasar. Dalam RUPS itu, anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk membela diri. RUPS sebagaimana dimaksud di atas dipimpin oleh Presiden Komisaris dan apabila Presiden Komisaris tidak hadir, hal tersebut tidak perlu dibuktikan kepada pihak lain, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya yang ditunjuk oleh RUPS tersebut dan pemanggilan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang termaktub dalam Anggaran Dasar Perseroan.
5. Dalam hal RUPS menguatkan keputusan pemberhentian sementara, anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk seterusnya. Apabila RUPS tidak diselenggarakan atau tidak mengambil keputusan, setelah lewatnya jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud pada Anggaran Dasar di atas, maka pemberhentian sementara anggota Direksi yang bersangkutan menjadi batal.
6. Perseroan melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan mengenai:
 - a. Keputusan pemberhentian sementara; dan
 - b. Hasil penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (10) atau informasi mengenai batalnya pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris karena tidak terselenggaranya RUPS sampai dengan lampaunya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Anggaran Dasar ini paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah terjadinya peristiwa tersebut.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan seorang atau lebih atau semua anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) sejak terjadi lowongan, wajib diselenggarakannya RUPS untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar Perseroan. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Direksi yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, untuk sementara Perseroan diurus oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh rapat Dewan Komisaris. Dalam hal demikian, Dewan Komisaris berhak memberikan kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama untuk mengurus Perseroan.

9. Anggota Direksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir. Dalam hal terdapat anggota Direksi yang mengundurkan diri sebagaimana dimaksud di atas, anggota Direksi yang bersangkutan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri kepada Perseroan secara tertulis.
10. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi sebagaimana dimaksud di atas paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri dimaksud. RUPS dapat memutuskan menerima pengunduran diri anggota Direksi tersebut berlaku efektif lebih cepat dari 90 (sembilan puluh) hari setelah diajukannya permohonan pengunduran diri tersebut.
11. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah:
 - a. Diterimanya surat permohonan pengunduran diri anggota Direksi sebagaimana dimaksud pada Anggaran Dasar ini; dan
 - b. Hasil penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (9) Anggaran Dasar ini.
12. Dalam hal Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (9) Anggaran Dasar ini, maka dengan lampaunya kurun waktu tersebut, pengunduran diri anggota Direksi menjadi sah tanpa memerlukan persetujuan RUPS. Namun demikian, dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari yang diatur pada Pasal 11 ayat (1) Anggaran Dasar, maka pengunduran diri tersebut dianggap sah hanya apabila telah diselenggarakan RUPS yang menetapkan pengunduran diri tersebut dan telah mengangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi tersebut.
13. Sebelum pengunduran diri berlaku efektif, anggota Direksi yang bersangkutan tetap berkewajiban melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
14. Kepada anggota Direksi yang mengundurkan diri tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya tentang tugasnya selama kurun waktu sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal efektif pengunduran dirinya dalam RUPS.
15. Para anggota Direksi dapat diberi gaji tiap-tiap bulan dan tunjangan lainnya yang besarnya ditentukan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.
16. Jabatan anggota Direksi berakhir, apabila:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir dan tidak diangkat lagi;
 - c. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

F. Ketentuan yang mengatur mengenai Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, seorang di antaranya diangkat sebagai Presiden Komisaris, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Presiden Komisaris, dan yang lainnya diangkat sebagai Komisaris. Perseroan wajib memiliki Komisaris Independen sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Satu periode masa jabatan anggota Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya setelah anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentian tersebut, kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.

3. Yang dapat diangkat sebagai anggota Dewan Komisaris adalah orang perorangan yang telah memenuhi syarat untuk diangkat sebagai Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan ketentuan peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku. Pemenuhan persyaratan dimaksud wajib dimuat dalam surat pernyataan anggota Dewan Komisaris dan disampaikan kepada Perseroan untuk diteliti dan didokumentasikan.
4. Anggota Dewan Komisaris yang masa jabatannya berakhir dapat diangkat kembali sesuai dengan atau berdasarkan keputusan RUPS, dengan persyaratan memenuhi peraturan perundangan yang berlaku termasuk peraturan Bursa Efek di mana saham Perseroan dicatatkan.
5. Ketentuan tentang kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk pengangkatan dan/atau pemberhentian dan/atau perubahan anggota Dewan Komisaris adalah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan.
6. Jika oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, maka dalam jangka waktu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadinya lowongan, harus diselenggarakannya RUPS untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan perundang undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar. Masa jabatan untuk seseorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah jangka waktu yang merupakan sisa masa jabatan dari anggota Dewan Komisaris yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
7. Anggota Dewan Komisaris dapat mengundurkan diri dari jabatannya dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri kepada Perseroan secara tertulis.
8. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya surat permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris tersebut. Kepada anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
9. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah:
 - a. Diterimanya surat permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (8) Anggaran Dasar ini; dan
 - b. Hasil penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (9) Anggaran Dasar ini.
10. Dalam hal anggota Dewan Komisaris mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris masing-masing menjadi kurang dari 2 (dua) orang, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris.
11. Ketentuan tentang jumlah/besarnya gaji dan/atau tunjangan dan/atau remunerasi dan/atau fasilitas bagi anggota Dewan Komisaris ditetapkan oleh RUPS.
12. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila:
 - a. Meninggal Dunia;
 - b. Masa jabatannya berakhir;
 - c. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS;
 - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
 - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang undangan yang berlaku.

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 PEMESANAN SAHAM

1. Penyampaian Minat dan Pesanan Saham

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum dengan menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK No. 41 Tahun 2020. Pemodal dapat menyampaikan minat pada masa *bookbuilding* atau pesanan pada masa Penawaran Umum.

Penyampaian minat atas Saham yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas Saham yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada *website* www.e-ipo.co.id);

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Minat dan/atau 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;

Minat dan/atau pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem yang dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Bagi pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

- Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, Nomor *Single Investor Identification* (SID), Nomor Subrekening Efek (SRE), dan Kode Nasabah yang bersangkutan)
- Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar)
- Menyertakan *scan copy* KTP dan informasi kontak yang dapat dihubungi (email dan nomor telepon).

Penjamin Pelaksana Emisi Efek berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat *email* pemesan oleh pihak lain. Penjamin Pelaksana Emisi Efek akan meneruskan pesanan ke sistem Penawaran Umum Elektronik.

- c. Melalui Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.

Minat dan/atau 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. Minat dan/atau pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan 1 (satu) minat dan/atau pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum Saham.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan minat dan/atau pemesanan untuk alokasi Penjatahan Pasti hanya dapat menyampaikan minat dan/atau pemesanan melalui Perusahaan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

Minat dan/atau pesanan pemodal untuk alokasi penjatahan pasti yang disampaikan melalui Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Emisi Efek dan bukan Anggota Kliring harus dititipkan penyelesaian atas pesannya kepada Partisipan Sistem yang merupakan Anggota Kliring untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Penyampaian Minat atas Saham yang Akan Ditawarkan

Penawaran Awal atas saham yang akan ditawarkan harus menggunakan rentang harga tertentu. Perseroan telah menetapkan rentang harga pada masa Penawaran Awal yang berkisar antara Rp3.000,- (tiga ribu Rupiah) sampai dengan Rp4.060,- (empat ribu enam puluh Rupiah) setiap saham.

Perseroan dapat melakukan perubahan rentang harga pada masa Penawaran Awal. Informasi perubahan rentang harga dan masa Penawaran Awal diinput dan diumumkan pada Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Penyampaian minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik dilakukan pada masa Penawaran Awal. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan minat yang telah disampaikan selama masa Penawaran Awal belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan minatnya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan minat dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. Perubahan dan/atau pembatalan minat dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Dalam hal pada akhir masa Penawaran Awal harga saham yang disampaikan pada saat penyampaian minat oleh pemodal sama dengan atau lebih tinggi dari harga penawaran saham yang ditetapkan, minat yang disampaikan oleh pemodal tersebut akan diteruskan menjadi pesanan saham dengan harga sesuai harga penawaran saham setelah terlebih dahulu dikonfirmasi oleh pemodal pada masa penawaran saham.

Konfirmasi dilakukan pemodal dengan menyatakan bahwa pemodal telah menerima atau memperoleh kesempatan untuk membaca Prospektus berkenaan dengan Saham yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, konfirmasi sebagaimana dilakukan secara langsung oleh pemodal melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, sedangkan apabila pemodal menyampaikan minat atas Saham yang akan ditawarkan melalui Partisipan Sistem atau Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem, konfirmasi dilakukan oleh Partisipan Sistem untuk dan atas nama pemodal pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Partisipan Sistem wajib terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemodal dan Perusahaan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Penyampaian Pesanan atas Saham yang Akan Ditawarkan

Pesanan pemodal atas saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa Penawaran Umum belum berakhir melalui Partisipan Sistem. Perubahan dan/atau pembatalan pesanan dinyatakan sah setelah mendapat konfirmasi dari Sistem Penawaran Umum Elektronik.

2. Pemesan Yang Berhak

Pemesan yang berhak sesuai dengan POJK No. 41 Tahun 2020, harus memiliki:

- a. *Single Investor Identification* (SID);
- b. Subrekening Efek (SRE) Jaminan; dan
- c. Rekening Dana Nasabah (RDN).

Keharusan memiliki SRE 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 satu satuan perdagangan yakni 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 didaftarkanya saham tersebut di KSEI maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham.
- b. Saham hasil penjatahan akan didistribusikan ke sub rekening efek pemesan pada tanggal pendistribusian saham, pemesan saham dapat melakukan pengecekan penerimaan saham tersebut di rekening efek yang didaftarkan pemesan pada saat pemesanan saham. Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian dimana pemesan membuka sub rekening efek akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek;
- c. Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI;
- d. 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;
- e. 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;
- f. Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang ingin memperoleh 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;
- g. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
- h. 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;
- i. 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.
- j. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif KSEI dan telah diterbitkan surat kolektif sahamnya, tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi di Bursa Efek. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh dari Penjamin Emisi Efek di mana pemesanan saham yang bersangkutan diajukan.

Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh dari BAE yang ditunjuk oleh Perseroan.

5. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 5 (lima) hari kerja, yaitu tanggal 3 - 9 Januari 2025.

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama – 3 Januari 2025	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kedua – 6 Januari 2025	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Ketiga – 7 Januari 2025	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Keempat – 8 Januari 2025	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kelima – 9 Januari 2025	00:00 WIB – 10:00 WIB

6. Penyediaan Dana dan Pembayaran Pemesanan 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 RDN sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 10:00 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 SRE Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Pemesan menyediakan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada RDN yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham.

Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada SRE Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Partisipan Admin wajib menyerahkan dana hasil Penawaran Umum kepada Perseroan paling lambat satu Hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan, yang ditujukan pada rekening Perseroan:

Bank: PT Bank Central Asia Tbk
 Cabang: Muara Karang 3
 No Rekening: 407.866.8111
 Atas Nama: PT Bangun Kosambi Sukses

7. Penjatahan Saham

PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh Penyedia Sistem sesuai dengan POJK No. 41 Tahun 2020 dan SEOJK No. 15 Tahun 2020.

Tanggal Penjatahan dimana para Penjamin Pelaksanaan Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 9 Januari 2025.

a. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat mengikuti tata cara yang tercantum dalam SEOJK No.15 Tahun 2020 dimana Penawaran Umum digolongkan menjadi 4 (empat) golongan berdasarkan nilai saham yang ditawarkan sebagaimana diungkapkan pada tabel berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Minimal & Alokasi Awal 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 (Nilai Emisi $\leq$ Rp250 miliar)	Minimum (15% atau Rp 20 miliar)	17,5%	20%	25%
II (Rp250 miliar < Nilai Emisi $\leq$ Rp500 miliar)	Minimum (10% atau Rp 37,5 miliar)	12,5%	15%	20%
III (Rp500miliar < Nilai Emisi $\leq$ Rp1 triliun)	Minimum (7,5% atau Rp 50 miliar)	10%	12,5%	17,5%
IV (Nilai Emisi > Rp1 triliun)	Minimum (2,5% atau Rp 75 miliar)	5%	7,5%	12,5%

*mana yang lebih tinggi nilainya

Penjatahan Terpusat dalam Penawaran Umum saham Perseroan dengan dana dihimpun sebesar Rp2.301.591.670.000,- (dua triliun tiga ratus satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tujuh puluh ribu Rupiah), termasuk dalam golongan Penawaran Umum IV, dengan batasan minimum alokasi untuk penjatahan terpusat paling sedikit senilai Rp75.000.000.000,- (tujuh puluh lima miliar Rupiah). Ketentuan tersebut dihitung berdasarkan harga penawaran umum final yang telah ditentukan setelah selesainya masa penawaran awal.

Alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, maka alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan sebagaimana tabel di atas. Pada Penawaran Umum Saham Perseroan, maka apabila tingkat pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan dengan batas minimal persentase alokasi saham:

- 2,5x sampai dengan 10x, maka alokasi untuk Penjatahan Terpusat ditingkatkan menjadi sekurang-kurangnya sebesar 5%
- 10x sampai dengan 25x, maka alokasi untuk Penjatahan Terpusat ditingkatkan menjadi sekurang-kurangnya sebesar 7,5%
- Di atas 25x, maka alokasi untuk Penjatahan Terpusat ditingkatkan menjadi sekurang-kurangnya sebesar 12,5%

Adapun sumber Saham yang dapat digunakan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi Saham untuk porsi Penjatahan Terpusat dalam hal dilakukan penyesuaian adalah Efek yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti.

Dalam hal masih terdapat kekurangan dalam penyesuaian, maka kekurangan akan diambil dari porsi Penjatahan Pasti.

Untuk sumber saham menggunakan saham yang dialokasikan untuk porsi Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pemodal pada Penjatahan Pasti dilakukan dengan membagikan porsi Penjatahan Pasti setelah dikurangi dengan penyesuaian alokasi saham:

- a. secara proporsional untuk seluruh pemodal berdasarkan jumlah pesanan; atau
- b. berdasarkan keputusan penjamin pelaksana emisi Efek dalam hal Penjamin Pelaksana Emisi Efek memberikan perlakuan khusus kepada pemodal tertentu dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) pemodal Penjatahan Pasti yang mendapatkan perlakuan khusus hanya akan dikenakan penyesuaian alokasi Saham secara proporsional setelah pemodal Penjatahan Pasti yang tidak mendapat perlakuan khusus tidak mendapatkan alokasi Saham karena penyesuaian;
 - 2) pemodal yang diberikan perlakuan khusus sebagaimana dimaksud dalam angka 1) ditentukan dan diinput ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik sebelum berakhirnya masa penawaran saham; dan
 - 3) Penjamin Pelaksana Emisi Efek harus memberitahukan kepada masing-masing pemodal yang terdampak penyesuaian alokasi Saham.

Berikut ini merupakan ketentuan terkait Penjatahan Terpusat:

1. Jika terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, maka pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.
2. Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada:
 - a. Penjatahan Terpusat Ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel.
 - b. Penjatahan Terpusat Selain ritel, sisa Saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.
3. Dalam hal 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.
4. Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, Saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem.
5. Dalam hal jumlah Saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf b dan angka 4 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa Saham hasil pembulatan, Saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga Saham yang tersisa habis
6. Dalam hal jumlah Saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah Efek 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 pesannya 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 iv, sisa Saham dialokasikan kepada para pemodal yang pesannya belum terpenuhi berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan masing-masing 1 (satu) satuan perdagangan hingga Saham yang tersisa habis.

b. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Sistem porsi penjatahan yang akan dilakukan adalah penjatahan pasti (*fixed allotment*) yang dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 97,5% (sembilan puluh tujuh koma lima persen) dari jumlah saham yang ditawarkan yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, korporasi, dan perorangan.

Penjatahan Pasti hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Manajer Penjatahan yaitu PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk, dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
2. Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:
 - 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 Saham sehubungan dengan Penawaran Umum;
 - b. Direktur, Komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
 - c. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

8. 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.
- a. 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 angka 1);
 - 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud;

- 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.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut atau mengakibatkan pihak lain menjadi terlambat dalam melakukan kewajibannya untuk mengembalikan uang pemesanan sehingga menjadi lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar 1% per tahun, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan. Pembayaran kompensasi kerugian akan ditransfer bersamaan dengan pengembalian uang pemesanan pada tanggal pembayaran keterlambatan.

- B. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf A, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan.
 - 2) Dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - 3) Wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
 - 4) Wajib menyampaikan bukti pengumuman 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.

9. 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.

Dalam hal terjadinya pembatalan Penawaran Umum dan dana sudah diambil oleh penyedia sistem, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah akan dikredit pada rekening pemesan yang bersangkutan. Pengembalian uang tersebut akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum.

Bila pengembalian uang dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum, maka pengembalian uang tidak akan disertai pembayaran bunga.

10. 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.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS

Prospektus dapat diperoleh pada tanggal 3 Januari 2025 sampai dengan 9 Januari 2025 yang dapat diunduh melalui website Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Perseroan dan 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



PT TRIMEGAH SEKURITAS INDONESIA TBK

Gedung Artha Graha Lt. 18-19
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52 - 53
Jakarta 12190 - Indonesia
Tel. (021) 2924 9088
Fax. (021) 2924 9150
E-mail: investment.banking@trimegah.com
Website : www.trimegah.com

BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Adimitra Jasa Korpora
Kirana Boutique Office Blok F3 No 5
Jl. Kirana Avenue III
Kelapa Gading, Jakarta Utara
Tel. (021) 2974 5222
Fax. (021) 2928 9961
Email : opr@adimitra-jk.co.id

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Halaman ini sengaja dikosongkan

Ref.: AYMP/101-647-339/24/XII/1351

Jakarta, 27 Desember 2024

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES, Tbk.

Jalan Inspeksi PIK 2 No. 5 (Terusan Jalan Perancis),
Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi,
Kabupaten Tangerang 15211
Banten, Indonesia

U.p.: **Direksi**

**PENDAPAT DARI SEGI HUKUM SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA
PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT BANGUN KOSAMBI SUKSES, Tbk.**

Dengan hormat,

Kami, konsultan hukum dari kantor hukum **Armand Yapsunto Muharamsyah & Partners** (selanjutnya disebut sebagai "**AYMP**"), berkantor di Generali Tower Penthouse Floor, Gran Rubina Business Park at Rasuna Epicentrum, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. C-22, Jakarta 12940, yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.KH-219/PJ-1/PM.02/2023, tanggal 4 Agustus 2023, dan yang telah terdaftar sebagai anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan nomor anggota 200717, keduanya atas nama M. Arie Armand, S.H., LL.M., selaku konsultan hukum yang bebas dan mandiri telah ditunjuk oleh **PT BANGUN KOSAMBI SUKSES, Tbk.**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut sebagai "**Perseroan**") berdasarkan surat penunjukan Perseroan No. 002/CBDK/IX/2024, tanggal 10 September 2024 perihal Penunjukan Konsultan Hukum yang menangani Penawaran Umum Perdana Saham (*Initial Public Offering*) PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk., untuk melakukan uji tuntas dan mempersiapkan laporan uji tuntas dari segi hukum selama Periode Pemeriksaan (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) serta memberikan pendapat dari segi hukum ini (selanjutnya disebut sebagai "**Pendapat Hukum**") atas Perseroan dan perusahaan anak sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal sehubungan dengan rencana Perseroan untuk menawarkan dan menjual kepada masyarakat dengan cara penawaran umum atas 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) saham yang merupakan saham biasa atas nama yang merupakan saham baru yang mewakili 10% (sepuluh persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dengan nilai nominal sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah) per saham, yang ditawarkan dengan harga penawaran sebesar Rp4.060 (empat ribu enam puluh Rupiah) per saham (selanjutnya seluruh saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada

masyarakat disebut sebagai "**Saham-saham**"), sehingga jumlah penawaran umum perdana Saham-saham Perseroan adalah sebesar Rp2.301.591.670.000,- (dua triliun tiga ratus satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tujuh puluh ribu Rupiah). Untuk keperluan Pendapat Hukum ini, penawaran umum atas Saham-saham selanjutnya disebut sebagai "**Penawaran Umum**".

Sumber efek yang digunakan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi efek untuk porsi penjatahan terpusat (*pooling allotment*) dalam hal dilakukan penyesuaian adalah saham yang dialokasikan untuk porsi penjatahan pasti (*fixed allotment*) sesuai ketentuan dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik ("**SEOJK No. 15/2020**").

Dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan dan PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk sebagai penjamin pelaksana emisi efek dan penjamin emisi efek telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 11, tanggal 17 September 2024 sebagaimana telah diubah dengan: (i) Akta Perubahan I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 25, tanggal 14 Oktober 2024, (ii) Akta Perubahan II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 13, tanggal 28 November 2024, dan (iii) Akta Perubahan III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 5, tanggal 23 Desember 2024, keempatnya dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek**"). Sesuai dengan ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perseroan telah menunjuk PT Trimegah Sekuritas Indonesia, Tbk sebagai penjamin pelaksana emisi efek dan penjamin emisi efek dengan kesanggupan penuh (*full commitment*).

Selain Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perseroan dan PT Adimitra Jasa Korpora telah menandatangani Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 12, tanggal 17 September 2024, sebagaimana telah diubah dengan: (i) Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 26, tanggal 14 Oktober 2024, (ii) Akta Perubahan II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 14, tanggal 28 November 2024, dan (iii) Akta Perubahan III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 6, tanggal 23 Desember 2024, keempatnya dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat ("**Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham**").

Perseroan juga telah menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia tertanggal 8 Oktober 2024 Nomor SP-093/SHM/KSEI/0924 ("**Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas**", bersama-sama dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Penawaran Umum**").

Lebih lanjut, pelaksanaan Penawaran Umum dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam 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. 41/2020**") dan Perseroan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum, sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bangun Kosambi Sukses No. 4, tanggal 9 September 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Pusat.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, Penawaran Umum baru dapat dilaksanakan setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran (sebagaimana didefinisikan dalam Undang-undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan – "**UUPM**") yang diajukan kepada OJK. Sehubungan dengan hal tersebut, sesuai dengan keterangan Direksi Perseroan kepada kami, Perseroan akan mengajukan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK pada tanggal 18 September 2024.

Pendapat Hukum ini dapat diubah, ditambah, berdasarkan dokumen-dokumen tambahan dari Perseroan dan keterangan-keterangan Perseroan yang kami peroleh, setelah tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini sampai dengan dinyatakan efektifnya Pernyataan Pendaftaran oleh OJK.

Pendapat hukum ini menggantikan Pendapat Hukum kami dengan nomor Ref.: AYMP/101-647-339/24/XII/1331, tanggal 24 Desember 2024, yang telah kami sampaikan sebelumnya kepada Perseroan pada tanggal yang sama.

DASAR DAN RUANG LINGKUP PENDAPAT HUKUM

1. Pendapat Hukum ini didasarkan atas hasil uji tuntas dari segi hukum yang telah kami lakukan terhadap Perseroan dan Anak Perusahaan (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) sebagaimana dimuat dalam lampiran dari surat kami No. Ref.: AYMP/101-647-339/24/XII/1350, tanggal 27 Desember 2024 (selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Uji Tuntas**") yang telah kami sampaikan kepada Perseroan;
2. Kecuali dinyatakan lain secara tegas dalam Pendapat Hukum ini, maka Pendapat Hukum ini diberikan atas riwayat dan keadaan Perseroan dan Anak Perusahaan sejak tanggal pendirian sampai dengan tanggal 27 Desember 2024 (selanjutnya disebut sebagai "**Periode Pemeriksaan**");
3. Pendapat Hukum ini memuat atau mengungkapkan aspek-aspek hukum Perseroan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk, yakni:
 - a. keabsahan pendirian Perseroan dan Perusahaan Anak;

- b. kesesuaian anggaran dasar terakhir dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor pasar modal;
 - c. struktur permodalan dan perubahan kepemilikan saham dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terakhir sebelum dikeluarkannya Pendapat Hukum ini;
 - d. keabsahan perjanjian dalam rangka Penawaran Umum dan perjanjian penting lainnya;
 - e. izin dan persetujuan pokok yang diperlukan dalam pelaksanaan kegiatan usaha atau kegiatan usaha yang direncanakan Perseroan dan Perusahaan Anak;
 - f. status kepemilikan, pembebanan, asuransi, dan sengketa atas aset Perseroan dan Perusahaan Anak yang nilainya material;
 - g. perkara yang penting dan relevan, tuntutan perdata atau pidana, serta tindakan hukum lainnya menyangkut Perseroan dan Perusahaan Anak, beserta masing-masing anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris Perseroan dan Perusahaan Anak; dan
 - h. aspek hukum material lainnya sehubungan dengan Perseroan, Perusahaan Anak dan Penawaran Umum.
4. Pendapat Hukum ini diberikan dalam kerangka hukum negara Republik Indonesia yang berlaku pada tanggal ditandatanganinya Pendapat Hukum ini dan tidak dimaksudkan untuk berlaku atau ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi lain;
5. Dalam memberikan Pendapat Hukum ini kami telah meneliti dan memeriksa:
- a. ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia terutama yang menyangkut penawaran umum efek melalui Bursa Efek Indonesia ("**BEI**"); dan
 - b. dokumen-dokumen Perseroan dan Anak Perusahaan, baik asli maupun dalam bentuk salinan sebagaimana diuraikan dalam Pendapat Hukum ini dan Laporan Uji Tuntas.
6. Pendapat Hukum ini diberikan sesuai dengan Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana termaktub dalam Keputusan HKHPM No. Kep.03/HKHPM/XI/2021, tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. KEP.02/HKHPM/VIII/2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal (selanjutnya disebut "**Standar HKHPM**");
7. Pendapat Hukum ini hanya menyangkut pendapat dari aspek yuridis dan tidak mencakup aspek lain seperti pemeriksaan kebenaran data finansial, teknis atau kewajiban komersial dari suatu transaksi di mana Perseroan dan Anak

Perusahaan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya yang terkait;

8. Pendapat Hukum ini diberikan dengan mengingat bahwa selama Periode Pemeriksaan, kami tidak menerima informasi, konfirmasi dan/atau penjelasan bahwa Perseroan menerima keberatan dan/atau penolakan termasuk dari pemerintah Republik Indonesia atas rencana Penawaran Umum;
9. Kami tidak melakukan penyelidikan atau peninjauan langsung ke lapangan atas suatu fakta-fakta penting apa pun atau keadaan-keadaan yang dirujuk dalam Pendapat Hukum ini;
10. Pendapat Hukum ini diberikan dengan mengingat dan berdasarkan pada asumsi-asumsi serta kualifikasi-kualifikasi sebagaimana kami uraikan di akhir Pendapat Hukum ini; dan
11. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, tidak terdapat kesepakatan-kesepakatan lain (baik lisan maupun tertulis) di antara para pihak dalam dokumen-dokumen yang kami periksa, yang dapat mengubah, menambah, mengakhiri, membatalkan, mencabut, mengalihkan dan/atau menggantikan sebagian atau seluruh hal-hal yang diatur dalam dokumen-dokumen yang kami periksa, kecuali dinyatakan dalam Laporan Uji Tuntas.

PENDAPAT HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen tersebut di atas dan atas dasar pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami serta merujuk pada Laporan Uji Tuntas, berdasarkan dasar, ruang lingkup, asumsi-asumsi dan kualifikasi sebagaimana diuraikan dalam Pendapat Hukum ini, maka kami memberikan pendapat hukum sebagai berikut:

1. **Pendirian.** Perseroan adalah perusahaan terbuka yang telah didirikan secara sah berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dengan nama PT Bangun Kosambi Sukses sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian No. 01, tanggal 3 April 2000, yang dibuat di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., M.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-16935 HT.01.01.TH.2000, tanggal 8 Agustus 2000, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan nomor Tanda Daftar Perusahaan 09.01.1.70 di Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Utara dengan nomor agenda 1512/BH09.81/X/2006 tanggal 5 Oktober 2006 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia ("BNRI") No. 1, Tambahan Berita Negara ("TBN") No. 58, tanggal 2 Januari 2001. Perseroan merupakan suatu badan usaha yang berdiri sendiri yang dapat menggugat atau digugat serta memiliki kewenangan untuk memiliki harta kekayaan dan menjalankan usahanya sesuai dengan ketentuan anggaran dasarnya dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, khususnya peraturan di bidang perseroan terbatas dan pasar modal.

Dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan telah melakukan perubahan atas anggaran dasar Perseroan berdasarkan (i) Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bangun Kosambi Sukses No. 4, tanggal 9 September 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Pusat, sehubungan dengan perubahan seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("**Menkumham**") melalui Surat Keputusan No. AHU-0057170.AH.01.02.Tahun 2024, tanggal 10 September 2024, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0190848, tanggal 10 September 2024 ("**Akta Perseroan No. 4/2024**") dan (ii) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 2, tanggal 8 November 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Pusat, sehubungan dengan perubahan pasal 11 anggaran dasar Perseroan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0209166, tanggal 8 November 2024 ("**Akta Perseroan No. 2/2024**" bersama-sama dengan Akta Perseroan No. 4/2024 disebut sebagai "**Anggaran Dasar Perseroan**").

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum adalah saham biasa yang memberikan hak yang sama kepada para pemegangnya. Tidak ada perbedaan antara hak yang diterima oleh pemegang Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum dengan hak yang dimiliki oleh para pemegang saham Perseroan sebelum Penawaran Umum. Berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang ("**UUPT**"), hak-hak dari pemegang atas saham biasa adalah sebagai berikut:

- a. menghadiri dan mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**");
- b. menerima pembayaran dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi;
- c. menjalankan hak lainnya berdasarkan UUPT.

Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah memuat substansi dari ketentuan yang dipersyaratkan oleh dan dengan demikian telah sesuai dengan ketentuan (i) UUPT, (ii) Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, (iii) Peraturan OJK Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, (iv) Peraturan OJK Nomor 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, dan (v) Peraturan OJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 33/2014**").

2. **Maksud dan tujuan.** Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah:

Kegiatan Usaha Utama:

a. Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa – 68111

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

b. Aktivitas Perusahaan Holding – 64200

Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.

Kegiatan Usaha Penunjang:

Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (70209), Kelompok ini mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

Maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana terdapat dalam Anggaran Dasar Perseroan telah sesuai dengan Pasal 4 dari Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008, tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, dan telah memenuhi klasifikasi kegiatan usaha sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Badan Pusat

Statistik Nomor 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("**KBLI 2020**").

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan hasil pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan tertanggal 27 Desember 2024 ("**Surat Pernyataan Perseroan**"), kegiatan usaha yang saat ini dijalankan oleh Perseroan selama Periode Pemeriksaan adalah sebagai berikut: (i) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111); dan (ii) Aktivitas Perusahaan Holding (64200). Dengan demikian, Perseroan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini telah menjalankan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana termaktub dalam Anggaran Dasar Perseroan dan telah melakukan penyesuaian maksud dan tujuan Perseroan dalam Anggaran Dasar Perseroan dengan KBLI 2020.

3. **Struktur Permodalan.** Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham di Luar Rapat PT BKS No. 93, tanggal 25 Agustus 2022, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, sebagaimana telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0060593.AH.01.02.TAHUN 2022, tanggal 25 Agustus 2022 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT BKS dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0283115, tanggal 25 Agustus 2022 ("**Akta Perseroan No. 93/2022**") jo. Akta Perseroan No. 4/2024, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Struktur Permodalan	Jumlah Saham	Nilai (Rp)
Modal Dasar	20.408.200.000	408.164.000.000
Modal Ditempatkan	5.102.050.000	102.041.000.000
Modal Disetor	5.102.050.000	102.041.000.000
Saham dalam Portepel	15.306.150.000	306.123.000.000
Nilai nominal setiap saham		20

Perubahan struktur permodalan Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir adalah sah, berkesinambungan dan telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. **Susunan Pemegang Saham.** Berdasarkan Akta Perseroan No. 93/2022 jo. Akta Perseroan No. 4/2024 dan Daftar Pemegang Saham Perseroan tertanggal 10 September 2024, susunan pemegang saham saat ini dari Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai (Rp.)	(%)
1.	PT Pantai Indah Kapuk Dua, Tbk (" PT PIK2, Tbk ")	2.602.050.000	52.041.000.000	51,00
2.	PT Agung Sedayu (" PT AS ")	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
3.	PT Tunas Mekar Jaya (" PT TMJ ")	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah		5.102.050.000	102.041.000.000	100,00
Saham dalam Portepel		15.306.150.000	306.123.000.000	

Perubahan susunan pemegang saham dan pengalihan saham Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir telah dilakukan dengan sah, berkesinambungan dan telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Susunan pemegang saham Perseroan tersebut di atas sesuai dengan yang tercantum di dalam Daftar Pemegang Saham tertanggal 10 September 2024. Tidak ada perubahan terhadap kepemilikan saham Perseroan sejak tanggal 25 Agustus 2022 sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini.

Berdasarkan Akta Keputusan Para Pemegang Saham No. 24 tanggal 14 Oktober 2024, yang dibuat dihadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, yang didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan tertanggal 27 Desember 2024, para pemegang saham Perseroan telah memutuskan bahwa (i) Susanto Kusumo, (ii) Alexander Halim Kusuma, (iii) Richard Halim Kusuma, dan (iv) Hindarto Budiono ("**Para Pengendali**"), adalah pihak yang memenuhi kriteria 'Pengendali Perusahaan Terbuka' berdasarkan Pasal 1 angka 31 Peraturan OJK No. 3/POJK.4/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal *jo.* Pasal 1 ayat (4) huruf b Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka ("**POJK No. 9/2018**") dan tidak diklasifikasikan sebagai 'Kelompok yang Terorganisasi' berdasarkan Pasal 1 angka 2 POJK No. 9/2018 di mana Para Pengendali tidak membuat suatu rencana, kesepakatan, atau keputusan secara tertulis untuk bekerja sama untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Oleh karena itu, Para Pengendali memiliki kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun pengelolaan dan/atau kebijakan Perseroan, dan dengan demikian merupakan pengendali Perseroan. Adapun bentuk pengendalian bersama atas Perseroan oleh Para Pengendali dibuktikan dengan penggunaan hak suara yang diambil oleh PT TMJ dan PT AS melalui RUPS PT MAP, di mana struktur pengendalian bersama dimaksud terefleksikan berdasarkan kepemilikan saham masing-masing PT TMJ dan PT AS dalam porsi yang sama (50% (lima puluh persen)) dalam PT MAP yang merupakan pengendali dari PT PIK2, Tbk.

Lebih lanjut, berdasarkan dokumen (i) Surat Pernyataan Susanto Kusumo tertanggal 24 Oktober 2024, (ii) Surat Pernyataan Alexander Halim Kusuma tertanggal 24 Oktober 2024, (iii) Surat Pernyataan Richard Halim tertanggal 24 Oktober 2024, dan (iv) Surat Pernyataan Hindarto Budiono tertanggal 24 Oktober 2024, masing-masing pengendali akan tetap menjadi pengendali Perseroan dengan melakukan *lock-up* saham Perseroan yang dimiliki oleh PT Pantai Indah Kapuk Dua, Tbk. selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran Perseroan menjadi efektif.

Lebih lanjut, berdasarkan Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme *jo.* Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 15 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi, Perseroan diwajibkan melakukan pelaporan pemilik manfaat kepada Menkumham. Berdasarkan Informasi Penyampaian Data sehubungan dengan Identitas Pemilik Manfaat Perseroan,

tanggal 10 September 2024, yang disampaikan oleh Perseroan pada sistem Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Menkumham, (i) Susanto Kusumo, (ii) Alexander Halim Kusuma, (iii) Richard Halim Kusuma, dan (iv) Hindarto Budiono merupakan pemilik manfaat (*beneficial owner*) dari Perseroan yang memenuhi kriteria pemilik manfaat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (2) dan Pasal 4 ayat (1) huruf d Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme.

Dalam kurun waktu 6 (enam) bulan sebelum pengajuan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK yang akan dilakukan pada tanggal 18 September 2024, Perseroan tidak menerbitkan efek bersifat ekuitas berupa saham kepada seluruh pemegang saham Perseroan yang disebutkan pada tabel di atas, sehingga para pemegang saham Perseroan tidak tunduk pada Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Direksi Perseroan telah menyimpan dan menyelenggarakan Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus sebagaimana diwajibkan dalam UUPT.

5. **Susunan Direksi dan Dewan Komisaris.** Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 34, tanggal 19 November 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0412988, tanggal 27 November 2020 *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 3, tanggal 8 November 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.09-0273755, tanggal 8 November 2024, susunan terakhir Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur	: Steven Kusumo
Wakil Presiden Direktur	: Ipeng Widjoyo
Direktur	: Linda Kusumo
Direktur	: Markus Kusumaputra
Direktur	: Yohanes Edmond Budiman
Direktur	: Arthur Salim
Wakil Direktur	: Christina Widjaja

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: Richard Halim Kusuma
Komisaris	: Phiong, Phillipus Darma
Komisaris Independen	: Hardjo Subroto Lilik

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana dimaksud di atas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar

Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk POJK No. 33/2014 di mana jumlah Komisaris Independen yang diangkat berdasarkan Akta Perseroan No. 4/2024, adalah sejumlah 3 (tiga) orang dan telah memenuhi ketentuan jumlah komisaris independen minimal 30% (tiga puluh persen) dari total jumlah seluruh komisaris Perseroan.

Komite-komite

Pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan, Perseroan telah membentuk Komite Audit berdasarkan Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 003/SK DKM-CBDK/IX/2024 tentang Pengangkatan Anggota Komite Audit, tanggal 10 September 2024, dan memiliki Piagam Komite Audit No. 002/PGM DKM-CBDK/IX/2024 tertanggal 10 September 2024 yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit ("**POJK No. 55/2015**"). Berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, anggota dari Komite Audit berasal dari pihak independen sesuai dengan POJK No. 55/2015.

Lebih lanjut, saat ini Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 005/SK DKM-CBDK/IX/2024 tentang Pengangkatan Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi tanggal 10 September 2024 dan memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi No. 004/PGM DKM-CBDK/IX/2024 tertanggal 10 September 2024 yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Sekretaris Perusahaan

Pada saat Pendapat Hukum ini dikeluarkan, Perseroan telah menunjuk Yohanes Edmond Budiman sebagai Sekretaris Perusahaan yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Sirkuler Direksi Sebagai Pengganti Rapat Direksi No. 001/SK DIR-DKM-CBDK/IX/2024, tanggal 10 September 2024.

Unit Audit Internal

Perseroan juga telah membentuk Unit Audit Internal berdasarkan Keputusan Direksi PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk. No. 007/SK DKM-CBDK/IX/2024 tentang Pembentukan Unit Audit Internal Perseroan tanggal 10 September 2024, atas persetujuan Dewan Komisaris sebagaimana termaksud dalam Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris Sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris Perseroan No. 011/SK DKM-CBDK/IX/2024 tentang Pengangkatan dan/atau Pembentukan Unit Audit Internal dan Piagam Unit Audit Internal Perseroan, tanggal 10 September 2024, dan memiliki Piagam Unit Audit Internal No. 006/PGM DKM-CBDK/IX/2024 yang ditetapkan oleh Direksi pada tanggal 10 September 2024, yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan

Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

6. **Perusahaan Anak.** Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan memiliki 4 (empat) perusahaan anak yang dimiliki secara langsung baik yang telah beroperasi maupun yang belum beroperasi secara komersial, yaitu PT Mega Andalan Sukses ("**PT MAS**"), PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang ("**PT CGIC**"), PT Cahaya Kencana Indah ("**PT CKI**"), PT Agung Surya Gemerlap ("**PT ASGE**", bersama-sama dengan PT MAS, PT CGIC, dan PT CKI disebut "**Perusahaan Anak**").

Masing-masing Perusahaan Anak adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan secara sah, dijalankan menurut dan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan negara Republik Indonesia. Lebih lanjut, penyertaan modal Perseroan pada masing-masing Perusahaan Anak telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah memperoleh persetujuan korporasi yang diperlukan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

Perubahan terakhir anggaran dasar dari masing-masing Perusahaan Anak telah dibuat secara sah dan memperoleh persetujuan Menkumham berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perusahaan Anak belum menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar masing-masing Perusahaan Anak terkait, kecuali PT MAS yang telah beroperasi secara komersial.

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, kegiatan usaha yang tercantum dalam anggaran dasar masing-masing Perusahaan Anak sebagai berikut:

No.	Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha	Status
1.	PT MAS	KBLI 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Telah beroperasi secara komersial
2.	PT CGIC	KBLI 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Belum beroperasi
3.	PT CKI	KBLI 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Belum beroperasi
4.	PT ASGE	KBLI 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Belum beroperasi

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham masing-masing Perusahaan Anak beserta perubahan-perubahannya (selain PT ASGE yang tidak melakukan perubahan terhadap struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham selama 3 tahun terakhir sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ke OJK) selama 3 tahun terakhir sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana ke OJK adalah sah serta dilakukan sesuai dengan anggaran dasar yang telah mendapatkan penerimaan pemberitahuan dari Menkumham dan/atau persetujuan dari Menkumham (sebagaimana relevan) dari masing-masing Perusahaan Anak dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada tanggal Pendapat Hukum, pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari masing-masing Perusahaan Anak yang menjabat saat ini telah dilakukan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perusahaan Anak terkait dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak berlaku selama 5 tahun sejak tanggal pengangkatan masing-masing Direktur dan Dewan Komisaris Perusahaan Anak.

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perusahaan Anak tidak memiliki penyertaan saham pada entitas mana pun baik di dalam negeri maupun di luar negeri.

Lebih lanjut, berdasarkan pemeriksaan kami serta didukung dengan keterangan Perseroan, pada tanggal Pendapat Hukum ini, tidak terdapat pembebanan/penjaminan dan/atau sengketa/perkara yang dihadapi oleh Perseroan atas kepemilikan saham Perseroan di masing-masing Perusahaan Anak. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Direksi masing-masing Perusahaan Anak telah menyimpan dan menyelenggarakan Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus sebagaimana diwajibkan dalam UUPT.

7. **Entitas Asosiasi.** Perseroan memiliki penyertaan saham pada PT Fin Centerindo Satu ("**PT FCS**") sebesar 600.000 (enam ratus ribu) saham yang merupakan 40% (empat puluh persen) dari seluruh saham yang telah ditempatkan dan disetor dalam PT FCS. Penyertaan saham pada PT FCS tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar Perseroan maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Keterangan Perseroan, sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, PT FCS belum beroperasi secara komersial.

Berdasarkan pemeriksaan kami serta didukung dengan keterangan Perseroan, pada tanggal Pendapat Hukum ini, tidak terdapat pembebanan atau penjaminan atas aset material Perseroan, serta tidak terdapat perkara atau sengketa sehubungan dengan penyertaan saham Perseroan dalam PT FCS.

8. **Perizinan.** Sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, Perseroan serta Perusahaan Anak yang telah beroperasi secara komersial, telah memperoleh izin-izin material dan penting yang diperlukan untuk menjalankan usahanya dari pihak yang berwenang sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan izin-izin material serta penting tersebut masih berlaku sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini, kecuali untuk beberapa proyek Perseroan dan PT MAS dimana persetujuan bangunan gedung ("**PBG**") untuk proyek yang akan atau baru dimulai pembangunannya dan/atau perizinan sertifikat laik fungsi ("**SLF**") (sebagaimana relevan) untuk proyek yang telah selesai namun belum dihuni, dengan perincian sebagai berikut:

a. Perseroan

Nama Proyek	Jenis Perizinan	Peraturan	Status dan Catatan
1. PROYEK YANG TELAH SELESAI DIBANGUN NAMUN BELUM DIHUNI			
Proyek SOHO Manhattan	IMB atau PBG	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG. Namun berdasarkan PP No. 16/2021, bangunan gedung yang telah memperoleh IMB yang dikeluarkan sebelumnya dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.	Proyek SOHO Manhattan telah memiliki PBG No. SK-PBG-360314-06022024-001, yang diterbitkan pada tanggal 6 Februari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Ruko Soho Manhattan, atas nama PT KML qq PT Trisula Indah Lestari ("PT TIL") qq Perseroan. Pengurusan PBG untuk Proyek SOHO Manhattan saat ini telah diproses untuk atas nama Perseroan, sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkap layar (<i>screen capture</i>) pada situs simbg.pu.go.id dengan nomor 360314-24122024-004.
	SLF	Berdasarkan Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana terakhir diubah dengan UUCK ("UU No. 28/2002") jo. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ("PP No. 16/2021"), pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh SLF.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/399-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung ("SIMBG") yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan SLF untuk Proyek SOHO Manhattan telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam tahap inspeksi. Saat ini, dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh Perseroan sehubungan dengan Proyek SOHO Manhattan dan Perseroan diminta untuk melengkapi dokumen persyaratan teknis tambahan yang mana sedang dalam proses pemenuhan oleh Perseroan, berupa (i) Laporan Progres

			Pembangunan Awal, Pertengahan, dan Akhir, dan (ii) Gambar As Build Drawing Arsitek, Struktur & MEP, untuk penerbitan SLF Proyek SOHO Manhattan. <u>Catatan:</u> <i>Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa:</i> <i>(i) peringatan tertulis;</i> <i>(ii) pembatasan kegiatan usaha;</i> <i>(iii) penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG;</i> <i>(iv) pencabutan PBG; dan/atau</i> <i>(v) penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.</i>
Proyek SOHO Wallstreet	IMB atau PBG	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG. Namun berdasarkan PP No. 16/2021, bangunan gedung yang telah memperoleh IMB yang dikeluarkan sebelumnya dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.	Proyek SOHO Wallstreet telah memiliki PBG No. SK-PBG-360314-06022024-002, yang diterbitkan pada tanggal 6 Februari 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Ruko Soho Wallstreet, atas nama PT KML qq PT TIL qq Perseroan. Pengurusan PBG untuk Proyek SOHO Wallstreet saat ini telah diproses untuk atas nama Perseroan, sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkap layar (<i>screen capture</i>) pada situs simbg.pu.go.id dengan nomor 360314-24122024-005.
	SLF	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh SLF.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/399-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan SLF untuk Proyek

			SOHO Wallstreet telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam tahap inspeksi. Saat ini, dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh Perseroan sehubungan dengan Proyek SOHO Wallstreet dan Perseroan diminta untuk melengkapi dokumen persyaratan teknis tambahan yang mana sedang dalam proses pemenuhan oleh Perseroan, berupa (i) Laporan Progres Pembangunan Awal, Pertengahan, dan Akhir, dan (ii) Gambar As Build Drawing Arsitek, Struktur & MEP, untuk penerbitan SLF Proyek SOHO Wallstreet. <u>Catatan:</u> Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa: (i) peringatan tertulis; (ii) pembatasan kegiatan usaha; (iii) penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG; (iv) pencabutan PBG; dan/atau (v) penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.
Proyek Manhattan Residence	IMB atau PBG	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG. Namun berdasarkan PP No. 16/2021, bangunan gedung yang telah memperoleh IMB yang dikeluarkan sebelumnya dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.	Proyek Manhattan Residence telah memiliki: a) PBG No. SK-PBG-360314-27122023-001, yang diterbitkan pada tanggal 27 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Manhattan 3 PIK 2, atas nama PT KML qq PT TIL qq Perseroan; dan b) PBG No. SK-PBG-360314-27122023-002, yang diterbitkan pada tanggal 27 Desember 2023, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu

			Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung Cluster Manhattan Residential Tipe Alila, atas nama PT KML qq PT TIL qq Perseroan. Pengurusan PBG untuk Proyek Manhattan Residence saat ini telah diproses untuk atas nama Perseroan, sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkap layar (<i>screen capture</i>) pada situs simbg.pu.go.id dengan nomor 360314-24122024-006 dan 360314-24122024-007.
	SLF	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh SLF.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/399-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan SLF untuk Proyek Manhattan Residence telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam tahap inspeksi. Saat ini, dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh Perseroan sehubungan dengan Proyek Manhattan Residence dan Perseroan diminta untuk melengkapi dokumen persyaratan teknis tambahan yang mana sedang dalam proses pemenuhan oleh Perseroan, berupa (i) Laporan Progres Pembangunan Awal, Pertengahan, dan Akhir, dan (ii) Gambar As Build Drawing Arsitek, Struktur & MEP, untuk penerbitan SLF Proyek Manhattan Residence. <u>Catatan:</u> Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa:

			<i>(i) peringatan tertulis;</i> <i>(ii) pembatasan kegiatan usaha;</i> <i>(iii) penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG;</i> <i>(iv) pencabutan PBG; dan/atau</i> <i>(v) penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.</i>
2. PROYEK YANG MASIH DALAM TAHAP PERENCANAAN DAN/ATAU PEMBANGUNAN			
Proyek SOHO The Bund	Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") atau PBG	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG.	Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan belum akan memulai proses konstruksi pembangunan proyek SOHO The Bund, sehingga Perseroan belum diwajibkan untuk memiliki PBG.

Berdasarkan **Pasal 10 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup ("PP No. 22/2021")**, kewajiban memiliki AMDAL dikecualikan bagi rencana usaha dan/atau kegiatan yang rencana usaha dan/atau kegiatan yang berada di dalam kawasan yang telah dilengkapi dengan AMDAL kawasan dan persetujuan lingkungan kawasan. Proyek SOHO Wallstreet, Proyek SOHO Manhattan, Proyek Manhattan Residence, dan Proyek SOHO The Bund (secara bersama-sama disebut "**Proyek-Proyek Perseroan**") merupakan proyek yang berada dalam Kawasan Pantai Indah Kapuk 2 ("**PIK 2**") yang dikelola secara bersama-sama oleh perusahaan dalam Grup Agung Sedayu. Oleh karena itu, khusus terkait dengan perizinan lingkungan dan perizinan turunan lainnya (e.g. Andalalin) terkait dengan Proyek-Proyek Perseroan telah memenuhi ketentuan pada Pasal 10 ayat (1) huruf f PP No. 21/2021 jo. Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan karena Proyek-Proyek Perseroan berada dalam kawasan yang telah dilengkapi AMDAL kawasan dan persetujuan lingkungan kawasan, di mana hal tersebut telah terakomodir dalam (i) Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten Nomor 902/Kep.1073-DLHK/IV/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial dan Perumahan di Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, 17 April 2017, yang dikeluarkan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Pemerintah Provinsi Banten, dan (ii) Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten No. 570/9/ILH.DPMPTSP/V/2017 tentang Pemberian Izin Lingkungan Kepada PT Kukuh Mandiri Lestari Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial, dan Perumahan di Desa Selembaran Jati, Desa Selembaran Jaya, Desa Kosambi Barat, Desa Kosambi Timur, Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dan Desa Lemo Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, tanggal 4 Mei 2017.

Hal ini didukung lebih lanjut dengan Akta Kesepakatan Bersama yang telah ditandatangani oleh Perseroan, PT KML, PT Sumber Cipta Utama ("**PT SCU**"), PT TIL, PT Kencana Sedayu Abadi ("**PT KSA**"), dan PT Mandiri Bangun Makmur ("**PT MBM**"), di mana PT MBM, Perseroan, PT TIL, dan PT KSA, dan PT SCU, masing-masing menunjuk PT KML sebagai pihak yang bertanggung jawab mengurus perizinan dan sertifikat untuk proyek-proyek yang berlokasi di atas tanah milik PT MBM, Perseroan, PT TIL, PT SCU, dan PT KSA, sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perizinan tersebut meliputi, namun tidak terbatas pada, Rencana Tapak Garis Besar (*Masterplan*), Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*), Izin Mendirikan Bangunan (sekarang PBG), AMDAL, Andalalin, SLF, Tempat Pemakaman Umum. Oleh karena itu, dengan ditandatanganinya Akta Kesepakatan Bersama, Izin Lingkungan, AMDAL, Andalalin, dan Izin Mendirikan Bangunan (sekarang PBG) untuk Proyek-Proyek Perseroan telah dibuat, diurus, dan didaftar atas nama PT KML.

Sehubungan dengan PBG atas nama Perseroan untuk Proyek SOHO Wallstreet, Proyek SOHO Manhattan, dan Proyek Manhattan Residence, Perseroan telah berupaya untuk mengajukan permohonan pengajuan PBG melalui situs SIMBG untuk atas nama Perseroan sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkap layar (screen capture) pada situs simbg.pu.go.id yang telah kami ungkapkan dalam masing-masing proyek Perseroan di atas.

Sehubungan dengan belum dilakukannya balik-nama atas PBG menjadi atas nama Perseroan sendiri, tidak memiliki konsekuensi secara yuridis yang dihadapi Perseroan dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan telah memiliki PBG meskipun bersama dengan pihak terafiliasi dari Perseroan. Belum dilakukannya balik-nama atas PBG menjadi atas nama Perseroan tidak mempengaruhi status, kedudukan dan kelangsungan usaha Perseroan serta rencana Penawaran Umum dan rencana penggunaan dananya.

Lebih lanjut, sehubungan dengan proyek Perseroan yang disebutkan di atas, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, Perseroan berkomitmen untuk senantiasa melakukan pengurusan perizinan sesuai dengan tahapan pembangunan proyek: (i) PBG/IMB sebelum memulai proses pembangunan proyek SOHO The Bund; dan (ii) SLF sebelum memanfaatkan/menghuni bangunan dari proyek-proyek yang telah selesai konstruksi pembangunannya tersebut di atas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. PT MAS

Nama Proyek	Jenis Perizinan	Peraturan	Status dan Catatan
Proyek Rukan Petak Sembilan	IMB atau PBG dan SLF	Berdasarkan UU No. 28/2002 <i>jo.</i> PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF), yang diterbitkan oleh Sekretariat Penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung, Dinas Tata Ruang dan

			Bangunan, Pemerintah Kabupaten Tangerang ("Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024"), yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Rukan Petak Sembilan telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Saat ini PT MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Rukan Petak Sembilan berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-11102024-2, tanggal 11 Oktober 2024. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Rukan Petak Sembilan, PT MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang kekurangan dokumen-dokumen yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait berupa (i) Gambar Arsitek, Struktur & MEP, (ii) Tabel Perhitungan Struktur, (iii) Spesifikasi Material Arsitektur, Struktur dan MEP, (iv) Drainase Kawasan & PJU Kawasan, dan (v) Gambar Penangkal Petir. Dinas tata ruang terkait saat ini sedang melakukan verifikasi pengecekan atas kelengkapan dokumen yang disampaikan oleh PT MAS. PT MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Rukan Petak Sembilan sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024. Catatan: <i>Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa:</i> (i) <i>peringatan tertulis;</i> (ii) <i>pembatasan kegiatan usaha;</i>

			(iii) penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG; (iv) pencabutan PBG; dan/atau (v) penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.
Proyek Ruko Little Siam	IMB atau PBG dan SLF	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Ruko Little Siam telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Saat ini PT MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Ruko Little Siam berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-3, tanggal 9 September 2024. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Ruko Little Siam, saat ini dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh PT MAS sehubungan dengan Proyek Ruko Little Siam dan PT MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Drainase Kawasan, (iii) PJU Kawasan, dan (iv) Gambar Penangkal Petir. Dinas tata ruang terkait telah melakukan verifikasi atas dokumen tambahan yang disampaikan oleh PT MAS. PT MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Ruko Little Siam sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024. Catatan:

			Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa: (i) peringatan tertulis; (ii) pembatasan kegiatan usaha; (iii) penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG; (iv) pencabutan PBG; dan/atau (v) penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.
Proyek Rukan Milenial	IMB atau PBG dan SLF	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Rukan Milenial telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Saat ini PT MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Rukan Milenial berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-01, tanggal 9 September 2024. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Rukan Milenial, saat ini dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh PT MAS sehubungan dengan Proyek Rukan Milenial dan PT MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Drainase Kawasan, (iii) PJU Kawasan, dan (iv) Gambar Penangkal Petir. Dinas tata ruang terkait telah melakukan verifikasi atas dokumen tambahan yang disampaikan oleh PT MAS. PT MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Rukan Milenial

			sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024. Catatan: Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa: (i) peringatan tertulis; (ii) pembatasan kegiatan usaha; (iii) penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG; (iv) pencabutan PBG; dan/atau (v) penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.
Proyek Permata Hijau Residence	IMB atau PBG dan SLF	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Proyek Permata Hijau Residence telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Saat ini PT MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Permata Hijau Residence berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-05, tanggal 9 September 2024. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Permata Hijau Residence, saat ini dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh PT MAS sehubungan dengan Proyek Permata Hijau Residence dan PT MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Spesifikasi Material Arsitektur, Struktur dan MEP, (iii) Drainase Kawasan, (iv) Gambar Penangkal Petir, dan (v)

			revisi <i>Siteplan</i>. Dinas tata ruang terkait telah melakukan verifikasi atas dokumen tambahan yang disampaikan oleh PT MAS. PT MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Permata Hijau Residence sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024. <u>Catatan:</u> <i>Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa:</i> (i) <i>peringatan tertulis;</i> (ii) <i>pembatasan kegiatan usaha;</i> (iii) <i>penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG;</i> (iv) <i>pencabutan PBG; dan/atau</i> (v) <i>penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.</i>
Proyek Rukan Asia Afrika	IMB atau PBG dan SLF	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, yang didukung dengan bukti tangkap layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Rukan Asia Afrika telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Saat ini PT MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Rukan Asia Afrika berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-03, tanggal 9 September 2024. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Rukan Asia Afrika, saat ini dinas tata ruang terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh PT MAS sehubungan dengan Proyek Rukan Asia Afrika dan PT MAS telah menyampaikan kepada

			dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Drainase Kawasan, (iii) PJU Kawasan, dan (iv) Gambar Penangkal Petir. Dinas tata ruang terkait telah melakukan verifikasi atas dokumen tambahan yang disampaikan oleh PT MAS. PT MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Rukan Asia Afrika sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024. Catatan: Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa: (i) peringatan tertulis; (ii) pembatasan kegiatan usaha; (iii) penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG; (iv) pencabutan PBG; dan/atau (v) penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.
Proyek Bizpark PIK 2	IMB atau PBG dan SLF	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki PBG.	Berdasarkan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024, yang didukung dengan bukti tangkapan layar pada SIMBG yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, permohonan PBG untuk Proyek Bizpark PIK 2 telah diproses oleh Sekretariat Penyelenggaraan PBG pada SIMBG dan sedang dalam verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Saat ini PT MAS sedang dalam proses pengajuan PBG untuk Proyek Bizpark PIK 2 berdasarkan bukti registrasi PBG No. PBG-360313-09092024-04, tanggal 9 September 2024. Adapun untuk progres permohonan PBG Proyek Bizpark PIK 2, saat ini dinas tata ruang

			terkait sedang melakukan pemeriksaan atas dokumen yang disampaikan oleh PT MAS sehubungan dengan Proyek Bizpark PIK 2 dan PT MAS telah menyampaikan kepada dinas tata ruang dokumen-dokumen tambahan yang disyaratkan oleh dinas tata ruang terkait, berupa (i) Tabel Perhitungan Struktur, (ii) Spesifikasi Material Arsitektur, Struktur dan MEP, (iii) Drainase Kawasan, (iv) Gambar Penangkal Petir, dan (v) <i>Siteplan</i>. Dinas tata ruang terkait telah melakukan verifikasi atas dokumen tambahan yang disampaikan oleh PT MAS. PT MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Bizpark PIK 2 sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/396-PBG/DTRB, tanggal 11 Oktober 2024. <u>Catatan:</u> Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa: (i) peringatan tertulis; (ii) pembatasan kegiatan usaha; (iii) penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG; (iv) pencabutan PBG; dan/atau (v) penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.
Proyek Rumah Milenial	SLF	Berdasarkan UU No. 28/2002 jo. PP No. 16/2021, pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh SLF.	PT MAS telah mengajukan permohonan pengurusan SLF untuk Proyek Rumah Milenial sebagaimana dibuktikan dengan Surat No. 500.16.7.3/397-PBG/DTRB perihal Penjelasan Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Pemerintah Kabupaten Tangerang pada tanggal 11 Oktober 2024. <u>Catatan:</u>

			Berdasarkan PP No. 16/2021, ketiadaan SLF untuk suatu bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa: (i) peringatan tertulis; (ii) pembatasan kegiatan usaha; (iii) penangguhan Izin Mendirikan Bangunan/PBG; (iv) pencabutan PBG; dan/atau (v) penghentian sementara atau permanen dalam pemanfaatan bangunan.

Sehubungan dengan proyek PT MAS yang disebutkan di atas, berdasarkan Surat Pernyataan PT MAS, PT MAS berkomitmen untuk senantiasa melakukan pengurusan perizinan sesuai dengan tahapan pembangunan proyek yaitu: (i) PBG/IMB sebelum memulai proses pembangunan atas 6 (enam) proyek; dan (ii) SLF sebelum memanfaatkan/menghuni bangunan dari Proyek Rumah Milenial tersebut di atas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lebih lanjut, kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perseroan serta Perusahaan Anak sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini telah sesuai dengan maksud dan tujuan berdasarkan anggaran dasar dan izin-izin yang dimilikinya.

9. **Pemenuhan Kewajiban dalam Perizinan.** Sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, Perseroan dan Perusahaan Anak yang telah beroperasi secara komersial telah melakukan pemenuhan dan/atau pelaporan atas kewajiban-kewajiban lanjutan terkait dengan perizinan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak yang telah beroperasi secara komersial yang bersifat material.
10. **Izin Ketenagakerjaan.** Sampai dengan tanggal terakhir pada Periode Pemeriksaan, Perseroan dan Perusahaan Anak yang telah beroperasi secara komersial telah mentaati ketentuan yang berlaku sehubungan dengan aspek ketenagakerjaan, yaitu pelaporan ketenagakerjaan, memiliki peraturan perusahaan, mengikutsertakan seluruh karyawan tetap Perseroan pada program Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan dan Kesehatan, pembentukan Lembaga Kerjasama Bipartit (LKS Bipartit), dan pemenuhan upah minimum sektoral atau upah minimum provinsi dan/atau kabupaten/kotamadya (sebagaimana relevan).

Perseroan dan Perusahaan Anak saat ini tidak memiliki Serikat Pekerja sebagaimana didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan dan masing-masing Perusahaan Anak.

Sehubungan dengan Perusahaan Anak yang belum beroperasi, berdasarkan pemeriksaan kami dan konfirmasi Perseroan, Perusahaan Anak tersebut tidak

memiliki karyawan sehingga tidak tunduk kepada ketentuan yang berlaku sehubungan dengan aspek ketenagakerjaan sebagaimana tersebut di atas.

11. **Aset-aset material.** Sampai dengan tanggal terakhir pada Periode Pemeriksaan, Perseroan memiliki dan/atau menguasai harta kekayaan yang bersifat material berupa hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan, hak kekayaan intelektual berdasarkan dokumen kepemilikan yang seluruhnya terdaftar atas nama Perseroan dan/atau berdasarkan suatu hak penguasaan yang sah dan tidak sedang dalam sengketa serta masih berlaku. Lebih lanjut, berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan konfirmasi Perseroan, pemilikan/penguasaan harta kekayaan Perseroan telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Seluruh aset-aset material yang dimiliki Perseroan dan Perusahaan Anak (sebagaimana relevan) bebas dari segala bentuk penjaminan dan tidak sedang menjadi objek dari suatu sengketa hukum apapun.

12. **Asuransi.** Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan Laporan Uji Tuntas, Perseroan telah melakukan penutupan asuransi apapun atas aset-aset Perseroan yang bersifat material bagi kegiatan usaha Perseroan, dan seluruh polis asuransi sebagaimana dimaksud masih berlaku serta mengikat Perseroan, Perusahaan Anak, dan/atau Entitas Asosiasi sebagai tertanggung.

Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan, jumlah pertanggungan asuransi yang dimiliki oleh Perseroan cukup untuk mengganti objek yang diasuransikan atau menutup risiko yang dipertanggungkan.

13. **Perjanjian Material.** Perjanjian-perjanjian yang dianggap penting dan material oleh Perseroan dan PT MAS (sebagai Perusahaan Anak yang telah beroperasi secara komersial) yang hasil pemeriksaannya kami muat dalam Laporan Uji Tuntas, sepanjang pengetahuan kami, adalah sah dan mengikat Perseroan serta tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan dan PT MAS terkait serta peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap Perseroan dan PT MAS.

Berdasarkan Laporan Uji Tuntas, tidak terdapat ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian material tersebut yang dapat menghalangi Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum dan dapat membatasi dan/atau merugikan kepentingan hak pemegang saham publik, serta menghalangi pelaksanaan Rencana Penggunaan Dana hasil Penawaran Umum. Penawaran Umum ini juga tidak bertentangan atau melanggar suatu syarat dan ketentuan dan/atau tidak merupakan kelalaian berdasarkan perjanjian-perjanjian material yang telah ditandatangani oleh Perseroan dan PT MAS.

Sehubungan dengan perjanjian antara Perseroan dengan pihak terafiliasi Perseroan, berdasarkan pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Pernyataan Perseroan, perjanjian-perjanjian telah dibuat tanpa ada benturan kepentingan dan berdasarkan syarat dan ketentuan yang wajar (*arm's length*), tidak merugikan Perseroan, dan telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di pasar modal, dengan pertimbangan perjanjian dibuat oleh para pihak untuk mendukung kegiatan usaha Perseroan.

14. **Litigasi.** Sehubungan dengan keterlibatan (i) Perseroan, (ii) Perusahaan Anak, serta (iii) anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari masing-masing Perseroan dan Perusahaan Anak dalam perkara di badan peradilan, berdasarkan pemeriksaan yang telah kami lakukan secara mandiri serta didukung dengan surat-surat pernyataan yang dibuat oleh Perseroan, Perusahaan Anak, serta anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari masing-masing Perseroan dan Perusahaan Anak tertanggal 27 Desember 2024, pihak-pihak tersebut **tidak** sedang menjadi salah satu pihak yang berperkara yang secara material dapat mempengaruhi status, kedudukan dan kelangsungan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak, serta rencana Penawaran Umum Perseroan termasuk rencana penggunaan dananya, baik dalam perkara pidana, perdata, tata usaha negara, hubungan industrial, niaga (kepailitan maupun penundaan kewajiban pembayaran utang), pajak, praktik monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, sebagaimana diubah sebagian oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang telah ditetapkan menjadi Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, maupun arbitrase di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Hubungan Industrial, Pengadilan Niaga, Pengadilan Pajak serta pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia pada yurisdiksi atas masing-masing dari Perseroan, Perusahaan Anak, serta anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari masing-masing Perseroan dan Perusahaan Anak.

Selain itu sampai dengan tanggal terakhir pada Periode Pemeriksaan, berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan dan Surat Pernyataan masing-masing Perusahaan Anak tidak sedang menerima suatu somasi atau klaim yang sifatnya material yang dapat mempengaruhi status, kedudukan dan kelangsungan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak, serta rencana Penawaran Umum Perseroan termasuk rencana penggunaan dananya.

15. **Keabsahan Perjanjian Penawaran Umum.** Dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan dan setiap pihak terkait telah melakukan penandatanganan atas Perjanjian Penawaran Umum. Perjanjian Penawaran Umum adalah sah, berlaku dan mengikat Perseroan (sesuai dengan syarat dan ketentuan di dalamnya) serta tidak bertentangan dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan peraturan Pasar Modal, termasuk tidak terbatas pada, UUPM. Sedangkan untuk Perjanjian Penjaminan Emisi Efek telah dibuat secara sah dan sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk Secara Elektronik.
16. **Persetujuan Prinsip Pencatatan.** Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia Nomor: Kep-00101/BEI/12-2021 perihal Perubahan Peraturan Nomor I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham Yang Diterbitkan Oleh Perusahaan Tercatat ("**Peraturan BEI Nomor I-A**"), BEI berdasarkan evaluasi dan penilaiannya akan

menyampaikan penolakan atau memberikan persetujuan prinsip atas permohonan pencatatan yang diajukan oleh calon perusahaan tercatat. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan telah mendapatkan Persetujuan Prinsip BEI berdasarkan Surat No. S-12402/BEI.PP3/11-2024, tanggal 25 November 2024, perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan ("**Persetujuan Prinsip**"). Persetujuan Prinsip batal demi hukum apabila terdapat perubahan data dan/atau informasi material yang mengakibatkan Perseroan tidak lagi memenuhi persyaratan pencatatan awal atau hal-hal yang mendasari diterbitkannya Persetujuan Prinsip.

17. **Kesesuaian Informasi Prospektus.** Informasi dan keterangan pada bagian Aspek Hukum sepanjang mencakup tentang struktur permodalan, susunan pemegang saham, anggaran dasar, susunan Direksi dan Dewan Komisaris, perizinan, perjanjian, aset-aset, dan litigasi di dalam prospektus Perseroan per tanggal Pendapat Hukum ini ("**Prospektus**") adalah benar, sah dan telah sesuai dengan informasi dan keterangan sebagaimana diuraikan dalam Laporan Uji Tuntas.
18. **Kepatuhan Chain Listing.** Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan merupakan anak perusahaan dari PIK2, suatu Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan telah tercatat di BEI, sehingga hal ini mengakibatkan terkonsolidasinya laporan keuangan Perseroan dan PIK2 dalam laporan keuangan PIK2. Berdasarkan Peraturan BEI Nomor I-A, dalam hal calon perusahaan tercatat adalah anak perusahaan dari perusahaan tercatat, maka Perseroan sebagai calon perusahaan tercatat yang merupakan anak perusahaan dari PIK2 telah menyampaikan dokumen yang memenuhi kondisi sebagai berikut:
 - a. jika terjadi putus hubungan afiliasi antara Perseroan dengan PIK2 sebagai perusahaan tercatat di BEI, masing-masing Perseroan dan PIK2 mampu menjalankan kegiatan operasinya secara layak berdasarkan penilaian penilai yang terdaftar di OJK, sebagaimana ditunjukkan dengan Laporan Penilaian KJPP KR No. 00129/2.0162-00/BS/03/0153/1/IX/2024 tanggal 18 September 2024; dan
 - b. berdasarkan laporan keuangan proforma PIK2 per tanggal 30 Juni 2024 yang telah diperiksa oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (tanpa mengonsolidasi dengan laporan keuangan Perseroan) yang menguraikan bahwa PIK2 tetap mampu memenuhi persyaratan pencatatan sebagaimana diatur dalam Peraturan BEI Nomor I-A.
19. **Rencana Penggunaan Dana.** Berdasarkan Prospektus Penawaran Umum tanggal 27 Desember 2024 ("**Prospektus**"), yang telah ditandatangani oleh Direktur Utama Perseroan, Perseroan bermaksud untuk menggunakan seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya digunakan oleh Perseroan untuk melakukan penyertaan kepada Afiliasi Perseroan, yaitu PT Industri Pameran Nusantara ("**PT IPN**"), dalam bentuk ekuitas, sebesar 15.277.278 (lima belas juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh delapan) saham baru berupa saham seri B yang akan dikeluarkan oleh IPN dengan nilai sebesar

Rp2.291.591.700.000 (dua triliun dua ratus sembilan puluh satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu Rupiah) atau setara dengan 99,9346% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tiga empat enam persen) dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam PT IPN setelah peningkatan modal disetor PT IPN tersebut. Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh PT IPN sebagai tambahan dana untuk membiayai proyek pembangunan gedung untuk tujuan *meetings, incentives, conferences, dan exhibitions* ("**Proyek MICE**").

Setelah penyertaan modal oleh Perseroan kepada IPN dilakukan, struktur permodalan dan pemegang saham IPN sebelum dan setelah Penawaran Umum ini, secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Nilai Nominal Rp1.000.000 per Saham			Sesudah Penawaran Umum			
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal (Rupiah)	%	Jumlah Saham (Lembar)		Nilai Nominal (Rupiah)	%
				Seri A (Rp1.000.000 per saham)	Seri B (Rp150.000 per saham)		
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000		10.000	15.277.278	2.301.591.700.000	
Pemegang Saham							
KML	9.966	9.966.000.000	99,66	9.966	0	9.966.000.000	0,0652
PT Inti Multi Karya	17	17.000.000	0,17	17	0	17.000.000	0,0001
TMJ	17	17.000.000	0,17	17	0	17.000.000	0,0001
Perseroan	0	0	0	0	15.277.278	2.291.591.700.000	99,9346
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	10.000	10.000.000.000	100,00	10.000	15.277.278	2.301.591.700.000	100,00
Saham dalam Portepel	0	0		0	0	0	

Jika masih terdapat selisih dana penawaran umum setelah Proyek MICE selesai, maka sisa dana tersebut akan digunakan untuk biaya promosi, biaya karyawan, dan operasional lainnya yang menunjang keberlangsungan usaha MICE.

Berikut merupakan informasi material rencana jual beli saham PT IPN:

a.	Kegiatan Usaha PT IPN	:	a. 68112 – Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktivitas MICE dan Event Khusus mencakup menyewakan tempat dan fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran atau untuk penyelenggaraan event khusus. Penyewaan dilakukan dalam periode tertentu untuk masa persiapan, penyelenggaraan acara, dan masa pembongkaran. Tempat yang dimaksud mencakup convention center, exhibition center, special venue/ multi purpose venue. b. 77323 - Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Tanpa Hak Opsi Alat Kebutuhan MICE mencakup kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (operational leasing) mesin, dan peralatan barang dekorasi kebutuhan MICE dan penunjang lainnya. c. 82301 - Jasa Penyelenggara Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konferensi dan Pameran (MICE) mencakup usaha pengaturan, promosi dan atau pengelolaan acara, seperti jasa pelayanan bagi suatu pertemuan sekelompok orang (negarawan, usahawan, cendekiawan, dan sebagainya). Termasuk juga dalam kelompok ini usaha jasa yang merencanakan, menyusun dan menyelenggarakan program perjalanan insentif dan usaha jasa yang melakukan perencanaan dan penyelenggaraan pameran dagang dan usaha, konvensi, konferensi dan rapat atau pertemuan. Kegiatan ini disebut juga jasa MICE. d. 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non

			hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.																			
b.	Perizinan yang dimiliki PT IPN	:	a. Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko No. 0803230074331, tanggal 8 Maret 2023. b. NPWP dengan No. 62.040.867.4-047.000, tanggal 24 Januari 2023 untuk alamatnya di Office Tower ASG, Jalan Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara DKI Jakarta. c. SKT No. S-468/KT/KPP.210703/2023, tanggal 24 Januari 2023. d. SPPKP No. S-345/PPK/KPP.210703/2023, tanggal 7 Juli 2023.																			
c.	Perizinan sehubungan dengan Proyek MICE	:	<table><tr><th>No</th><th>Jenis Izin dan Tanggal Terbit</th><th>Masa Berlaku</th><th>Instansi yang Menerbitkan</th></tr><tr><td>1.</td><td>Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten No. 570/9/ILH.DPMPTSP/V/2017 tentang Pemberian Izin Lingkungan Kepada PT Kukuh Mandiri Lestari Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial, dan Perumahan di Desa Selembaran Jati, Desa Selembaran Jaya, Desa Kosambi Barat, Desa Kosambi Timur, Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dan Desa Lemo Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, tanggal 4 Mei 2017.</td><td>Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan.</td><td>Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Banten</td></tr><tr><td>2.</td><td>Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten Nomor 902/Kep.1073-DLHK/IV/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial dan Perumahan di Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, 17 April 2017.</td><td>Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.</td><td>Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten</td></tr><tr><td>3.</td><td>Surat No. 551/936-Dishub/2017, tanggal 28 Februari 2017, perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas.</td><td>Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.</td><td>Dinas Perhubungan Pemerintah</td></tr></table>				No	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan	1.	Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten No. 570/9/ILH.DPMPTSP/V/2017 tentang Pemberian Izin Lingkungan Kepada PT Kukuh Mandiri Lestari Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial, dan Perumahan di Desa Selembaran Jati, Desa Selembaran Jaya, Desa Kosambi Barat, Desa Kosambi Timur, Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dan Desa Lemo Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, tanggal 4 Mei 2017.	Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Banten	2.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten Nomor 902/Kep.1073-DLHK/IV/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial dan Perumahan di Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, 17 April 2017.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten	3.	Surat No. 551/936-Dishub/2017, tanggal 28 Februari 2017, perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Perhubungan Pemerintah
No	Jenis Izin dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang Menerbitkan																			
1.	Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten No. 570/9/ILH.DPMPTSP/V/2017 tentang Pemberian Izin Lingkungan Kepada PT Kukuh Mandiri Lestari Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial, dan Perumahan di Desa Selembaran Jati, Desa Selembaran Jaya, Desa Kosambi Barat, Desa Kosambi Timur, Desa Dadap Kecamatan Kosambi, dan Desa Lemo Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, tanggal 4 Mei 2017.	Berlaku sama dengan masa berlakunya izin usaha dan/atau kegiatan.	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Banten																			
2.	Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten Nomor 902/Kep.1073-DLHK/IV/2017 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Pariwisata, Komersial dan Perumahan di Kecamatan Kosambi, dan Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten oleh PT Kukuh Mandiri Lestari, 17 April 2017.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Provinsi Banten																			
3.	Surat No. 551/936-Dishub/2017, tanggal 28 Februari 2017, perihal Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Dinas Perhubungan Pemerintah																			

						Provinsi Banten
			4.	Keputusan Bupati Tangerang No. 591/36-BP2T/2014 tentang Pemberian Perpanjangan Ijin Lokasi Kepada PT Kukuh Mandiri Lestari Untuk Keperluan Perolehan Tanah Seluas 2.194.182m2 Dari Luas Keseluruhan Seluas 6.000.000m2 & Yang Telah Dibebaskan Seluas 3.718.768m2 Di Desa/Kelurahan Salemban Jati & Salemban Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang Guna Kepentingan Pembangunan Pariwisata, Komersial, Perumahan, Pergudangan & Industri tanggal 9 Januari 2014.	Berlaku sampai dengan 3 (tiga) tahun (Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, tidak ada kewajiban bagi Perseroan untuk mengajukan permohonan perpanjangan PKKPR dengan mempertimbangkan bahwa Perseroan telah memperoleh seluruh tanah untuk kegiatan usaha Perseroan).	Bupati Tangerang
			5.	PBG No. SK-PBG-360314-05112024-001, yang diterbitkan pada tanggal 5 November 2024, oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang, untuk nama bangunan gedung NICE PIK 2, atas nama IPN.	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu atas nama Bupati Tangerang
			6.	Pengurusan SLF untuk Proyek MICE saat ini telah diproses dan sedang dalam tahap verifikasi kelengkapan dokumen, sebagaimana dibuktikan dengan bukti tangkap layar (<i>screen capture</i>) pada situs simbg.pu.go.id dengan nomor permohonan 360314-13122024-003	-	-
d.	Alamat PT IPN	:	Office Tower ASG, Jalan Marina Raya, Desa/Kelurahan Kamal Muara, Kec. Penjarangan, Kota Adm. Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, Kode Pos: 14470			
e.	Tentang Proyek MICE	:	Sehubungan dengan penyelenggaraan Proyek MICE: 1. PT KML menyediakan bidang tanah yang selanjutnya akan dimanfaatkan oleh PT IPN untuk Proyek MICE:			

		2. PT IPN bertanggung jawab untuk melaksanakan konstruksi atas bangunan gedung Proyek MICE dengan biaya yang sepenuhnya ditanggung oleh PT IPN; dan 3. PT KML dan PT IPN selanjutnya akan membentuk kerja sama operasi (KSO) untuk mengoperasikan dan memelihara bangunan gedung Proyek MICE. PT KML akan menyediakan bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan Proyek MICE, dengan rincian sebagai berikut: <table><tr><th>Sertifikat</th><th>Lokasi & Luas</th><th>Tanggal Berakhir hak</th><th>Keterangan</th></tr><tr><td>SHGB No. 02139, tanggal 1 Oktober 2020, atas nama PT KML</td><td>Salemban Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 5.498m2 Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 1.893m2</td><td>11 April 2049</td><td>Sedang tidak dijaminan dan bebas dari sengketa</td></tr><tr><td>SHGB No. 00436, tanggal 25 Januari 2017, atas nama PT KML</td><td>Salemban Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 1.497.592m2 Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 185.847m2</td><td>11 September 2038</td><td>Sedang tidak dijaminan dan bebas dari sengketa</td></tr></table> Berdasarkan Surat Keterangan (<i>Cover Note</i>) No. 299/NOT/XII/2024, tertanggal 11 Desember 2024, yang diterbitkan oleh Ifvan Mursito, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, SHGB No. 02139 dan SHGB No. 00436, yang keduanya atas nama PT KML, sedang dalam proses pengurusan pemecahan sertifikat masing-masing atas nama PT KML.	Sertifikat	Lokasi & Luas	Tanggal Berakhir hak	Keterangan	SHGB No. 02139, tanggal 1 Oktober 2020, atas nama PT KML	Salemban Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 5.498m2 Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 1.893m2	11 April 2049	Sedang tidak dijaminan dan bebas dari sengketa	SHGB No. 00436, tanggal 25 Januari 2017, atas nama PT KML	Salemban Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 1.497.592m2 Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 185.847m2	11 September 2038	Sedang tidak dijaminan dan bebas dari sengketa
Sertifikat	Lokasi & Luas	Tanggal Berakhir hak	Keterangan											
SHGB No. 02139, tanggal 1 Oktober 2020, atas nama PT KML	Salemban Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 5.498m2 Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 1.893m2	11 April 2049	Sedang tidak dijaminan dan bebas dari sengketa											
SHGB No. 00436, tanggal 25 Januari 2017, atas nama PT KML	Salemban Jaya, Kosambi, Tangerang, Banten Luas: 1.497.592m2 Luas Aset Yang Dikerjasamakan: 185.847m2	11 September 2038	Sedang tidak dijaminan dan bebas dari sengketa											
f.	Realisasi Pembangunan Proyek MICE	:	Pembangunan telah dimulai dan diperkirakan akan mulai beroperasi pada bulan September Tahun 2025.											
g.	Persyaratan yang dibutuhkan untuk penyertaan modal PT IPN	:	a. penerbitan saham baru oleh PT IPN telah ditawarkan terlebih dahulu kepada setiap pemegang saham eksisting PT IPN seimbang dengan kepemilikan saham untuk klasifikasi saham yang sama (<i>pre-emptive rights</i>) dan setiap pemegang saham eksisting PT IPN telah menyatakan tidak berminat untuk mengambil bagian atas saham baru PT IPN; b. pengumuman atas rencana pengambilalihan oleh PT IPN, yaitu: (i) dalam surat kabar yang beredar secara nasional; dan (ii) kepada seluruh karyawan PT IPN, tertanggal paling lambat tiga puluh (30) hari sebelum tanggal panggilan Rapat Umum Pemegang Saham PT IPN untuk menyetujui pelaksanaan transaksi; c. diterimanya seluruh pengajuan, pendaftaran, perizinan, dan persetujuan yang diwajibkan oleh setiap otoritas pemerintah, termasuk telah diperolehnya pernyataan efektif pernyataan pendaftaran Perseroan dari OJK dan BEI sehubungan dengan Penawaran Umum.											
h.	Sifat hubungan afiliasi Perseroan dengan PT IPN dan PT KML	:	PT KML adalah pemegang saham mayoritas dari PT IPN dan dimiliki secara langsung oleh pemegang saham yang sama dari Perseroan, yaitu PT TMJ dan PT AS.											
i.	Alasan dan pertimbangan transaksi	:	Sebagai salah satu fasilitas yang dapat mendukung pengembangan CBD PIK2 dan Proyek MICE ditargetkan dapat memberikan nilai tambahan untuk proyek-proyek Perseroan untuk jangka panjang.											

			Pertimbangan mengapa Perseroan melakukan penyertaan pada IPN dibanding bekerja sama langsung dengan KML dikarenakan pembangunan MICE telah berjalan di IPN dan didirikan untuk berfokus dalam pengembangan bisnis MICE, dimana IPN telah memiliki KBLI yang relevan untuk kegiatan usaha MICE. Selain itu, pertimbangan Perseroan/IPN untuk menunjuk KML dalam Perjanjian KSO adalah titik/lokasi yang strategis untuk menjadi salah satu fasilitas penunjang dari CBD PIK2 dan saat ini status kepemilikan tanah yang ditujukan untuk membangun proyek MICE juga dimiliki oleh KML.
j.	Metode penentuan nilai transaksi	:	Metode Pendekatan <i>Net Asset Value</i> (NAV)

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan dan PT IPN sedang dalam proses pemenuhan seluruh persyaratan pendahuluan sebagaimana disebutkan dalam huruf (g) tabel informasi material di atas sehubungan dengan rencana penyertaan saham oleh Perseroan ke dalam PT IPN ("**Transaksi Penggunaan Dana**"), dengan rincian sebagai berikut:

- a. PT IPN telah melakukan penawaran saham baru kepada para pemegang saham eksisting IPN (*pre-emptive rights*) sesuai dengan ketentuan UUPT sebagaimana dibuktikan dengan pengiriman Surat Penawaran Pengambilan Bagian Saham, tanggal 14 Oktober 2024 kepada masing-masing pemegang saham PT IPN, dan tidak ada pemegang saham eksisting PT IPN yang berminat untuk melakukan pengambilan bagian atas saham baru PT IPN yang ditawarkan kepadanya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal penawaran tersebut;
- b. Sehubungan dengan pemenuhan persyaratan dalam huruf b (pengumuman atas rencana pengambilalihan oleh PT IPN), PT IPN telah melakukan pengumuman atas rencana pengambilalihan dalam surat kabar harian Neraca dan kepada karyawan PT IPN, masing-masing pada tanggal 13 November 2024 dan PT IPN tidak menerima keberatan dari para kreditur atau pihak yang berkepentingan lainnya sehubungan rencana pengambilalihan Perseroan, sebagaimana dinyatakan oleh Direksi PT IPN berdasarkan Surat Pernyataan PT IPN tertanggal 29 November 2024; dan
- c. Sesuai dengan ketentuan Pasal 127 ayat (2) UUPT, PT IPN telah memperoleh persetujuan pemegang saham PT IPN terkait dengan pengambilalihan saham PT IPN oleh Perseroan berdasarkan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT IPN tanggal 23 Desember 2024. Lebih lanjut, mempertimbangkan bahwa Transaksi Penggunaan Dana akan menggunakan dana hasil Penawaran Umum, maka pemenuhan persyaratan persetujuan para pemegang saham PT IPN terkait dengan peningkatan permodalan PT IPN akan dilakukan apabila telah terpenuhi kondisi sebagai berikut:
 - (1) Perseroan telah memperoleh pernyataan efektif dari OJK sehubungan dengan Penawaran Umum Perseroan; dan
 - (2) Telah tersedianya dana hasil Penawaran Umum untuk melakukan penyeteroran modal ke dalam PT IPN oleh Perseroan.

Atas kerja sama operasi dilakukan, Perseroan dapat menerima manfaat secara langsung yang berupa *recurring income*, selain itu secara tidak langsung Proyek MICE juga dapat memberikan daya tarik dan *traffic* untuk kawasan CBD PIK2, yang berdampak positif pada penjualan produk Perseroan dan juga kepada para pelaku usaha dalam kawasan CBD PIK2.

Lebih lanjut sehubungan dengan Rencana Penggunaan Dana di atas transaksi Penggunaan Dana termasuk ke dalam Transaksi Afiliasi berdasarkan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**"), sehingga Perseroan wajib tunduk pada ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020.

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

Apabila dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi, Perseroan masih memiliki berbagai alternatif pembiayaan yang antara lain berasal dari kas internal Perseroan dan pinjaman pihak berelasi mengingat rasio-rasio keuangan Perseroan masih memungkinkan untuk melakukan hal tersebut.

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK No. 30/2015**"), Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini kepada OJK paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah tanggal laporan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan dan mempertanggungjawabkan pada RUPS tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud untuk mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum, maka Perseroan akan terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut kepada OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemegang saham Perseroan melalui RUPS.

Tidak terdapat ketentuan-ketentuan dalam perjanjian material Perseroan yang berpotensi menghalangi pelaksanaan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum.

20. **Informasi Perusahaan Target.** Sehubungan dengan Rencana Penggunaan Dana, berikut ini rincian PT IPN adalah sebagai berikut:

(i) Pendirian

PT IPN merupakan perseroan terbatas yang didirikan secara sah, dijalankan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia

dengan nama PT Industri Pameran Nusantara sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian PT IPN No. 82, tanggal 16 Januari 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disahkan oleh Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0005353.AH.01.01.TAHUN 2023, tanggal 24 Januari 2023 ("**Akta Pendirian PT IPN**").

Anggaran dasar lengkap terkini PT IPN adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian PT IPN yang telah diubah terakhir dengan Akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT IPN No. 18, tanggal 04 September 2024, dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Jakarta Utara, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan Menkumham No. AHU-0058278.AH.01.02.TAHUN 2024, tanggal 13 September 2024, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0195827.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 13 September 2024 ("**Akta PT IPN No. 18/2024**", bersama-sama dengan Akta Pendirian PT IPN disebut sebagai "**Anggaran Dasar PT IPN**"). Seluruh perubahan anggaran dasar dari PT IPN telah dibuat secara sah dan memperoleh persetujuan Menkumham berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(ii) Maksud dan tujuan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT IPN, maksud dan tujuan PT IPN adalah melakukan usaha dalam bidang (i) Penyewaan *Venue*; (ii) Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Tanpa Hak Opsi; (iii) Jasa *Mice*; dan (iv) *Real Estat*.

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

a) 68112 – Penyewaan *Venue* Penyelenggaraan Aktifitas MICE dan *Event Khusus*

Kelompok ini mencakup menyewakan tempat dan fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran atau untuk penyelenggaraan *event khusus*. Penyewaan dilakukan dalam periode tertentu untuk masa persiapan, penyelenggaraan acara, dan masa pembongkaran. Tempat yang dimaksud mencakup *convention center, exhibition center, special venue/multi purpose venue*.

b) 77323 – Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Tanpa Hak Opsi Alat Kebutuhan MICE

Kelompok ini mencakup kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operational leasing*) mesin, dan peralatan barang dekorasi kebutuhan *Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition* (MICE) dan penunjang lainnya.

- c) 82301 – Jasa Penyelenggara Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konferensi dan Pameran (MICE)

Kelompok ini mencakup usaha pengaturan, promosi dan atau pengelolaan acara, seperti jasa pelayanan bagi suatu pertemuan sekelompok orang (negerawan, usahawan, cendekiawan, dan sebagainya). Termasuk juga dalam kelompok ini usaha jasa yang merencanakan, menyusun dan menyelenggarakan program perjalanan insentif dan usaha jasa yang melakukan perencanaan dan penyelenggaraan pameran dagang dan usaha, konvensi, konferensi dan rapat atau pertemuan. Kegiatan ini disebut juga jasa MICE (*meeting, incentive, convention and exhibition*).

- d) 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa

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

Bahwa selama Periode Pemeriksaan, kegiatan usaha utama yang dijalankan PT IPN adalah Penyewaan *Venue* Penyelenggaraan Aktifitas MICE dan *Event* Khusus (KBLI 68112). Namun demikian, berdasarkan keterangan PT IPN, PT IPN sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini belum beroperasi secara komersial dan belum melakukan kegiatan usaha apa pun, termasuk untuk melaksanakan aktivitas bisnis real estat sebagaimana termaktub dalam Anggaran Dasar PT IPN.

Maksud dan tujuan PT IPN sebagaimana terdapat dalam Anggaran Dasar PT IPN telah memenuhi klasifikasi kegiatan usaha sebagaimana ditetapkan dalam KBLI 2020.

(iii) Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

a. Sebelum Penawaran Umum

Berdasarkan Akta Pendirian PT IPN, struktur permodalan dan susunan pemegang saham PT IPN adalah sebagai berikut:

Struktur Permodalan	Jumlah Saham	Nilai (Rp)
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000
Modal Ditempatkan	10.000	10.000.000.000

Modal Disetor	10.000	10.000.000.000
Saham dalam Portepel	0	0
Nilai nominal setiap saham		1.000.000

No.	Susunan Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai (Rp)	(%)
1.	PT Kukuh Mandiri Lestari	9.966	9.966.000.000	99,60
2.	PT Inti Multi Karya	17	17.000.000	0,20
3.	PT Tunas Mekar Jaya	17	17.000.000	0,20
Total		500	500.000.000	100,00

Seluruh modal yang ditempatkan dalam PT IPN telah disetorkan secara penuh oleh para pemegang sahamnya sesuai dengan ketentuan UUPT.

Lebih lanjut, berdasarkan pemeriksaan kami serta didukung dengan keterangan Perseroan, pada tanggal Pendapat Hukum ini, tidak terdapat pembebanan/penjaminan dan/atau sengketa/perkara yang dihadapi oleh PT IPN maupun para pemegang sahamnya terkait dengan kepemilikan saham PT IPN maupun kegiatan usahanya.

b. Setelah Penawaran Umum

Perseroan akan melakukan pengambilan bagian saham baru dalam PT IPN sebesar 15.277.278 (lima belas juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh delapan) saham baru berupa saham seri B yang akan dikeluarkan oleh PT IPN dengan nilai sebesar Rp2.291.591.700.000 (dua triliun dua ratus sembilan puluh satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu Rupiah) atau setara dengan 99,9346% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tiga empat enam persen) dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam PT IPN setelah peningkatan modal disetor PT IPN tersebut.

Setelah penyertaan modal oleh Perseroan kepada PT IPN dilakukan, struktur permodalan dan pemegang saham PT IPN setelah Penawaran Umum ini, secara proforma akan menjadi sebagai berikut:

Struktur Permodalan	Jumlah Saham		Nilai (Rp)
	Seri A (Rp1.000.000 per saham)	Seri B (Rp150.000 per saham)	
Modal Dasar	10.000	15.277.278	2.301.591.700.000
Modal Ditempatkan dan Disetor	10.000	15.277.278	2.301.591.700.000
Saham dalam Portepel	0	0	0



No.	Susunan Pemegang Saham	Jumlah Saham		Nilai (Rp)	(%)
		Seri A (Rp1.000.000 per saham)	Seri B (Rp150.000 per saham)		
1.	PT Kukuh Mandiri Lestari	9.966	-	9.966.000.000	0,0652
2.	PT Inti Multi Karya	17	-	17.000.000	0,0001
3.	PT Tunas Mekar Jaya	17	-	17.000.000	0,0001
4.	Perseroan	-	15.277.278	2.291.591.700.000	99,9346
Total		10.000	11.333.333	2.301.591.700.000	100,00

Saham Seri A dan saham Seri B dalam PT IPN merupakan saham biasa yang memberikan hak yang sama kepada para pemegangnya. Tidak ada perbedaan antara hak atas saham Seri A dan saham Seri B yang akan dimiliki oleh masing-masing pemegang saham PT IPN.

(iv) Direksi dan Dewan Komisaris

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa PT IPN No. 9, tanggal 3 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT IPN No. AHU-AH.01.09-0145587, tanggal 28 Juli 2023 ("**Akta PT IPN No. 9/2023**"), susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT IPN adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
Direktur : Yohanes Edmond Budiman

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
Komisaris : Belly Djaliel

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT IPN telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar PT IPN dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT IPN adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 3 Juli 2023 dan berakhir pada 3 Juli 2028.

(v) Perizinan PT IPN

Sampai dengan tanggal terakhir Periode Pemeriksaan, PT IPN telah memperoleh izin-izin material dan penting yang diperlukan untuk menjalankan usahanya dari pihak yang berwenang sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan

izin-izin material serta penting tersebut masih berlaku sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini.

(vi) Aset Material PT IPN

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan hasil pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Pernyataan PT IPN tertanggal 27 Desember 2024 ("**Surat Pernyataan PT IPN**"), PT IPN tidak memiliki aset apa pun, baik dalam bentuk hak kekayaan intelektual, tanah dan bangunan, maupun kendaraan, serta belum memiliki penyertaan saham dalam entitas mana pun baik di dalam negeri maupun di luar negeri.

(vii) Perjanjian Material PT IPN

Selain sebagaimana yang telah diungkapkan dalam Laporan Uji Tuntas, sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan hasil pemeriksaan kami yang didukung dengan Surat Pernyataan PT IPN, PT IPN belum beroperasi secara komersial, sehingga PT IPN belum memiliki perjanjian yang telah diadakan oleh PT IPN dengan pihak ketiga mana pun atau pihak terafiliasinya yang bersifat material.

Sehubungan dengan Perjanjian Kerja Sama Operasi, tanggal 8 November 2024, oleh dan antara PT IPN dan PT KML ("**Perjanjian KSO**"), terkait dengan luas Aset Yang Dikerjasamakan, PT KML berjanji segera setelah ditandatanganinya Perjanjian KSO untuk melakukan pemecahan sertifikat tanah SHGB No. 02139, tanggal 1 Oktober 2020 dan SHGB No. 00436, tanggal 25 Januari 2017, sesuai dengan luas tanah Aset Yang Dikerjasamakan masing-masing. Seiring dengan pemecahan SHGB tersebut, secara paralel, PT IPN berhak untuk memulai pelaksanaan Proyek MICE sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian KSO.

Terkait dengan kewajiban pemecahan SHGB tersebut, Berdasarkan Pasal 133 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sebagaimana terakhir kali telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dan identitas pemohon. Lebih lanjut, berdasarkan laman resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dapat diakses melalui tautan berikut: <https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/Mutasi/Pemecahan>, persyaratan pemecahan bidang tanah adalah sebagai berikut:

- (a) formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- (b) surat kuasa (apabila dikuasakan);

- (c) fotokopi identitas pemohon (KTP) dan kuasa (apabila dikuasakan), yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- (d) fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (bagi badan hukum);
- (e) Sertifikat Tanah asli; dan
- (f) Rencana Tapak/*Site Plan* dari Pemerintah Kabupaten/Kota setempat dari bagian-bagian tanah yang akan dipecah.

Untuk mendapatkan pengesahan rencana tapak/site plan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat, maka berdasarkan Pasal 10 Peraturan Bupati Tangerang No. 21 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Tangerang No. 28 Tahun 2014 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pengesahan Rencana Tapak, PT KML saat ini masih dalam proses pemenuhan salah satu persyaratan, yaitu gambar pra-rencana tapak rinci (*pra-site plan*) untuk tanah yang berada di luar Proyek MICE. Sedangkan, rencana tapak rinci (*pra-site plan*) untuk Proyek MICE sudah diperoleh berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang No. 653.1/384-RT.DTRB tentang Pengesahan Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) Komersial (Fungsi Campuran / *Mixed Used*) (District 18+22) atas nama PT Kukuh Mandiri Lestari, pada tanggal 28 Desember 2018.

Dengan demikian, saat ini PT KML masih belum dapat mengajukan permohonan pengajuan pemecahan SHGB ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mengingat bahwa Rencana Tapak Rinci (*Site Plan*) untuk tanah yang berada di luar Proyek MICE dalam SHGB No. 02139 dan SHGB No. 00436 masih dalam proses perancangan secara internal atas pra-rencana tapak rinci (*pra-site plan*) untuk diajukan ke Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Proses dimulainya pemecahan SHGB No. 02139 dan SHGB No. 00436 sebagaimana dimaksud di atas telah didukung dengan Surat Keterangan (Cover Note) No. 299/NOT/XII/2024, tertanggal 11 Desember 2024, yang diterbitkan oleh Ifvan Mursito, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang.

(viii) * Litigasi PT IPN

Sehubungan dengan keterlibatan PT IPN, serta anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari PT IPN dalam perkara di badan peradilan, berdasarkan pemeriksaan yang telah kami lakukan secara mandiri serta didukung dengan surat-surat pernyataan yang dibuat oleh PT IPN, serta anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari PT IPN tertanggal 27 Desember 2024, pihak-pihak tersebut tidak sedang menjadi salah satu pihak yang berperkara yang secara material dapat mempengaruhi status, kedudukan dan kelangsungan usaha PT IPN, serta rencana Penawaran Umum Perseroan termasuk rencana penggunaan dananya, baik dalam perkara pidana, perdata, tata usaha negara, hubungan industrial, niaga (kepailitan maupun penundaan kewajiban pembayaran utang), pajak, praktik monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999

tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, sebagaimana diubah sebagian oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang telah ditetapkan menjadi Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, maupun arbitrase di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Hubungan Industrial, Pengadilan Niaga, Pengadilan Pajak serta pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia pada yurisdiksi atas PT IPN, serta anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris dari PT IPN.

ASUMSI-ASUMSI

Pendapat Hukum ini diberikan dengan mengingat dan mendasarkan pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa cap dan/atau tanda tangan atas semua dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami adalah asli, dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi adalah sesuai dengan aslinya.
2. Bahwa semua dokumen yang diberikan kepada kami adalah lengkap dan benar serta setiap keputusan (baik yang dibuat melalui rapat umum pemegang saham, direksi dan dewan komisaris) dari Perseroan telah diambil dan diputuskan secara sah dan belum pernah dicabut ataupun dinyatakan tidak berlaku dan batal demi hukum dan kami tidak mempunyai alasan atau sebab untuk meragukan kebenaran hal-hal tersebut.
3. Bahwa pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan dan/atau para pejabat pemerintah yang menandatangani perjanjian atau mengeluarkan perizinan kepada, melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan Perseroan mempunyai wewenang dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat.
4. Bahwa segala keterangan atau pernyataan yang diberikan oleh pihak ketiga, termasuk badan-badan eksekutif dan yudikatif, baik lisan maupun tertulis, sehubungan dengan beberapa aspek hukum yang menurut pendapat kami penting untuk dimintakan yang berhubungan erat dengan Perseroan adalah benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya kami tidak melakukan pemeriksaan bandingan atau menelusuri kebenaran dari keterangan atau pernyataan pihak ketiga tersebut.
5. Bahwa Pendapat Hukum yang memuat kata-kata "berdasarkan pernyataan Perseroan dan/atau Perusahaan Anak" telah kami buat berdasarkan pernyataan dan/atau keterangan tertulis maupun lisan yang diberikan oleh anggota Direksi, Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai dari Perseroan atau Perusahaan Anak dan/atau badan-badan pemerintah dan peradilan yang berwenang.

6. Bahwa Pendapat Hukum ini diberikan berdasarkan (i) dokumen dan/atau keterangan yang disebutkan dalam Laporan Uji Tuntas dan (ii) pernyataan Direksi, Dewan Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai Perseroan, Perusahaan Anak, pejabat pemerintah dan pihak ketiga lainnya, yang mana disebutkan bahwa dokumen dan/atau hal lain yang disampaikan dan/atau keterangan yang diberikan kepada kami adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, sehingga tidak bertentangan dengan Pendapat Hukum dan dalam hal menurut pendapat Perseroan dan Perusahaan Anak terdapat dokumen dan/atau hal yang tidak perlu disampaikan dan/atau keterangan yang tidak perlu diberikan kepada kami, dan karenanya tidak diketahui oleh kami, tidak membuat Pendapat Hukum menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan

KUALIFIKASI

Selain dari asumsi-asumsi yang disebutkan di atas, Pendapat Hukum ini juga diberikan dengan mengingat dan mendasarkan pada kualifikasi sebagai berikut:

1. Bahwa pendapat sehubungan dengan "izin-izin material", "perjanjian-perjanjian penting dan material", dan "harta kekayaan material" adalah sejauh izin-izin, perjanjian-perjanjian serta aset-aset tersebut berakibat atau berpengaruh langsung terhadap keberlangsungan usaha Perseroan dan Perusahaan Anak.
2. Bahwa pelaksanaan dari dokumen dan perjanjian yang diperiksa dan/atau dibuat dalam rangka Penawaran Umum dapat dipengaruhi oleh masa daluwarsa, penundaan kewajiban pembayaran utang, likuidasi, kepailitan atau peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dan tunduk pada asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
3. Bahwa kami tidak memberikan pendapat apa pun atas aspek komersial, keuangan, perpajakan dan kewajiban dari transaksi-transaksi yang dilakukan oleh para pihak berdasarkan Dokumen Transaksi yang diserahkan kepada kami.
4. Bahwa pendapat kami mengenai perjanjian-perjanjian adalah sejauh perjanjian-perjanjian tersebut diatur menurut dan tunduk pada hukum Republik Indonesia.
5. Bahwa tuntutan dapat atau menjadi tunduk pada pembelaan berdasarkan kompensasi atau gugatan rekonvensi dan dapat ditolak atau dibatasi karena peraturan perundang-undangan yang mengatur pembatasan tuntutan.

Demikianlah Pendapat Hukum ini kami persiapkan dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, dengan penuh kejujuran dan tidak berpihak serta terlepas dari kepentingan pribadi, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha Perseroan dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat Hukum ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 80 UUPM.

Hormat kami,

ARMAND YAPSUNTO MUHARAMSYAH & PARTNERS



M. Arie Armand, S.H., LL.M.

No. STTD: STTD.KH-219/PJ-1/PM.02/2023

Tembusan:

1. Yang Terhormat Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan
2. Yang Terhormat Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal, Keuangan Derivatif dan Bursa Karbon
4. Yang Terhormat Direktur Penilaian Emiten dan Perusahaan Publik
5. Yang Terhormat Deputy Direktur Perizinan Emiten dan Perusahaan Publik 2
6. Yang Terhormat Direksi PT Bursa Efek Indonesia



ATELIER OF LAW

Halaman ini sengaja dikosongkan

XVIII. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN

Halaman ini sengaja dikosongkan

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM/
*INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**30 JUNI/*JUNE* 2024,
31 DESEMBER/*DECEMBER* 2023, 2022, DAN/*AND* 2021**

DAN/*AND*

**UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA 30 JUNI 2024 DAN 2023
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021/
*FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023
AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021***



PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
PER 30 JUNI 2024, 31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021
DAN UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA 30 JUNI 2024 DAN 2023, SERTA
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021**

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTORS' STATEMENT
OF RESPONSIBILITIES ON
THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT 30 JUNE 2024, 31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021
AND FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023, AND
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021**

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

We, the undersigned below :

Nama	: Steven Kusumo
Alamat Kantor	: Office Tower Agung Sedayu Group Lantai 8 dan 10. Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara
Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas Lain	: Apt. Pesona Bahari Diamond PII/A RT/RW 001/011, Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Pusat
Nomor Telepon	: 021 - 39734100
Jabatan	: Presiden Direktur
Nama	: Yohanes Edmond Budiman
Alamat Kantor	: Office Tower Agung Sedayu Group Lantai 8 dan 10. Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara
Alamat Domisili/sesuai KTP atau Kartu Identitas Lain	: Jl. Pulau Pelangi III/12, RT/RW 003/009, Kembangan Utara, Jakarta Barat
Nomor Telepon	: 021 - 39734100
Jabatan	: Direktur Keuangan

Name	: Steven Kusumo
Office Address	: Office Tower Agung Sedayu Group Lantai 8 dan 10. Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara
Home Address/as stated in Residence Identity Card or Other Identity Card	: Apt. Pesona Bahari Diamond PII/A RT/RW 001/011, Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Pusat
Telephone Number	: 021 - 39734100
Position	: President Director
Name	: Yohanes Edmond Budiman
Office Address	: Office Tower Agung Sedayu Group Lantai 8 dan 10. Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara
Home Address/ as stated in Residence Identity Card or Other Identity Card	: Jl. Pulau Pelangi III/12, RT/RW 003/009, Kembangan Utara, Jakarta Barat
Telephone Number	: 021 - 39734100
Position	: Finance Director

Kantor Pusat:

Jalan Inspeksi PIK 2 No. 5 (Terusan Jalan Perancis)
Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang 15211
Telp: +62 21 50282888

Kantor Korespondensi:

Office Tower Agung Sedayu Group Lantai 8 & 10, Jalan Marina Raya, Kel.
Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14470
Telp: +62 21 3973 4100 Fax: +62 21 3973 4111



CBD PIK2
CENTRAL BUSINESS DISTRICT PIK2

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk

menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Interim;
2. Laporan Keuangan Konsolidasian Interim telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Interim telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
b. Laporan Keuangan Konsolidasian Interim tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perseroan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

declare that :

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the Interim Consolidated Financial Statements;*
2. *The Interim Consolidated Financial Statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. a. *All information presented in the Interim Consolidated Financial Statements has been completely and properly disclosed; and*
b. *The Interim Consolidated Financial Statements do not contain any incorrect material information or facts nor omit any material information or facts;*
4. *We are responsible for the internal control system of the Company and Subsidiaries.*

We certify that our Statements are true.

Jakarta, 14 November/November 2024

Atas nama dan mewakili Direksi
For and on behalf of the Directors

Steven Kusumo
Presiden Direktur/*President Director*

Yohanes Edmond Budiman
Direktur Keuangan/*Finance Director*

Kantor Pusat:

Jalan Inspeksi PIK 2 No. 5 (Terusan Jalan Perancis)
Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang 15211
Telp: +62 21 50282888

Kantor Korespondensi:

Office Tower Agung Sedayu Group Lantai 8 & 10, Jalan Marina Raya, Kel.
Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14470
Telp: +62 21 3973 4100 Fax: +62 21 3973 4111



KANTOR AKUNTAN PUBLIK
JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN
Certified Public Accountants
License No. : 951/KM.1/2010

Jl. Pluit Raya 200 Blok V No. 1-5 Jakarta - 14440 Indonesia
Tel. : (62-21) 661-7155 Fax. : (62-21) 663-0455
E-mail : jmjkt@johanmalonda.com www.johanmalonda.com
With Offices in Surabaya, Medan and Bali



www.bakertilly.global

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00279/2.0826/AU.1/03/0727-3/1/XI/2024

Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk

Opini

Kami telah mengaudit Laporan Keuangan Konsolidasian **PT Bangun Kosambi Sukses Tbk dan Entitas Anak (Grup)**, yang terdiri dari Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023 dan 2022, serta Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian, Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian dan Laporan Arus Kas Konsolidasian untuk periode-periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2024 dan 2023 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, serta Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 30 Juni 2024 dan 31 Desember 2023 dan 2022, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk periode-periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2024 dan 2023 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas Laporan Keuangan Konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Report No. 00279/2.0826/AU.1/03/0727-3/1/XI/2024

The Stockholders, Commissioners and Directors
PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk

Opinion

We have audited the Consolidated Financial Statements of **PT Bangun Kosambi Sukses Tbk and Subsidiaries (the Group)**, which comprise the Consolidated Statements of Financial Position as of 30 June 2024 and 31 December 2023 and 2022, and the Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income, Consolidated Statements of Changes in Equity and Consolidated Statements of Cash Flows for the six-month periods ended 30 June 2024 and 2023 and for the years ended 31 December 2023 and 2022, and Notes to the Consolidated Financial Statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying Consolidated Financial Statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of 30 June 2024 and 31 December 2023 and 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the six-month periods ended 30 June 2024 and 2023 and for the years ended 31 December 2023 and 2022, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the Consolidated Financial Statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas Laporan Keuangan Konsolidasian periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas Laporan Keuangan Konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Pengakuan Pendapatan

Pendapatan Grup terutama mencakup pendapatan real estat yang berasal dari penjualan kavling tanah, rumah tinggal dan rumah kantor. Pengukuran dan pengakuan pendapatan serta kebijakan dan prosedur terkaitnya signifikan bagi audit kami karena pendapatan tersebut material terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian dan pengakuan pendapatan Grup mensyaratkan penggunaan pertimbangan signifikan dari manajemen, terutama dalam menentukan pengakuan pendapatan pada suatu waktu berdasarkan pengalihan pengendalian aset pada suatu waktu tertentu (pemenuhan kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu).

Grup mengevaluasi kapan pengendalian atas persediaan telah dialihkan ke pelanggan sebagai dasar penentuan pengakuan penjualan, yakni pengakuan pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu. Pendapatan dari penjualan persediaan diakui pada suatu titik waktu pada saat persediaan diserahkan kepada pelanggan. Penentuan waktu pengakuan penjualan membutuhkan pertimbangan apakah Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan persediaan secara signifikan kepada pelanggan dan apakah Grup masih memiliki keterlibatan yang berkelanjutan atas persediaan.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

- Kami menilai keseluruhan proses penjualan serta sistem dan desain pengendalian yang relevan atas perolehan dan pencatatan transaksi pendapatan. Kami telah menguji keefektifan pengendalian utama pada proses yang berkaitan dengan pengakuan pendapatan dan melakukan pengujian rinci atas sampel transaksi penjualan.
- Kami membaca kontrak penjualan dan menerapkan pemahaman kami tentang kontrak ini dalam menilai kelengkapan dan akurasi pendapatan. Secara khusus, pemahaman kami juga memungkinkan kami untuk mengevaluasi pertimbangan yang digunakan dalam menentukan waktu pengakuan pendapatan.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the Consolidated Financial Statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the Consolidated Financial Statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Revenue Recognition

The Group's revenues mainly comprise of real estate revenue through sales of land plots, residential houses and office houses. Measurement and recognition of revenues, and related policies and procedures are significant to our audit because the revenue is material to the Consolidated Financial Statements and the Group's revenue recognition required the management to apply significant judgment, especially in determining revenue recognition at a point in time based on point in time transfer of the control of the asset (at a point in time satisfaction of performance obligation).

The Group evaluates as to when the control over the inventories has been transferred to the customer as basis of the timing of the revenue recognition, at a point in time or over the time recognition. Revenue from the sale of inventories is recognized at a point in time when inventories are delivered to the customers. The timing of revenue recognition requires judgment on whether the Group has transferred significant risks and rewards of ownership in the inventories to the customers and whether the Group has a substantial continuing involvement with the inventories.

How our audit addressed the Key Audit Matter

- *We assessed the overall sales process and the relevant systems and the design of controls over the capture and recording of revenue transactions. We have tested the effectiveness of key controls on the processes related to revenue recognition and performed test of details of samples of sales transactions.*
- *We read the sales contracts and applied our understanding of these contracts in assessing the completeness and accuracy of revenues. In particular, our understanding also enabled us to evaluate the judgments used in determining the timing of the revenue recognition.*



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Hal-hal Lain

Laporan Keuangan Konsolidasian tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain dengan Laporan No. 00108/2.1132/AU.1/03/1113-5/1/IV/2022 tanggal 18 April 2022 yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas Laporan Keuangan Konsolidasian tersebut.

Sebelum laporan ini, kami telah menerbitkan Laporan Auditor Independen No. 00278/2.0826/AU.1/03/0727-3/1/XI/2024 tertanggal 13 Nopember 2024 dengan opini tanpa modifikasi atas Laporan Keuangan Konsolidasian Grup pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023 dan 2022 dan untuk periode-periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2024 dan 2023 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Laporan Keuangan Konsolidasian tersebut diterbitkan kembali untuk menyesuaikan penyajian dan pengungkapan dengan peraturan pasar modal Indonesia. Oleh karena itu, kami memberikan laporan auditor independen ini atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang telah diterbitkan kembali.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan hanya untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran terkait dengan rencana penawaran umum perdana saham PT Bangun Kosambi Sukses Tbk di Indonesia berdasarkan peraturan dan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar Laporan Keuangan Konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Other Matters

The Consolidated Financial Statements as of 31 December 2021 and for the year then ended were audited by another independent auditor whose report No. 00108/2.1132/AU.1/03/1113-5/1/IV/2022 dated 18 April 2022 expressed an unmodified opinion on those Consolidated Financial Statements.

Prior to this report, we have issued independent auditor's report No. 00278/2.0826/AU.1/03/0727-3/1/XI/2024 dated 13 November 2024 with unmodified opinions on the Consolidated Financial Statements of the Group as of 30 June 2024, 31 December 2023 and 2022 and for the six-month periods ended 30 June 2024 and 2023 and for the years ended 31 December 2023 and 2022. Those Consolidated Financial Statements have been reissued to conform with the presentation and disclosures required by the Indonesian capital market regulations. Accordingly, we provide this independent auditor's report on the reissued Consolidated Financial Statements.

This report has been prepared solely for inclusion in the offering document in relation to the proposed initial public offering of shares of PT Bangun Kosambi Sukses Tbk in Indonesia in accordance with rules and regulations of the Indonesian Financial Services Authority, and is not intended to be and should not be used for any other purposes.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the Consolidated Financial Statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of Consolidated Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Dalam penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam Laporan Keuangan Konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements (Continued)

In preparing the Consolidated Financial Statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Consolidated Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standard on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Consolidated Financial Statements.

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam Laporan Keuangan Konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah Laporan Keuangan Konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas Laporan Keuangan Konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Consolidated Financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the Consolidated Financial Statements, including the disclosures, and whether the Consolidated Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the Consolidated Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.



JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the Consolidated Financial Statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

JOHAN MALONDA MUSTIKA & REKAN
NIU-KAP/Licence No. 951/KM.1/2010

H. Fuad Hasan, CPA, CA
NRAP/Public Accountant Registration AP. 0727

14 Nopember 2024/14 November 2024



**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 1/1 - Schedule

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024, 31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**

30 JUNE 2024, 31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni/June 2024	2023	31 Desember/December 2022	2021	
ASET						ASSETS
Aset lancar						Current assets
Kas dan setara kas	5	605,971,375	287,859,225	1,354,781,900	651,672,769	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga	6	235,765	348,935	486,159	580,455	Trade receivables from third parties
Piutang lain-lain:	7					Other receivables:
- Pihak berelasi	28	92,269,370	779,886,468	2,651,336	630,171,542	Related parties -
- Pihak ketiga		842,457,272	855,053,225	4,143,643	6,265,038	Third parties -
Persediaan	10	6,888,864,423	6,994,491,202	6,987,411,604	2,660,238,787	Inventories
Uang muka dan biaya dibayar di muka	8	36,480,309	29,582,216	44,420,052	71,504,514	Advances and prepayments
Pajak dibayar di muka	13a	708,274,900	703,649,879	545,047,103	353,379,329	Prepaid taxes
Jumlah aset lancar		9,174,553,414	9,650,871,150	8,938,941,797	4,373,812,434	Total current assets
Aset tidak lancar						Non-current assets
Deposito berjangka	9	107,449,755	100,116,842	141,863,802	171,687,263	Time deposits
Piutang lain-lain dari pihak berelasi	7, 28	1,518,530,250	270,130,575	541,882,088	744,918,525	Other receivables from related parties
Persediaan	10	6,646,250,935	6,395,669,933	5,462,627,040	7,193,698,928	Inventories
Investasi pada entitas asosiasi	28	649,989,286	653,519,783	653,824,312	642,828,581	Investment in associate
Investasi lainnya	28	12,001,000	12,001,000	-	-	Other investment
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 4.598.876 (31 Desember 2023: Rp 3.541.897, 2022: Rp 1.760.514, dan 2021: Rp 614.744)	11	48,224,586	15,326,076	9,128,598	5,400,548	Fixed assets - net of accumulated depreciation of Rp 4,598,876 (31 December 2023: Rp 3,541,897, 2022: Rp 1,760,514, and 2021: Rp 614,744)
Aset hak-guna	12	-	-	7,266,374	-	Right-of-use assets
Jumlah aset tidak lancar		8,982,445,812	7,446,764,209	6,816,592,214	8,758,533,845	Total non-current assets
Jumlah aset		18,156,999,226	17,097,635,359	15,755,534,011	13,132,346,279	Total assets
LIABILITAS						LIABILITIES
Liabilitas jangka pendek						Current liabilities
Utang usaha:	14					Trade payables:
- Pihak berelasi	28	2,205,213	2,291,709	46,035	-	Related party -
- Pihak ketiga		292,766,596	323,056,881	449,850,566	352,154,332	Third parties -
Utang lain-lain:						Other payables:
- Pihak berelasi	28	14,058,492	23,414,045	4,943,045	3,051,032,823	Related parties -
- Pihak ketiga		285,401	285,795	42,393	33,659,242	Third parties -
Utang pajak	13b	27,071,014	29,568,033	48,992,084	36,301,301	Taxes payable
Akrual	15	3,498,485	2,191,358	-	59,452,193	Accruals
Uang muka pelanggan	16	7,657,402,453	5,947,903,182	4,830,367,068	1,966,839,986	Advances from customers
Utang obligasi	28	-	-	-	4,137,800,000	Bonds payable
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:						Current portion to long-term liabilities:
- Utang bank	17	75,630,019	48,114,268	120,974,688	93,044,128	Bank loans -
- Liabilitas imbalan kerja	18	2,327,275	3,738,278	-	-	Employee benefit obligations
- Liabilitas sewa	19	-	-	4,818,290	-	Lease liabilities -
Jumlah liabilitas jangka pendek		8,075,244,948	6,380,563,549	5,460,034,169	9,730,284,005	Total current liabilities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 1/2 - Schedule

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024, 31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**

30 JUNE 2024, 31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni/June 2024	2023	31 Desember/December 2022	2021	
Liabilitas jangka panjang						Non-current liabilities
Uang muka pelanggan	16	1,590,605,086	2,750,656,938	2,722,608,746	2,880,455,766	Advances from customers
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:						Long-term liabilities - net of current portion:
- Utang bank	17	338,401,012	269,778,554	262,021,727	83,227,749	Bank loans -
- Liabilitas imbalan kerja	18	10,172,763	14,757,075	25,708,714	6,138,009	Employee benefit obligations
- Liabilitas sewa	19	-	-	2,528,181	-	Lease liabilities -
Jumlah liabilitas jangka panjang		1,939,178,861	3,035,192,567	3,012,867,368	2,969,821,524	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas		10,014,423,809	9,415,756,116	8,472,901,537	12,700,105,529	Total liabilities
EKUITAS						EQUITY
Modal saham						Share capital
Modal dasar - 800.000 saham (31 Desember 2021: 200.000 saham) dengan nilai nominal Rp 500.000 (Rupiah penuh) per saham; modal ditempatkan dan disetor penuh - 204.082 saham (31 Desember 2021: 100.000 saham)	20	102,041,000	102,041,000	102,041,000	50,000,000	Authorised - 800,000 shares (31 December 2021: 200,000 shares) with par value of Rp 500,000 (full Rupiah) per share; issued and fully paid - 204,082 shares (31 December 2021: 100,000 shares)
Tambahan modal disetor	21	3,256,310,228	3,256,310,228	3,256,310,228	-	- Additional paid-in capital
Ekuitas <i>merging entities</i>		-	-	-	24,950,124	Equity on merging entities
Saldo laba:						Retained earnings:
- Dicadangkan	22	10,100,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	Appropriated -
- Belum dicadangkan		732,569,168	340,548,186	411,777,897	135,085,963	Unappropriated -
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		4,101,020,396	3,708,899,414	3,780,129,125	220,036,087	Equity attributable to owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	24	4,041,555,021	3,972,979,829	3,502,503,349	212,204,663	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas		8,142,575,417	7,681,879,243	7,282,632,474	432,240,750	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas		18,156,999,226	17,097,635,359	15,755,534,011	13,132,346,279	Total liabilities and equity

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 2/1 - Schedule

**LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN YANG
BERAKHIR PADA 30 JUNI 2024 DAN 2023,
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2023,
2022 DAN 2021**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023, AND
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023,
2022 AND 2021**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni/June		31 Desember/December			
		2024	2023	2023	2022	2021	
Pendapatan neto	25	969,407,957	1,242,060,631	1,953,493,186	574,087,977	125,150,167	Net revenues
Beban pokok pendapatan	26	(408,304,827)	(602,963,789)	(966,623,300)	(176,636,895)	(63,345,813)	Cost of revenues
Laba bruto		561,103,130	639,096,842	986,869,886	397,451,082	61,804,354	Gross profit
Beban penjualan	26	(26,309,984)	(18,389,151)	(43,144,342)	(13,014,974)	(24,697,059)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	26	(50,007,932)	(54,070,277)	(105,603,151)	(114,981,241)	(25,970,561)	General and administrative expenses
Bagian atas (rugi)/ laba bersih entitas asosiasi		(3,530,497)	1,901,037	(304,529)	10,995,731	15,657,968	Share of net (loss)/profit of associate
Penghasilan keuangan		46,063,699	74,818,402	130,791,670	18,367,990	8,742,862	Finance income
Beban keuangan		(14,458,224)	(52,572,496)	(64,407,152)	(26,384,639)	(3,587,263)	Finance costs
Lain-lain, neto		(164,287)	(413,496)	(543,099)	(476,439)	(269,269)	Others, net
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan		512,695,905	590,370,861	903,659,283	271,957,510	31,681,032	Profit before final tax and income tax
Pajak final	13c	(24,256,345)	(31,057,882)	(77,216,632)	(14,362,612)	(3,128,755)	Final tax
Laba sebelum pajak penghasilan		488,439,560	559,312,979	826,442,651	257,594,898	28,552,277	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan	13d	(9,337,195)	(13,987,997)	(21,907,021)	(6,211)	(499)	Income tax expense
Laba setelah efek penyesuaian rugi dari merging entities		479,102,365	545,324,982	804,535,630	257,588,687	28,551,778	Profit after effect of adjustment of loss from merging entities
Efek penyesuaian rugi dari merging entities		-	-	-	38,407,833	46,863,204	Effect of adjustment of loss from merging entities
Laba periode/ tahun berjalan		479,102,365	545,324,982	804,535,630	295,996,520	75,414,982	Profit for the period/year
Penghasilan komprehensif lain:							Other comprehensive income:
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi							Item that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	18	1,593,809	-	626,018	830,858	299,268	Remeasurement of employee benefit obligations
Efek penyesuaian merging entities		-	-	-	-	(292,796)	Effect of adjustment from merging entities
Jumlah laba komprehensif periode/tahun berjalan		<u>480,696,174</u>	<u>545,324,982</u>	<u>805,161,648</u>	<u>296,827,378</u>	<u>75,421,454</u>	Total comprehensive income for the period/year

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 2/2 - Schedule

**LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN YANG
BERAKHIR PADA 30 JUNI 2024 DAN 2023,
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2023,
2022 DAN 2021**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT
OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023, AND
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023,
2022 AND 2021**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni/June		31 Desember/December			
		2024	2023	2023	2022	2021	
Labar(rugi) yang diatribusikan kepada:							Profit/(loss) attributable to:
Pemilik entitas induk		411,172,085	409,470,634	578,547,284	276,222,882	75,452,792	Owners of the parent
Kepemilikan nonpengendali		67,930,280	135,854,348	225,988,346	19,773,638	(37,810)	Non-controlling interests
		<u>479,102,365</u>	<u>545,324,982</u>	<u>804,535,630</u>	<u>295,996,520</u>	<u>75,414,982</u>	
Jumlah laba/ (rugi) komprehensif yang diatribusikan kepada:							Total comprehensive income/(loss) attributable to:
Pemilik entitas induk		412,120,982	409,470,634	578,770,289	276,691,934	75,459,264	Owners of the parent
Kepemilikan nonpengendali	24	68,575,192	135,854,348	226,391,359	20,135,444	(37,810)	Non-controlling interests
		<u>480,696,174</u>	<u>545,324,982</u>	<u>805,161,648</u>	<u>296,827,378</u>	<u>75,421,454</u>	
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	27	<u>80.59</u>	<u>80.26</u>	<u>113.40</u>	<u>80.78</u>	<u>30.18</u>	Earnings per share - basic and diluted (full Rupiah)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 3/1 - Schedule

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2024 DAN 2023, SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023, AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021**

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/
Equity attributable to owners of the parent

Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Ekuitas merging entities/ Equity on merging entities	Saldo laba/Retained earnings		Jumlah saldo laba/ Total retained earnings	Jumlah/ Total	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
				Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated					
Saldo pada 1 Januari 2021	50,000,000	-	71,520,532	-	569,626,699	569,626,699	691,147,231	112,242,473	803,389,704	Balance as at 1 January 2021
Uang muka setoran modal	24	-	-	-	-	-	-	100,000,000	100,000,000	Capital contribution in advance
Pencadangan saldo laba	22	-	-	10,000,000	(10,000,000)	-	-	-	-	Appropriation of retained earnings
Dividen	23	-	-	-	(500,000,000)	(500,000,000)	(500,000,000)	-	(500,000,000)	Dividend
Efek penyesuaian merging entities		-	-	(46,570,408)	-	-	(46,570,408)	-	(46,570,408)	Adjustment effect from merging entities
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	75,459,264	75,459,264	75,459,264	(37,810)	75,421,454	Total comprehensive income for the year
Saldo pada 31 Desember 2021	<u>50,000,000</u>	<u>-</u>	<u>24,950,124</u>	<u>10,000,000</u>	<u>135,085,963</u>	<u>145,085,963</u>	<u>220,036,087</u>	<u>212,204,663</u>	<u>432,240,750</u>	Balance as at 31 December 2021

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 3/2 - Schedule

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2024 DAN 2023, SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023, AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021**

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/
Equity attributable to owners of the parent

											Saldo laba/Retained earnings	
	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Ekuitas merging entities/ Equity on merging entities	Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated	Jumlah saldo laba/ Total retained earnings	Jumlah/ Total	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity		
Saldo pada 31 Desember 2021		50,000,000	-	24,950,124	10,000,000	135,085,963	145,085,963	220,036,087	212,204,663	432,240,750	Balance as at 31 December 2021	
Uang muka setoran modal	24	-	-	-	-	-	-	-	92,051,279	92,051,279	Capital contribution in advance	
Penerbitan saham	20, 21	52,041,000	6,447,879,900	-	-	-	-	6,499,920,900	-	6,499,920,900	Issuance of shares	
Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali	21	-	(3,191,569,672)	-	-	-	-	(3,191,569,672)	-	(3,191,569,672)	Value difference of business combination transactions of entities under common control	
Efek penyesuaian merging entities		-	-	(24,950,124)	-	-	-	(24,950,124)	-	(24,950,124)	Adjustment effect from merging entities	
Kepentingan nonpengendali dari kombinasi bisnis entitas sepengendali	24	-	-	-	-	-	-	-	3,178,111,963	3,178,111,963	Non-controlling interests from business combination transactions of entities under common control	
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	-	276,691,934	276,691,934	276,691,934	20,135,444	296,827,378	Total comprehensive income for the year	
Saldo pada 31 Desember 2022		102,041,000	3,256,310,228	-	10,000,000	411,777,897	421,777,897	3,780,129,125	3,502,503,349	7,282,632,474	Balance as at 31 December 2022	

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 3/3 - Schedule

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2024 DAN 2023, SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023, AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021**

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/
Equity attributable to owners of the parent

Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Ekuitas merging entities/ Equity on merging entities	Saldo laba/Retained earnings			Jumlah/ Total	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
				Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated	Jumlah saldo laba/ Total retained earnings				
Saldo pada 31 Desember 2022		102,041,000	3,256,310,228	-	10,000,000	421,777,897	3,780,129,125	3,502,503,349	7,282,632,474	Balance as at 31 December 2022
Uang muka setoran modal	24	-	-	-	-	-	-	244,083,121	244,083,121	Capital contribution in advance
Setoran modal dari pihak nonpengendali	24	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000	Capital contribution from non-controlling interests
Dividen	23	-	-	-	(650,000,000)	(650,000,000)	(650,000,000)	-	(650,000,000)	Dividend
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	578,770,289	578,770,289	578,770,289	226,391,359	805,161,648	Total comprehensive income for the year
Saldo pada 31 Desember 2023		<u>102,041,000</u>	<u>3,256,310,228</u>	<u>-</u>	<u>10,000,000</u>	<u>340,548,186</u>	<u>3,708,899,414</u>	<u>3,972,979,829</u>	<u>7,681,879,243</u>	Balance as at 31 December 2023
Pencadangan saldo laba	22	-	-	-	100,000	(100,000)	-	-	-	Appropriation of retained earnings
Dividen	23	-	-	-	(20,000,000)	(20,000,000)	(20,000,000)	-	(20,000,000)	Dividend
Jumlah laba komprehensif periode berjalan		-	-	-	412,120,982	412,120,982	412,120,982	68,575,192	480,696,174	Total comprehensive income for the period
Saldo pada 30 Juni 2024		<u>102,041,000</u>	<u>3,256,310,228</u>	<u>-</u>	<u>10,100,000</u>	<u>742,669,168</u>	<u>4,101,020,396</u>	<u>4,041,555,021</u>	<u>8,142,575,417</u>	Balance as at 30 June 2024

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 3/4 - Schedule

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2024 DAN 2023, SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023, AND FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021**

(Expressed in thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/
Equity attributable to owners of the parent

Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Ekuitas merging entities/ Equity on merging entities	Saldo laba/Retained earnings			Jumlah/ Total	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas/ Total equity	
				Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated	Jumlah saldo laba/ Total retained earnings				
Saldo pada 1 Januari 2023	102,041,000	3,256,310,228	-	10,000,000	411,777,897	421,777,897	3,780,129,125	3,502,503,349	7,282,632,474	Balance as at 1 January 2023
Uang muka setoran modal	-	-	-	-	-	-	-	43,300,312	43,300,312	Capital contribution in advance
Setoran modal dari pihak nonpengendali	24	-	-	-	-	-	-	2,000	2,000	Capital contribution from non-controlling interests
Jumlah laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	409,470,634	409,470,634	409,470,634	135,854,348	545,324,982	Total comprehensive income for the period
Saldo pada 30 Juni 2023	<u>102,041,000</u>	<u>3,256,310,228</u>	<u>-</u>	<u>10,000,000</u>	<u>821,248,531</u>	<u>831,248,531</u>	<u>4,189,599,759</u>	<u>3,681,660,009</u>	<u>7,871,259,768</u>	Balance as at 30 June 2023

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 4/1 - Schedule

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2024 DAN 2023, SERTA
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2023,
2022 DAN 2021**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023, AND
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023,
2022 AND 2021**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	30 Juni/June		31 Desember/December			
	2024	2023	2023	2022	2021	
Arus kas dari aktivitas operasi						Cash flows from operating activities
Penerimaan dari pelanggan	1,518,968,546	1,697,634,661	3,099,214,716	3,279,862,335	2,375,431,345	Receipt from customers
Pembayaran kas kepada pemasok dan operasional lainnya	(627,131,663)	(990,125,932)	(1,991,659,972)	(2,526,463,044)	(2,401,608,667)	Cash paid to suppliers and other operating expenses
Pembayaran kas kepada karyawan	(24,954,939)	(33,318,479)	(64,046,892)	(71,152,302)	(15,132,907)	Cash paid to employees
Kas diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas operasi	866,881,944	674,190,250	1,043,507,852	682,246,989	(41,310,229)	Cash generated from/(used in) operating activities
Penerimaan bunga	3,623,794	11,236,596	31,216,670	18,367,990	8,742,862	Receipt of interest
Pembayaran pajak final	(37,101,972)	(50,255,495)	(93,919,412)	(98,620,205)	(49,454,919)	Payment of final tax
Pembayaran pajak penghasilan badan	(15,145,506)	(9,516,211)	(14,038,294)	(499)	(924)	Payment of corporate income tax
Arus kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas operasi	818,258,260	625,655,140	966,766,816	601,994,275	(82,023,210)	Net cash flows generated from/ (used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi						Cash flows from investing activities
Penerimaan dari piutang lain-lain dari pihak berelasi	207,182,610	12,766,624	164,350,231	-	-	Receipt from other receivables from related parties
Penerimaan bunga dari piutang lain-lain pihak ketiga	38,158,720	53,877,639	94,451,389	-	-	Receipt of interest from other receivables from third parties
Penerimaan dari piutang lain-lain dari pihak ketiga	14,042,042	154,000,000	1,524,000,000	-	-	Receipt from other receivables from third parties
Pencairan deposito berjangka	4,464,465	52,314,043	60,246,464	35,110,400	-	Disbursement of time deposits
Penambahan piutang lain-lain dari pihak berelasi	(770,565,512)	(11,829,422)	(941,585,363)	-	-	Addition of other receivables from related parties
Perolehan aset tetap	(33,955,489)	(3,141,103)	(7,978,861)	(4,873,820)	(5,939,045)	Acquisition of fixed assets
Penempatan deposito berjangka	(11,797,378)	(13,103,384)	(18,499,504)	(5,286,939)	(155,969,708)	Placement of time deposits
Penambahan piutang lain-lain dari pihak ketiga	-	(1,524,000,000)	(2,224,000,000)	-	-	Addition of other receivables from third parties
Penambahan investasi dalam saham	-	-	(12,001,000)	-	-	Additions of investment in shares
Arus kas bersih (digunakan untuk)/diperoleh dari aktivitas investasi	(552,470,542)	(1,279,115,603)	(1,361,016,644)	24,949,641	(161,908,753)	Net cash flows (used in)/ generated from investing activities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 4/2 - Schedule

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM
UNTUK PERIODE-PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA
30 JUNI 2024 DAN 2023, SERTA
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA 31 DESEMBER 2023,
2022 DAN 2021**

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**INTERIM CONSOLIDATED
STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE SIX-MONTH PERIODS ENDED
30 JUNE 2024 AND 2023, AND
FOR THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023,
2022 AND 2021**

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	30 Juni/June		31 Desember/December			
		2024	2023	2023	2022	2021	
Arus kas dari aktivitas pendanaan							Cash flows from from financing activities
Penerimaan utang bank	30	158,939,591	2,583,499	69,984,840	349,858,403	67,083,550	Proceeds from bank loans
Penerimaan utang lain-lain pihak berelasi	30	31,683,284	2,917,092	23,215,470	699,063,466	418,607,073	Receipt of other payables to related parties
Pembayaran utang bank	30	(62,801,382)	(68,153,559)	(135,088,433)	(143,133,865)	(79,946,074)	Payment of bank loans
Pembayaran utang lain-lain pihak berelasi	30	(41,038,837)	(6,501,503)	(10,205,670)	(3,748,216,844)	(63,282,600)	Payment of other payables to related parties
Pembayaran dividen	23	(20,000,000)	-	(650,000,000)	-	(500,000,000)	Payment of dividend
Pembayaran bunga pinjaman bank		(14,458,224)	(52,394,253)	(64,168,754)	(25,567,021)	(3,587,263)	Payment of interest on bank loans
Penerimaan uang muka setoran modal dari pihak nonpengendali		-	43,302,312	97,648,934	92,051,279	100,000,000	Proceeds from capital contribution in advance from non-controlling interests
Pembayaran liabilitas sewa	30	-	(2,370,314)	(3,822,836)	(6,610,662)	-	Payment of lease liabilities
Pembayaran bunga liabilitas sewa		-	(178,243)	(238,398)	-	-	Payment of interest on lease liabilities
Penerimaan setoran modal dari pihak nonpengendali	24	-	-	2,000	-	-	Proceeds from capital contribution from non-controlling interest
Penerimaan dari penerbitan saham		-	-	-	6,499,920,900	-	Proceeds from issuance of shares
Penerimaan dari piutang lain-lain dari pihak berelasi		-	-	-	627,935,186	602,945,462	Receipt from other receivables from related parties
Pembayaran utang obligasi	30	-	-	-	(4,137,800,000)	(662,015,745)	Payment of bonds payable
Pembayaran bunga utang obligasi		-	-	-	(131,335,627)	(39,785,566)	Payment of interest on bonds payable
Penerimaan dari penerbitan utang obligasi	30	-	-	-	-	922,300,000	Receipt from issuance of bonds payable
Arus kas bersih diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas pendanaan		52,324,432	(80,794,969)	(672,672,847)	76,165,215	762,318,837	Net cash flows generated from/ (used in) financing activities
Peningkatan/ (penurunan) bersih kas dan setara kas		318,112,150	(734,255,432)	(1,066,922,675)	703,109,131	518,386,874	Net increase/ (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas pada awal periode/tahun		287,859,225	1,354,781,900	1,354,781,900	651,672,769	133,285,895	Cash and cash equivalents at beginning of period/year
Kas dan setara kas pada akhir periode/tahun	5	605,971,375	620,526,468	287,859,225	1,354,781,900	651,672,769	Cash and cash equivalent at end of period/year

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim.

The accompanying notes to the interim consolidated financial statements form an integral part of these interim consolidated financial statements.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/1 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian Perseroan

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk ("Perseroan") didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 01 dari Djedjem Widjaja, S.H., M.H., tanggal 3 April 2000 dan disahkan oleh Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-16935 HT.01.01.TH.2000 tanggal 8 Agustus 2000.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris No. 4 dari Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., tanggal 9 September 2024 tentang perubahan nama Perseroan menjadi PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, peningkatan modal dasar dan perubahan nilai nominal saham Perseroan. Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0057170.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 10 September 2024.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah bergerak dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, aktivitas perusahaan *holding* dan aktivitas konsultasi manajemen lainnya. Pada tanggal pelaporan, Perseroan bergerak dalam bidang real estat dan aktivitas perusahaan *holding*.

Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2020.

Perseroan berkedudukan di Tangerang dan berkantor di Jl. Inspeksi PIK 2, Terusan Jalan Perancis No. 5.

Perseroan dikendalikan oleh entitas induk langsung, PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk, yang berkedudukan di Jakarta dan entitas induk utama Perseroan adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya, berkedudukan di Jakarta.

1. GENERAL INFORMATION

a. Establishment of the Company

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk ("the Company") was established based on Notarial Deed No. 01 of Djedjem Widjaja, S.H., M.H., dated 3 April 2000 and approved by the Minister of Law and Legislation of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. C-16935 HT.01.01.TH.2000 dated 8 August 2000.

The Company's Articles of Association have been amended several times. The latest amendment is as stated in the Notarial Deed No. 4 of Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., dated 9 September 2024 regarding the changes in the Company's name to PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, the Company's purpose and objectives, and also business activities, increased in the Company's authorised capital and changes in the nominal share value. The amendment deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-0057170.AH.01.02.TAHUN 2024 dated 10 September 2024.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's purpose and objectives is engaged in real estate that owned or rented, including purchasing, selling, renting and operating real estate that is owned or rented, holding company and management consulting activities. As at the reporting date, the Company is engaged in real estate and holding company activities.

The Company commenced its commercial operations in 2020.

The Company is domiciled in Tangerang with its office located at Jl. Inspeksi PIK 2, Terusan Jalan Perancis No.5.

The Company is controlled by its immediate parent company, PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk, domiciled in Jakarta and its ultimate parent companies are PT Agung Sedayu and PT Tunas Mekar Jaya, domiciled in Jakarta.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/2 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM
30 JUNI 2024,
31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021**
(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
30 JUNE 2024,
31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021**
(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (continued)

**b. Struktur Perseroan dan Entitas Anak
("Grup") dan Entitas Asosiasi**

**b. The Company and Subsidiaries' ("Group")
Structure and Associate**

	Kedudukan/ Domicile	Nature of business	Mulai beroperasi komersial/ Commencement of commercial	Persentase kepemilikan efektif/ Effective percentage of ownership				Jumlah aset (sebelum eliminasi)/ Total assets (before elimination)			
				30 Juni/June	31 Desember/December			30 Juni/June	31 Desember/December		
				2024	2023	2022	2021	2024	2023	2022	2021
Entitas anak/Subsidiaries											
PT Cahaya Kencana Indah (CKI)	Tangerang	Real estat/ Real estate	2024	57.00%	57.00%	57.00%	57.00%	1,363,963,425	1,253,933,021	825,253,263	495,243,882
PT Mega Andalan Sukses (MAS)*	Tangerang	Real estat/ Real estate	2020	51.00%	51.00%	51.00%	-	10,000,092,010	9,786,910,811	9,387,906,610	7,329,213,428
PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang (CGIC)*	Tangerang	Real estat/ Real estate	Belum beroperasi/ Pre-operating	51.00%	51.00%	51.00%	-	2,532,875,255	2,406,341,249	2,116,809,813	1,881,591,124
PT Agung Surya Gemerlap (ASGE)	Jakarta Utara/ North Jakarta	Real estat/ Real estate	Belum beroperasi/ Pre-operating	99.60%	99.60%	-	-	500,000	500,000	-	-
Entitas asosiasi/Associate											
PT Fin Centerindo Satu (FCS)	Tangerang	Real estat/ Real estate	2024	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	2,219,750,253	2,178,021,845	1,705,586,662	1,639,335,745

* Disajikan seolah-olah entitas anak telah dimiliki dari awal

* Presented as if the subsidiaries had been acquired from the beginning

PT Cahaya Kencana Indah (CKI)

Berdasarkan Akta Notaris No. 25 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 7 November 2018, Perseroan melakukan investasi pada CKI sebesar Rp 342.000.000 (342 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 57%.

Anggaran Dasar CKI telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris No. 127 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 29 Oktober 2019 mengenai perubahan tempat kedudukan.

PT Mega Andalan Sukses (MAS)

Berdasarkan Akta Notaris No. 95 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal 25 Agustus 2022, Perseroan melakukan investasi pada MAS sebesar Rp 4.699.822.710 (104.082 saham) yang mewakili kepemilikan sebesar 51%.

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, SH, MH No. 233 tanggal 30 Agustus 2024, Perseroan menambah kepemilikan pada MAS senilai Rp 108.480.000 (22.600 lembar saham) yang mewakili 4,89% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada MAS meningkat dari 51% menjadi 55,89%.

PT Cahaya Kencana Indah (CKI)

Based on Notarial Deed No. 25 of Edison Jingga S.H., M.H., dated 7 November 2018, the Company has invested in CKI amounting to Rp 342,000,000 (342 shares) representing the ownership of 57%.

CKI's Articles of Association have been amended several times. The latest amendment is as stated in the Notarial Deed No. 127 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 29 October 2019 regarding the change of domicile.

PT Mega Andalan Sukses (MAS)

Based on Notarial Deed No. 95 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 25 August 2022, the Company has invested in MAS amounting to Rp 4,699,822,710 (104,082 shares) representing the ownership of 51%.

Based on Notarial Deed No. 233 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 30 August 2024, the Company has increased its ownership in MAS amounting to Rp 108,480,000 (22,600 shares) representing the ownership of 4.89%, thus the Company's ownership percentage increased from 51% to 55.89%.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/3 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

**b. Struktur Perseroan dan Entitas Anak
("Grup") (lanjutan)**

**PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang
(CGIC)**

Berdasarkan Akta Notaris No. 94 dari Edison
Jingga, S.H., M.H., tanggal 25 Agustus 2022,
Perseroan melakukan investasi pada CGIC
sebesar Rp 1.799.577.780 (104.082 saham)
yang mewakili kepemilikan sebesar 51%.

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, SH,
MH No. 234 tanggal 30 Agustus 2024,
Perseroan menambah kepemilikan pada
CGIC senilai Rp 38.420.000 (22.600 lembar
saham) yang mewakili 4,89% kepemilikan
sehingga persentase kepemilikan Perseroan
kepada CGIC meningkat dari 51% menjadi
55,89%.

PT Agung Surya Gemerlap (ASGE)

Berdasarkan Akta Notaris No. 87 dari Edison
Jingga, S.H., M.H., tanggal 17 Juni 2023,
Perseroan melakukan investasi pada ASGE
sebesar Rp 498.000.000 (498 saham) yang
mewakili kepemilikan sebesar 99,60%.

PT Fin Centerindo Satu (FCS)

Berdasarkan Akta Notaris No. 41 dari Wiwik
Condro, S.H., tanggal 28 Juni 2018, Perseroan
melakukan investasi pada FCS sebesar Rp
600.000.000 (600.000 saham) yang mewakili
kepemilikan sebesar 40%.

Anggaran Dasar FCS telah mengalami
beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir
sebagaimana dinyatakan dalam Akta Notaris
No. 39 dari Edison Jingga, S.H., M.H., tanggal
20 Januari 2020 mengenai perubahan status
perusahaan penanaman modal dalam negeri
menjadi perusahaan penanaman modal asing
dan peningkatan modal dasar, ditempatkan
dan disetor penuh.

1. GENERAL INFORMATION (continued)

**b. The Company and Subsidiaries' Structure
("Group") (continued)**

**PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang
(CGIC)**

Based on Notarial Deed No. 94 of Edison
Jingga, S.H., M.H., dated 25 August 2022, the
Company has invested in CGIC amounting to
Rp 1,799,577,780 (104,082 shares)
representing the ownership of 51%.

Based on Notarial Deed No. 234 of Edison
Jingga, S.H., M.H., dated 30 August 2024,
the Company has increased its ownership in
CGIC amounting to Rp 38,420,000 (22,600
shares) representing the ownership of 4.89%,
thus the Company's ownership percentage
increased from 51% to 55.89%.

PT Agung Surya Gemerlap (ASGE)

Based on Notarial Deed No. 87 of Edison
Jingga, S.H., M.H., dated 17 June 2023, the
Company has invested in ASGE amounting to
Rp 498,000,000 (498 shares) representing
the ownership of 99.60%.

PT Fin Centerindo Satu (FCS)

Based on Notarial Deed No. 41 of Wiwik
Condro S.H., dated 28 June 2018, the
Company has invested in FCS amounting to
Rp 600,000,000 (600,000 shares)
representing the ownership of 40%.

FCS's Articles of Association have been
amended several times. The latest
amendment is as stated in the Notarial Deed
No. 39 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 20
January 2020 concerning the changes in the
status of domestic investment companies to
foreign investment companies and increasing
the authorised, issued and fully paid capital.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/4 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, susunan Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama

Kho Cing Siong

Komisaris

Freddy Numberi

Direksi

Direktur Utama

Nono Sampono

Direktur

Yohanes Edmond Budiman
Surya Pranoto Budiharjo
Belly Djaliel

Pada tanggal 30 Juni 2024, Grup memiliki 103 (31 Desember 2023: 132, 31 Desember 2022: 160, 31 Desember 2021: 53) karyawan tetap - tidak diaudit.

Personil manajemen kunci Perseroan adalah anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan.

d. Penerbitan laporan keuangan konsolidasian interim

Laporan keuangan konsolidasian interim ini diotorisasi oleh Direksi untuk terbit pada tanggal 14 November 2024.

1. GENERAL INFORMATION (continued)

c. Board of Commissioners, Board of Directors, and Employees

As at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021, the members of the Company's Board of Commissioners and Directors were as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner

Commissioner

Directors

President Director

Directors

As at 30 June 2024, the Group had 103 (31 December 2023: 132, 31 December 2022: 160, 31 December 2021: 53) permanent employees - unaudited.

Key management personnels of the Company are members of Board of Commissioners and Directors of the Company.

d. Issuance of the interim consolidated financial statements

These interim consolidated financial statements were authorised for issue by the Directors on 14 November 2024.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/5 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL**

**a. Dasar penyusunan laporan keuangan
konsolidasian interim**

Laporan keuangan konsolidasian interim Grup telah disusun dan disajikan sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") serta Peraturan Regulator Pasar Modal yaitu Peraturan No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

Laporan keuangan konsolidasian interim disusun berdasarkan konsep harga perolehan dan konsep akrual kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian interim. Laporan arus kas konsolidasian interim disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian interim dibulatkan dan disajikan dalam ribuan Rupiah ("Rp"), kecuali dinyatakan lain.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi dapat berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian interim diungkapkan di Catatan 4.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION**

**a. Basis of preparation of the interim
consolidated financial statements**

The Group's interim consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise the Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretations of Statements of Financial Accounting Standards (ISFAS) issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Capital Market Regulatory Regulations which is Regulation No. VIII.G.7 regarding the Presentation and Disclosure of the Financial Statements of Issuer or Public Company.

The interim consolidated financial statements have been prepared on the basis of the historical cost concept and the accrual concept, except for the interim consolidated statement of cash flows. The interim consolidated statement of cash flows have been prepared using the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing and financing activities.

Figures in the interim consolidated financial statements are rounded to and expressed in thousands of Rupiah ("Rp"), unless otherwise stated.

The preparation of interim consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires the use of certain critical accounting estimates and assumptions. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are material to the interim consolidated financial statements are disclosed in Note 4.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/6 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)

a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim (lanjutan)

Pada bulan November 2023, DSAK-IAI menerbitkan siaran pers mengenai perubahan penomoran PSAK dan ISAK dalam Standar Akuntansi Keuangan Indonesia. Grup telah menerapkan perubahan tersebut pada laporan keuangan konsolidasian interim pada dan untuk periode yang berakhir 30 Juni 2024.

Perubahan pada PSAK dan ISAK

Penerapan dari standar baru dan amendemen standar yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2024, yang relevan dengan operasi Grup, namun tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki efek yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 116 "Sewa" tentang liabilitas sewa dalam jual dan sewa balik.
- Amendemen PSAK 201 "Penyajian laporan keuangan" tentang liabilitas jangka panjang dengan kovenan.
- Amendemen PSAK 207 "Laporan arus kas" dan PSAK 107 "Instrumen keuangan: pengungkapan" tentang pengaturan pembiayaan pemasok.

Amendemen standar yang telah diterbitkan, yang relevan dengan operasi Grup, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2024 adalah sebagai berikut:

Efektif 1 Januari 2025

- Amendemen PSAK 221 "Pengaruh perubahan kurs valuta asing" terkait kekurangan ketertukaran untuk menilai ketertukaran mata uang saat ekonomi memburuk akibat hiperinflasi dan kurs yang digunakan.

a. Basis of preparation of the interim consolidated financial statements (continued)

In November 2023, DSAK-IAI published a press release regarding the changes to the numbering of SFAS and ISFAS in the Indonesian Financial Accounting Standards. The Group has applied the changes in these interim consolidated financial statements as at and for the period ended 30 June 2024.

Changes to SFAS and ISFAS

The adoption of these new and amended standards that are effective beginning 1 January 2024, which are relevant to the Group's operation, but did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years are as follows:

- Amendment to SFAS 116 "Lease" on lease liability in a sale and leaseback.
- Amendment to SFAS 201 "Presentation of financial statements" on non-current liabilities with covenants.
- Amendment SFAS 207 "Statements of cash flow" and SFAS 107 "Financial instruments: disclosures" on supplier finance arrangements.

Amended standards issued which are relevant to the Group's operation, but not yet effective for the financial year beginning or after 1 January 2024 are as follows:

Effective 1 January 2025

- Amendment to SFAS 221 "The effects of changes in foreign exchange rates" related to lack of exchangeability to assess the currency exchangeability when the economy worsens due to hyperinflation and the exchange rate used.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/7 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)
a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim (lanjutan)	a. Basis of preparation of the interim consolidated financial statements (continued)
Perubahan pada PSAK dan ISAK (lanjutan)	Changes to SFAS and ISFAS (continued)
Pada tanggal laporan keuangan konsolidasian interim, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar, amendemen dan penyesuaian baru tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian interim Grup.	As at the date of these interim consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of these new standards, amendments and improvements on the Group's interim consolidated financial statements.
b. Prinsip-prinsip konsolidasi	b. Principles of consolidation
Laporan keuangan konsolidasian interim meliputi laporan keuangan Perseroan dan Entitas Anak.	The interim consolidated financial statements include the financial statements of the Company and its Subsidiaries.
(i) Entitas anak	(i) Subsidiaries
Entitas anak adalah suatu entitas dimana Grup memiliki pengendalian. Grup mengendalikan entitas lain ketika Grup terekspos atas, atau memiliki hak untuk pengembalian yang bervariasi dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi pengembalian tersebut melalui kekuasaannya atas entitas tersebut.	Subsidiaries are entities over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity.
Entitas anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal di mana pengendalian dialihkan kepada Grup. Entitas anak tidak dikonsolidasikan lagi sejak tanggal dimana Grup kehilangan pengendalian.	Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Group. It is deconsolidated from the date on which that control ceases.
Grup mencatat akuisisi entitas anak dengan menerapkan metode akuisisi. Biaya perolehan termasuk nilai wajar imbalan kontinjensi pada tanggal akuisisi. Biaya terkait akuisisi dibebankan ketika terjadi. Aset, liabilitas dan liabilitas kontinjensi dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada awalnya sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi.	The Group accounts for the acquisition of subsidiary by applying the acquisition method. The cost of acquisition includes the fair value of any contingent consideration at the acquisition date. Acquisition-related costs are expensed as incurred. Assets, liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date.
Kepentingan nonpengendali merupakan proporsi atas hasil usaha dan aset neto entitas anak yang tidak diatribusikan pada Grup.	Non-controlling interests represent the proportion of the results and net assets of subsidiaries that are not attributable to the Group.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/8 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)

b. Prinsip-prinsip konsolidasi (lanjutan)

b. Principles of consolidation (continued)

(i) Entitas anak (lanjutan)

(i) Subsidiaries (continued)

Grup mengakui kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi baik sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas aset neto pihak yang diakuisisi. Kepentingan nonpengendali disajikan di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

The Group recognises any non-controlling interest in the acquiree on an acquisition-by acquisition basis, either at fair value or at the non-controlling interest's proportionate share of the acquiree's net assets. Non-controlling interest is reported as equity in the interim consolidated statement of financial position, separate from the owner of the parent's equity.

Selisih lebih imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi atas nilai wajar aset neto teridentifikasi yang diperoleh dicatat sebagai *goodwill*. Jika jumlah tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset neto teridentifikasi atas bisnis yang diakuisisi dalam kasus pembelian dengan diskon, selisihnya diakui dalam laba rugi.

The excess of the consideration transferred the amount of any non-controlling interest in the acquiree and the acquisition-date fair value of any previous equity interest in the acquiree over the fair value of the net identifiable assets acquired is recorded as goodwill. If those amounts are less than the fair value of the net identifiable assets of the business acquired, in the case of a bargain purchase, the difference is recognised directly in the profit or loss.

Imbalan kontinjensi yang masih harus dialihkan oleh Grup diakui sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan selanjutnya atas nilai wajar imbalan kontinjensi diakui sebagai aset atau liabilitas dan dicatat sesuai dengan PSAK 109 "Instrumen keuangan" dalam laporan laba rugi. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognised at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration that is deemed to be an asset or liability is recognised in accordance with SFAS 109 "Financial instruments" in profit or loss. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured and its subsequent settlement is accounted for within equity.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/9 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)

b. Prinsip-prinsip konsolidasi (lanjutan)

b. Principles of consolidation (continued)

(i) Entitas anak (lanjutan)

(i) Subsidiaries (continued)

Jika kombinasi bisnis diperoleh secara bertahap, nilai wajar pada tanggal akuisisi dari kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak yang diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi melalui laba rugi. Pihak pengakuisisi mungkin telah mengakui perubahan nilai wajar atas kepentingan ekuitasnya dalam penghasilan komprehensif lain. Jika demikian, jumlah yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika pihak pengakuisisi telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date carrying value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss. The acquirer may have recognised changes in the value of its equity interest in other comprehensive income. If so, the amount that was recognised in other comprehensive income shall be recognised on the same basis as would be required if the acquirer has disposed directly of the previously held equity interest.

Seluruh transaksi, saldo, keuntungan dan kerugian intra kelompok usaha yang belum direalisasi dan material antara Grup telah dieliminasi.

All material intercompany transactions, balances, unrealised surpluses and deficits on transactions between Group companies are eliminated.

Grup menerapkan PSAK 338 (Revisi 2012), "Kombinasi bisnis entitas sepengendali". Berdasarkan PSAK 338 (Revisi 2012), oleh karena transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan. Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung, untuk periode terjadinya kombinasi bisnis entitas sepengendali dan untuk periode komparatif sajian, disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

The Group adopted SFAS 338 (Revised 2012), "Business combination of entities under common control". Under SFAS 338 (Revised 2012), since the transaction of business combination of entities under common control does not result in a change of the economic substance of the ownership of businesses which are exchanged, the transaction is recognised at its carrying value using the pooling-of-interests method. In applying the pooling-of-interests method, the components of the financial statements of the combining entity, for the period during which the business combination of entities under common control occurred and for the comparative period, are presented in such a manner as if the combination has occurred since the beginning of the period the combining entity is under common control.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/10 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

b. Prinsip-prinsip konsolidasi (lanjutan)

b. Principles of consolidation (continued)

(i) Entitas anak (lanjutan)

(i) Subsidiaries (continued)

Penyesuaian bagian kepentingan Grup atas aset neto entitas yang seolah-olah telah bergabung tersebut disajikan sebagai "Ekuitas *Merging Entities*" pada laporan posisi keuangan konsolidasian interim. Rugi/laba neto dari entitas yang bergabung dicatat sebagai "efek penyesuaian rugi/(laba) dari *merging entities*" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim.

The adjustments that pertain to the Group in net assets of such as combining entity is presented in "Equity on Merging Entities" in the interim consolidated statements of financial position. The net loss/profit of the combining entity were recorded as "effect of adjustment of loss/(profit) from merging entities" in the interim consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

(ii) Entitas asosiasi

(ii) Associates

Entitas asosiasi adalah entitas, yang bukan merupakan entitas anak ataupun ventura bersama, dimana Grup memiliki pengaruh signifikan. Entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, setelah pada awalnya diakui pada nilai perolehan.

Associates are entities, not being subsidiaries or joint ventures, over which the Group exercises significant influence. Associates are accounted for using the equity method, after initially being recognised at cost.

Bagian Grup atas laba atau rugi dan mutasi penghasilan komprehensif lainnya entitas asosiasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya. Jika bagian Grup atas kerugian sama dengan atau melebihi kepentingan Grup, maka pengakuan kerugian akan dihentikan, kecuali Grup memiliki kewajiban legal atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

The Group's share profits or losses and its share of movements in other comprehensive income of its associates is recognised in the profit or loss and other comprehensive income. When the Group's share of losses equals or exceeds its interest, the Group does not recognise further losses, unless the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associates.

Seluruh keuntungan dan kerugian yang belum direalisasi atas transaksi antara Grup dan entitas asosiasi telah dieliminasi sebesar kepemilikan Grup pada entitas asosiasi tersebut.

Unrealised gains and losses on transactions between the Group and associates have been eliminated to the extent of the Group's interest in the associates.

Dividen yang diterima dan yang akan diterima dari entitas asosiasi diakui sebagai pengurang jumlah tercatat investasi.

Dividends received or receivable from associates are recognised as reduction in the carrying amount of the investment.

Setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti objektif bahwa investasi pada entitas asosiasi mengalami penurunan nilai.

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is objective evidence that investments in associates are impaired.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/11 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)

c. Penjabaran mata uang asing

(i) Mata uang fungsional dan penyajian

Laporan keuangan konsolidasian interim disajikan dalam mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

(ii) Transaksi dan saldo

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah menggunakan kurs yang berlaku pada saat itu. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dari penyelesaian transaksi dalam mata uang asing dan dari penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing diakui di dalam laporan laba rugi konsolidasian interim.

Pada tanggal 30 Juni 2024, kurs yang digunakan (Rupiah penuh) adalah Rp 16.421 untuk USD1, yang merupakan kurs tengah yang diterbitkan oleh Bank Indonesia.

d. Instrumen keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan kenaikan nilai aset keuangan dari satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas dari entitas lainnya.

Klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan harus didasarkan pada model bisnis dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

Instrumen keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

1. Instrumen keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.
2. Instrumen keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

c. Foreign currency translation

(i) Functional and presentation currency

The interim consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the Group's functional currency.

(ii) Transactions and balances

Transactions denominated in foreign currencies are translated into Rupiah at the exchange rate prevailing at the dates of the transactions. At the reporting date, monetary assets and liabilities in foreign currencies are translated at the exchange rates prevailing at that date. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at period-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the interim consolidated profit or loss.

As at 30 June 2024, the foreign exchange rates used (full Rupiah) were Rp 16,421 per USD1, which represented the middle rate published by Indonesian Central Bank.

d. Financial instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Classification and measurement of financial instruments are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest.

Financial instruments are classified in the two categories as follows:

1. Financial instruments at amortised cost.
2. Financial instruments at fair value through profit and loss ("FVTPL") or other comprehensive income ("FVOCI").

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/12 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)

d. Instrumen keuangan (lanjutan)

d. Financial instruments (continued)

(i) Aset keuangan

(i) Financial assets

Aset keuangan Grup meliputi kas dan setara kas, piutang usaha dari pihak ketiga, piutang lain-lain, dan deposito berjangka. Pada saat pengakuan awal, aset keuangan Grup diakui sebesar nilai wajar, ditambah dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

The Group's financial assets include cash and cash equivalents, trade receivables from third parties, other receivables, and time deposits. The Group's financial assets are recognised initially at fair value, plus transaction costs incurred. Subsequently, financial assets are stated at amortised cost using the effective interest method.

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak kontraktual arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut telah berakhir; atau (2) Grup telah mengalihkan hak kontraktual mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan.

A financial asset (or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognised when: (1) the contractual rights to the cash flows from the financial assets expire; or (2) the Group has transferred its contractual rights to receive the cash flows of the financial assets.

(ii) Liabilitas keuangan

(ii) Financial liabilities

Liabilitas keuangan Grup meliputi utang usaha, utang lain-lain, akrual dan pinjaman. Pada saat pengakuan awal, liabilitas keuangan Grup diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, aset liabilitas diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

The Group's financial liabilities include trade payables, other payables, accruals and borrowings. The Group's financial liabilities are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, financial liabilities are stated at amortised cost using the effective interest method.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

A financial liability is derecognised when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/13 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

d. Instrumen keuangan (lanjutan)

(iii) Instrumen keuangan disalinghapuskan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan konsolidasian interim ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan. Hak yang berkekuatan hukum tidak boleh tergantung pada kejadian di masa yang akan datang dan harus dapat dilaksanakan dalam kondisi bisnis yang normal dan dalam keadaan lalai, tidak dapat membayar atau kebangkrutan perseroan atau pihak lawan.

e. Penurunan nilai aset keuangan

Grup menilai dengan dasar perkiraan masa yang akan datang kerugian kredit ekspektasian terkait dengan instrumen utangnya yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi.

Untuk piutang usaha, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan yang diperkenankan PSAK 109, yang mensyaratkan kerugian yang diharapkan harus diakui sejak pengakuan awal piutang. Sementara aset keuangan lainnya juga merujuk pada persyaratan penurunan nilai PSAK 109, kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi tidak material.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

d. Financial instruments (continued)

(iii) Offsetting financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the interim consolidated statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realise the asset and settle the liability simultaneously. The legally enforceable right must not be contingent on future events and must be enforceable in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the company or the counterparty.

e. Impairment of financial assets

The Group assesses on a forward-looking basis the expected credit loss associated with its debt instruments carried at amortised cost.

For trade receivables, the Group applies the simplified approach permitted by SFAS 109, which requires expected losses to be recognised from initial recognition of the receivables. While other financial assets are also subject to the impairment requirements of SFAS 109, the identified impairment loss was immaterial.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/14 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)
f. Kas dan setara kas	f. Cash and cash equivalents
Pada laporan arus kas konsolidasian interim, kas dan setara kas mencakup kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang, serta tidak digunakan sebagai jaminan dan dapat ditarik setiap saat.	<i>In the interim consolidated statement of cash flows, cash and cash equivalents include cash on hand, cash in banks and time deposits with original maturities of three months or less, and not used as collateral and can be withdrawn at any time.</i>
g. Deposito berjangka	g. Time deposits
Deposito berjangka yang jatuh temponya kurang dari tiga bulan pada saat penempatan namun dijaminan atau dibatasi pencairannya disajikan sebagai deposito berjangka pada aset tidak lancar dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim.	<i>Time deposits with maturities of three months or less from the date of placement which are used as collateral or are restricted are presented as time deposits on non-current assets in the interim consolidated statement of financial position.</i>
h. Piutang usaha dan lain-lain	h. Trade and other receivables
Piutang usaha adalah jumlah piutang atas penjualan atau jasa yang diberikan sehubungan dengan kegiatan usaha. Piutang lain-lain adalah jumlah yang timbul dari transaksi di luar kegiatan usaha biasa. Bila pembayaran diharapkan akan diterima dalam jangka waktu satu tahun atau kurang, maka piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Bila tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.	<i>Trade receivables are amounts due from customers for sales or services performed in the ordinary course of business. Other receivables are amounts arising from transactions outside the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less, they are classified as current assets. If not, they are presented as non-current assets.</i>
Piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan material, dikurangi provisi atas penurunan nilai.	<i>Receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, if the impact of discounting is material, less any provision for impairment.</i>
Penyisihan piutang ragu-ragu diukur berdasarkan kerugian kredit ekspektasian dengan melakukan penelaahan atas kolektibilitas saldo secara individual atau kolektif piutang pihak berelasi menggunakan pendekatan yang disederhanakan dengan mempertimbangkan informasi masa yang akan datang yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan. Piutang ragu-ragu dihapusbukan pada saat piutang tersebut tidak tertagih.	<i>Provision for doubtful receivables are measured based on expected credit losses by reviewing the collectibility of individual or collective balances of due from related parties using simplified approach with considering the forward-looking information at the end of each reporting period. Doubtful accounts are written-off during the period in which they are determined to be not collectible.</i>

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/15 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)

i. Persediaan

Persediaan terdiri dari tanah yang belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan, bangunan dalam konstruksi dan bangunan siap dijual dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Jumlah biaya tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke tanah tersedia untuk dijual pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman. Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi akan dipindahkan ke bangunan tersedia untuk dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

i. Inventories

Inventories consisting of undeveloped land, land under development, buildings under construction and building ready for sale are stated at cost or net realisable value, whichever is lower.

The cost of undeveloped land consists of pre-development costs and cost of the land. The cost of undeveloped land is transferred to the land under development account when the development of the land has started.

The cost of land under development consists of cost of undeveloped land, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. Total costs of land under development is transferred to land available for sale when land development is completed, based on the area of saleable lots.

The cost of building under construction consists of the construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs. The cost of building under construction is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The real estate development costs which are capitalised to the real estate development project are:

- Land pre-acquisition costs;
- Land acquisition cost;
- Project direct costs;
- Costs that are attributable to real estate development activities; and
- Borrowing costs.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/16 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (continued)
i. Persediaan (lanjutan)	i. Inventories (continued)
Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.	<i>Borrowing costs directly attributable to development activities are capitalised to development projects. Capitalisation of borrowing costs is discontinued when active development is interrupted or when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are completed.</i>
Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan pada saat terjadinya.	<i>The Group accumulates the costs of project development although the realisation of projected revenue is lower than the capitalised project costs, however, the Group recognises provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalised project costs and is charged to expense as incurred.</i>
Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode rata-rata tertimbang masing-masing proyek.	<i>Costs capitalised to real estate project development are allocated to each real estate unit using the weighted average of each project method.</i>
Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.	<i>Estimates and cost allocation are reviewed at the end of each financial reporting period until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.</i>
Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.	<i>Expenses which are not related to the development of real estate are recognised through profit or loss when incurred.</i>
j. Aset tetap	j. Fixed assets
Aset tetap dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, jika ada.	<i>Fixed assets are stated at cost, less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses, if any.</i>
Tanah dicatat sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Biaya terkait dengan pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum atau umur ekonomi tanah mana yang lebih pendek.	<i>Land is stated at cost and not depreciated. Legal costs of land rights when the land was acquired initially are recognised as part of the cost of the land and not amortised. The legal renewal costs of land rights are recognised as intangible asset and amortised over the shorter of the rights' legal life and land's economic life.</i>

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/17 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN
MATERIAL (lanjutan)**

AKUNTANSI

**2. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (continued)**

POLICIES

j. Aset tetap (lanjutan)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat aset tetap dengan kepemilikan langsung sebagai berikut:

j. Fixed assets (continued)

Depreciation is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the fixed assets with direct ownership as follows:

Tahun/Years

Bangunan dan prasarana	10
Kendaraan	4 - 8
Peralatan dan perlengkapan kantor	4 - 8

<i>Buildings and infrastructures</i>
<i>Vehicles</i>
<i>Office supplies and equipment</i>

Akumulasi biaya perolehan dan konstruksi bangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) dikapitalisasi sebagai aset dalam penyelesaian. Biaya tersebut direklasifikasi ke akun aset tetap pada saat proses konstruksi atau pemasangan selesai. Penyusutan dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan manajemen.

The accumulated cost of acquisition and construction of buildings (including borrowing costs incurred) are capitalised as construction in progress. These costs are reclassified to fixed assets when the construction or installation is complete. Depreciation is charged from the date when assets are ready for use in the manner intended by management.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Grup dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

The cost of maintenance and repairs is charged to operations as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of fixed asset, are recognised as asset if, and only if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably.

Ketika aset tetap dihentikan pengakuannya atau dijual, nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap, dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan disajikan dalam laba rugi.

When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in profit or loss.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/18 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI	2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
MATERIAL (lanjutan)	INFORMATION (continued)

k. Penurunan nilai aset non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai. Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individu, Grup mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual atau nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung dalam laba rugi.

l. Sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian merupakan, atau mengandung, sewa dibuat berdasarkan substansi perjanjian itu sendiri dan penilaian apakah pemenuhan atas perjanjian bergantung dari penggunaan aset tertentu atau aset, dan apakah perjanjian memberikan hak untuk menggunakan aset.

k. Impairment of non-financial assets

At the end of each reporting dates, the Group reviews the carrying amounts of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss. Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimates the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell or value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of a non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognised immediately against profit and loss.

l. Leases

The determination of whether an arrangement is, or contains, a lease is made based on the substance of the arrangement and assessment of whether fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset or assets, and whether the arrangement conveys a right to use the asset.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/19 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

I. Sewa (lanjutan)

(i) Grup merupakan penyewa

Aset hak-guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Aset hak-guna disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset hak-guna atau masa sewa. Aset hak-guna disajikan terpisah sebagai bagian dari "aset tidak lancar".

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar. Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara porsi pelunasan liabilitas dan biaya keuangan. Liabilitas sewa, disajikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali untuk bagian yang jatuh tempo dalam waktu 12 bulan atau kurang yang disajikan sebagai liabilitas jangka pendek. Unsur bunga dalam biaya keuangan dibebankan ke laba rugi selama masa sewa yang menghasilkan tingkat suku bunga konstan atas sisa saldo liabilitas.

Grup tidak mengakui aset-hak-guna dan liabilitas sewa atas kontrak sewa aset tetap dengan masa kurang dari 12 bulan dan sewa dengan aset yang bernilai rendah.

(ii) Grup merupakan pesewa

Sebagai pesewa, Grup mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (continued)**

I. Leases (continued)

(i) The Group as the lessee

The right-of-use assets are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment. Right-of-use assets are depreciated over the shorter of the useful life of the assets or the lease term. Right-of-use assets are classified separately as part of "non-current assets".

Lease liabilities are measured at the present value of the lease payments that are not paid. Each lease payment is allocated between the liability portion and finance cost. Lease liabilities are classified in long-term liabilities except for those with maturities of 12 months or less which are included in current liabilities. The interest element of the finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability.

Group does not recognise the right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases that have a lease term less than 12 months and lease with low value assets.

(ii) The Group as the lessor

As a lessor, the Group classifies each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the lease term.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/20 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

m. Utang usaha dan lain-lain

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha biasa dari pemasok. Utang lain-lain adalah kewajiban membayar barang dan jasa yang telah diterima diluar kegiatan usaha biasa. Utang usaha dan lain-lain diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

Utang usaha dan utang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

n. Pinjaman

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang kecuali yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Biaya yang dibayar untuk memperoleh fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi pinjaman sepanjang besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik. Dalam hal ini, biaya memperoleh pinjaman ditangguhkan sampai penarikan pinjaman terjadi. Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman dikapitalisasi sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

**2. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (continued)**

m. Trade and other payables

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Other payables are obligations to pay for goods and services that have been acquired outside ordinary course and business. Trade and other payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current liabilities.

Trade payables and other payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

n. Borrowings

Borrowings are classified as financial liabilities measured at amortised cost.

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are stated at amortised cost using the effective interest method. Borrowings are classified under non-current liabilities unless their maturities are within 12 months after the reporting date.

Fees paid on the establishment of loan facilities are recognised as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down. In this case, the fee is deferred until the drawdown occurs. To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalised as a pre-payment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/21 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (continued)**

n. Pinjaman (lanjutan)

n. Borrowings (continued)

Biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti biaya diskonto pinjaman baik yang secara langsung atau tidak langsung digunakan untuk pendanaan konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai dikonstruksi. Untuk biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung pada aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dari biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi penghasilan yang diperoleh dari investasi sementara atas dana hasil pinjaman tersebut. Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalised up to the date when construction is complete. For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings. For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined by applying a capitalisation rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalisation rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

o. Provisi

o. Provision

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan besar kemungkinan Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi andal atas jumlah kewajiban tersebut dapat dilakukan.

Provisions are recognised when the Group has present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Jumlah diakui sebagai provisi merupakan estimasi terbaik dari pertimbangan yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban pada tanggal pelaporan, dengan memperhatikan unsur risiko dan ketidakpastian yang melekat pada kewajibannya. Apabila provisi diukur menggunakan estimasi arus kas untuk menyelesaikan kewajibannya kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas tersebut.

The amount recognised as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the obligation at the end of reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/22 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

p. Imbalan kerja

p. Employee benefits

Imbalan kerja jangka pendek

Short-term employee benefits

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan.

Short-term employee benefits are recognised when they are accrued to the employees.

Kewajiban pensiun

Pension obligations

Grup telah menerapkan undang-undang yang berlaku dalam perhitungan kewajiban imbalan kerja karyawan, kecuali jika peraturan tersebut diatur berbeda dalam Perjanjian Kerja Bersama.

The Group has implemented the applicable law in calculating the employee benefit obligations, unless it is regulated otherwise in the Collective Labor Agreement.

Program imbalan pasti adalah program pensiun yang menetapkan jumlah imbalan pensiun yang akan diterima seorang karyawan pada saat pensiun, biasanya tergantung oleh satu faktor atau lebih, misalnya usia, masa bekerja dan kompensasi.

A defined benefit plan is a pension plan that defines an amount of pension benefit that an employee will receive on retirement, usually dependent on one or more factors such as age, years of service and compensation.

Liabilitas sehubungan dengan program imbalan pasti diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian interim sebesar nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tanggal pelaporan. Liabilitas imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*. Nilai kini liabilitas imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan arus kas keluar yang diestimasi dengan menggunakan tingkat bunga obligasi pemerintah (dikarenakan saat ini tidak ada pasar aktif untuk obligasi perseroan berkualitas tinggi) pada tanggal pelaporan yang didenominasikan dalam mata uang Rupiah, dimana imbalan tersebut akan dibayarkan dan memiliki waktu jatuh tempo mendekati jangka waktu kewajiban pensiun.

The liability recognised in the interim consolidated statements of financial position in respect of the defined benefit plan is the present value of the defined benefit obligation at the reporting date. The defined benefit obligation is calculated annually by an independent actuary using the projected unit credit method. The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using interest rates at the reporting date of government bonds (considering that currently there is no deep market for highquality corporate bonds) that are denominated in Rupiah, in which the benefits will be paid and that have terms to maturity similar to the related pension obligation.

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laba rugi.

Past service cost are recognised immediately in the profit or loss.

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian dan perubahan dalam asumsi-asumsi aktuarial langsung diakui seluruhnya melalui pendapatan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions are charge or credited to equity in other comprehensive income in the period in which they arise.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/23 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

q. Perpajakan

q. Taxation

(i) Pajak penghasilan kini dan tangguhan

(i) Current and deferred income tax

Beban pajak penghasilan untuk periode berjalan terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian interim, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di penghasilan komprehensif lain atau langsung diakui ke ekuitas. Beban pajak penghasilan kini ditentukan berdasarkan penghasilan kena pajak dalam periode yang bersangkutan dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan di masing-masing entitas.

The income tax expense for the period comprises current and deferred income tax. Income tax expense is recognised in the interim consolidated profit or loss, except to the extent that it relates to items recognised in other comprehensive income or directly in equity. The current income tax is determined based on the taxable income for the period calculated using tax rates that have been enacted at the reporting date for each entity.

Pajak penghasilan tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya pada laporan keuangan konsolidasian interim di masing-masing entitas. Pajak penghasilan tangguhan ditentukan dengan menggunakan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan dan diharapkan diterapkan ketika aset pajak penghasilan tangguhan direalisasi atau liabilitas pajak penghasilan tangguhan diselesaikan.

Deferred income tax is recognised for all temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the interim consolidated financial statements for each entity. Deferred income tax is determined using tax rates that have been enacted or substantially enacted at the reporting date and that are expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.

Aset pajak tangguhan diakui hanya jika besar kemungkinan jumlah penghasilan kena pajak di masa depan akan memadai untuk dikompensasi dengan perbedaan temporer yang masih dapat dimanfaatkan.

Deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary differences can be utilised.

(ii) Pajak final

(ii) Final tax

Sesuai dengan peraturan perpajakan di Indonesia, pendapatan Grup yang berasal dari penjualan real estat dan sewa tanah dan bangunan dikenakan pajak final. Pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi tanpa memperhitungkan laba atau rugi yang berasal dari transaksi tersebut.

In accordance with Indonesian Tax regulations, the Group's revenues from real estate sales and land and building rentals are subjected to final tax. Final tax is imposed on the gross value of transactions without taking into account the gain or loss arising from the transactions.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/24 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)	2. MATERIAL ACCOUNTING INFORMATION (continued)
q. Perpajakan (lanjutan)	q. Taxation (continued)
(ii) Pajak final (lanjutan)	(ii) Final tax (continued)
Beban pajak final diakui pada periode akuntansi dimana pendapatan terkait diakui.	<i>Final tax expense is recognised in the accounting period in which the related revenue is recognised.</i>
Perbedaan nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.	<i>The differences between carrying amounts of assets and liabilities subjected to final tax and related tax basis are not recognised as deferred tax assets or liabilities.</i>
r. Biaya emisi saham	r. Share issuance cost
Biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan modal saham Perseroan kepada publik dikurangkan langsung dengan hasil emisi dan disajikan sebagai pengurang akun tambahan modal disetor dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim. Biaya emisi yang terjadi sebelum penawaran umum terbatas, dicatat sebagai biaya ditangguhkan. Dalam hal penawaran umum tidak dilaksanakan maka biaya emisi akan dibebankan dalam laba rugi periode berjalan.	<i>Cost incurred in a connection with the issuance of shares of the Company to the public is deducted directly with the result of issuance and presented as deduction to additional paid-in capital in the interim consolidated statement of financial position. Share issuance cost that occur before the limited public offering, are recorded as deferred charges. In case the public offering is not carried out, the issuance cost will be charged to profit or loss for the period.</i>
s. Pendapatan dan beban	s. Revenue and expenses
Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 115 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:	<i>The Group recognises revenues in accordance with SFAS 115 "Revenue from contracts with customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:</i>
1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:	<i>1. Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:</i>
- Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak	<i>- The contract has been agreed by the parties involved in the contract</i>
- Grup dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan	<i>- The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred</i>
- Kontrak memiliki substansi komersial	<i>- The contract has commercial substance</i>
- Kemungkinan besar Grup akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan	<i>- It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred</i>
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak kepada pelanggan.	<i>2. Identify the performance obligations in the contract to the customer.</i>

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/25 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

s. Pendapatan dan beban (lanjutan)

3. Menentukan harga transaksi.
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Pendapatan biasanya diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima. Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat terpenuhi, maka semua pembayaran yang diterima dari pelanggan dicatat sebagai "uang muka dari pelanggan".

Beban diakui pada saat terjadinya dengan menggunakan dasar akrual.

t. Laba per saham

Lab per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun berjalan.

Apabila ada perubahan jumlah saham biasa beredar sebagai akibat dari pemecahan saham, termasuk yang terjadi setelah periode pelaporan tetapi sebelum laporan keuangan konsolidasian diotorisasi untuk terbit, maka jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar selama periode berjalan dan untuk seluruh periode penyajian disesuaikan dengan perubahan tersebut.

u. Dividen

Pembagian dividen final diakui ketika dividen tersebut disetujui Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan. Pembagian dividen diakui sebagai liabilitas ketika dividen tersebut disetujui oleh resolusi Direksi dan persetujuan telah diperoleh dari Dewan Komisaris.

v. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi seperti yang didefinisikan dalam PSAK 224 "Pengungkapan pihak-pihak berelasi".

**2. MATERIAL ACCOUNTING
INFORMATION (continued)**

s. Revenue and expenses (continued)

3. Determine the transaction price.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation.
5. Recognise revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).

Revenues are usually recognised during the handover of the asset which is evidenced by a handover letter. If any of the above criteria are not met, all payments received from the customers are recorded as "advances from customer".

Expenses are recognised as incurred on an accruals basis.

t. Earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing profit attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Any change in the number of ordinary shares outstanding arising from stock splits, including occurred after the reporting period but prior to the authorisation of issuance of consolidated financial statements, the number of weighted average ordinary shares outstanding during the period and for all periods presented is adjusted to the change.

u. Dividends

Final dividend distributions are recognised as a liability when the dividends are approved in the Company's General Meeting of the Shareholders. Dividend distributions are recognised as a liability when the dividends are approved by Directors' resolution and approval has been obtained from the Board of Commissioners.

v. Transactions with related parties

The Group enters into transactions with related parties as defined in SFAS 224 "Related party disclosures".

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/26 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

**v. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi
(lanjutan)**

Semua transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim.

w. Segmen operasi

Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasional. Pengambil keputusan operasional bertanggung jawab untuk mengalokasikan sumber daya, menilai kinerja segmen operasi dan membuat keputusan strategis.

3. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Faktor-faktor risiko keuangan

Dalam aktivitasnya Grup terekspos terhadap berbagai macam risiko keuangan, antara lain risiko kredit dan risiko likuiditas. Program manajemen risiko keseluruhan yang dimiliki Grup difokuskan untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam pasar keuangan dan untuk meminimalkan potensi dampak yang buruk terhadap kinerja keuangan Grup.

a. Risiko pasar

Risiko tingkat suku bunga

Grup terekspos risiko tingkat suku bunga yang berasal dari pinjaman bank. Risiko tingkat suku bunga dari kas dan setara kas tidak material.

Pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, semua pinjaman bank memiliki tingkat suku bunga tetap. Grup tidak mencatat pinjaman dengan suku bunga tetap pada nilai wajar melalui laba rugi. Oleh karena itu, perubahan suku bunga pada tanggal pelaporan tidak akan mempengaruhi laba rugi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
INFORMATION (continued)**

v. Transactions with related parties (continued)

All material transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the interim consolidated financial statements.

w. Operating segment

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker is responsible for allocating resources, assessing performance of the operating segments and making strategic decisions.

3. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Financial risk factors

The Group's activities are exposed to a variety of financial risks such as credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management program focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the Group's financial performance.

a. Market risk

Interest rate risk

The Group is exposed to interest rate risk through the impact of rate changes on bank loans. Interest rate risk from cash and cash equivalents are not material.

As at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021, all bank loans had fixed interest rates. The Group does not account for any fixed rate borrowings at fair value through profit or loss. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not affect profit or loss.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/27 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Faktor-faktor risiko keuangan (lanjutan)

b. Risiko kredit

Grup memiliki risiko kredit yang terutama berasal dari simpanan di bank dan kerugian yang timbul apabila pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi liabilitas kontraktual mereka.

Terkait dengan eksposur kredit atas piutang usaha dari pelanggan, Grup melakukan kesepakatan mengenai jangka waktu pembayaran pada saat pengadaan kontrak kerja dengan para pelanggannya dan memonitor sistem pembayaran dari pelanggan dan telah menerapkan denda kepada pelanggan yang telah melewati masa tenggang pembayaran yang telah ditentukan.

Untuk piutang lain-lain dari pihak ketiga dan pihak berelasi, Grup menerapkan kebijakan untuk memastikan bahwa pihak ketiga dan pihak berelasi memiliki sejarah kredit yang baik. Eksposur kredit dan periode kredit yang diberikan terus dipantau oleh manajemen.

Untuk simpanan di bank, Grup memiliki kebijakan untuk menempatkan dananya hanya di bank-bank dengan reputasi yang baik.

Eksposur maksimum atas risiko kredit tercermin dari nilai tercatat setiap aset keuangan sebagai berikut:

3. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Financial risk factors (continued)

b. Credit risk

The Group is exposed to credit risks primarily from deposits in banks and a loss arising from their customers, clients or counter parties that fail to fulfil their contractual obligations.

In respect of credit exposures of trade receivables from customers, the Group makes an agreement on payment terms at the time of procurement contracts with their customers and monitors the customers' payment system and has applied penalties for customers having exceeded the agreed-upon payment term that have been determined.

For other receivables to third parties and related parties, the Group implements policies to ensure that third parties and related parties have an appropriate credit history. The credit exposure and credit terms granted are continuously monitored by management.

For deposits in banks, the Group has a policy to put their funds only in banks with a good reputation.

The maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amount of each financial asset as follows:

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2022</u>	<u>2021</u>	
Bank dan setara kas	605,951,004	287,818,854	1,354,630,706	649,997,182	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga	235,765	348,935	486,159	580,455	Trade receivables from third parties
Piutang lain-lain:					Other receivables:
- Pihak berelasi	1,610,799,620	1,050,017,043	544,533,424	1,375,090,067	Related parties -
- Pihak ketiga	842,457,272	855,053,225	4,143,643	6,265,038	Third parties -
Deposito berjangka	107,449,755	100,116,842	141,863,802	171,687,263	Time deposits
	<u>3,166,893,416</u>	<u>2,293,354,899</u>	<u>2,045,657,734</u>	<u>2,203,620,005</u>	

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/28 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Faktor-faktor risiko keuangan (lanjutan)

c. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas muncul dalam situasi di mana Grup mengalami kesulitan dalam memperoleh pendanaan. Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas. Grup mengelola risiko likuiditas dengan terus memantau perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan, dan memanfaatkan fasilitas kredit dari bank.

Tabel berikut ini merangkum liabilitas keuangan Grup pada tanggal pelaporan dan mengelompokkan liabilitas tersebut berdasarkan periode yang tersisa sampai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak didiskontokan termasuk estimasi pembayaran bunga.

3. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Financial risk factors (continued)

c. Liquidity risk

Liquidity risk arises in situations where the Group has difficulties in obtaining funding. Prudence liquidity risk management implies maintaining sufficient cash and cash equivalents. The Group manages liquidity risk by continuously monitoring forecast and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial assets and liabilities, and utilising the credit facilities from the bank.

The table below summarises the Group's financial liabilities at the reporting date and separate these liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period to the contractual maturity date. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flows including estimated interest payments.

	Jatuh tempo kontraktual kewajiban keuangan/ Contractual maturities of financial liabilities				
	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	Antara 1 dan 2 tahun/ Between 1 and 2 year	Lebih dari 2 tahun/ Above 2 year	Jumlah/ Total	
30 Juni 2024					30 June 2024
Utang usaha	294,971,809	-	-	294,971,809	Trade payables
Utang lain-lain	14,343,893	-	-	14,343,893	Other payables
Akrual	3,498,485	-	-	3,498,485	Accruals
Utang bank	106,009,558	101,845,057	319,217,853	527,072,468	Bank loans
Jumlah liabilitas	418,823,745	101,845,057	319,217,853	839,886,655	Total liabilities
31 Desember 2023					31 December 2023
Utang usaha	325,348,590	-	-	325,348,590	Trade payables
Utang lain-lain	23,699,840	-	-	23,699,840	Other payables
Akrual	2,191,358	-	-	2,191,358	Accruals
Utang bank	71,647,137	74,217,277	274,761,376	420,625,790	Bank loans
Jumlah liabilitas	422,886,925	74,217,277	274,761,376	771,865,578	Total liabilities
31 Desember 2022					31 December 2022
Utang usaha	449,896,601	-	-	449,896,601	Trade payables
Utang lain-lain	4,985,438	-	-	4,985,438	Other payables
Utang bank	151,450,245	68,918,851	320,212,120	540,581,216	Bank loans
Liabilitas sewa	5,462,082	2,731,041	-	8,193,123	Lease liabilities
Jumlah liabilitas	611,794,366	71,649,892	320,212,120	1,003,656,378	Total liabilities
31 Desember 2021					31 December 2021
Utang usaha	352,154,332	-	-	352,154,332	Trade payables
Utang lain-lain	3,084,692,065	-	-	3,084,692,065	Other payables
Akrual	59,452,193	-	-	59,452,193	Accruals
Utang bank	117,314,908	99,295,644	19,137,300	235,747,852	Bank loans
Utang obligasi	4,241,245,000	-	-	4,241,245,000	Bonds payable
Jumlah liabilitas	7,854,858,498	99,295,644	19,137,300	7,973,291,442	Total liabilities

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/29 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Faktor-faktor risiko keuangan (lanjutan)

d. Nilai wajar instrumen keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dari pihak ketiga, piutang lain-lain, deposito berjangka, utang usaha, utang lain-lain, akrual dan pinjaman. Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan ini mendekati nilai tercatatnya karena pengaruh pendiskontoan tidak material.

Estimasi nilai wajar atas utang bank dan utang obligasi diestimasi berdasarkan ekspektasi nilai arus kas masa depan yang akan dibayar, didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga pinjaman yang dapat diperoleh Grup pada tanggal pelaporan.

Pengelolaan risiko modal

Tujuan Grup ketika mengelola modal adalah untuk mempertahankan kelangsungan usaha Grup serta memaksimalkan manfaat bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya.

Grup secara aktif dan rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Grup, profitabilitas saat ini dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi belanja modal dan proyeksi peluang investasi yang strategis. Dalam rangka mempertahankan atau menyesuaikan struktur modal, Grup dapat menyesuaikan jumlah dividen yang dibayarkan kepada para pemegang saham, mengeluarkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi utang.

3. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Financial risk factors (continued)

d. Fair value of financial instruments

The Group's financial assets and liabilities comprises cash and cash equivalent, trade receivables from third parties, other receivables, time deposits, trade payables, other payables, accruals and borrowings. The fair value of these financial assets and liabilities approximates their carrying values as the effect of discounting is not material.

The fair value of bank loans and bonds payable are estimated on the basis of the discounted value of future cash flows expected to be paid, discounted using rates of interest at which the Group could borrow as at the reporting date.

Capital risk management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as going concern while seeking to maximise benefits to shareholders and other stakeholders.

The Group actively and regularly reviews and manages its capital structure and stockholder return, taking into consideration the future capital requirements and capital efficiency of the Group, prevailing and projected profitability, projected operating cash flows, projected capital expenditures and projected strategic investment opportunities. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to stockholders, issue new shares or sell assets to reduce debt.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/30 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Pengelolaan risiko modal (lanjutan)

Rasio *gearing* pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Jumlah pinjaman	414,031,031	317,892,822	390,342,886	4,314,071,877	Total loans
Kas dan setara kas	<u>(605,971,375)</u>	<u>(287,859,225)</u>	<u>(1,354,781,900)</u>	<u>(651,672,769)</u>	Cash and cash equivalents
Pinjaman neto	<u>(191,940,344)</u>	<u>30,033,597</u>	<u>(964,439,014)</u>	<u>3,662,399,108</u>	Net debt
Ekuitas	<u>8,142,575,417</u>	<u>7,681,879,243</u>	<u>7,282,632,474</u>	<u>432,240,750</u>	Equity
Rasio <i>gearing</i>	<u>-</u>	<u>0.00</u>	<u>-</u>	<u>8.47</u>	Gearing ratio

3. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

Capital risk management (continued)

The *gearing ratios* as at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022, and 2021 were as follows:

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas yang dilaporkan dan pengungkapan aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal pelaporan, serta jumlah pendapatan dan beban selama tahun pelaporan. Estimasi, asumsi, dan pertimbangan tersebut dievaluasi secara terus menerus dan berdasarkan pengalaman historis dan faktor-faktor lainnya, termasuk harapan peristiwa di masa datang yang diyakini wajar berdasarkan kondisi yang ada.

Grup telah mengidentifikasi hal-hal berikut dimana diperlukan pertimbangan, estimasi dan asumsi material dan dimana hasil aktual dapat berbeda dari estimasi tersebut jika menggunakan asumsi dan kondisi yang berbeda dan dapat mempengaruhi secara material hasil keuangan atau posisi keuangan Grup yang dilaporkan dalam tahun mendatang.

4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS

The preparation of interim consolidated financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and the disclosure of contingent assets and liabilities at the reporting date and the reported amounts of revenue and expenses during the reporting year. Estimates, assumptions and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Group has identified the following matters under which material judgments, estimates and assumptions are made and where actual results may differ from these estimates under different assumptions and conditions and may materially affect the financial results or financial position of the Group reported in future years.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/31 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI
YANG PENTING (lanjutan)**

Pajak penghasilan dan pajak lainnya

Perhitungan beban pajak penghasilan masing-masing perseroan dalam Grup memerlukan pertimbangan dan asumsi dalam menentukan penyisihan modal dan pengurangan beban tertentu selama proses pengestimasian. Secara khusus, perhitungan beban pajak penghasilan entitas di dalam Grup yang beroperasi melibatkan penafsiran terhadap Undang-Undang dan peraturan perpajakan yang berlaku.

Penghasilan yang diperoleh perseroan-perseroan dalam Grup kadang-kadang dapat dikenakan pajak final dan non-final. Penentuan penghasilan yang dikenakan pajak final dan non-final dan juga biaya pengurang pajak sehubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak non-final memerlukan pertimbangan dan estimasi.

Semua pertimbangan dan estimasi yang dibuat manajemen seperti yang diungkapkan di atas dapat dipertanyakan oleh Direktorat Jenderal Pajak ("DJP"). Sebagai akibatnya, terjadi ketidakpastian dalam penentuan kewajiban pajak. Resolusi posisi pajak yang diambil oleh Grup dapat berlangsung bertahun-tahun dan sangat sulit untuk memprediksi hasil akhirnya. Apabila terdapat perbedaan perhitungan pajak dengan jumlah yang telah dicatat, perbedaan tersebut akan berdampak pada pajak penghasilan di tahun dimana penentuan pajak tersebut dibuat.

**4. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS (continued)**

Income taxes and other taxes

The calculation of income tax expense for each company within the Group requires judgments and assumptions in determining the capital allowances and deductibility of certain expenses during the estimation process. In particular, the calculation of income tax expense for entities within the Group operating involves the interpretation of applicable tax laws and regulations.

The revenue of the entities within the Group is sometimes also subject to both final and non-final income tax. Determining the amount of revenue subject to final and non-final tax as well as expenses relating to revenue from the nonfinal income tax regime requires judgments and estimates.

All judgments and estimates made by management as discussed above may be challenged by the Directorate General of Tax ("DGT"). As a result, the ultimate tax determination becomes uncertain. The resolution of tax positions taken by the Group can take several years to complete and, in some cases, it is difficult to predict the ultimate outcome. Where the outcome of these matters is different from the amounts initially recorded, such differences will have an impact on the income tax provision in the year in which this determination is made.

5. KAS DAN SETARA KAS

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>30 Juni/June</u>		<u>31 Desember/December</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kas	20,371	40,371	151,194	1,675,587
Bank	280,951,004	136,954,854	155,821,626	179,997,182
Deposito berjangka	<u>325,000,000</u>	<u>150,864,000</u>	<u>1,198,809,080</u>	<u>470,000,000</u>
	<u>605,971,375</u>	<u>287,859,225</u>	<u>1,354,781,900</u>	<u>651,672,769</u>

Cash on hand
Cash in banks
Time
deposits

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/32 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

a. Bank

a. Cash in banks

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rupiah:				
Pihak berelasi (Catatan 28)/ <i>Related parties (Note 28)</i>	107,471,994	68,481,316	81,727,204	78,396,878
Pihak ketiga/ <i>Third parties</i>				
PT Bank Central Asia Tbk	116,833,814	36,094,931	22,669,976	50,821,059
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	16,119,234	6,128,442	5,041,343	12,127,842
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	11,529,598	2,660,580	3,765,419	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	9,139,048	8,822,738	15,514,686	4,346,781
PT Bank Nationalnobu Tbk	4,899,994	1,778,733	4,912,177	565,450
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	4,358,822	2,677,122	2,574,414	6,606,771
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2,381,421	2,292,412	4,864,622	15,843,899
PT Bank UOB Indonesia	2,164,634	1,908,218	2,489,815	1,784,795
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1,918,069	1,904,323	1,585,471	870,970
PT Bank Jabar Banten Tbk	1,148,537	531,029	471,652	1,017,317
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1,094,807	1,873,413	27,240	-
PT Bank OCBC NISP Tbk	973,714	969,356	2,445,595	2,850,481
PT Bank Permata Tbk	917,318	832,241	7,732,012	4,764,939
	<u>280,951,004</u>	<u>136,954,854</u>	<u>155,821,626</u>	<u>179,997,182</u>

b. Deposito berjangka

b. Time deposits

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rupiah:				
Pihak berelasi (Catatan 28)/ <i>Related party (Note 28)</i>	150,000,000	-	5,809,080	35,000,000
Pihak ketiga/ <i>Third parties</i>				
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	140,000,000	50,000,000	280,000,000	50,000,000
PT Bank Tabungan Negara Tbk	35,000,000	25,000,000	378,000,000	-
PT Bank Mega Tbk	-	-	330,000,000	-
PT Bank UOB Indonesia	-	25,000,000	-	-
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	-	864,000	-	-
PT Bank Permata Tbk	-	50,000,000	-	-
PT Bank ICBC Indonesia	-	-	205,000,000	385,000,000
	<u>325,000,000</u>	<u>150,864,000</u>	<u>1,198,809,080</u>	<u>470,000,000</u>

Tingkat suku bunga per tahun deposito
berjangka/*Interest rates per annum on
time deposits*

2.75% - 6.35% 2.25% - 5.50% 2.25% - 5.50% 2.00% - 6.75%

Pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, kas dan setara kas tidak digunakan sebagai jaminan dan dapat ditarik setiap saat.

As at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021, cash and cash equivalents are not used as collateral and can be withdrawn at any time.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/33 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA

6. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pihak ketiga	235,765	348,935	486,159	580,455	Third parties
Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.					
Berdasarkan hasil penelaahan kolektabilitas akun piutang usaha pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada cadangan penurunan nilai atas piutang usaha yang perlu dibentuk pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021.					
Pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan sebagai jaminan.					

All trade receivables are in Rupiah currency.

Based on the review of the collectability of the trade receivables at the end of the year, management believes that no allowance for impairment losses on trade receivables should be made as at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021.

As at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021, there are no trade receivables used as collateral.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

7. OTHER RECEIVABLES

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pihak berelasi (Catatan 28)	1,610,799,620	1,050,017,043	544,533,424	1,375,090,067	Related parties (Note 28)
Pihak ketiga:					Third parties:
- PT Surya Sentosa Gelora Gemilang (Catatan 34)	704,958,334	705,123,611	-	-	PT Surya - Sentosa Gelora Gemilang (Note 34)
- Lain-lain	137,498,938	149,929,614	4,143,643	6,265,038	Others -
	2,453,256,892	1,905,070,268	548,677,067	1,381,355,105	
Dikurangi: bagian lancar	(934,726,642)	(1,634,939,693)	(6,794,979)	(636,436,580)	Less: current portion
Bagian tidak lancar	1,518,530,250	270,130,575	541,882,088	744,918,525	Non-current portion

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/34 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA 8. ADVANCES AND PREPAYMENTS

	<u>30 Juni/June</u>	<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Uang muka kontraktor dan pemasok	35,031,814	28,466,344	42,834,663	71,504,514	Advance payment to contractors and suppliers
Uang muka untuk kegiatan operasional	311,481	1,046,528	1,582,685	-	Advance payment for operational activities
Sewa dibayar di muka	1,074,123	-	-	-	Prepaid rent
Lain-lain	62,891	69,344	2,704	-	Others
	<u>36,480,309</u>	<u>29,582,216</u>	<u>44,420,052</u>	<u>71,504,514</u>	

9. DEPOSITO BERJANGKA

9. TIME DEPOSITS

	<u>30 Juni/June</u>	<u>31 Desember/December</u>		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rupiah:				
Pihak berelasi (Catatan 28)/ Related parties (Note 28)	6,486,798	6,278,923	-	4,311,326
Pihak ketiga/Third parties				
PT Bank Permata Tbk	44,930,861	41,438,208	62,933,093	68,448,764
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	12,428,605	12,466,636	20,297,928	19,801,910
PT Bank CIMB Niaga Tbk	11,822,556	11,903,446	19,097,118	26,092,900
PT Bank Nationalnobu Tbk	8,262,128	7,919,155	10,432,602	19,212,289
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	7,373,928	5,117,427	4,790,921	-
PT Bank UOB Indonesia	7,175,550	7,406,330	12,879,343	19,106,685
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4,234,770	2,852,158	3,424,223	4,809,660
PT Bank OCBC NISP Tbk	4,064,307	4,064,307	7,577,421	8,601,130
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	493,552	493,552	254,453	949,199
PT Bank Pan Indonesia Tbk	176,700	176,700	176,700	353,400
	<u>107,449,755</u>	<u>100,116,842</u>	<u>141,863,802</u>	<u>171,687,263</u>

Tingkat suku bunga per tahun deposito
berjangka/Interest rates per annum on
time deposits

2.75% - 6.35% 2.25% - 5.50% 2.25% - 5.50% 2.00% - 6.75%

Deposito berjangka merupakan dana retensi atas pencairan fasilitas kredit pemilikan rumah kepada pelanggan Grup, yang dapat dicairkan setelah adanya penandatanganan Berita Acara Serah Terima dan atau Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Time deposits represent retention fund for disbursement of housing loan facility to Group's customers, which can be withdrawn after the signing of Hand Over Statement and/or Sales and Purchase Deed and Property Mortgage Deed.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/35 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

10. PERSEDIAAN

10. INVENTORIES

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Aset lancar					Current assets
Bangunan dalam konstruksi	694,192,677	731,498,153	1,093,508,083	458,058,035	<i>Buildings under construction</i>
Tanah yang sedang dikembangkan	<u>6,194,671,746</u>	<u>6,262,993,049</u>	<u>5,893,903,521</u>	<u>2,202,180,752</u>	<i>Land under development</i>
	<u>6,888,864,423</u>	<u>6,994,491,202</u>	<u>6,987,411,604</u>	<u>2,660,238,787</u>	
Aset tidak lancar					Non-current asset
Tanah yang belum dikembangkan	<u>6,646,250,935</u>	<u>6,395,669,933</u>	<u>5,462,627,040</u>	<u>7,193,698,928</u>	<i>Undeveloped land</i>

Lokasi pengembangan proyek Grup berada di Tangerang.

The Group's project development is located in Tangerang.

Bangunan dalam konstruksi

Buildings under constructions

Bangunan dalam konstruksi merupakan biaya pembangunan bangunan rumah dan rumah kantor yang masih dalam proses konstruksi. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Buildings under construction represent construction cost of residential houses and office houses under construction. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

Mutasi bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

The movement in buildings under construction is as follows:

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	731,498,153	1,093,508,083	458,058,035	331,592,960	<i>Beginning balance</i>
Penambahan:					<i>Addition:</i>
Pembangunan konstruksi	139,059,901	120,928,491	707,658,891	126,465,075	<i>Construction development</i>
Pengurangan:					<i>Deduction:</i>
Pembebanan ke beban pokok pendapatan	<u>(176,365,377)</u>	<u>(482,938,421)</u>	<u>(72,208,843)</u>	<u>-</u>	<i>Charged to cost of revenues</i>
Saldo akhir	<u>694,192,677</u>	<u>731,498,153</u>	<u>1,093,508,083</u>	<u>458,058,035</u>	<i>Ending balance</i>

Rincian unit dan luas tanah bangunan dalam konstruksi per 30 Juni 2024 adalah sebagai berikut:

The details of unit and surface area of buildings under construction as at 30 June 2024 is as follows:

	<u>Jumlah unit/ Total unit</u>	<u>Luas tanah (m²)/ Surface area (m²)</u>	
Residensial	1,450	151,056	<i>Residential</i>
Komersial	<u>1,219</u>	<u>154,876</u>	<i>Commercial</i>
	<u>2,669</u>	<u>305,932</u>	

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/36 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

10. PERSEDIAAN (lanjutan)

10. INVENTORIES (continued)

Tanah yang sedang dikembangkan

Land under development

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah
sebagai berikut:

The movement in land under development is as
follows:

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	6,262,993,049	5,893,903,521	2,202,180,752	1,351,809,759	Beginning balance
Penambahan:					Additions:
Pengembangan tanah	54,619,206	116,296,535	144,152,041	913,716,806	Land development
Reklasifikasi dari tanah yang belum dikembangkan	108,998,941	736,477,872	3,651,998,780	-	Reclassification from undeveloped land
Pengurangan:					Deduction:
Pembebanan ke beban pokok pendapatan	(231,939,450)	(483,684,879)	(104,428,052)	(63,345,813)	Charged to cost of revenues
Saldo akhir	<u>6,194,671,746</u>	<u>6,262,993,049</u>	<u>5,893,903,521</u>	<u>2,202,180,752</u>	Ending balance

Tanah yang sedang dikembangkan dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 4.056.067 m² per 30 Juni 2024 merupakan tanah kaveling yang telah siap untuk dijual.

Land under development with Building Right Title (HGB) ownership status measuring 4,056,067 m² as at 30 June 2024 is land plots that are ready for sale.

Tanah yang belum dikembangkan

Undeveloped land

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah
sebagai berikut:

The movement in undeveloped land is as follows:

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	6,395,669,933	5,462,627,040	7,193,698,928	5,797,482,603	Beginning balance
Penambahan:					Additions:
Perolehan tanah	359,579,943	1,669,520,765	1,849,043,458	1,304,116,145	Land acquisition
Kapitalisasi bunga utang obligasi	-	-	71,883,434	92,100,180	Capitalisation of interest on bonds payable
Pengurangan:					Deduction:
Reklasifikasi ke tanah yang sedang dikembangkan	(108,998,941)	(736,477,872)	(3,651,998,780)	-	Reclassification to land under development
Saldo akhir	<u>6,646,250,935</u>	<u>6,395,669,933</u>	<u>5,462,627,040</u>	<u>7,193,698,928</u>	Ending balance

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/37 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

10. PERSEDIAAN (lanjutan)

Tanah yang belum dikembangkan (lanjutan)

Tanah yang belum dikembangkan merupakan tanah seluas 3.296.362 m² per 30 Juni 2024.

Jumlah biaya keuangan yang dikapitalisasi ke persediaan pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp nihil, Rp nihil, Rp 71.883.434 dan Rp 92.100.180.

Berdasarkan hasil penelahaan kondisi persediaan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada cadangan penurunan nilai persediaan yang perlu dibentuk pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021.

10. INVENTORIES (continued)

Undeveloped land (continued)

The undeveloped land is a land areas measuring 3,296,362 m² as at 30 June 2024.

Total finance cost capitalised to inventories as at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021 are Rp nil, Rp nil, Rp 71,883,434 and Rp 92,100,180, respectively.

Based on the results of inventory review at year-end, management believes that no provision for impairment of inventories should be made as at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021.

11. ASET TETAP

11. FIXED ASSETS

	30 Juni/June 2024				
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Harga perolehan					Cost
Bangunan dan prasarana	11,284,467	-	-	11,284,467	Buildings and infrastructures
Kendaraan	575,822	-	-	575,822	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	3,345,447	421,940	-	3,767,387	Office supplies and equipment
Aset dalam pembangunan	3,662,237	33,533,549	-	37,195,786	Constructions in progress
Total harga perolehan	18,867,973	33,955,489	-	52,823,462	Total cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	2,604,981	564,223	-	3,169,204	Buildings and infrastructures
Kendaraan	97,454	39,118	-	136,572	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	839,462	453,638	-	1,293,100	Office supplies and equipment
Total akumulasi penyusutan	3,541,897	1,056,979	-	4,598,876	Total accumulated depreciation
Nilai Buku	<u>15,326,076</u>			<u>48,224,586</u>	Net book value

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/38 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

11. FIXED ASSETS (continued)

31 Desember/December 2023					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan					Cost
Bangunan dan prasarana	9,289,199	1,995,268	-	11,284,467	Buildings and infrastructures
Kendaraan	306,262	269,560	-	575,822	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	1,293,651	2,051,796	-	3,345,447	Office supplies and equipment
Aset dalam pembangunan	-	3,662,237	-	3,662,237	Constructions in progress
Total harga perolehan	10,889,112	7,978,861	-	18,867,973	Total cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	1,474,700	1,130,281	-	2,604,981	Buildings and infrastructures
Kendaraan	50,744	46,710	-	97,454	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	235,070	604,392	-	839,462	Office supplies and equipment
Total akumulasi penyusutan	1,760,514	1,781,383	-	3,541,897	Total accumulated depreciation
Nilai Buku	<u>9,128,598</u>			<u>15,326,076</u>	Net book value
31 Desember/December 2022					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balance	
Harga perolehan					Cost
Bangunan dan prasarana	5,457,791	3,831,408	-	9,289,199	Buildings and infrastructures
Kendaraan	291,889	14,373	-	306,262	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	265,612	1,028,039	-	1,293,651	Office supplies and equipment
Total harga perolehan	6,015,292	4,873,820	-	10,889,112	Total cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	545,779	928,921	-	1,474,700	Buildings and infrastructures
Kendaraan	12,162	38,582	-	50,744	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	56,803	178,267	-	235,070	Office supplies and equipment
Total akumulasi penyusutan	614,744	1,145,770	-	1,760,514	Total accumulated depreciation
Nilai Buku	<u>5,400,548</u>			<u>9,128,598</u>	Net book value

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/39 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (lanjutan)

11. FIXED ASSETS (continued)

	31 Desember/December 2021				
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Harga perolehan					Cost
Bangunan dan prasarana	-	5,457,791	-	5,457,791	Buildings and infrastructures
Kendaraan	-	291,889	-	291,889	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	76,247	189,365	-	265,612	Office supplies and equipment
Total harga perolehan	76,247	5,939,045	-	6,015,292	Total cost
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	-	545,779	-	545,779	Buildings and infrastructures
Kendaraan	-	12,162	-	12,162	Vehicles
Peralatan dan perlengkapan kantor	15,795	41,008	-	56,803	Office supplies and equipment
Total akumulasi penyusutan	15,795	598,949	-	614,744	Total accumulated depreciation
Nilai Buku	<u>60,452</u>			<u>5,400,548</u>	Net book value

Pada tanggal 30 Juni 2024, aset dalam pembangunan terdiri dari bangunan dan fasilitas dengan taksiran persentase penyelesaian terhadap nilai kontrak sebesar 1,60% - 46,61% dan taksiran jangka waktu penyelesaian sekitar 6 - 36 bulan mendatang.

As at 30 June 2024, construction in progress consists of buildings and facilities with estimated percentage of completion to the contract value 1.60% - 46.61% and estimated completion period around next 6 - 36 months.

Jumlah beban penyusutan yang dialokasikan ke beban umum dan administrasi pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp 1.056.979, Rp 1.781.383, Rp 1.145.770 dan Rp 598.949.

Total depreciation expenses allocated to general and administrative expenses as at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021 are Rp 1,056,979, Rp 1,781,383, Rp 1,145,770 and Rp 598,949., respectively.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset tetap pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021.

Management believed that there was no impairment in the value of fixed assets as at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021.

Pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, tidak terdapat aset tetap yang dijadikan sebagai jaminan.

As at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021, there are no fixed assets used as collateral.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/40 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

12. ASET HAK-GUNA

12. RIGHT-OF-USE ASSETS

	<u>30 Juni/June</u>		<u>31 Desember/December</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aset hak-guna	-	-	7,266,374	-

*Right-of-use
assets*

Mutasi aset hak-guna adalah sebagai berikut:

*The movements of the right-of-use assets are as
follows:*

	<u>31 Desember/December 2023</u>				
	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
Harga perolehan					Cost
Bangunan	13,416,790	-	(13,416,790)	-	<i>Buildings</i>
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	6,150,416	3,633,187	(9,783,603)	-	<i>Buildings</i>
Nilai Buku	<u>7,266,374</u>			<u>-</u>	Net book value
	<u>31 Desember/December 2022</u>				
	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
Harga perolehan					Cost
Bangunan	-	13,416,790	-	13,416,790	<i>Building</i>
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Bangunan	-	6,150,416	-	6,150,416	<i>Building</i>
Nilai Buku	<u>-</u>			<u>7,266,374</u>	Net book value

Jumlah beban penyusutan yang dialokasikan ke beban umum dan administrasi pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp nihil, Rp 3.633.187, Rp 6.150.416 dan Rp nihil.

Total depreciation expenses allocated to general and administrative expenses as at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021 are Rp nil, Rp 3,633,187, Rp 6,150,416 and Rp nil, respectively.

Pada tanggal 3 Januari 2022, Perseroan dan entitas anaknya, MAS, melakukan perjanjian dengan PT Agung Sedayu untuk menyewa gedung kantor untuk periode 1 Januari 2022 hingga 30 Juni 2024.

On 3 January 2022, the Company and its subsidiary, MAS, entered into an agreement with PT Agung Sedayu to lease office building for the period 1 January 2022 to 30 June 2024.

Pada tanggal 14 Agustus 2023, Perseroan dan entitas anaknya, MAS, setuju untuk mengakhiri jangka waktu sewa lebih awal, yang mana seharusnya pada tanggal 30 Juni 2024 menjadi tanggal 31 Agustus 2023.

On 14 August 2023, the Company and its subsidiary, MAS, agreed to terminate the lease period earlier, from 30 June 2024 to 31 August 2023.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/41 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

13. PERPAJAKAN

13. TAXATION

a. Pajak dibayar di muka

a. Prepaid taxes

	<u>30 Juni/June</u>	<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pajak lain-lain:					Other taxes:
- Pasal 21	243	664	-	-	Article 21 -
- Pasal 23	-	-	13,258	-	Article 23 -
- Pasal 4(2)	231,154,781	217,520,057	207,558,736	131,666,555	Article 4(2) -
- Pajak					
pertambahan					Value added -
nilai	477,075,162	486,080,226	333,992,025	198,297,376	tax
- Lain-lain	44,714	48,932	3,483,084	23,415,398	Others -
	<u>708,274,900</u>	<u>703,649,879</u>	<u>545,047,103</u>	<u>353,379,329</u>	

b. Utang pajak

b. Taxes payable

	<u>30 Juni/June</u>	<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pajak penghasilan					Corporate
badan:					income tax:
- Pasal 29	2,066,627	7,874,938	6,211	499	Article 29 -
Pajak lain-lain:					Other taxes:
- Pasal 21	164,469	253,137	330,288	103,414	Article 21 -
- Pasal 23	257,580	147,531	32,387	2,457,638	Article 23 -
- Pasal 26	141,456	-	-	-	Article 26 -
- Pasal 4(2)	9,660,290	8,871,193	15,612,652	23,978,064	Article 4(2) -
- Pajak					
pertambahan					Value added -
nilai	14,780,592	12,421,234	33,010,546	9,761,686	tax
	<u>25,004,387</u>	<u>21,693,095</u>	<u>48,985,873</u>	<u>36,300,802</u>	
	<u>27,071,014</u>	<u>29,568,033</u>	<u>48,992,084</u>	<u>36,301,301</u>	

c. Pajak final

c. Final tax

	<u>30 Juni/June</u>	<u>2023</u>	<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Penjualan real						Real estate
estat	24,226,536	31,049,395	77,181,207	14,348,729	3,128,755	sales
Sewa lahan	29,809	8,487	35,425	13,883	-	Land rental
	<u>24,256,345</u>	<u>31,057,882</u>	<u>77,216,632</u>	<u>14,362,612</u>	<u>3,128,755</u>	

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/42 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

13. TAXATION (continued)

d. Beban pajak penghasilan

d. Income tax expense

	30 Juni/June		31 Desember/December			
	2024	2023	2023	2022	2021	
Perseroan						The Company
Kini	9,336,779	13,987,997	21,907,021	1,103	-	Current
Tangguhan	-	-	-	-	-	Deferred
	<u>9,336,779</u>	<u>13,987,997</u>	<u>21,907,021</u>	<u>1,103</u>	<u>-</u>	
Entitas anak						Subsidiary
Kini	416	-	-	5,108	499	Current
Tangguhan	-	-	-	-	-	Deferred
	<u>416</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,108</u>	<u>499</u>	
Konsolidasian						Consolidated
Kini	9,337,195	13,987,997	21,907,021	6,211	499	Current
Tangguhan	-	-	-	-	-	Deferred
	<u>9,337,195</u>	<u>13,987,997</u>	<u>21,907,021</u>	<u>6,211</u>	<u>499</u>	

Rekonsiliasi antara hasil perkalian laba konsolidasian sebelum pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku dan beban pajak penghasilan konsolidasian adalah sebagai berikut:

The reconciliation between the theoretical tax amount on the consolidated profit before income tax and the consolidated income tax expense is as follows:

	30 Juni/June		31 Desember/December			
	2024	2023	2023	2022	2021	
Laba konsolidasian sebelum pajak penghasilan	488,439,560	559,312,979	826,442,651	257,594,898	28,552,277	Consolidated profit before income tax
Laba sebelum pajak penghasilan entitas anak dan eliminasi	<u>(138,555,458)</u>	<u>(277,249,742)</u>	<u>370,014,410</u>	<u>(1,934,400)</u>	<u>46,950,636</u>	Profit before income tax of subsidiaries and elimination
Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan	<u>349,884,102</u>	<u>282,063,237</u>	<u>1,196,457,061</u>	<u>255,660,498</u>	<u>75,502,913</u>	Profit before income tax of the Company
Pajak dihitung dengan tarif pajak yang berlaku	76,974,502	62,053,912	263,220,553	56,245,310	16,610,641	Tax calculated at applicable tax rate
Pengaruh pajak atas: Perbedaan tetap	<u>(67,637,723)</u>	<u>(48,065,915)</u>	<u>(241,313,532)</u>	<u>(56,244,207)</u>	<u>(16,610,641)</u>	Tax effect on: Permanent differences
Jumlah beban pajak Perseroan	9,336,779	13,987,997	21,907,021	1,103	-	Total tax expense of the Company
Jumlah beban pajak entitas anak	<u>416</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,108</u>	<u>499</u>	Total tax expense of subsidiaries
Jumlah beban pajak Grup	<u>9,337,195</u>	<u>13,987,997</u>	<u>21,907,021</u>	<u>6,211</u>	<u>499</u>	Total tax expense of the Group

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/43 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

13. TAXATION (continued)

d. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

d. Income tax expense (continued)

Rekonsiliasi antara laba konsolidasian sebelum
pajak penghasilan dengan penghasilan kena
pajak Perseroan adalah sebagai berikut:

The reconciliation between consolidated profit
before income tax and the Company's taxable
income is as follows:

	30 Juni/June		31 Desember/December			
	2024	2023	2023	2022	2021	
Laba konsolidasian sebelum pajak penghasilan	488,439,560	559,312,979	826,442,651	257,594,898	28,552,277	Consolidated profit before income tax
Laba sebelum pajak penghasilan entitas anak dan eliminasi	(138,555,458)	(277,249,742)	370,014,410	(1,934,400)	46,950,636	Profit before income tax of subsidiaries and elimination
Laba sebelum pajak penghasilan Perseroan	349,884,102	282,063,237	1,196,457,061	255,660,498	75,502,913	Profit before income tax of the Company
Perbedaan tetap:						Permanent differences:
Biaya yang tidak dapat dikurangkan	196,374,135	131,512,496	585,952,025	138,508,652	71,360,726	Non deductible expenses
Pendapatan real estat dan sewa tanah	(503,798,444)	(335,720,860)	(1,646,749,645)	(367,315,298)	(125,150,167)	Real estate and land rental revenues
Bagian (laba)/rugi bersih entitas asosiasi	3,530,497	(1,901,037)	304,529	(10,995,731)	(15,657,968)	Share of net (profit)/loss of associate
Modifikasi aset hak-guna	-	-	-	(91,993)	-	Modification of rights-of-use assets
Penghasilan keuangan yang dikenakan pajak final	(3,550,385)	(12,372,030)	(36,386,601)	(15,761,116)	(6,055,504)	Finance income subjected to final tax
Jumlah perbedaan tetap	(307,444,197)	(218,481,431)	(1,096,879,692)	(255,655,486)	(75,502,913)	Total permanent differences
Penghasilan kena pajak	42,439,905	63,581,806	99,577,369	5,012	-	Taxable income
Beban pajak penghasilan kini Perseroan	9,336,779	13,987,997	21,907,021	1,103	-	Current income tax expense of the Company
Pembayaran pajak dibayar di muka Perseroan	(7,270,152)	(9,510,000)	(14,032,083)	-	-	Prepayment of income tax of the Company
Kurang bayar pajak penghasilan Perseroan	2,066,627	4,477,997	7,874,938	1,103	-	Underpayment of income tax of the Company
Kurang bayar pajak penghasilan entitas anak	-	-	-	5,108	499	Underpayment of income tax of the subsidiaries
Utang pajak penghasilan konsolidasian	2,066,627	4,477,997	7,874,938	6,211	499	Consolidated income tax payable

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/44 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

13. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

Dalam laporan keuangan konsolidasian interim ini, jumlah penghasilan kena pajak didasarkan atas perhitungan sementara, karena Perseroan belum menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan pajak penghasilan badan.

Laba kena pajak tahun 2023, 2022 dan 2021 Perseroan telah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang disampaikan oleh Perusahaan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

Grup tidak mengakui pajak tangguhan, karena mayoritas pendapatan Grup dikenakan pajak final.

e. Surat Ketetapan Pajak

Tahun pajak 2022

Perseroan saat ini sedang dalam pemeriksaan oleh Kantor Pajak untuk semua pajak tahun 2022. Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Perseroan belum menerima hasil dari pemeriksaan pajak tersebut.

f. Administrasi

Berdasarkan Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia, setiap entitas dalam Grup menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu lima tahun sejak saat terhutangnya pajak.

13. TAXATION (continued)

d. Income tax expense (continued)

In these interim consolidated financial statements, the amount of taxable income is based on preliminary calculations, as the Company has not yet submitted its corporate income tax returns.

The taxable income in 2023, 2022 and 2021 of the Company is in accordance with the corporate income tax returns filled to the Tax Service Office.

The Group did not recognise any deferred tax, because the majority of the Group's revenues were subjected to final tax.

e. Tax Assessment Letter

Fiscal year 2022

The Company is currently being audited by the Tax Office for the fiscal year 2022 for all taxes. As at the date of completion of these consolidate financial statements, the Company has not received the result of the tax audit.

f. Administration

Under the taxation laws in Indonesia, each entity within the Group submits tax returns on the basis of self assessment. The Directorate General of Tax may assess or amend taxes within five years of the time of the tax becomes due.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/45 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG USAHA

14. TRADE PAYABLES

	<u>30 Juni/June</u>	<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pihak berelasi (Catatan 28): Rupiah	2,205,213	2,291,709	46,035	-	Related party (Note 28) Rupiah
Pihak ketiga: Rupiah					Third parties: Rupiah
- PT Primacipta Grahasentosa	26,725,204	10,347,049	1,855,006	3,280,113	PT Primacipta - Grahasentosa
- PT Geotekindo	25,666,398	33,283,272	16,943,766	22,488,222	Geotekindo
- PT Ikagriya Darmapersada	21,092,028	34,017,434	30,022,081	13,345,797	PT Ikagriya - Darmapersada
- PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	15,892,760	15,892,760	31,384,990	8,416,200	PT Wijaya - Karya (Persero) Tbk
- PT Sirtu Alam Makmur	13,873,707	9,241,909	7,057,705	5,058,508	PT Sirtu Alam - Makmur
- PT Multi Pembangunan Usahajaya	13,246,717	1,693,156	47,346,837	11,679,574	PT Multi - Pembangunan Usahajaya
- PT Prima Maju Jaya	8,122,887	20,113,766	3,446,118	8,774,031	PT Prima - Maju Jaya
- PT Karya Cipta Bangun Mandiri	7,734,866	11,894,533	17,305,484	1,559,629	PT Karya - Cipta Bangun Mandiri
- PT Hai Yin	7,089,418	18,988,405	7,649,878	7,489,901	PT Hai Yin - PT -
- PT Geostructure Dynamics	6,263,407	7,090,460	16,908,461	4,854,975	Geostructure Dynamics
- Lain-lain (masing- masing dibawah Rp 10.000.000)	146,780,047	160,494,137	269,930,240	265,207,382	Others - (individually below Rp 10,000,000)
	292,487,439	323,056,881	449,850,566	352,154,332	
Mata uang asing	279,157	-	-	-	Foreign currency
	292,766,596	323,056,881	449,850,566	352,154,332	
	294,971,809	325,348,590	449,896,601	352,154,332	

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/46 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG USAHA (lanjutan)

14. TRADE PAYABLES (continued)

Utang usaha terutama merupakan utang kepada kontraktor dan pemasok dengan jangka waktu kredit berkisar antara 60 sampai dengan 90 hari.

Trade payables mainly represents payable to contractors and suppliers with credit terms of between 60 and 90 days.

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

The aging analysis of trade payables were as follows:

	<u>30 Juni/June</u>		<u>31 Desember/December</u>		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Belum jatuh tempo	276,577,012	291,407,610	393,952,882	316,835,325	<i>Not yet due</i>
Sudah jatuh tempo:					<i>Overdue:</i>
- 1 sampai 30 hari	14,054,018	18,526,611	22,984,424	1,991,331	<i>1 to 30 days -</i>
- 31 sampai 60 hari	706,852	2,378,597	5,728,079	1,253,801	<i>31 to 60 days -</i>
- 61 sampai 90 hari	1,887,369	4,978,729	1,321,355	9,384,772	<i>61 to 90 days -</i>
- lebih dari 90 hari	1,746,558	8,057,043	25,909,861	22,689,103	<i>over 90 days -</i>
	<u>294,971,809</u>	<u>325,348,590</u>	<u>449,896,601</u>	<u>352,154,332</u>	

Lihat Catatan 32 untuk rincian saldo dalam mata uang asing.

Refer to Note 32 for details of balance in foreign currency.

Tidak ada jaminan yang diberikan atas utang usaha.

There are no collateral pledged on trade payables.

15. AKRUAL

15. ACCRUALS

	<u>30 Juni/June</u>		<u>31 Desember/December</u>		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Iklan	2,167,230	-	-	-	<i>Advertising</i>
Komisi	1,331,255	1,933,358	-	-	<i>Commissions</i>
Jasa manajemen (Catatan 28)	-	258,000	-	-	<i>Management fee (Note 28)</i>
Bunga utang obligasi (Catatan 28)	-	-	-	59,452,193	<i>Interest of bonds payable (Note 28)</i>
	<u>3,498,485</u>	<u>2,191,358</u>	<u>-</u>	<u>59,452,193</u>	

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/47 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

16. UANG MUKA PELANGGAN

16. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	<u>30 Juni/June</u>	<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pihak berelasi (Catatan 28)					Related parties (Note 28)
Uang muka penjualan	560,087,000	560,087,000	540,464,254	540,409,709	Sales advances
Pihak ketiga					Third parties
Uang muka penjualan	8,686,104,254	8,137,657,818	7,011,608,841	2,741,245,556	Sales advances
Titipan pelanggan	1,686,007	705,302	887,719	1,565,640,487	Customers' deposits
Lain-lain	<u>130,278</u>	<u>110,000</u>	<u>15,000</u>	<u>-</u>	Others
	9,248,007,539	8,698,560,120	7,552,975,814	4,847,295,752	
Dikurangi: bagian jangka pendek	<u>(7.657.402.453)</u>	<u>(5.947.903.182)</u>	<u>(4.830.367.068)</u>	<u>(1.966.839.986)</u>	Less: current portion
Bagian jangka panjang	<u>1.590.605.086</u>	<u>2.750.656.938</u>	<u>2.722.608.746</u>	<u>2.880.455.766</u>	Non-current portion
Uang muka penjualan merupakan uang muka sehubungan dengan penjualan tanah kaveling, rumah tinggal, rumah kantor dan gudang. Titipan pelanggan merupakan penerimaan dari pelanggan yang belum teridentifikasi atau yang belum dialokasikan ke transaksi terkait.					
<i>Sales advances represent advances receipts from the sales of land plots, residential houses, office houses and warehouse.</i> <i>Customers' deposits represent receipts from customers which not yet identified or not yet allocated to the respective transactions.</i>					

17. UTANG BANK

17. BANK LOANS

Kreditur/ Creditor	Suku bunga tahunan/ Annual interest rate	Jumlah tercatat/Carrying amount				Jangka waktu/ Period
		30 Juni/June	31 Desember/December			
		2024	2023	2022	2021	
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Catatan 28)/ (Note 28)	6.50% - 9.00%	153,511,852	170,442,593	253,293,941	176,271,877	1 Jan 22 - 31 Des 33
PT Bank Nationalnobu Tbk	6.50% - 8.75%	56,891,070	70,721,278	94,091,631	-	1 Jun 22 - 31 Mar 32
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.00% - 8.25%	203,628,109	76,728,951	35,610,843	-	1 Jul 22 - 30 Nov 33
		414,031,031	317,892,822	382,996,415	176,271,877	
Dikurangi: porsi jangka pendek/ Less: current portion		(75,630,019)	(48,114,268)	(120,974,688)	(93,044,128)	
Bagian jangka panjang/Long-term portion		338,401,012	269,778,554	262,021,727	83,227,749	

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/48 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

17. UTANG BANK (lanjutan)

17. BANK LOANS (continued)

Kreditur dan Dasar Perjanjian/ Creditor and Underlying agreements	Total fasilitas/Total facilities			
	30 Juni/June	31 Desember/December		
	2024	2023	2022	2021
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk: Akta Notaris No. 38/ Notarial Deed No. 38	-	-	190,992,550	190,992,550
Akta Notaris No. 103/ Notarial Deed No. 103	13,098,054	13,098,054	13,098,054	13,098,054
Akta Notaris No. 17/ Notarial Deed No. 17	14,325,454	14,325,454	14,325,454	-
Akta Notaris No. 32/ Notarial Deed No. 32	43,801,714	43,801,714	43,801,714	-
Akta Notaris No. 61/ Notarial Deed No. 61	90,040,720	90,040,720	90,040,720	-
Akta Notaris No. 54/ Notarial Deed No. 54	21,341,681	21,341,681	21,341,681	-
Akta Notaris No. 42/ Notarial Deed No. 42	31,323,307	31,323,307	31,323,307	-
	213,930,930	213,930,930	404,923,480	204,090,604
PT Bank Nationalnobu Tbk: Akta Notaris No. 44/ Notarial Deed No. 44	106,193,594	106,193,594	106,193,594	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk: Akta Notaris No. 133/ Notarial Deed No. 133	218,485,011	79,848,224	36,501,718	-

Fasilitas pinjaman jual beli atas tagihan (Cessie) kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk digunakan sebagai modal kerja.

Sale and purchase on bills (Cessie) facilities to PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk were used for working capital.

Selama tahun 2024, pembayaran untuk fasilitas pinjaman jual beli atas tagihan (Cessie) kepada PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk masing-masing sebesar Rp 16.930.742, Rp 13.830.208 dan Rp 32.040.432.

During 2024, payment for sale and purchase on bills (Cessie) facilities to PT Bank Artha Graha Internasional Tbk, PT Bank Nationalnobu Tbk and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk amounting to Rp 16,930,742, Rp 13,830,208 and Rp 32,040,432, respectively.

Pada tanggal 30 Juni 2024, tidak terdapat pembatasan, jaminan maupun rasio keuangan yang wajib dipenuhi oleh Grup sehubungan dengan perjanjian kredit dengan bank-bank.

As at 30 June 2024, there were no restrictions, collaterals and financial ratios required to be complied by the Group related to the credit agreements with the banks.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/49 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

18. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Grup hanya berhubungan dengan liabilitas imbalan pascakerja. Imbalan ini tidak didanai.

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Grup dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

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

18. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS

Long-term employee benefits liabilities of the Group are related only to post-employment benefits liabilities. These benefits are not funded.

The Group's long-term employee benefit obligations is valued by Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

The actuarial valuation was determined using the projected-unit-credit method, which considered the following material assumptions:

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tingkat diskonto	7.10%	6.75% - 7.30%	7.20% - 7.60%	7.35% - 7.60%	Discount rate
Kenaikan gaji di masa mendatang	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	Future salary increase
Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja sebagai berikut:					
	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	18,495,353	25,708,714	6,138,009	967,432	Beginning balance
Dampak dari perubahan atribusi imbalan pada periode jasa	-	-	(1,053,331)	-	Impact of changes in the attributing benefit to period of service
Biaya jasa kini	1,649,067	3,107,852	3,731,600	769,140	Current service cost
Biaya bunga	330,569	932,636	339,596	45,930	Interest cost
Biaya jasa lalu	(1,701,050)	2,902,880	17,608,976	(190,046)	Past service cost
Transfer karyawan - neto	(4,680,092)	(13,530,711)	(225,278)	4,844,821	Employee transfer - net
Pengukuran kembali	(1,593,809)	(626,018)	(830,858)	(299,268)	Remeasurement
Saldo akhir	12,500,038	18,495,353	25,708,714	6,138,009	Ending balance
Dikurangi: bagian jangka pendek	(2,327,275)	(3,738,278)	-	-	Less: current portion
Bagian jangka panjang	<u>10,172,763</u>	<u>14,757,075</u>	<u>25,708,714</u>	<u>6,138,009</u>	Non-current portion

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/50 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

18. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

18. EMPLOYEE BENEFIT OBLIGATIONS (continued)

Jumlah yang diakui pada laporan laba rugi adalah
sebagai berikut:

The amounts recognised in the profit or loss are as
follows:

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
(Pemulihan)/ beban imbalan kerja	(4,401,506)	(6,587,343)	20,401,563	5,469,845	Employee benefit (recovery)/ expense

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan
pasti pada tanggal 30 Juni 2024 adalah 15,46 -
15,58 tahun.

The average duration of the defined benefit
obligation as at 30 June 2024 were 15.46 - 15.58
years.

Analisis estimasi jatuh tempo pembayaran
imbalan tidak didiskontokan adalah sebagai
berikut:

The expected maturity analysis of undiscounted
benefit payments is as follows:

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Kurang dari satu tahun	2,327,275	3,738,278	8,170,301	280,675	Less than a year
Antara satu dan dua tahun	266,740	978,130	426,716	50,764	Between one and two years
Antara dua dan lima tahun	2,406,093	3,543,630	11,690,730	1,919,916	Between two and five years
Lebih dari lima tahun	111,734,169	127,470,118	120,201,699	10,784,916	Beyond five years

Analisa sensitivitas terhadap asumsi utama yang
digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan
kerja adalah sebagai berikut:

The sensitivity analysis to the key assumptions used
in determining employee benefits obligations are as
follows:

		<u>Saldo liabilitas imbalan kerja/ Employee benefit obligations balance</u>		
	<u>Perubahan asumsi/ Change in assumptions</u>	<u>Kenaikan asumsi/ Increase in assumption</u>	<u>Penurunan asumsi/ Decrease in assumption</u>	
Tingkat diskonto	1%	(832,810)	1,373,509	Discount rate
Kenaikan gaji di masa mendatang	1%	1,429,012	(897,419)	Future salary increase

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

The above sensitivity analysis is based on a change
in an assumption while holding all other
assumptions constant. In practice, this is unlikely to
occur, and changes in some of the assumptions may
be correlated.

Manajemen telah menelaah asumsi yang
digunakan dan berkeyakinan bahwa liabilitas
imbalan kerja jangka panjang tersebut telah
memadai untuk menutupi liabilitas imbalan kerja
Grup.

Management has reviewed the assumptions used
and believes that long-term employee benefits
liabilities are adequate to cover the Group's
employee benefits liabilities.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/51 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

19. LIABILITAS SEWA

19. LEASE LIABILITIES

	<u>30 Juni/June</u>	<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Liabilitas sewa:					Lease liabilities:
- Bagian jangka pendek	-	-	4,818,290		- Current portion -
- Bagian jangka panjang	-	-	2,528,181	-	Long-term - portion
	-	-	7,346,471	-	

Aset hak-guna terdiri dari bangunan (Catatan 12).

Right-of-use assets consist of buildings (Note 12).

Beban bunga atas liabilitas sewa selama periode/tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp nihil, Rp 238.398, Rp 817.618 dan Rp nihil, disajikan sebagai bagian dari "biaya keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Interest expense on lease liabilities for the period/years ended 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021 are Rp nil, Rp 238,398, Rp 817,618 and Rp nil, respectively, is presented as part of "finance cost" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Jumlah pengeluaran kas untuk sewa selama periode/tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 adalah masing-masing sebesar Rp nihil, Rp 4.061.234, Rp 6.610.662 dan Rp nihil.

The total cash outflow for leases for the period/years ended 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021 are Rp nil, Rp 4,061,234, Rp 6,610,662 and Rp nil, respectively.

20. MODAL SAHAM

20. SHARE CAPITAL

Susunan kepemilikan saham Perseroan pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders as at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021 was as follows:

	<u>30 Juni/June 2024, 31 Desember/December 2023 dan/and 2022</u>		
<u>Pemegang saham/ Shareholders</u>	<u>Jumlah saham/ Number of shares</u>	<u>Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership</u>	<u>Nilai nominal/ Nominal value</u>
PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	104,082	51.00%	52,041,000
PT Agung Sedayu	50,000	24.50%	25,000,000
PT Tunas Mekar Jaya	50,000	24.50%	25,000,000
	<u>204,082</u>	<u>100.00%</u>	<u>102,041,000</u>

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/52 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

20. MODAL SAHAM (lanjutan)

20. SHARE CAPITAL (continued)

	31 December/December 2021		
Pemegang saham/ Shareholders	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai nominal/ Nominal value
PT Agung Sedayu	50,000	50.00%	25,000,000
PT Tunas Mekar Jaya	50,000	50.00%	25,000,000
	<u>100,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>50,000,000</u>

Berdasarkan Akta Notaris No. 171 dari Edison Jingga S.H., tanggal 26 Juli 2008, PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya memiliki saham Perseroan masing-masing sebanyak 50.000 lembar dengan nilai nominal sebesar Rp 25.000.000 yang telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp 50.000.000 dalam bentuk uang tunai kepada Perseroan. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-90187.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 26 November 2008.

Based on Notarial Deed of Edison Jingga S.H., No. 171 dated 26 July 2008, PT Agung Sedayu and PT Tunas Mekar Jaya own 50,000 shares of the Company with the nominal value of Rp 25,000,000, respectively which have been issued and fully-paid amounting to Rp 50,000,000 in the form of cash to the Company. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-90187.AH.01.02.Tahun 2008 dated 26 November 2008.

Berdasarkan Akta Notaris No. 93 dari Edison Jingga S.H., M.H., tanggal 25 Agustus 2022, Perseroan melakukan peningkatan modal dasar dari 200.000 saham menjadi 800.000 saham, dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari 100.000 saham menjadi 204.082 saham. Akta ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0060593.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 25 Agustus 2022.

Based on Notarial Deed of Edison Jingga S.H., M.H., No. 93 dated 25 August 2022, the Company increased the authorised share from 200,000 shares to 800,000 shares, issued and paid-up capital from 100,000 shares to 204,082 shares. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0060593.AH.01.02.TAHUN 2022 dated 25 August 2022.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/53 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	<u>30 Juni/June</u>	<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Selisih antara pembayaran yang diterima dengan nilai nominal saham	6,447,879,900	6,447,879,900	6,447,879,900	-	Excess of proceeds over par value of shares
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(3,191,569,672)	(3,191,569,672)	(3,191,569,672)	-	Difference in value of restructuring transactions among entities under common control
	<u>3,256,310,228</u>	<u>3,256,310,228</u>	<u>3,256,310,228</u>	<u>-</u>	

a. Agio saham

Agio saham merupakan selisih lebih setoran modal saham dengan nilai nominal saham oleh PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (dahulu PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk) pada tahun 2022 sebesar Rp 6.447.879.900.

a. Stock premium

Stock premium represents the excess of the paid-up capital over the par value of the shares by PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (formerly PT Pratama Abadi Nusa Industri Tbk) in 2022 amounting to Rp 6,447,879,900.

b. Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali

b. Difference in value of restructuring transactions among entities under common control

	<u>30 Juni/June</u>	<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
MAS	(2,334,645,651)	(2,334,645,651)	(2,334,645,651)	-	MAS
CGIC	(856,924,021)	(856,924,021)	(856,924,021)	-	CGIC
	<u>(3,191,569,672)</u>	<u>(3,191,569,672)</u>	<u>(3,191,569,672)</u>	<u>-</u>	

MAS dan CGIC merupakan entitas sepengendali dengan Perseroan, dimana entitas sepengendali terakhir adalah PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya. Hubungan sepengendalian ini tidak bersifat sementara.

MAS and CGIC are entities under common control with the Company, which the ultimate controller are PT Agung Sedayu and PT Tunas Mekar Jaya. The under common control relationship is not temporary.

Tidak terdapat operasi atau kegiatan bisnis yang diputuskan untuk dijual atau dihentikan akibat kombinasi bisnis tersebut.

There were no operations or business activities that have been decided to be sold or discontinued as a result of the business combination.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/54 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

b. Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (lanjutan)

Perhitungan selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali atas penyertaan saham tersebut adalah sebagai berikut:

	<u>MAS</u>
Biaya perolehan	4,699,822,710
Nilai buku	<u>(2,365,177,059)</u>
	<u>2,334,645,651</u>

21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

b. Difference in value of restructuring transactions among entities under common control (continued)

The calculation of the difference in value of restructuring transactions among entities under common control for the investment are as follows:

	<u>CGIC</u>	
	1,799,577,780	Acquisition cost
	<u>(942,653,759)</u>	Book value
	<u>856,924,021</u>	

22. SALDO LABA DICADANGKAN

Berdasarkan Rapat Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 6 Desember 2021, pemegang saham Perseroan telah menyetujui pencadangan saldo laba sebesar Rp 10.000.000.

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Direksi dan Dewan Komisaris pada tanggal 25 Maret 2024, pemegang saham Perseroan telah menyetujui pencadangan saldo laba sebesar Rp 100.000.

22. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

Based on the Extraordinary Shareholders Meeting on 6 December 2021, the Company's shareholders have approved the appropriation of retained earnings amounting to Rp 10,000,000.

In accordance with the Board of Directors and Commissioners' Circular Decision on 25 March 2024, the Company's shareholders have approved the appropriation of retained earnings amounting to Rp 100,000.

23. DIVIDEN

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 20 September 2021, pemegang saham Perseroan telah menyetujui pembagian dividen sebesar Rp 500.000.000 dan telah dibayarkan pada tanggal 23 November 2021.

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Direksi dan Dewan Komisaris tanggal 20 September 2023, pemegang saham Perseroan telah menyetujui pembagian dividen interim untuk periode 30 Juni 2023 sebesar Rp 650.000.000 dan telah dibayarkan pada tanggal 25 September 2023.

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Direksi dan Dewan Komisaris pada tanggal 25 Maret 2024, pemegang saham Perseroan telah menyetujui pembagian dividen untuk periode 31 Desember 2023 sebesar Rp 20.000.000 dan telah dibayarkan pada tanggal 30 April 2024.

23. DIVIDENDS

Based on the Extraordinary General Meeting of Shareholders on 20 September 2021, the Company's shareholders have agreed to distribute dividends of Rp 500,000,000 and has been paid on 23 November 2021.

In accordance with the Directors and Board of Commissioners' Circular Decision on 20 September 2023, the Company's shareholders have approved the distribution of interim dividend for period 30 June 2023 amounting to Rp 650,000,000 and has been paid on 25 September 2023.

In accordance with the Board of Directors and Commissioners' Circular Decision on 25 March 2024, the Company's shareholders have approved the distribution of dividend for period 31 December 2023 amounting to Rp 20,000,000 and has been paid on 30 April 2024.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/55 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

24. NON-CONTROLLING INTERESTS

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	3,972,979,829	3,502,503,349	212,204,663	112,242,473	Beginning balance
Uang muka setoran modal	-	244,083,121	92,051,279	100,000,000	Capital contribution in advance
Setoran modal dari pihak nonpengendali	-	2,000	-	-	Capital contribution from non-controlling interests
Bagian laba/(rugi) periode/tahun berjalan	68,575,192	226,391,359	20,135,444	(37,810)	Share of profit/(loss) of the period/year
Saldo dari merging entities	-	-	3,178,111,963	-	Balance from merging entities
Saldo akhir	<u>4,041,555,021</u>	<u>3,972,979,829</u>	<u>3,502,503,349</u>	<u>212,204,663</u>	Ending balance

**a. Kepentingan non-pengendali atas aset
neto entitas anak**

**a. Non-controlling interest in net assets of
subsidiaries**

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
MAS	2,588,764,886	2,519,282,984	2,292,624,918	-	MAS
CGIC	904,878,224	905,510,360	905,683,025	-	CGIC
CKI	547,909,911	548,184,485	304,195,406	212,204,663	CKI
ASGE	2,000	2,000	-	-	ASGE
	<u>4,041,555,021</u>	<u>3,972,979,829</u>	<u>3,502,503,349</u>	<u>212,204,663</u>	

**b. Kepentingan non-pengendali atas
laba/(rugi) bersih entitas anak**

**b. Non-controlling interest in net profit/(loss) of
subsidiaries**

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
MAS	69,481,902	135,969,669	226,658,066	20,199,900	-	MAS
CGIC	(632,136)	(101,185)	(172,665)	(3,920)	-	CGIC
CKI	(274,574)	(14,136)	(94,042)	(60,536)	(37,810)	CKI
	<u>68,575,192</u>	<u>135,854,348</u>	<u>226,391,359</u>	<u>20,135,444</u>	<u>(37,810)</u>	

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/56 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)

24. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

Ringkasan informasi keuangan sebelum eliminasi
intragrup atas entitas anak yang memiliki
kepentingan non-pengendali yang material.

Summarised financial information before intragroup
elimination of subsidiaries that has material non-
controlling interest.

	30 Juni/June 2024			
	MAS	CGIC	CKI	
Aset lancar	5,580,490,160	76,062,923	1,363,963,425	Current assets
Aset tidak lancar	<u>4,419,601,850</u>	<u>2,456,812,332</u>	-	Non-current assets
Jumlah aset	<u>10,000,092,010</u>	<u>2,532,875,255</u>	<u>1,363,963,425</u>	Total assets
Liabilitas jangka pendek	3,997,650,458	686,184,999	25,320,885	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	719,247,906	-	85,413,063	Non-current liabilities
Ekuitas	<u>5,283,193,646</u>	<u>1,846,690,256</u>	<u>1,253,229,477</u>	Equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>10,000,092,010</u>	<u>2,532,875,255</u>	<u>1,363,963,425</u>	Total liabilities and equity
Pendapatan bersih	<u>465,609,514</u>	-	-	Net revenues
Laba/(rugi) komprehensif periode berjalan	<u>141,799,799</u>	<u>(1,290,073)</u>	<u>(638,544)</u>	Total comprehensive income/ (loss) for the period
	31 Desember/December 2023			
	MAS	CGIC	CKI	
Aset lancar	5,520,304,791	59,794,004	119,823,682	Current assets
Aset tidak lancar	<u>4,266,606,020</u>	<u>2,346,547,245</u>	<u>1,134,109,339</u>	Non-current assets
Jumlah aset	<u>9,786,910,811</u>	<u>2,406,341,249</u>	<u>1,253,933,021</u>	Total assets
Liabilitas jangka pendek	3,707,259,478	558,360,920	65,000	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	938,257,486	-	-	Non-current liabilities
Ekuitas	<u>5,141,393,847</u>	<u>1,847,980,329</u>	<u>1,253,868,021</u>	Equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>9,786,910,811</u>	<u>2,406,341,249</u>	<u>1,253,933,021</u>	Total liabilities and equity
Pendapatan bersih	<u>1,440,852,882</u>	-	-	Net revenues
Laba/(rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>462,567,482</u>	<u>(352,377)</u>	<u>(218,701)</u>	Total comprehensive income/ (loss) for the year

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/57 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)

24. NON-CONTROLLING INTERESTS (continued)

	31 Desember/December 2022			
	MAS	CGIC	CKI	
Aset lancar	6,221,543,866	24,786,250	77,480,373	Current assets
Aset tidak lancar	<u>3,166,362,744</u>	<u>2,092,023,563</u>	<u>747,772,890</u>	Non-current assets
Jumlah aset	<u>9,387,906,610</u>	<u>2,116,809,813</u>	<u>825,253,263</u>	Total assets
Liabilitas jangka pendek	3,633,563,959	268,473,905	-	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1,075,516,286	3,202	-	Non-current liabilities
Ekuitas	<u>4,678,826,365</u>	<u>1,848,332,706</u>	<u>825,253,263</u>	Equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>9,387,906,610</u>	<u>2,116,809,813</u>	<u>825,253,263</u>	Total liabilities and equity
Pendapatan bersih	<u>206,695,678</u>	<u>77,000</u>	<u>-</u>	Net revenues
Laba/(rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>3,202,127</u>	<u>(393,670)</u>	<u>(140,781)</u>	Total comprehensive income/ (loss) for the year
	31 Desember/December 2021			
	MAS	CGIC	CKI	
Aset lancar	2,139,696,492	2,405,392	45,572,367	Current assets
Aset tidak lancar	<u>5,189,516,936</u>	<u>1,879,185,732</u>	<u>449,671,515</u>	Non-current assets
Jumlah aset	<u>7,329,213,428</u>	<u>1,881,591,124</u>	<u>495,243,882</u>	Total assets
Liabilitas jangka pendek	7,335,367,600	1,832,442,528	106,000	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	18,044,300	-	-	Non-current liabilities
(Defisiensi modal)/ekuitas	<u>(24,198,472)</u>	<u>49,148,596</u>	<u>495,137,882</u>	(Capital deficiency)/equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>7,329,213,428</u>	<u>1,881,591,124</u>	<u>495,243,882</u>	Total liabilities and equity
Pendapatan bersih	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	Net revenues
Laba/(rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>(46,581,496)</u>	<u>11,088</u>	<u>(87,931)</u>	Total comprehensive income/ (loss) for the year

25. PENDAPATAN NETO

25. NET REVENUES

	30 Juni/June		31 Desember/December			
	2024	2023	2023	2022	2021	
Tanah kaveling dan rumah tinggal	966,090,083	1,238,657,917	1,944,083,343	567,615,989	124,628,864	Land plots and residential houses
Sewa lahan	346,506	84,866	354,249	138,825	-	Land rental
Lainnya	<u>2,971,368</u>	<u>3,317,848</u>	<u>9,055,594</u>	<u>6,333,163</u>	<u>521,303</u>	Others
	<u>969,407,957</u>	<u>1,242,060,631</u>	<u>1,953,493,186</u>	<u>574,087,977</u>	<u>125,150,167</u>	

Untuk detail transaksi dengan pihak berelasi, lihat Catatan 28.

For detail of transactions with related parties, see Note 28.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/58 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

25. PENDAPATAN NETO (lanjutan)

Pendapatan lainnya merupakan pendapatan atas denda keterlambatan pembayaran angsuran dan ganti nama kepemilikan properti.

Tidak terdapat penjualan kepada satu pelanggan yang melebihi 10% dari pendapatan neto konsolidasian.

25. NET REVENUES (continued)

Other revenues represent revenues regarding penalty for late installment payment and changes of property ownership title.

There were no sales to any individual customers which exceeded 10% of consolidated net revenues.

26. BEBAN BERDASARKAN SIFAT

26. EXPENSES BY NATURE

	30 Juni/June		31 Desember/December			
	2024	2023	2023	2022	2021	
Beban pokok pendapatan	408,304,827	602,963,789	966,623,300	176,636,895	63,345,813	Cost of revenues
Beban penjualan	26,309,984	18,389,151	43,144,342	13,014,974	24,697,059	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	50,007,932	54,070,277	105,603,151	114,981,241	25,970,561	General and administrative expenses
	<u>484,622,743</u>	<u>675,423,217</u>	<u>1,115,370,793</u>	<u>304,633,110</u>	<u>114,013,433</u>	

Karakteristik beban berdasarkan sifatnya yang signifikan adalah sebagai berikut:

Significant expenses by nature are as follows:

	30 Juni/June		31 Desember/December			
	2024	2023	2023	2022	2021	
Beban pokok pendapatan real estat	408,304,827	602,963,789	966,623,300	176,636,895	63,345,813	Cost of revenue of real estate
Iklan dan promosi	24,649,898	14,256,437	34,741,661	8,011,963	9,235,108	Advertising and promotion
Beban karyawan	20,553,433	35,735,102	57,459,549	91,140,550	20,602,752	Employee costs
Jasa manajemen	15,612,971	5,520,000	16,218,000	2,760,000	-	Management fees
Sewa	5,980,998	1,303,545	3,862,800	3,279,010	2,829,476	Rental
Beban kantor	3,108,669	2,679,046	6,431,319	5,382,118	622,173	Office expenses
Komisi	1,660,086	4,132,714	8,402,681	5,003,011	15,461,951	Commission
Keamanan dan kebersihan	1,411,182	2,544,302	7,246,235	630,895	-	Security and cleaning
Penyusutan	1,056,979	3,219,440	5,414,570	7,296,186	598,949	Depreciation
Utilitas	861,307	873,706	1,897,029	1,921,869	-	Utilities
Sumbangan	732,775	78,755	2,952,405	196,824	-	Donation
Jasa profesional	333,612	961,470	2,071,222	1,588,976	686,177	Professional fees
Lain-lain	356,006	1,154,911	2,050,022	784,813	631,034	Others
	<u>484,622,743</u>	<u>675,423,217</u>	<u>1,115,370,793</u>	<u>304,633,110</u>	<u>114,013,433</u>	

Beban lain-lain merupakan beban operasional Grup yang masing-masing bernilai dibawah Rp 1.000.000.

Other expenses are Group's operational expenses with the amount individually below Rp 1,000,000.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/59 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

27. LABA PER SAHAM DASAR

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

27. BASIC EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share is calculated by dividing profit or loss attributable to owners of the parent by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	30 Juni/June		31 Desember/December			
	2024	2023	2023	2022	2021	
Jumlah laba yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	411,172,085	409,470,634	578,547,284	276,222,882	75,452,792	Total profit attributable to owners of the parent
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	5,102,050,000	5,102,050,000	5,102,050,000	3,419,628,630	2,500,000,000	Weighted average number of ordinary shares outstanding
Laba per saham dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	80.59	80.26	113.40	80.78	30.18	Basic and diluted earnings per share (full Rupiah)

Berdasarkan Akta Notaris No. 4 dari Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., tanggal 9 September 2024, nilai nominal saham Perseroan berubah dari semula Rp 500.000 menjadi Rp 20, sehingga Perseroan menggunakan metode rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dengan nilai nominal sebesar Rp 20 untuk menghitung laba per saham dasar. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0057170.AH.01.02. TAHUN 2024 tanggal 10 September 2024.

Based on Notarial Deed No. 4 of Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., dated 9 September 2024, the Company's nominal share value was changed from Rp 500,000 to Rp 20, as a result, the Company used weighted average number of ordinary shares outstanding method with nominal value of Rp 20 to calculate basic earnings per share. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-0057170.AH.01.02. TAHUN 2024 dated 10 September 2024.

Perseroan tidak memiliki efek yang berpotensi menjadi saham biasa. Oleh karena itu, laba per saham dilusian sama dengan laba per saham biasa.

The Company has no existing instruments that could result in the issue of further ordinary shares. Therefore, diluted earnings per share are equivalent to basic earnings per share.

28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN PIHAK BERELASI

a. Sifat hubungan dan transaksi

Rincian sifat hubungan dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

a. Nature of relationship and transaction

Details of the nature of relationships and transactions with related parties are as follow:

Pihak berelasi/ Related parties	Sifat transaksi/ Nature of transactions
Entitas induk langsung/Immediate parent entity PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	Jasa manajemen/Management fee

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/60 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

a. Sifat hubungan dan transaksi (lanjutan)

**a. Nature of relationship and transaction
(continued)**

Pihak berelasi/ Related parties	Sifat transaksi/ Nature of transactions
Pihak pengendali/Controlling parties	
PT Agung Sedayu	Pinjaman/Borrowing
PT Tunas Mekar Jaya	
PT Multi Artha Pratama	
Afiliasi/Affiliates	
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	Penempatan dana dan pemberian fasilitas kredit/Fund placement and providing credit facilities
PT Bank Ina Perdana Tbk	Penempatan dana/Fund placement
Entitas sepengendali/Entities under common control	
PT Arya Kencana Semesta	Pinjaman/Borrowing
PT Bintang Sedayu Makmur	
PT Bumindo Mekar Wibawa	
PT Cahaya Bintang Sejahtera	
PT Cahaya Inti Sentosa	
PT Cakra Karya Semesta	
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	
PT Catur Marga Utama	
PT Cibubur Country	
PT Cipta Indah Mega	
PT Cipta Sedayu Indah	
PT Duta Merlin	
PT Jaya Indah Sentosa	
PT Kapuk Naga Indah	
PT Karunia Utama Selaras	
PT Kemilau Karya Utama	
PT Kukuh Mandiri Lestari	
PT Makmur Jaya Serasi	
PT Mandiri Bangun Makmur	
PT Saptapusaka Investama	
PT Sekarsari Aryaduta	
PT Trisula Indah Lestari	
PT Citra Abadi Mandiri	Pendapatan real estat, pembayaran uang muka pembelian real estat dan pinjaman/Real estate revenues, payment of advance for purchase of real estate and borrowings
PT Sedayu Sejahtera Abadi	Pembayaran uang muka pembelian real estat dan pinjaman/Payment of advance for purchase of real estate and borrowings
PT Agung Sedayu Permai	Jasa konstruksi/Construction service
Investasi dalam saham/Investment in shares	
PT Fin Centerindo Satu	Investasi pada entitas asosiasi/Investment in associate
PT Panorama Eka Tunggal	Investasi dalam saham dan pinjaman/Investment in shares and borrowings
Personil manajemen kunci/Key management personnels	
Dewan Komisaris dan Direksi/ Board of Commissioners and Directors	Kompensasi dan remunerasi/ Compensation and remunerations

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/61 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi**

**b. Balances and transactions with related
parties**

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2022</u>	<u>2021</u>	
Kas dan setara kas					Cash and cash equivalents
Bank					Cash in bank
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	105,461,865	63,587,444	81,727,204	78,396,878	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Ina Perdana	<u>2,010,129</u>	<u>4,893,872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	PT Bank Ina Perdana
	107,471,994	68,481,316	81,727,204	78,396,878	
Deposito berjangka					Time deposits
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	<u>150,000,000</u>	<u>-</u>	<u>5,809,080</u>	<u>35,000,000</u>	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
	<u>257,471,994</u>	<u>68,481,316</u>	<u>87,536,284</u>	<u>113,396,878</u>	
Persentase terhadap jumlah aset	<u>1.42%</u>	<u>0.40%</u>	<u>0.56%</u>	<u>0.86%</u>	Percentage to total assets
Piutang lain-lain					Other receivables
PT Cahaya Inti Sentosa	620,000,000	189,000,000	-	-	PT Cahaya Inti Sentosa
PT Karunia Utama Selaras	409,000,000	319,612,922	-	-	PT Karunia Utama Selaras
PT Cakra Karya Semesta	267,530,250	270,130,575	541,882,088	744,918,525	PT Cakra Karya Semesta
PT Panorama Eka Tunggal	222,000,000	90,000,000	-	-	PT Panorama Eka Tunggal
PT Jaya Indah Sentosa	65,000,000	13,000,000	-	-	PT Jaya Indah Sentosa
PT Kukuh Mandiri Lestari	22,355,776	999,530	86,551	630,171,542	PT Kukuh Mandiri Lestari
PT Bumindo Mekar Wibawa	4,223,171	400,355	1,605,301	-	PT Bumindo Mekar Wibawa
PT Kemilau Karya Utama	-	166,000,000	-	-	PT Kemilau Karya Utama
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1.000.000)	<u>690,423</u>	<u>873,661</u>	<u>959,484</u>	<u>-</u>	Others (individually below Rp 1,000,000)
	1,610,799,620	1,050,017,043	544,533,424	1,375,090,067	
Dikurangi: bagian lancar	<u>(92,269,370)</u>	<u>(779,886,468)</u>	<u>(2,651,336)</u>	<u>(630,171,542)</u>	Less: current portion
Bagian tidak lancar	<u>1,518,530,250</u>	<u>270,130,575</u>	<u>541,882,088</u>	<u>744,918,525</u>	Non-current portion

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/62 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2022</u>	<u>2021</u>	
Piutang lain-lain					Other receivables
Persentase terhadap jumlah aset	8.87%	6.14%	3.46%	10.47%	Percentage to total assets

PT Cahaya Inti Sentosa (CISN)

PT Cahaya Inti Sentosa (CISN)

Berdasarkan addendum perjanjian terakhir No. 001/ADD/CISN-BKS/VIII/2024 tanggal 2 Januari 2023, Perseroan memberikan pinjaman kepada CISN dengan plafon maksimal sebesar Rp 1.000.000.000. Pinjaman ini tidak memiliki jadwal pembayaran, tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga dan dapat ditagih sewaktu-waktu.

Based on latest agreement addendum No. 001/ADD/CISN-BKS/VIII/2024 dated 2 January 2023, the Company provided a loan to CISN with a maximum limit of Rp 1,000,000,000. This loan does not have a payment schedule, not secured by collateral, non-interest bearing and repayable on demand.

PT Karunia Utama Selaras (KUS)

PT Karunia Utama Selaras (KUS)

Berdasarkan perjanjian No. 001/PP/KUS-BKS/XI/2023 tanggal 14 November 2023, Perseroan memberikan pinjaman kepada KUS dengan plafon maksimal sebesar Rp 500.000.000. Pinjaman ini tidak memiliki jadwal pembayaran, tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga dan dapat ditagih sewaktu-waktu.

Based on agreement No. 001/PP/KUS-BKS/XI/2023 dated 14 November 2023, the Company provided a loan to KUS with a maximum limit of Rp 500,000,000. This loan does not have a payment schedule, not secured by collateral, non-interest bearing and repayable on demand.

PT Cakra Karya Semesta (CKS)

PT Cakra Karya Semesta (CKS)

Piutang lain-lain pihak berelasi dari PT Cakra Karya Semesta (CKS) merupakan piutang atas pemberian dana kepada CKS yang akan digunakan untuk pembelian tanah. Piutang ini akan diselesaikan dengan penyerahan tanah yang dapat terjadi sewaktu-waktu tergantung kesepakatan yang dibuat antara CKS dan pemilik tanah. Piutang ini tidak dikenakan bunga, tidak ada jaminan dan tidak ada jangka waktu pelunasan.

Other receivables related parties from PT Cakra Karya Semesta (CKS) represents receivables for funds provided to CKS for land acquisition. These receivables will be settled through land handover which may incur anytime depends on the agreements between CKS and the land owner. These receivables are non-interest bearing, have no collateral and no repayment period.

PT Panorama Eka Tunggal (PET)

PT Panorama Eka Tunggal (PET)

Berdasarkan perjanjian No. 001/PET-BKS/XI/2023 tanggal 13 November 2023, Perseroan memberikan pinjaman kepada PET dengan plafon maksimal sebesar Rp 500.000.000. Pinjaman ini tidak memiliki jadwal pembayaran, tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga dan dapat ditagih sewaktu-waktu.

Based on agreement No. 001/PET-BKS/XI/2023 dated 13 November 2023, the Company provided a loan to PET with a maximum limit of Rp 500,000,000. This loan does not have a payment schedule, not secured by collateral, non-interest bearing and repayable on demand.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/63 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

PT Jaya Indah Sentosa (JIS)

Berdasarkan addendum perjanjian terakhir No. 001/ADD/JIS-BKS/II/2024 tanggal 8 Januari 2024, Perseroan memberikan pinjaman kepada JIS dengan plafon maksimal sebesar Rp 80.000.000. Pinjaman ini tidak memiliki jadwal pembayaran, tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga dan dapat ditagih sewaktu-waktu.

PT Kukuh Mandiri Lestari (KML)

Berdasarkan addendum perjanjian terakhir No. 001/ADD/KML-BKS/II/2018 tanggal 9 Januari 2018, Perseroan memberikan pinjaman kepada KML dengan plafon maksimal sebesar Rp 900.000.000. Pinjaman ini tidak memiliki jadwal pembayaran, tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga dan dapat ditagih sewaktu-waktu.

PT Kemilau Karya Utama (KKU)

Berdasarkan addendum perjanjian terakhir No. 001/PP/KKU-BKS/XI/2023 tanggal 14 November 2023, Perseroan memberikan pinjaman kepada KKU dengan plafon maksimal sebesar Rp 400.000.000. Pinjaman ini tidak memiliki jadwal pembayaran, tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga dan dapat ditagih sewaktu-waktu.

Piutang lain-lain pihak berelasi selain yang disebutkan diatas merupakan piutang atas kegiatan operasional yang tidak memiliki jadwal pembayaran, tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga dan dapat ditagih sewaktu-waktu.

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

PT Jaya Indah Sentosa (JIS)

Based on latest addendum agreement No. 001/ADD/JIS-BKS/II/2024 dated 8 January 2024, the Company provided a loan to JIS with a maximum limit of Rp 80,000,000. This loan does not have a payment schedule, not secured by collateral, non-interest bearing and repayable on demand.

PT Kukuh Mandiri Lestari (KML)

Based on latest addendum agreement No. 001/ADD/KML-BKS/II/2018 dated 9 January 2018, the Company provided a loan to KML with a maximum limit of Rp 900,000,000. This loan does not have a payment schedule, not secured by collateral, non-interest bearing and repayable on demand.

PT Kemilau Karya Utama (KKU)

Based on the latest addendum agreement No. 001/PP/KKU-BKS/XI/2023 dated 14 November 2023, the Company provided a loan to KKU with a maximum limit of Rp 400,000,000. This loan does not have a payment schedule, not secured by collateral, non-interest bearing and repayable on demand.

Other receivables to related parties other than stated above were receivables for operational activities which did not have a payment schedule, not secured by collateral, noninterest bearing and repayable on demand.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/64 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Deposito berjangka					Time deposits
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	5,961,123	6,021,823	-	4,311,326	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Ina Perdana	<u>525,675</u>	<u>257,100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	PT Bank Ina Perdana
	<u>6,486,798</u>	<u>6,278,923</u>	<u>-</u>	<u>4,311,326</u>	
Persentase terhadap jumlah aset	<u>0.04%</u>	<u>0.04%</u>	<u>-</u>	<u>0.03%</u>	Percentage to total assets
Investasi dalam entitas asosiasi					Investment in associate
PT Fin Centerindo Satu	<u>649,989,286</u>	<u>653,519,783</u>	<u>653,824,312</u>	<u>642,828,581</u>	PT Fin Centerindo Satu
Persentase terhadap jumlah aset	<u>3.58%</u>	<u>3.82%</u>	<u>4.15%</u>	<u>4.90%</u>	Percentage to total assets
Investasi lainnya					Other investment
PT Panorama Eka Tunggal	<u>12,001,000</u>	<u>12,001,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	PT Panorama Eka Tunggal
Persentase terhadap jumlah aset	<u>0.07%</u>	<u>0.07%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	Percentage to total assets
Utang usaha					Trade payables
PT Agung Sedayu Permai	<u>2,205,213</u>	<u>2,291,709</u>	<u>46,035</u>	<u>-</u>	PT Agung Sedayu Permai
Persentase terhadap jumlah liabilitas	<u>0.02%</u>	<u>0.02%</u>	<u>0.00%</u>	<u>-</u>	Percentage to total liabilities

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/65 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

	<u>30 Juni/June</u>		<u>31 Desember/December</u>		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Utang lain-lain					Other payables
PT Kemilau					PT Kemilau
Karya Utama	10,000,000	-	-	-	Karya Utama
PT Agung					PT Agung
Sedayu	1,784,435	-	-	262,645,000	Sedayu
PT Catur Marga					PT Catur Marga
Utama	1,021,515	-	-	-	Utama
PT Pantai Indah					PT Pantai Indah
Kapuk Dua Tbk	462,655	8,524,800	3,063,600	-	Kapuk Dua Tbk
PT Kukuh					PT Kukuh
Mandiri Lestari	177,621	471,972	1,107,875	1,675,634,335	Mandiri Lestari
PT Cakra Karya					PT Cakra Karya
Semesta	-	13,978,965	86,658	501,638	Semesta
PT Trisula					PT Trisula
Indah Lestari	-	424,827	-	2,590,750	Indah Lestari
PT Mandiri					PT Mandiri
Bangun					Bangun
Makmur	-	-	-	847,016,100	Makmur
PT Tunas Mekar					PT Tunas Mekar
Jaya	-	-	-	262,645,000	Jaya
Lain-lain					Others
(masing-masing					(individually
dibawah					below
Rp 1.000.000)	612,266	13,481	684,912	-	Rp 1,000,000)
	<u>14,058,492</u>	<u>23,414,045</u>	<u>4,943,045</u>	<u>3,051,032,823</u>	
Persentase					Percentage to
terhadap					total
jumlah					liabilities
liabilitas	<u>0.14%</u>	<u>0.25%</u>	<u>0.06%</u>	<u>24.02%</u>	

PT Kemilau Karya Utama (KKU)

PT Kemilau Karya Utama (KKU)

Berdasarkan perjanjian pinjaman No. 001/CGIC-KKU/V/2024 tanggal 6 Mei 2024, CGIC memperoleh pinjaman dari KKU dengan plafon maksimal sebesar Rp 50.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

Based on loan agreement 001/CGIC-KKU/V/2024 dated 6 May 2024, CGIC obtained loan from KKU with a maximum limit of Rp 50,000,000. This loan is not secured by collateral, non-interest bearing, does not have a payment schedule and repayable any time.

PT Agung Sedayu (AS)

PT Agung Sedayu (AS)

Berdasarkan perjanjian pinjaman No. 001/CGIC-AS/II/2016 tanggal 1 Januari 2016, CGIC memperoleh pinjaman dari AS dengan plafon maksimal sebesar Rp 810.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, dikenakan bunga 5% per tahun, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

Based on loan agreement 001/CGIC-AS/II/2016 dated 1 January 2016, CGIC obtained loan from AS with a maximum limit of Rp 810,000,000. This loan is not secured by collateral, bears interest at 5% per annum, does not have a payment schedule and repayable any time.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/66 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

PT Catur Marga Utama (CMU)

Berdasarkan perjanjian pinjaman No. 001/MAS-CMU-GR/I/2022 tanggal 31 Januari 2022, MAS memperoleh pinjaman dari CMU dengan plafon maksimal sebesar Rp 200.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, dikenakan bunga 2,5% per tahun, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

PT Kukuh Mandiri Lestari (KML)

Berdasarkan addendum perjanjian terakhir pinjaman No. 001/MAS-KML/XII/2021 tanggal 31 Desember 2021, MAS memperoleh pinjaman dari KML dengan plafon maksimal sebesar Rp 2.000.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

Berdasarkan addendum perjanjian terakhir pinjaman No. 003/ADD/CGIC-KML/V/2019 tanggal 1 Mei 2019, CGIC memperoleh pinjaman dari KML dengan plafon maksimal sebesar Rp 2.000.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

PT Trisula Indah Lestari (TIL)

Berdasarkan addendum perjanjian terakhir pinjaman No. 001/CGIC-TIL/XII/2021 tanggal 31 Desember 2021, CGIC memperoleh pinjaman dari TIL dengan plafon maksimal sebesar Rp 100.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

PT Mandiri Bangun Makmur (MBM)

Berdasarkan addendum perjanjian terakhir pinjaman No. 001/MAS-MBM/XII/2021 tanggal 31 Desember 2021, MAS memperoleh pinjaman dari MBM dengan plafon maksimal sebesar Rp 800.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

PT Catur Marga Utama (CMU)

Based on loan agreement No. 001/MAS-CMU-GR/I/2022 dated 31 January 2022, MAS obtained loan from CMU with a maximum limit of Rp 200,000,000. This loan is not secured by collateral, bears interest at 2.5% per annum, does not have a payment schedule and repayable any time.

PT Kukuh Mandiri Lestari (KML)

Based on latest loan agreement addendum No. 001/MAS-KML/XII/2021 dated 31 December 2021, MAS obtained loan from KML with a maximum limit of Rp 2,000,000,000. This loan is not secured by collateral, non-interest bearing, does not have a payment schedule and repayable any time.

Based on latest loan agreement addendum No. 003/ADD/CGIC-KML/V/2019 dated 1 May 2019, CGIC obtained loan from KML with a maximum limit of Rp 2,000,000,000. This loan is not secured by collateral, non-interest bearing, does not have a payment schedule and repayable any time.

PT Trisula Indah Lestari (TIL)

Based on latest loan agreement addendum No. 001/CGIC-TIL/XII/2021 dated 31 December 2021, CGIC obtained loan from TIL with a maximum limit of Rp 100,000,000. This loan is not secured by collateral, non-interest bearing, does not have a payment schedule and repayable any time.

PT Mandiri Bangun Makmur (MBM)

Based on latest loan agreement addendum No. 001/MAS-MBM/XII/2021 dated 31 December 2021, MAS obtained loan from MBM with a maximum limit of Rp 800,000,000. This loan is not secured by collateral, non-interest bearing, does not have a payment schedule and repayable any time.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/67 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

Berdasarkan addendum perjanjian terakhir pinjaman No. 001/CGIC-MBM/XII/2021 tanggal 31 Desember 2021, CGIC memperoleh pinjaman dari MBM dengan plafon maksimal sebesar Rp 120.000.000. Pinjaman ini tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

Utang lain-lain pihak berelasi selain yang disebutkan diatas merupakan utang atas kegiatan operasional yang tidak dijamin dengan agunan, tidak dikenakan bunga, tidak memiliki jadwal pembayaran dan dapat dibayar sewaktu-waktu.

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

Based on latest loan agreement addendum No. 001/CGIC-MBM/XII/2021 dated 31 December 2021, CGIC obtained loan from MBM with a maximum limit of Rp 120,000,000. This loan is not secured by collateral, non-interest bearing, does not have a payment schedule and repayable any time.

Other payables to related parties other than stated above were payables for operational activities which is not secured by collateral, non-interest bearing, does not have a payment schedule and repayable any time.

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Akrual					Accruals
PT Arya Kencana Semesta	-	-	-	17,025,382	PT Arya Kencana Semesta
PT Kapuk Naga Indah	-	-	-	8,618,055	PT Kapuk Naga Indah
PT Citra Abadi Mandiri	-	-	-	6,556,215	PT Citra Abadi Mandiri
PT Sekarsari Aryaduta	-	-	-	6,302,986	PT Sekarsari Aryaduta
PT Multi Artha Pratama	-	-	-	5,386,285	PT Multi Artha Pratama
PT Cipta Sedayu Indah	-	-	-	4,789,219	PT Cipta Sedayu Indah
PT Agung Sedayu PT Sedayu Sejahtera Abadi	-	-	-	3,089,897	PT Agung Sedayu PT Sedayu Sejahtera Abadi
PT Catur Marga Utama	-	-	-	2,600,174	PT Catur Marga Utama
PT Saptapusaka Investama	-	-	-	2,305,330	PT Saptapusaka Investama
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	-	-	-	1,203,281	PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1.000.000)	-	-	-	1,077,174	Others (individually below Rp 1,000,000)
	-	258,000	-	498,195	
	-	258,000	-	59,452,193	
Persentase terhadap jumlah liabilitas	-	0.00%	-	0.47%	Percentage to total liabilities

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/68 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

	<u>30 Juni/June</u> <u>2024</u>	<u>31 Desember/December</u> <u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Uang muka pelanggan					Advances from customers
PT Citra Abadi Mandiri	529,390,250	529,390,250	509,767,504	509,712,959	PT Citra Abadi Mandiri
PT Sedayu Sejahtera Abadi	<u>30,696,750</u>	<u>30,696,750</u>	<u>30,696,750</u>	<u>30,696,750</u>	PT Sedayu Sejahtera Abadi
	<u>560,087,000</u>	<u>560,087,000</u>	<u>540,464,254</u>	<u>540,409,709</u>	
Persentase terhadap jumlah liabilitas	<u>5.59%</u>	<u>5.95%</u>	<u>6.38%</u>	<u>4.26%</u>	Percentage to total liabilities
Utang bank					Bank loans
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	<u>153,511,852</u>	<u>170,442,593</u>	<u>253,293,941</u>	<u>176,271,877</u>	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Persentase terhadap jumlah liabilitas	<u>1.53%</u>	<u>1.81%</u>	<u>2.99%</u>	<u>1.39%</u>	Percentage to total liabilities

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/69 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

	<u>30 Juni/June</u>		<u>31 Desember/December</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utang obligasi				Bonds payable
PT Arya Kencana				PT Arya Kencana
Semesta	-	-	-	Semesta
PT Agung Sedayu	-	-	-	PT Agung Sedayu
PT Citra Abadi				PT Citra Abadi
Mandiri	-	-	-	Mandiri
PT Kapuk Naga				PT Kapuk Naga
Indah	-	-	-	Indah
PT Sekarsari				PT Sekarsari
Aryaduta	-	-	-	Aryaduta
PT Catur				PT Catur
Kusuma Abadi				Kusuma Abadi
Sejahtera	-	-	-	Sejahtera
PT Multi Artha				PT Multi Artha
Pratama	-	-	-	Pratama
PT Cipta				PT Cipta
Sedayu Indah	-	-	-	Sedayu Indah
PT Sedayu				PT Sedayu
Sejahtera				Sejahtera
Abadi	-	-	-	Abadi
PT Catur Marga				PT Catur Marga
Utama	-	-	-	Utama
PT Saptapusaka				PT Saptapusaka
Investama	-	-	-	Investama
PT Cahaya				PT Cahaya
Bintang				Bintang
Sejahtera	-	-	-	Sejahtera
PT Makmur Jaya				PT Makmur Jaya
Serasi	-	-	-	Serasi
PT Cibubur				PT Cibubur
Country	-			Country
PT Cipta Indah				PT Cipta Indah
Mega	-	-	-	Mega
PT Bintang				PT Bintang
Sedayu				Sedayu
Makmur	-	-	-	Makmur
PT Duta Merlin	-	-	-	PT Duta Merlin
	-	-	-	4,137,800,000
Persentase terhadap jumlah liabilitas	-	-	-	32.58%
	-	-	-	Percentage to total liabilities

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/70 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**28. SALDO DAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN
PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**28. MATERIAL BALANCES AND TRANSACTIONS
WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak
berelasi (lanjutan)**

**b. Balances and transactions with related
parties (continued)**

	30 Juni/June		31 Desember/December			
	2024	2023	2023	2022	2021	
Pendapatan neto						Net revenues
PT Citra Abadi Mandiri	-	-	152,426,781	-	-	PT Citra Abadi Mandiri
Persentase terhadap jumlah penghasilan yang bersangkutan	-	-	7.80%	-	-	Percentage of total related income
Jasa manajemen						Management fee
PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	15,612,971	5,520,000	16,218,000	2,760,000	-	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk
Persentase terhadap jumlah beban yang bersangkutan	31.22%	10.21%	15.36%	2.40%	-	Percentage to total related expenses
Penghasilan keuangan						Finance income
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	597,759	572,781	2,374,854	942,116	2,388,145	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Ina Perdana Tbk	13,712	-	-	-	-	PT Bank Ina Perdana Tbk
	611,471	572,781	2,374,854	942,116	2,388,145	
Persentase terhadap jumlah penghasilan yang bersangkutan	1.33%	0.76%	1.82%	5.13%	27.32%	Percentage to total related income
Beban keuangan						Finance costs
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	6,790,541	44,187,632	51,707,913	24,264,003	81,465	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Persentase terhadap jumlah beban yang bersangkutan	46.97%	84.05%	80.28%	91.96%	2.27%	Percentage to total related expenses

c. Kompensasi manajemen kunci

c. Key management compensation

Pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021, gaji dan tunjangan lain yang diberikan kepada komisaris dan direksi Perseroan dibayarkan oleh pihak berelasi.

As at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021, salary and other allowances given to commissioners and directors of the Company were paid by related party.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/71 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

29. SEGMENT OPERASI

29. OPERATING SEGMENT

Segmen usaha

Business segment

Manajemen mengelola dan mengelompokkan Grup dalam satu segmen yang sama yaitu real estat.

Management managed and categorised Group into one segment, which is real estate.

	30 Juni/June 2024			
	Real estat/ Real estate	Jumlah eliminasi/ Total elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
Pendapatan bersih	969,407,957	-	969,407,957	Net revenues
Beban pokok pendapatan	(408,304,827)	-	(408,304,827)	Cost of revenues
Laba bruto	<u>561,103,130</u>	<u>-</u>	<u>561,103,130</u>	Gross profit
Aset segmen	<u>28,728,612,558</u>	<u>(10,571,613,332)</u>	<u>18,156,999,226</u>	Segment assets
Liabilitas segmen	<u>12,549,004,429</u>	<u>(2,534,580,620)</u>	<u>10,014,423,809</u>	Segment liabilities
	31 Desember/December 2023			
	Real estat/ Real estate	Jumlah eliminasi/ Total elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
Pendapatan bersih	3,087,602,525	(1,134,109,339)	1,953,493,186	Net revenues
Beban pokok pendapatan	(1,269,544,302)	302,921,002	(966,623,300)	Cost of revenues
Laba bruto	<u>1,818,058,223</u>	<u>(831,188,337)</u>	<u>986,869,886</u>	Gross profit
Aset segmen	<u>27,564,228,207</u>	<u>(10,466,592,848)</u>	<u>17,097,635,359</u>	Segment assets
Liabilitas segmen	<u>11,845,316,246</u>	<u>(2,429,560,130)</u>	<u>9,415,756,116</u>	Segment liabilities
	31 Desember/December 2022			
	Real estat/ Real estate	Jumlah eliminasi/ Total elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
Pendapatan bersih	574,087,977	-	574,087,977	Net revenues
Beban pokok pendapatan	(176,636,895)	-	(176,636,895)	Cost of revenues
Laba bruto	<u>397,451,082</u>	<u>-</u>	<u>397,451,082</u>	Gross profit
Aset segmen	<u>21,769,275,823</u>	<u>(6,013,741,812)</u>	<u>15,755,534,011</u>	Segment assets
Liabilitas segmen	<u>10,657,674,425</u>	<u>(2,184,772,888)</u>	<u>8,472,901,537</u>	Segment liabilities

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/72 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

29. SEGMENT OPERASI (lanjutan)

29. OPERATING SEGMENT (continued)

Segmen usaha (lanjutan)

Business segment (continued)

	31 Desember/December 2021			
	Real estat/ <i>Real estate</i>	Jumlah eliminasi/ <i>Total elimination</i>	Konsolidasian/ <i>Consolidated</i>	
Pendapatan bersih	125,150,167	-	125,150,167	<i>Net revenues</i>
Beban pokok pendapatan	(63,345,813)	-	(63,345,813)	<i>Cost of revenues</i>
Laba bruto	61,804,354	-	61,804,354	<i>Gross profit</i>
Aset segmen	13,864,951,013	(732,604,734)	13,132,346,279	<i>Segment assets</i>
Liabilitas segmen	13,149,777,044	(449,671,515)	12,700,105,529	<i>Segment liabilities</i>

Segmen geografis

Geographic segment

Seluruh penjualan Grup berada dalam wilayah
geografis yang sama yaitu Tangerang.

*All of the Group's sales are in the same geographic
area which is Tangerang.*

30. REKONSILIASI UTANG BERSIH

30. NET DEBT RECONCILIATION

	Utang bank/ <i>Bank loans</i>	Utang lain-lain kepada pihak berelasi/ <i>Other payables to related parties</i>	Liabilitas sewa/ <i>Lease liabilities</i>	Utang obligasi/ <i>Bonds payable</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Saldo per 1 Januari 2021	189,134,401	2,696,063,349	-	3,877,515,745	6,762,713,495	<i>Balance as at 1 January 2021</i>
Arus kas:						<i>Cash flows:</i>
Penerimaan dari pinjaman	67,083,550	418,607,073	-	922,300,000	1,407,990,623	<i>Proceeds from borrowings</i>
Pembayaran kembali pinjaman	(79,946,074)	(63,282,600)	-	(662,015,745)	(805,244,419)	<i>Repayments of borrowings</i>
Non kas	-	(354,999)	-	-	(354,999)	<i>Non-cash</i>
Saldo per 31 Desember 2021	176,271,877	3,051,032,823	-	4,137,800,000	7,365,104,700	<i>Balance as at 31 December 2021</i>
Arus kas:						<i>Cash flows:</i>
Penerimaan dari pinjaman	349,858,403	699,063,466	-	-	1,048,921,869	<i>Proceeds from borrowings</i>
Pembayaran kembali pinjaman	(143,133,865)	(3,748,216,844)	(6,610,662)	(4,137,800,000)	(8,035,761,371)	<i>Repayments of borrowings</i>
Non kas	-	3,063,600	13,957,133	-	17,020,733	<i>Non-cash</i>
Saldo per 31 Desember 2022	382,996,415	4,943,045	7,346,471	-	395,285,931	<i>Balance as at 31 December 2022</i>

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/73 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

30. REKONSILIASI UTANG BERSIH (lanjutan)

30. NET DEBT RECONCILIATION (continued)

	Utang bank/ Bank loans	Utang lain-lain kepada pihak berelasi/ Other payables to related parties	Liabilitas sewa/ Lease liabilities	Utang obligasi/ Bonds payable	Jumlah/ Total	
Saldo per 31 Desember 2022	382,996,415	4,943,045	7,346,471	-	395,285,931	Balance as at 31 December 2022
Arus kas:						Cash flows:
Penerimaan dari pinjaman	69,984,840	23,215,470	-	-	93,200,310	Proceeds from borrowings
Pembayaran kembali pinjaman	(135,088,433)	(10,205,670)	(3,822,836)	-	(149,116,939)	Repayments of borrowings
Non kas	-	5,461,200	(3,523,635)	-	1,937,565	Non-cash
Saldo per 31 Desember 2023	317,892,822	23,414,045	-	-	341,306,867	Balance as at 31 December 2023
Arus kas:						Cash flows:
Penerimaan dari pinjaman	158,939,591	31,683,284	-	-	190,622,875	Proceeds from borrowings
Pembayaran kembali pinjaman	(62,801,382)	(41,038,837)	-	-	(103,840,219)	Repayments of borrowings
Non kas	-	-	-	-	-	Non-cash
Saldo per 30 Juni 2024	<u>414,031,031</u>	<u>14,058,492</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>428,089,523</u>	Balance as at 30 June 2024
Saldo per 1 Januari 2023	382,996,415	4,943,045	7,346,471	-	395,285,931	Balance as at 1 January 2023
Arus kas:						Cash flows:
Penerimaan dari pinjaman	2,583,499	2,917,092	-	-	5,500,591	Proceeds from borrowings
Pembayaran kembali pinjaman	(68,153,559)	(6,501,503)	(2,370,314)	-	(77,025,376)	Repayments of borrowings
Non kas	-	1,000	-	-	1,000	Non-cash
Saldo per 30 Juni 2023	<u>317,426,355</u>	<u>1,359,634</u>	<u>4,976,157</u>	<u>-</u>	<u>323,762,146</u>	Balance as at 30 June 2023

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/74 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

31. TRANSAKSI NON-KAS

31. NON-CASH TRANSACTIONS

	<u>30 Juni/June</u>		<u>31 Desember/December</u>			
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Penurunan piutang lain-lain kepada pihak berelasi melalui peningkatan persediaan	2,600,325	111,874,913	271,751,513	202,621,457	-	Decrease in other receivables to related party through increase in inventories
Peningkatan beban usaha melalui peningkatan utang lain-lain kepada pihak berelasi	-	-	5,461,200	3,063,600	-	Increase in operating expense through increase in other payables to related party
Peningkatan piutang lain-lain kepada pihak ketiga melalui peningkatan uang muka setoran modal dari pihak nonpengendali	-	-	146,434,187	-	-	Increase in other receivables to third party through increase in capital contribution in advance from non-controlling interests

32. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 Juni 2024, Grup mempunyai liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

32. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

As at 30 June 2024, the Group had monetary liability denominated in foreign currencies as follows:

	<u>30 Juni/June 2024</u>		
	<u>USD/USD</u>	<u>Jumlah setara Rupiah/ Rp equivalent</u>	
Liabilitas			Liabilities
Utang usaha - pihak ketiga	<u>17,000</u>	<u>279,157</u>	Trade payables - third party

33. LIABILITAS BERSYARAT

Grup tidak memiliki liabilitas bersyarat pada tanggal 30 Juni 2024, 31 Desember 2023, 2022 dan 2021.

33. CONTINGENT LIABILITIES

The Group had no contingent liabilities as at 30 June 2024, 31 December 2023, 2022 and 2021.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/75 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

34. PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING

**34. SIGNIFICANT
AGREEMENTS**

COMMITMENTS

AND

1. PT Surya Sentosa Gelora Gemilang

1. PT Surya Sentosa Gelora Gemilang

Pada tanggal 6 Februari 2023, Perseroan melakukan perjanjian dengan PT Surya Sentosa Gelora Gemilang untuk memberikan pinjaman sejumlah Rp 300.000.000. Pinjaman tersebut memiliki tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada 7 Agustus 2023. Pada tanggal 31 Desember 2023, pinjaman ini sudah lunas.

On 6 February 2023, the Company entered into an agreement with PT Surya Sentosa Gelora Gemilang to provide loan amounting Rp 300,000,000. The loan bear interest at 10% per annum and will mature on 7 August 2023. As at 31 December 2023, the loan has been settled.

Pada tanggal 7 Februari 2023, Perseroan melakukan perjanjian dengan PT Surya Sentosa Gelora Gemilang untuk memberikan pinjaman sejumlah Rp 1.070.000.000. Pinjaman tersebut memiliki tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada 8 Agustus 2023. Pada tanggal 31 Desember 2023, pinjaman ini sudah lunas.

On 7 February 2023, the Company entered into an agreement with PT Surya Sentosa Gelora Gemilang to provide loan amounting Rp 1,070,000,000. The loan bear interest at 10% per annum and will mature on 8 August 2023. As at 31 December 2023, the loan has been settled.

Pada tanggal 7 Juni 2023, Perseroan melakukan perjanjian dengan PT Surya Sentosa Gelora Gemilang untuk memberikan pinjaman sejumlah Rp 154.000.000. Pinjaman tersebut memiliki tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada 13 Juni 2023. Pada tanggal 31 Desember 2023, pinjaman ini sudah lunas.

On 7 June 2023, the Company entered into an agreement with PT Surya Sentosa Gelora Gemilang to provide loan amounting Rp 154,000,000. The loan bear interest at 10% per annum and will mature on 13 June 2023. As at 31 December 2023, the loan has been settled.

Pada tanggal 12 September 2023, Perseroan melakukan perjanjian dengan PT Surya Sentosa Gelora Gemilang untuk memberikan pinjaman sejumlah Rp 700.000.000. Pinjaman tersebut memiliki tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada 12 September 2024. Pinjaman tersebut tidak memiliki jaminan maupun persyaratan pembatasan. Selanjutnya, pinjaman ini sudah dilunasi sepenuhnya pada tanggal 12 September 2024.

On 12 September 2023, the Company entered into an agreement with PT Surya Sentosa Gelora Gemilang to provide loan amounting Rp 700,000,000. The loan bear interest at 10% per annum and will mature on 12 September 2024. The loan is not guaranteed and does not have any negative covenants. Subsequently, the loan has been fully settled on 12 September 2024.

Per 30 Juni 2024, total pinjaman dan piutang bunga dari PT Surya Sentosa Gelora Gemilang sebesar Rp 704.958.334 (31 Desember 2023: Rp 705.123.611) dicatat sebagai piutang lain-lain dari pihak ketiga.

As at 30 June 2024, total loan and interest receivables from PT Surya Sentosa Gelora Gemilang amounting to Rp 704,958,334 (31 December 2023: Rp 705,123,611) was recorded as other receivables from third parties.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/76 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**34. PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING
(lanjutan)**

**2. Perjanjian Kerja Sama Jasa Manajemen
Perseroan**

Pada tanggal 29 Desember 2023, Grup melakukan perjanjian kerja sama jasa manajemen dengan PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk untuk menyediakan jasa yang terdiri dari perencanaan strategi dan organisasi, keuangan, pemasaran, sumber daya manusia, akuntansi dan anggaran. Sebagai kompensasi, Grup akan membayar biaya jasa manajemen berdasarkan biaya aktual PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk ditambah margin 10% dengan plafon maksimal sebesar Rp 390.000.000. Perjanjian ini akan berakhir pada 31 Desember 2026 dan diperpanjang otomatis kecuali dibatalkan oleh para pihak.

**34. SIGNIFICANT COMMITMENTS AND
AGREEMENTS (continued)**

2. Management Fee Cooperation Agreement

On 29 December 2023, the Group entered into a management services agreement with PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk in which they will provide services which comprise of strategic planning and organisation, finance, marketing, human capital, accounting and budgeting. As compensation, the Group will pay the management services fee based on PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk's actual costs plus 10% of margin with a maximum plafond of Rp 390,000,000. This agreement will expire on 31 December 2026 and automatically renewed unless terminated by the parties.

**35. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**

Sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan aksi korporasi, maka manajemen telah menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian untuk periode dan untuk tahun-tahun yang berakhir 30 Juni 2024 dan 2023, serta 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 dengan disertai beberapa perubahan maupun tambahan penyajian dan pengungkapan sebagai berikut:

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim

- Piutang lain-lain dari pihak berelasi

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprehensif Lain Konsolidasian Interim

- Laba per saham

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Interim

- Catatan 1: Informasi Umum
- Catatan 2: Informasi Kebijakan Akuntansi Material
- Catatan 6: Piutang Usaha dari Pihak Ketiga
- Catatan 7: Piutang lain-lain
- Catatan 8: Uang Muka dan Biaya Dibayar di Muka
- Catatan 9: Deposito Berjangka
- Catatan 10: Persediaan
- Catatan 11: Aset Tetap
- Catatan 12: Aset Hak-guna
- Catatan 13: Perpajakan
- Catatan 14: Utang Usaha
- Catatan 15: Akrua

**35. REISSUANCE OF INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

In connection with the Company's plan to do corporate action, management has reissued the consolidated financial statements for the period and for the years ended 30 June 2024 and 2023, and 31 December 2023, 2022 and 2021 accompanied by several changes and additional presentations and disclosures as follows:

*Interim Consolidated Statements of Financial
Position*

- Other receivables from related parties

*Interim Consolidated Statements of Profit or Loss
and Other Comprehensive Income*

- Earnings per share

*Notes to the Interim Consolidated Financial
Statements*

- Note 1: General Information
- Note 2: Material Accounting Policies Information
- Note 6: Trade Receivables from Third Parties
- Note 7: Other receivables
- Note 8: Advances and Prepayments
- Note 9: Time Deposits
- Note 10: Inventories
- Note 11: Fixed Assets
- Note 12: Right-of-use Assets
- Note 13: Taxation
- Note 14: Trade Payables
- Note 15: Accruals

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/77 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**35. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**
(lanjutan)

- Catatan 17: Utang Bank
- Catatan 19: Liabilitas Sewa
- Catatan 20: Modal Saham
- Catatan 21: Tambahan Modal Disetor
- Catatan 22: Saldo Laba Dicadangkan
- Catatan 25: Pendapatan Neto
- Catatan 26: Beban Berdasarkan Sifat
- Catatan 27: Laba per Saham Dasar
- Catatan 28: Saldo dan Transaksi Material dengan Pihak Berelasi
- Catatan 29: Segmen Operasi
- Catatan 34: Perjanjian dan Komitmen Penting

- Catatan 36: Peristiwa Signifikan Setelah Periode Pelaporan

**35. REISSUANCE OF INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (continued)

- Note 17: Bank Loans
- Note 19: Lease Liabilities
- Note 20: Share Capital
- Note 21: Additional Paid-in Capital
- Note 22: Appropriated Retained Earnings
- Note 25: Net Revenues
- Note 26: Expenses by Nature
- Note 27: Basic Earnings per Share
- Note 28: Material Balances and Transactions with Related Parties
- Note 29: Operating Segment
- Note 34: Significant Commitments and Agreements
- Note 36: Significant Events After Reporting Period

**36. PERISTIWA SIGNIFIKAN SETELAH PERIODE
PELAPORAN**

1. Pembagian dividen interim

Berdasarkan Keputusan Sirkuler Direksi dan Dewan Komisaris tanggal 15 Agustus 2024, pemegang saham Perseroan telah menyetujui pembagian dividen interim untuk periode 30 Juni 2024 sebesar Rp 340.547.322 dan telah dibayarkan pada tanggal 16 Agustus 2024.

2. Peningkatan kepemilikan pada entitas anak

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, SH, MH No. 233 tanggal 30 Agustus 2024, Perseroan menambah kepemilikan pada MAS senilai Rp 108.480.000 (22.600 lembar saham) yang mewakili 4,89% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada MAS meningkat dari 51% menjadi 55,89%.

Berdasarkan Akta Notaris Edison Jingga, SH, MH No. 234 tanggal 30 Agustus 2024, Perseroan menambah kepemilikan pada CGIC senilai Rp 38.420.000 (22.600 lembar saham) yang mewakili 4,89% kepemilikan sehingga persentase kepemilikan Perseroan kepada CGIC meningkat dari 51% menjadi 55,89%.

**36. SIGNIFICANT EVENTS AFTER REPORTING
PERIOD**

1. Interim dividend distribution

In accordance with the Directors and Board of Commissioners' Circular Decision on 15 August 2024, the Company's shareholders have approved the distribution of interim dividend for period 30 June 2024 amounting to Rp 340,547,322 and has been paid on 16 August 2024.

2. Increase in ownership in subsidiaries

Based on Notarial Deed No. 233 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 30 August 2024, the Company has increased its ownership in MAS amounting to Rp 108,480,000 (22,600 shares) representing the ownership of 4.89%, thus the Company's ownership percentage increased from 51% to 55.89%.

Based on Notarial Deed No. 234 of Edison Jingga, S.H., M.H., dated 30 August 2024, the Company has increased its ownership in CGIC amounting to Rp 38,420,000 (22,600 shares) representing the ownership of 4.89%, thus the Company's ownership percentage increased from 51% to 55.89%.

**PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

Lampiran - 5/78 - Schedule

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN INTERIM**

30 JUNI 2024,

31 DESEMBER 2023, 2022 DAN 2021

(Dinyatakan dalam ribuan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

30 JUNE 2024,

31 DECEMBER 2023, 2022 AND 2021

(Expressed in thousands of Rupiah,
unless otherwise stated)

**36. PERISTIWA SIGNIFIKAN SETELAH PERIODE
PELAPORAN (lanjutan)**

**36. SIGNIFICANT EVENTS AFTER REPORTING
PERIOD (continued)**

**3. Rencana Penawaran Umum Perdana Saham
Perseroan**

3. The Company's plan of Initial Public Offering

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 4 dari Notaris Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn. tanggal 9 September 2024, pemegang saham Perseroan menyetujui antara lain sebagai berikut:

Based on the Company's Shareholders Resolution Statements Deed No. 4 of Notary Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn. dated 9 September 2024, the shareholders approved as follows:

- a. Rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham-saham Perseroan dan mencatatkan saham-saham Perseroan pada Bursa Efek Indonesia.
- b. Perubahan status Perseroan dari suatu perseroan terbatas tertutup menjadi perseroan terbatas terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan semula PT Bangun Kosambi Sukses menjadi PT Bangun Kosambi Sukses Tbk.
- c. Peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp 400.000.000 menjadi Rp 408.164.000 serta mengubah nilai nominal saham semula sebesar Rp 500.000 menjadi Rp 20.
- d. Perseroan menawarkan kepada masyarakat sebanyak-banyaknya 566.984.500 saham baru atau sebanyak-banyaknya 10% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah penawaran umum.
- e. Perubahan seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- f. Perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris menjadi sebagai berikut:

- a. *The Company's plan to conduct an Initial Public Offering ("IPO") and listed its shares in Indonesia Stock Exchange.*
- b. *Changes of the Company's status from a private limited company to public limited company and approved the changes in the Company's name from PT Bangun Kosambi Sukses to PT Bangun Kosambi Sukses Tbk.*
- c. *Increased the Company's authorised capital from Rp 400,000,000 to Rp 408,164,000, and changes the nominal share value from Rp 500,000 to Rp 20.*
- d. *The Company offered at the most 566,984,500 of new shares to the public or at the most 10% from the Company's issued and fully paid capital after the public offering.*
- e. *The amendments of the Company's Article of Association are in the conformity of the Financial Services Authority and the applicable law and regulations.*
- f. *Changes in the members of the Boards of Commissioners and Directors becoming as follows:*

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris
Komisaris
Komisaris Independen

Richard Halim Kusuma
Phiong Phillipus Darna
Hardjo Subroto Lilik

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner

Direksi

Presiden Direktur
Direktur
Direktur
Direktur
Direktur

Steven Kusumo
Markus Kusumaputra
Linda Kusumo
Arthur Salim
Yohanes Edmond Budiman

Directors

President Director
Director
Director
Director
Director

Halaman ini sengaja dikosongkan