

JADWAL

Tanggal Efektif	:	30 Juni 2022	Akhir Perdagangan Waran Seri I	:	2 Januari 2024
Masa Penawaran Umum	:	1- 5 Juli 2022	Pasar Reguler & Negosiasi	:	4 Januari 2024
Tanggal Penjatahan	:	5 Juli 2022	Pasar Tunai	:	6 Januari 2023
Tanggal Distribusi Saham dan Waran Seri I Secara Elektronik	:	6 Juli 2022	Awal Pelaksanaan Waran Seri I	:	5 Januari 2024
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I	:	7 Juli 2022	Akhir Pelaksanaan Waran Seri I	:	5 Januari 2024
			Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	5 Januari 2024

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

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

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.



PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha Properti & Real Estate

Kantor Pusat:

Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7
Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman
Daerah Istimewa Yogyakarta
Indonesia - 55581
Telpon: 0274 883866

E-mail: corsec@mataramcity.com

Website: <https://www.saraswantiproperty.com/>

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham biasa atas nama, atau sebesar 6,31% (enam koma tiga satu 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 Rp200,- (dua ratus 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 Rp68.000.000.000 (enam puluh delapan miliar Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 6,74% (enam koma tujuh empat persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) Tahun. Waran Seri I adalah efek yang diterbitkan oleh Perseroan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan Saham Biasa Atas Nama Perseroan yang bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah), yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak waran dimaksud diterbitkan sampai dengan 12 (dua belas) bulan berikutnya, yang berlaku mulai tanggal 6 Januari 2023 sampai dengan tanggal 5 Januari 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kedaluwarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total dana dari Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya sebesar Rp85.000.000.000 (delapan puluh lima miliar Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (“UUPT”). Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijaminkan kepada pihak manapun.

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Shinhan Sekuritas Indonesia

RISIKO USAHA UTAMA PERSEROAN ADALAH RISIKO PENURUNAN PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI, JASA PERHOTELAN DAN MICE, DIMANA PENDAPATAN PERSEROAN SANGAT BERGANTUNG PADA HASIL PENJUALAN PROPERTI APARTEMEN SERTA HASIL JASA PERHOTELAN DAN PENYEWAAN HALL. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI RISIKO USAHA DISAJIKAN PADA BAB VI PROSPEKTUS.

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

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

PT Saraswanti Indoland Development Tbk (untuk selanjutnya disebut sebagai "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") di Jakarta dengan surat No. 006/SID/III/2022 tanggal 15 Maret 2022 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No.64 Tahun 1995, Tambahan No.3608 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya ("UUPM").

Saham-saham yang ditawarkan ini akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Saraswanti Indoland Development Tbk No. S-03508/BEI.PP1/04-2022 tertanggal 26 April 2022 kepada yang telah diterima Perseroan dari BEI, apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI. Jika syarat-syarat pencatatan saham tersebut tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan uang pemesanan pembelian saham yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM dan Peraturan Nomor IX.A.2. Seluruh Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus ini bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan masing-masing, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, setiap pihak terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek. Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

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

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI, MAKA DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, 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.....	ii
RINGKASAN	viii
A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA PROSPEK USAHA.....	viii
B. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	ix
C. STRUKTUR PERMODALAN SEBELUM DAN SESUDAH PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM DAN WARAN SERI I	ix
D. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM.....	x
E. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	x
F. FAKTOR RISIKO.....	xi
F. PROSPEK USAHA.....	xii
G. KEBIJAKAN DIVIDEN	xii
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	1
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM	8
III. PERNYATAAN UTANG	9
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	18
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	21
VI. FAKTOR RISIKO	32
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK.....	36
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA PROSPEK USAHA	37
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN.....	37
B. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA PERSEROAN	39
C. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN.....	42
D. PERIZINAN.....	44
E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN.....	51
F. TATA KELOLA PERUSAHAAN (<i>GOOD CORPORATE GOVERNANCE</i>)	54
G. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	58
H. SUMBER DAYA MANUSIA	58
I. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM UTAMA YANG BERBENTUK BADAN HUKUM.....	60
J. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM	61
K. TRANSAKSI DAN PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI	63
L. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA.....	63
M. ASET TETAP	69
N. ASURANSI.....	94
O. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL ("HAKI")	96
P. PERKARA-PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN	97
Q. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN	98
R. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (<i>CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY - CSR</i>).....	129
IX. EKUITAS.....	131
X. PERPAJAKAN	132
XI. KEBIJAKAN DIVIDEN.....	134
XII. PENJAMINAN EMISI EFEK.....	135
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	136
XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM	138
XV. TATA CARA PEMESANAN EFEK.....	146
XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS	152
XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	153
XIX. LAPORAN KEUANGAN.....	154

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Afiliasi	: berarti pihak sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 angka 1 UUPM, yaitu: <ol style="list-style-type: none">hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;hubungan antara 1 (satu) pihak dengan pegawai, direktur atau dewan komisaris dari pihak tersebut;hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama;hubungan antara perusahaan dan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atauhubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
Anggota Kliring	: berarti Anggota Bursa Efek atau Pihak lain, yang memenuhi persyaratan untuk mendapatkan layanan jasa kliring dan penjaminan penyelesaian Transaksi Bursa berdasarkan peraturan Lembaga Kliring dan Penjaminan.
Anggota Bursa Efek	: berarti perantara pedagang Efek yang telah memperoleh izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan dan mempunyai hak untuk mempergunakan sistem dan/atau sarana Bursa Efek sesuai dengan peraturan Bursa Efek.
Bank Kustodian	: berarti bank umum yang telah memperoleh persetujuan dari OJK untuk menjalankan kegiatan usaha sebagai Kustodian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
BAE	: berarti Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi Saham dalam Penawaran Umum Perdana, yang dalam hal ini adalah PT Bima Registra, berkedudukan di Jakarta.
Bursa Efek	: berarti PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka, yang dalam hal ini adalah PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
Daftar Pemegang Saham	: berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Efek oleh Pemegang Efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.
Efek	: berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek dan setiap derivatif Efek.
Efektif	: berarti efektifnya Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.A.2, yaitu: <ol style="list-style-type: none">atas dasar lewatnya waktu, yakni:<ol style="list-style-type: none">45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum; atau45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atauatas dasar pernyataan efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan
<i>Force Majeure</i>	: berarti kejadian-kejadian yang berkaitan dengan keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan para pihak seperti banjir, gempa bumi, gunung meletus, kebakaran, perang atau huru hara di Indonesia, yang mempunyai akibat negatif secara material terhadap kemampuan masing-masing pihak untuk memenuhi kewajibannya.
Hari Bursa	: berarti hari-hari dimana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan Efek menurut peraturan perundang-undangan di Negara Republik Indonesia yang berlaku dan ketentuan-ketentuan Bursa Efek tersebut.
Hari Kalender	: berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan <i>Gregorius Calendar</i> tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang sewaktu-waktu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.

Hari Kerja	: berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.
KAP	: berarti Kantor Akuntan Publik
Kemenkumham	: berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Hukum dan Perundang Undangan Republik Indonesia, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, atau nama lainnya).
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.
Manajer Penjatahan	: pihak yang berwenang dan bertanggung jawab atas penentuan alokasi porsi Penjatahan Pasti atas Saham Yang Ditawarkan menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan IX.A.7 serta sesuai dengan POJK 41/2020 dan SEOJK 15/2020 (sebagaimana didefinisikan di bawah ini), yang dalam hal ini adalah PT Shinhan Sekuritas Indonesia
Masa Penawaran	: berarti suatu jangka waktu di mana pemesanan atas Saham Yang Ditawarkan dapat diajukan oleh Masyarakat melewati Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana ditentukan dalam Prospektus dengan jangka waktu 3 (tiga) Hari Kerja dimulai setelah Partisipan Admin mengunggah dokumen, data dan informasi yang relevan terkait Penawaran Umum, sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan OJK Nomor 41/2020
Masyarakat	: berarti perorangan dan/atau badan, baik Warga Negara Indonesia/Badan Indonesia maupun Warga Negara Asing/Badan Asing, yang bertempat tinggal/berkedudukan di Indonesia.
Nomor Tunggal Identitas Pemodal atau <i>Single Investor Identification</i> yang selanjutnya disingkat SID	: berarti kode tunggal dan khusus yang diterbitkan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan digunakan nasabah, pemodal, dan/atau Pihak lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melakukan kegiatan terkait transaksi Efek dan/atau menggunakan jasa lainnya baik yang disediakan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	: berarti lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
Partisipan Admin Penawaran Umum Elektronik atau "Partisipan Admin"	: berarti PT Shinhan Sekuritas Indonesia yang ditunjuk oleh Emiten sebagai pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik.
Partisipan Sistem Penawaran Umum Elektronik atau "Partisipan Sistem"	: berarti Perusahaan Efek yang telah memperoleh izin usaha dari OJK atau pihak lain yang disetujui oleh OJK dan memiliki hak untuk mempergunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (7) Peraturan OJK Nomor 41/2020, termasuk diantaranya PT Shinhan Sekuritas Indonesia yang telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
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.
Pemesan Ritel	: berarti pihak yang menyampaikan minat atas Efek yang ditawarkan dan/atau menyampaikan pesanan atas Efek yang ditawarkan dengan nilai paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah).

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 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2017 Tahun 2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
Penawaran Umum Perdana Saham	:	berarti kegiatan penawaran Saham Yang Ditawarkan yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual saham kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya
Penitipan Kolektif	:	berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
Penjamin Emisi Efek	:	berarti PT Shinhan Sekuritas Indonesia yang mengadakan kesepakatan dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum atas nama Emiten serta melakukan pembayaran atas hasil Penawaran Umum di Pasar Perdana kepada Emiten dan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	:	berarti pihak yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan Penawaran Umum, yang dalam hal ini adalah PT Shinhan Sekuritas Indonesia sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Penjatahan Pasti	:	berarti mekanisme penjatahan Efek yang dilakukan dengan cara memberikan alokasi Efek kepada pemesan sesuai dengan jumlah pesanan Efek.
Penjatahan Terpusat	:	berarti mekanisme penjatahan Efek yang dilakukan dengan cara mengumpulkan seluruh pemesanan Efek dan kemudian dijatahkan sesuai dengan prosedur.
Penjatahan Terpusat Ritel	:	berarti penjatahan yang merupakan bagian dari Penjatahan Terpusat yang dilaksanakan untuk Pemesan Ritel.
Peraturan No. IX.A.2	:	berarti Peraturan Bapepam dan LK No.IX.A.2 Lampiran atas Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
Peraturan Nomor IX.J.1	:	berarti Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.J.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-179/BL/2008, tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok- Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
Perjanjian Pendaftaran Efek	:	berarti Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI yang telah ditandatangani oleh Perseroan dan KSEI bermaterai cukup dan dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI Nomor SP-017/SHM/KSEI/0222 tanggal 4 Maret 2022.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham	:	berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 6 tanggal 10 Maret 2022 sebagaimana diubah dalam Akta Addendum I dan Pernyataan kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 2 tanggal 1 April 2022, Akta Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 9 tanggal 3 Juni 2022 dan Akta Addendum III Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan No. 46 tanggal 24 Juni 2022 yang dibuat oleh dan antara Biro Administrasi Efek dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H. Notaris di Jakarta.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I	:	berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 8 tanggal 10 Maret 2022 sebagaimana diubah dalam Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 4 tanggal 1 April 2022, Akta Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 11 tanggal 3 Juni 2022 dan Akta Addendum III Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 48 tanggal 24 Juni 2022 yang dibuat oleh dan antara Biro Administrasi Efek dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H. Notaris di Jakarta.
Perjanjian Penjaminan Emisi Efek	:	berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 9 tanggal 10 Maret 2022 sebagaimana diubah dalam Akta Addendum I dan Pernyataan kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 5 tanggal 1 April 2022, Akta Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 12 tanggal 3 Juni 2022 dan Akta Addendum III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 49 tanggal 24 Juni 2022 yang dibuat oleh dan antara pihak Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek dan Perseroan

sehubungan dengan Penawaran Umum, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H. Notaris di Jakarta.

- Pernyataan Efektif : berarti surat pernyataan yang dikeluarkan oleh OJK mengenai terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4 Peraturan Nomor IX.A.2, yang isinya sesuai Formulir No. IX.A.2-1 dalam Peraturan Nomor: IX.A.2 dan tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
- Pernyataan Pendaftaran : berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum
- Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif : berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4 Peraturan No. IX.A.2 yaitu:
Pernyataan Pendaftaran dapat menjadi efektif dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut:
1. atas dasar lewatnya waktu, yakni:
a. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum; atau
b. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau
2. atas dasar pernyataan efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
- Perseroan : berarti pihak yang melakukan Emisi, yang dalam hal ini PT Saraswanti Indoland Development Tbk.
- Perusahaan Efek : berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
- POJK No. 7/2017 : 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.
- POJK No. 8/2017 : 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.
- POJK No. 15/2020 : berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
- POJK No. 16/2020 : berarti Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.
- POJK No. 17/2020 : berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
- POJK No. 23/2017 : berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tanggal 22 Juni 2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
- POJK No. 25/2017 : berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tanggal 21 Juni 2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham, menggantikan Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-06/PM/2001 dan Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.6 yang merupakan lampirannya.
- POJK No. 30/2015 : berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- POJK No. 33/2014 : berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- POJK. No. 35/2014 : berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
- POJK. No. 41/2020 : berarti Peraturan OJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk secara Elektronik.
- POJK. No. 42/2020 : berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

POJK. No. 55/2015	:	berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK. No. 56/2015	:	berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Prospektus	:	berarti setiap pernyataan yang dicetak atau informasi tertulis yang digunakan untuk penawaran umum dengan tujuan pihak lain membeli atau memperdagangkan Saham, kecuali pernyataan atau informasi yang berdasarkan peraturan OJK dinyatakan bukan sebagai Prospektus.
Prospektus Awal	:	berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagai bagian dari pernyataan pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan harga penawaran efek, penjaminan emisi efek, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan sesuai dengan POJK 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
Prospektus Ringkas	:	berarti ringkasan dari isi Prospektus Awal.
PSAK	:	berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, yang diterapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia, dan berlaku umum di Indonesia.
Rekening Dana Nasabah yang selanjutnya disingkat 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 perantara pedagang 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.
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 dan saham hasil konversi utang
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 sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham biasa atas nama, atau sebesar 6,31% (enam koma tiga satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
Sistem Penawaran Umum Elektronik	:	berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum
Sub Rekening Efek yang selanjutnya disingkat SRE	:	berarti rekening Efek setiap nasabah yang tercatat dalam rekening Efek partisipan pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian
Sub Rekening 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
SE OJK No. 15 Tahun 2020	:	berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjataan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.
Surat Konfirmasi Pencatatan Saham	:	berarti bukti konfirmasi pencatatan Saham yang dikeluarkan oleh Perseroan atas nama KSEI untuk kepentingan pemegang saham dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan ketentuan KSEI.
Tanggal Pencatatan	:	berarti tanggal pencatatan Saham untuk diperdagangkan pada Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penyerahan Efek.

- Tanggal Penjataan : berarti tanggal tanggal dimana dilakukannya penjataan saham yaitu pada tanggal 5 Juli 2022.
- Tanggal Penyerahan Efek : berarti tanggal dilakukannya distribusi Saham Yang Ditawarkan ke Rekening Efek, yaitu pada tanggal 6 Juli 2022.
- Undang-Undang Pasar Modal atau UUPM : berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- UUPT : berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas.

ISTILAH DAN SINGKATAN

Di dalam Prospektus ini, kata-kata di bawah ini mempunyai arti sebagai berikut, kecuali bila kalimatnya menyatakan lain:

- SAM** : PT Saraswanti Anugerah Makmur Tbk
- SU** : PT Saraswanti Utama

RINGKASAN

Ringkasan ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih terinci dan laporan keuangan serta catatan yang tercantum di dalam Prospektus ini. Ringkasan ini dibuat atas dasar fakta yang paling penting tentang Perseroan. Informasi keuangan Perseroan disusun sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dalam mata uang Rupiah.

A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA PROSPEK USAHA

Perseroan didirikan pada tanggal 2 Agustus 2010 berdasarkan Akta Pendirian No. 01 tanggal 2 Agustus 2010 dibuat di hadapan Ismaryani, S.H., Notaris di Kabupaten Sidoarjo, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan keputusannya No.AHU-4160.AH.01.01.TAHUN 2010 tanggal 24 Agustus 2021 dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU.0063429.AH.01.09. Tahun 2010 tanggal 24 Agustus 2010, serta telah diumumkan dalam **BNRI No. 13 tertanggal 24 Agustus 2010 serta Tambahan BNRI No. 413 ("Akta Pendirian Perseroan")**.

Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan sejak pendirian, dan perubahan anggaran dasar Perseroan untuk terakhir kali adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 15 tertanggal 24 Februari 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah (i) mendapatkan persetujuan Menkumham berdasarkan No. AHU-0014024.AH.01.02.TAHUN 2022 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, (ii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0125744 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0125752 tertanggal 24 Februari 2022, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 021 dan TBNRI No. 009377 tertanggal 15 Maret 2022 ("**Akta No. 15 tanggal 24 Februari 2022**").

Sebagaimana termaktub dalam Pasal 3 Akta No. 15 tanggal 24 Februari 2022, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang Penyediaan Akomodasi Dan Penyediaan Makan Minum; Real Estat; Konstruksi; Perdagangan Besar; Pengangkutan Dan Pergudangan; Aktivitas Penyewaan Dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan Dan Penunjang Usaha Lainnya; Aktivitas Profesional, Ilmiah Dan Teknis; dan Aktivitas Keuangan dan Asuransi untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan-kegiatan usaha sebagai berikut:

Anggaran Dasar Perseroan menyebutkan Kegiatan Usaha Utama Perseroan adalah untuk bergerak di bidang sebagai berikut:

- 1) Hotel Bintang (55110)
- 2) Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111)
- 3) Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktifitas MICE Dan Event Khusus (68112).

Anggaran Dasar Perseroan menyebutkan Kegiatan Usaha Penunjang Perseroan adalah untuk bergerak di bidang sebagai berikut:

- 1) Konstruksi Gedung Hunian (41011)
- 2) Konstruksi Gedung Perkantoran (41012)
- 3) Konstruksi Gedung Industri (41013)
- 4) Konstruksi Gedung Perbelanjaan (41014)
- 5) Konstruksi Gedung Kesehatan (41015)
- 6) Konstruksi Gedung Pendidikan (41016)
- 7) Konstruksi Gedung Penginapan (41017)
- 8) Konstruksi Gedung Tempat Hiburan Dan Olahraga (41018)
- 9) Konstruksi Gedung Lainnya (41019)
- 10) Penyelesaian Konstruksi Bangunan Lainnya (43309)
- 11) Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (46100)
- 12) Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang (46900)
- 13) Pergudangan Dan Penyimpanan (52101)
- 14) Aktivitas Cold Storage (52102)
- 15) Pergudangan Dan Penyimpanan Lainnya (52109)
- 16) Hotel Melati (55120)
- 17) Pondok Wisata (55130)
- 18) Penginapan Remaja (Youth Hostel) (55191)
- 19) Vila (55193)
- 20) Apartemen Hotel (55194)
- 21) Restoran (56101)
- 22) Bar (56301)
- 23) Rumah Minum/Kafe (56303);
- 24) Real Estate Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (68200)
- 25) Jasa Penyelenggara Pertemuan Perjalanan Insentif, Konferensi, Dan Pameran (MICE) (82301)
- 26) Jasa Penyelenggara Event Khusus (Special Event) (82302)
- 27) Aktivitas Perusahaan Holding (64200)

- 28) Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (70209)
 29) Aktivitas Konsultasi Bisnis Dan Broker Bisnis (74902)

Saat Prospektus ini diterbitkan, kegiatan usaha utama Perseroan adalah bergerak dalam bidang: Hotel Bintang, Real Estate Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa dan Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktifitas MICE Dan Event Khusus.

Perseroan berdomisili di Kabupaten Sleman dan kantor pusatnya beralamat di Jalan Tentara Pelajar KM. 7, Kel. Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta. Perseroan beroperasi secara komersial pada tahun 2010.

B. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan:

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	:	Sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) lembar saham biasa atas nama
Nilai Nominal	:	Rp20,- (dua puluh Rupiah)
Harga Penawaran	:	Rp200,- (dua ratus Rupiah)
Rasio Saham dengan Waran Seri I	:	1 : 1 (setiap pemegang 1 (satu) saham baru, akan memperoleh 1 (satu) Waran Seri I secara cuma-cuma)
Jumlah Waran Seri I	:	Sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) lembar Waran Seri I
Nilai Emisi	:	Sebesar Rp68.000.000.000 (enam puluh delapan miliar Rupiah).

Seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan. Semua saham ini akan memberikan hak yang sama dan sederajat kepada pemegangnya 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.

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.

C. STRUKTUR PERMODALAN SEBELUM DAN SESUDAH PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM DAN WARAN SERI I

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan:

Berdasarkan Akta No. 15 tanggal 24 Februari 2022 Anggaran Dasar Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan hingga Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
Modal Dasar	20.180.000.000	403.600.000.000	
Pemegang Saham:			
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95
3. Umar Rahmadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,40
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07
5. H. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.045.000.000	100.900.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	15.135.000.000	302.700.000.000	

Penawaran Umum Perdana Saham

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp20 per saham			Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)
Modal Dasar	20.180.000.000	403.600.000.000		20.180.000.000	403.600.000.000	
Pemegang Saham:						
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80	3.420.338.983	68.406.779.660	63,52
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95	855.084.746	17.101.694.920	15,88
3. Umar Rahmadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,40	222.322.034	4.446.440.680	4,13
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07	205.220.339	4.104.406.780	3,81
5. H. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56	179.567.797	3.591.355.940	3,33
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22	162.466.101	3.249.322.020	3,02
7. Masyarakat				340.000.000	6.800.000.000	6,31
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.045.000.000	100.900.000.000	100,00	5.385.000.000	107.700.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	15.135.000.000	302.700.000.000		14.795.000.000	295.900.000.000	

Penerbitan Waran Seri I

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

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham Dan Penerbitan Waran Seri I		
	Nilai Nominal Rp20 per saham			Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)
Modal Dasar	20.180.000.000	403.600.000.000		20.180.000.000	403.600.000.000	
Pemegang Saham:						
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	63,52	3.420.338.983	68.406.779.660	59,74
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	15,88	855.084.746	17.101.694.920	14,94
3. Umar Rahmadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,13	222.322.034	4.446.440.680	3,88
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	3,81	205.220.339	4.104.406.780	3,58
5. H. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,33	179.567.797	3.591.355.940	3,14
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,02	162.466.101	3.249.322.020	2,84
7. Masyarakat	340.000.000	6.800.000.000	6,31	340.000.000	6.800.000.000	5,94
8. Masyarakat - Waran Seri I				340.000.000	6.800.000.000	5,94
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.385.000.000	107.700.000.000	100,00	5.725.000.000	114.500.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	14.795.000.000	295.900.000.000		14.455.000.000	289.100.000.000	

D. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan:

Seluruh dana yang diperoleh dari: (i) Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi seluruh biaya-biaya emisi saham; dan (ii) dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I, akan digunakan untuk Modal Kerja Perseroan. Adapun modal kerja yang dimaksud adalah terkait dengan pembayaran untuk biaya pemeliharaan MICC dan hotel, pembelian bahan baku untuk makanan dan minuman, pembelian persediaan hotel, pembayaran tenaga kerja dan utilitas, modal kerja untuk pembayaran kepada pemasok dan kontraktor dalam rangka pembangunan proyek apartemen Arjuna dan Bima serta pembangunan proyek Banyu Bening ("**Modal Kerja**").

Apabila dana hasil Penawaran Umum tersebut tidak mencukupi untuk membiayai rencana penggunaan dana, maka sumber lain yang menjadi alternatif adalah pinjaman kepada pihak ketiga dan/atau dari dana internal Perseroan.

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

E. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan:

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019 yang masing-masing telah diaudit oleh Yosef Kresna Budi seluruhnya dari Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi.

Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Aset Lancar	165.895.099.569	173.343.912.586	188.479.634.562
Aset Tidak Lancar	100.680.103.778	111.546.386.567	114.892.027.870
Total Aset	266.575.203.347	284.890.299.153	303.371.662.432
Liabilitas Jangka Pendek	82.352.288.850	119.460.963.889	182.404.548.302
Liabilitas Jangka Panjang	61.414.852.508	64.214.292.132	64.083.082.676
Total Liabilitas	143.767.141.358	183.675.256.021	246.487.630.978
Ekuitas	122.808.061.989	101.215.043.132	56.884.031.454

Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Pendapatan Usaha	127.278.539.926	153.140.916.852	105.708.515.708
Laba Bruto	64.695.066.120	88.855.602.581	67.012.455.806
Laba Usaha	33.367.159.881	54.529.727.777	28.199.138.576
Laba Tahun Berjalan	20.437.980.109	44.282.033.381	5.683.370.380
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	20.693.018.857	44.331.011.678	5.498.123.692

Rasio Keuangan

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
PERTUMBUHAN			
Pendapatan Usaha	-16,89%	44,87%	-3,06%
Laba Bruto	-27,19%	32,60%	-0,05%
Laba Usaha	-38,81%	93,37%	13,86%
Laba Tahun Berjalan	-59,71%	748,22%	15,13%
Aset	-6,43%	-6,09%	9,11%
Liabilitas	-21,73%	-25,48%	8,74%
Ekuitas	21,33%	77,93%	10,70%
PROFITABILITAS			
Laba Bruto / Pendapatan Usaha	50,83%	58,02%	63,39%
Laba Usaha / Pendapatan Usaha	26,22%	35,61%	26,68%
Laba Tahun Berjalan / Pendapatan Usaha	16,06%	28,92%	5,38%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan / Pendapatan Usaha	16,26%	28,95%	5,20%
Return on Assets	7,67%	15,54%	1,87%
Return on Equity	16,64%	43,75%	9,99%
RASIO KEUANGAN (x)			
Liabilitas/Ekuitas	1,17x	1,81x	4,33x
Liabilitas/Aset	0,54x	0,64x	0,81x
Aset lancar/Liabilitas jangka pendek	2,01x	1,45x	1,03x
Interest Coverage Ratio (ICR)	4,01x	5,84x	2,35x
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,94x	2,39x	0,96x

F. FAKTOR RISIKO

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan:

Risiko Utama

Risiko Penurunan Permintaan Pasar Akan Properti, Jasa Perhotelan dan MICE

Risiko Usaha

- a) Risiko Persaingan Usaha
- b) Risiko Permodalan
- c) Risiko Likuiditas
- d) Risiko Wabah Penyakit
- e) Risiko investasi
- f) Risiko Bencana Alam
- g) Risiko Perubahan Teknologi
- h) Risiko Kelangkaan Sumber Daya
- i) Risiko Perubahan Selera Pasar
- j) Risiko Pembayaran Konsumen
- k) Risiko Pasokan dari Pemasok Perseroan
- l) Risiko Pemeliharaan dan Manajemen Properti
- m) Risiko Fluktuasi Harga Penjualan dan Profitabilitas
- n) Risiko terkait Tuntutan atau Gugatan Hukum

Risiko Umum

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

- d) Risiko Saham Perseroan di Masa Depan Dapat Mempengaruhi Harga Saham Perseroan
- e) Risiko Pembagian Dividen

Rincian mengenai Faktor Risiko dapat dilihat pada Bab VI dari Prospektus ini.

G. PROSPEK USAHA

Dukungan Pemerintah kepada sektor perumahan terus berlanjut. Hal ini ditunjukkan dengan kelanjutan insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 6/PMK.010/2022 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2022. (Sumber: kemekeu.go.id)

Seiring pemulihan sektor konstruksi dan real estat yang sudah tumbuh di atas level prapandemi, insentif PPN DTP 2022 dilanjutkan namun besarnya dikurangi secara terukur (*tapering*). Untuk itu, kebijakan insentif PPN DTP 2022 diberikan sebesar 50% dari insentif PPN DTP 2021 yaitu 50% atas penjualan rumah paling tinggi Rp2 miliar serta 25% atas penjualan rumah dengan harga di atas Rp2-5 miliar.

Menurut Febrio Kacaribu selaku Kepala Badan Kebijakan Fiskal Kementerian Keuangan menyatakan bahwa Insentif ini diharapkan efektif meningkatkan daya beli masyarakat dan mendukung sektor perumahan dengan efek pengganda yang besar ke perekonomian nasional dan berupaya menjaga keberlanjutan momentum pemulihan di Tahun 2022 agar semakin kuat, khususnya di Kuartal I dan II.

Selain itu, prospek *industry property* sendiri disokong oleh semakin terhubungnya konektivitas antar kota dengan dibangunnya jalan ruas-ruas jalan tol. Dilansir dari *Bisnis.com*, Jalan Tol Yogyakarta Bawen nantinya akan terhubung dengan Jalan Tol Semarang-Solo, dan Jalan Tol Solo-Yogyakarta International Airport Kulonprogo yang saat ini masih tahap konstruksi dengan progres 20,21% dan akan membentuk segitiga emas yang dapat meningkatkan perekonomian dan konektivitas wilayah khususnya Jogja, Solo, dan Semarang.

Sekretaris Badan Pengatur Jalan Tol Kementerian PUPR Triono Junoasmono dalam laporannya mengatakan, jalan tol ini terdiri dari 6 seksi yaitu Seksi 1 Sleman - Banyurejo (8,25 km), Seksi 2 Banyurejo-Borobudur (15,26 km), Seksi 3 Borobudur-Magelang (8,08 km), Seksi 4 Magelang-Temanggung (16,26 km), Seksi 5 Temanggung-Ambarawa (22,56 km), Seksi 6 Ambarawa-Junction Bawen terkoneksi Tol Semarang-Solo (5,21 km).

Kegiatan konvensi dan *staycation* sendiri diharapkan akan Kembali bergairah dengan adanya pelonggaran PPKM oleh pemerintah. Pemerintah sendiri sudah memperbolehkan untuk mudik selama periode Idul Fitri tahun 2022. Berdasarkan SKB (Surat Keputusan Bersama) antara Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi menyetujui untuk diadakannya cuti Bersama selama periode lebaran Idul Fitri 2022.

Rincian mengenai Faktor Risiko dapat dilihat pada Bab VI dari Prospektus ini.

H. KEBIJAKAN DIVIDEN

Berikut merupakan ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan:

Perseroan merencanakan untuk membagikan dividen kas sekurang-kurangnya satu kali dalam setahun. Dengan tidak mengabaikan tingkat Kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, maka besarnya dividen kas yang akan dibagikan adalah dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan. Sesuai dengan kebijakan dividen Perseroan, maka manajemen Perseroan merencanakan pembayaran dividen kas sebanyak-banyaknya 20% (dua puluh persen) dari laba Bersih setelah pajak Perseroan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang akan dibagikan pada tahun 2023. Rencana pembagian dividen tersebut akan dibagikan dengan memperhatikan kondisi keuangan dan kemampuan Perseroan.

Keterangan mengenai Kebijakan Dividen dapat dilihat pada Bab XI dari Prospektus ini.

I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham biasa atas nama, atau sebesar 6,31% (enam koma tiga satu 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 Rp200,- (dua ratus 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 Rp68.000.000.000 (enam puluh delapan miliar Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 6,74% (enam koma tujuh empat persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) Tahun. Waran Seri I adalah efek yang diterbitkan oleh Perseroan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan Saham Biasa Atas Nama Perseroan yang bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah), yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak waran dimaksud diterbitkan sampai dengan 12 (dua belas) bulan berikutnya, yang berlaku mulai tanggal 6 Januari 2023 sampai dengan tanggal 5 Januari 2024. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kedaluwarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total dana dari Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya sebesar Rp85.000.000.000 (delapan puluh lima miliar Rupiah).

Penawaran Umum dilaksanakan melalui e-IPO sebagaimana diatur dalam POJK 41/2020 yang mencakup Penawaran Awal, Penawaran Efek, penjatahan efek; dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan.



PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha Properti & Real Estate

Kantor Pusat:

Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7
Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman
Daerah Istimewa Yogyakarta
Indonesia - 55581
Telpon: 0274 883866

E-mail: corsec@mataramcity.com

Website: <https://www.saraswantiproperty.com/>

RISIKO USAHA UTAMA PERSEROAN ADALAH RISIKO PENURUNAN PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI, JASA PERHOTELAN DAN MICE, DIMANA PENDAPATAN PERSEROAN SANGAT BERGANTUNG PADA HASIL PENJUALAN PROPERTI APARTEMEN SERTA HASIL JASA PERHOTELAN DAN PENYEWAAN HALL. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI RISIKO USAHA DISAJIKAN PADA BAB VI PROSPEKTUS INI.

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

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM. SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG AKAN DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").

STRUKTUR PERMODALAN

Berdasarkan Akta No. 15 tanggal 24 Februari 2022 Anggaran Dasar Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan hingga Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
Modal Dasar	20.180.000.000	403.600.000.000	
Pemegang Saham:			
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95
3. Umar Rahmadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,40
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07
5. H. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.045.000.000	100.900.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	15.135.000.000	302.700.000.000	

Penawaran Umum Perdana Saham

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp20 per saham			Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)
Modal Dasar	20.180.000.000	403.600.000.000		20.180.000.000	403.600.000.000	
Pemegang Saham:						
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80	3.420.338.983	68.406.779.660	63,52
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95	855.084.746	17.101.694.920	15,88
3. Umar Rahmadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,40	222.322.034	4.446.440.680	4,13
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07	205.220.339	4.104.406.780	3,81
5. H. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56	179.567.797	3.591.355.940	3,33
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22	162.466.101	3.249.322.020	3,02
7. Masyarakat				340.000.000	6.800.000.000	6,31
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.045.000.000	100.900.000.000	100,00	5.385.000.000	107.700.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	15.135.000.000	302.700.000.000		14.795.000.000	295.900.000.000	

Penerbitan Waran Seri I

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

Keterangan	Setelah Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham Dan Penerbitan Waran		
	Nilai Nominal Rp20 per saham			Nilai Nominal Rp20 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)
Modal Dasar	20.180.000.000	403.600.000.000		20.180.000.000	403.600.000.000	
Pemegang Saham:						
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	63,52	3.420.338.983	68.406.779.660	59,74
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	15,88	855.084.746	17.101.694.920	14,94
3. Umar Rahmadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,13	222.322.034	4.446.440.680	3,88
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	3,81	205.220.339	4.104.406.780	3,58
5. H. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,33	179.567.797	3.591.355.940	3,14
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,02	162.466.101	3.249.322.020	2,84
7. Masyarakat	340.000.000	6.800.000.000	6,31	340.000.000	6.800.000.000	5,94
8. Waran Seri I				340.000.000	6.800.000.000	5,94
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.385.000.000	107.700.000.000	100,00	5.725.000.000	114.500.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	14.795.000.000	295.900.000.000		14.455.000.000	289.100.000.000	

Keterangan mengenai Waran Seri I di bawah ini merupakan rangkuman dari Akta Addendum I dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 3 tanggal 1 April 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur sebagaimana telah diubah dengan dari Akta Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 10 tanggal 3 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur dan Akta Addendum III Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 47 tanggal 24 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur ("Pernyataan Penerbitan Waran Seri I"), namun bukan merupakan salinan

selengkapnya dari keseluruhan ketentuan dan persyaratan yang tercantum di dalam Akta tersebut. Adapun salinan selengkapnya dapat diperoleh atau dibaca di kantor Perseroan dan kantor BAE pada setiap hari dan jam kerja.

A. Definisi

- a. Daftar pemegang Waran Seri I berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang dimuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh Pemegang Saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.
- b. Waran Seri I berarti Surat Kolektif Waran Seri I atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli Saham Hasil Pelaksanaan, yang diterbitkan oleh Perseroan dalam jumlah sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) Waran Seri I.
- c. Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti kepemilikan sejumlah Waran Seri I yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nomor urut, nama, alamat, tanggal penerbitan dan jumlah Waran Seri I serta keterangan lain sehubungan dengan Waran Seri I.
- d. Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak membeli saham baru oleh pemegang Waran Seri I yang dilaksanakan pada Jangka Waktu Pelaksanaan dan pada Harga Pelaksanaan terkait.
- e. berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat Pelaksanaan Waran Seri I yaitu sebesar Rp.250,00 (dua ratus lima puluh Rupiah).
- f. Harga Pelaksanaan Waran Seri I berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat Pelaksanaan Waran Seri I sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi sebagaimana dijelaskan di bawah ini.
- g. Saham Hasil Pelaksanaan berarti Saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh oleh Perseroan yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan lainnya, satu dan lain dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal khususnya ketentuan KSEI yang berlaku.
- h. berarti individu atau orang-orang atau badan-badan hukum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku khususnya peraturan di bidang Pasar Modal, yang memegang Waran Seri I dan namanya terdaftar dalam daftar Pemegang waran Seri I atau individu atau orang-orang atau badan hukum yang memiliki Waran Seri I yang merupakan Pemegang Rekening -di Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian sesuai peraturan KSEI.
- i. Jangka Waktu Pelaksanaan berarti Jangka waktu dimana Pemegang Waran Seri I dapat melaksanakan Waran Seri I, setiap hari kerja terhitung 6 (enam) bulan sejak Waran diterbitkan sampai dengan 12 (dua belas) bulan berikutnya. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I tersebut tidak dapat diubah.

B. Hak atas Waran Seri I

- a. Setiap pemegang 1 (satu) saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Emiten pada Tanggal Penjatahan memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma, yang dapat dilaksanakan dengan Harga Pelaksanaan, dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham biasa yang akan dikeluarkan dari portepel Perseroan.
- b. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen dari Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan kemudian hari sepanjang Waran Seri I yang dimilikinya belum dilaksanakan menjadi saham.

Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan menjadi kadaluarsa dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut dengan dasar atau alasan apapun juga atas ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.

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

- a. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam daftar pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) per Waran Seri I, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran Seri I;
- b. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham dalam selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham;
- c. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I selambat-lambatnya pada pukul 16.00 WIB pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan, dan Perseroan terhitung sejak saat tersebut, tidak memiliki tanggung jawab apapun terhadap Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan.

CI. Jangka Waktu Waran Seri I

Berarti Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yaitu sejak tanggal 6 Januari 2023 sampai dengan tanggal 5 Januari 2024 pada pukul 16.00 WIB.

CII. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

- a. Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru yang dikeluarkan dari saham portepel yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam penerbitan waran.
- b. Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor Pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.

- c. Pada tanggal pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud melaksanakan Warannya menjadi saham baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran melalui perusahaan efek/Bank Kustodian dimana Pemegang Waran Seri I membuka rekening efeknya.
- d. Dokumen pelaksanaan yang sudah diterima oleh Biro Administrasi Efek, tidak dapat ditarik kembali.
- e. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham.
- f. Dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya Pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Pada Hari Kerja berikutnya Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari Perseroan khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan telah diterima dengan baik (*in good funds*) dan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan, dan Perseroan pada Hari Kerja berikutnya harus telah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai hal-hal tersebut di atas. Dalam waktu 4 (empat) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterimanya atau ditolaknya permohonan untuk pelaksanaan. Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan dari Perseroan, maka Pemegang Waran Seri I dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I, dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pemegang Waran Seri I.
- g. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I Yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut dan pemecahan atas Sertifikat tersebut menjadi biaya Pemegang Waran Seri I yang bersangkutan.
- h. Saham Hasil Pelaksanaan memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham yang lainnya dalam Perseroan.
- i. Perseroan wajib menanggung semua biaya sehubungan dengan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham baru dan pencatatan saham Hasil Pelaksanaan pada Bursa Efek
- j. Apabila terjadi penyesuaian terhadap Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I karena adanya perubahan nilai nominal saham Perseroan karena penggabungan nilai nominal (*reverse stock split*), atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I mengenai rasio Pelaksanaan Waran Seri I (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaian tersebut) pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut.
- k. Setelah Tanggal Jatuh Tempo apabila Waran Seri I tersebut masih belum dilaksanakan, maka Waran Seri I tersebut menjadi batal dan tidak berlaku lagi dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.

F. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

Harga Pelaksanaan dan jumlah Waran tersebut diatas akan mengalami perubahan apabila terjadi:

- Perubahan nilai nominal terhadap saham Perseroan dari saham-saham yang sudah disetor penuh karena penggabungan dan/atau pemecahan nilai nominal (*stock split*), maka:

$$\begin{aligned} \text{Harga Pelaksanaan Baru} &= \frac{\text{Harga Nominal Baru setiap Saham}}{\text{Harga Nominal Lama setiap Saham}} \times A \\ \text{Jumlah Waran Seri I Baru} &+ \frac{\text{Harga Nominal Lama setiap Saham}}{\text{Harga Nominal Baru setiap Saham}} \times B \end{aligned}$$

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

B = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku efektif pada saat dimulai perdagangan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan di dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- Pembagian saham bonus, saham dividen atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, hanya merubah Harga Pelaksanaan, sedangkan jumlah Waran tidak berubah, maka:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{A}{(A+B)} \times E$$

A = Jumlah saham yang disetor penuh dan beredar sebelum pembagian saham bonus atau saham dividen

B = Jumlah Saham baru yang disetor penuh dan beredar yang merupakan hasil pembagian saham bonus atau saham dividen

E = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat saham bonus atau saham dividen mulai berlaku efektif yang akan diumumkan di dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- Pengeluaran saham baru dengan cara Penawaran Umum Terbatas (PUT), dengan perhitungan:

$$\text{Harga Waran Seri I Baru} = \frac{(C-D)}{C} \times E$$

C = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman PUT

E = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

D = Harga teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula:

$$\text{Harga Waran Seri I Baru} = \frac{(C-F)}{(G+1)}$$

F = Harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)

G = Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (*right*)

Penyesuaian ini berlaku efektif 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan pemesanan saham dalam rangka Penawaran Umum Terbatas.

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

G. Pengalihan Hak atas Waran Seri I

- a. Hak atas Waran Seri I dapat beralih karena terjadinya tindakan hukum, antara lain transaksi jual beli, hibah maupun peristiwa hukum pewarisan akibat kematian seorang pemegang Waran Seri I;
- b. Dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak akan mengakui permohonan pengalihan Waran Seri I, kecuali apabila ketentuan-ketentuan mengenai Penerbitan Waran Seri I telah dipenuhi. Permohonan pengalihan harus dilakukan dengan menggunakan formulir pengalihan. Penyerahan dokumen-dokumen yang masih kurang harus dilengkapi selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja sejak tanggal pengajuan permohonan, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- c. Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian seorang pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan pemilihan Waran Seri I beralih dapat mengajukan permohonan tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan untuk didaftar sebagai pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan;
- d. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Pengelola Administrasi Waran Seri I dapat menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- e. Pengelola Administrasi Waran Seri I bertanggungjawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Waran Seri I yang baru karena terjadinya hibah maupun peristiwa hukum pewarisan berdasarkan dokumen-dokumen pendukungnya termasuk surat persetujuan direksi Perseroan atas terjadinya hibah/warisan tersebut yang telah diperiksa keabsahannya oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I menyerahkan kepada penerima hibah atau (para) ahli waris yang bersangkutan;
- f. Dalam hal 1 (satu) Waran Seri I karena warisan atau karena sebab apapun menjadi hak beberapa orang atau pihak atau badan hukum, maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut wajib menunjuk secara tertulis 1 (satu) orang atau 1 (satu) pihak atau 1 (satu) badan hukum diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam daftar pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada pemegang Waran Seri I. Sebelum Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima pemberitahuan secara tertulis sehubungan dengan penunjukan wakil bersama tersebut, Pengelola Administrasi Waran Seri I atau Perseroan akan memperlakukan pihak yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang Waran Seri I sebagai satu-satunya pihak yang berhak untuk melaksanakan dan menggunakan hak-haknya sebagai pemegang Waran Seri I;
- g. Pendaftaran pengalihan hak atas Waran Seri I dilakukan oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak itu di dalam daftar pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh direksi Perseroan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- h. Peralihan hak atas Waran Seri I mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat dalam daftar pemegang Waran Seri I;
- i. Untuk Waran Seri I yang masuk pada penitipan kolektif berlaku peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

H. Pengganti Waran Seri I

- a. Jika Surat Kolektif Waran Seri I rusak atau tidak dapat dipakai lagi atau karena sebab lain yang ditetapkan oleh Perseroan, maka atas permintaan tertulis dari yang bersangkutan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I, Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberikan pengganti Surat Kolektif Waran Seri I yang baru menggantikan Surat Kolektif Waran Seri I yang tidak dapat

dipakai lagi tersebut, sedangkan asli Surat Kolektif Waran Seri I yang rusak atau tidak dapat dipakai lagi tersebut harus dikembalikan kepada Perseroan;

- b. Jika Pengelola Administrasi Waran Seri I menolak memberi pengganti Surat Kolektif Waran Seri I, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib memberikan alasan penolakan tersebut kepada Pemegang Waran Seri I secara tertulis dengan tembusan kepada Perseroan serta OJK dalam waktu 6 (enam) Hari Kerja setelah diterimanya permintaan tersebut.;
- c. Jika Surat Kolektif Waran Seri I hilang atau musnah maka untuk Surat Kolektif Waran Seri I tersebut akan diterbitkan Surat Kolektif Waran Seri I yang baru dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti yang cukup dengan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I serta diumumkan di Bursa Efek dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal dan peraturan KSEI.;
- d. Perseroan atau Pengelola Administrasi Waran Seri I berhak untuk menetapkan dan menerima jaminan-jaminan tentang pembuktian dan penggantian kerugian kepada pihak yang meminta pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang dianggap perlu untuk mencegah adanya kerugian yang akan diderita oleh Perseroan.
- e. Semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta pengeluaran pengganti Surat Kolektif Waran Seri I tersebut;
- f. Asli Surat Kolektif Waran Seri I yang telah dikeluarkan penggantinya tersebut tidak berlaku lagi;
- g. Setelah lewat Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan tidak akan berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga;
- h. Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I berkewajiban menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada OJK mengenai setiap penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak;
- i. Tata cara penggantian Surat Kolektif Waran Seri I dilakukan mengikuti tata cara yang berlaku untuk penggantian surat Saham dengan memperhatikan ketentuan Bursa Efek Indonesia dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia serta dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

I. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelola Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Bima Registra
Satrio Tower, 9th Floor A2
Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4
Kuningan Setiabudi – Jakarta Selatan
Telp. +62 2598 4818
Fax. +62 2598 4819

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

J. Status Saham Hasil Pelaksanaan

Saham Hasil Pelaksanaan yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas pelaksanaan Waran Seri I sebagai saham yang telah disetor penuh yang menjadi dan merupakan bagian dari modal saham Perseroan. Dengan demikian, pemegang saham hasil pelaksanaan yang sah akan memiliki hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham Perseroan lainnya. Pencatatan saham hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Saham dilakukan pada Tanggal Pelaksanaan Waran Seri I.

K. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

- a. Apabila dalam Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kerja setelah keputusan untuk melakukan penggabungan, peleburan atau likuidasi tersebut diambil, Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I.
- b. Perseroan memberi hak kepada Pemegang Waran Seri I dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum keputusan tersebut berlaku efektif untuk melaksanakan Waran Seri I yang dimilikinya.
- c. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I ini dan Pemegang Waran Seri I dapat melaksanakan Waran Seri I menjadi saham di perusahaan hasil penggabungan dengan memperhatikan ketentuan dalam akta ini dan peraturan perundangan yang berlaku.

L. Perubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I

Dengan memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran Seri I, kecuali mengubah Jangka Waktu Pelaksanaan dan Harga Pelaksanaan Waran Seri I selain karena terjadi pemecahan, pembagian saham bonus, saham dividen atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, pengeluaran saham baru dengan cara Penawaran Umum Terbatas (PUT), dan penggabungan saham dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang mewakili lebih dari 50%(lima puluh persen) dari seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan;
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap perubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Perseroan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, pengumuman tersebut dilakukan dalam waktu sekurang-kurangnya 30 (tiga

puluh) hari kalender sebelum ditandatangani Pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengumuman tersebut pemegang Waran Seri I lebih dari 50% (lima puluh persen) tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis kepada Perseroan, maka Pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut

- c. Setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notarial dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri I dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I ini, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan KSEI.

M. Hukum Yang Berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

Pencatatan Saham dan Waran Seri I Perseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebesar 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham biasa atas nama, atau sebesar 6,31% (enam koma tiga satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan atas nama pemegang saham pendiri juga akan mencatatkan sebesar 5.045.000.000 (lima miliar empat puluh lima juta) saham atau sebesar 93,69% (sembilan puluh tiga koma enam sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebesar 5.385.000.000 (lima miliar tiga ratus delapan puluh lima juta) saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Selain itu, 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 6,74% (enam koma tujuh empat persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan yang diterbitkan menyertai Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya juga akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Saraswanti Indoland Development Tbk No. S-03508/BEI.PP1/04-2022 tertanggal 26 April 2022 yang telah diterima Perseroan dari BEI sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI.

Pengalihan Saham oleh Para Pemegang Saham Pendiri

Berdasarkan POJK No. 25 Tahun 2017, semua pihak yang memperoleh saham Perseroan dengan harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pendaftaran ke OJK maka pihak tersebut dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh saham Perseroan yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana menjadi efektif. POJK No. 25 Tahun 2017 berisi pengecualian dimana larangan tersebut tidak berlaku bagi kepemilikan atas efek bersifat ekuitas, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau lembaga yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan memiliki kewenangan melakukan penyehatan perbankan.

Sehubungan dengan ketentuan di atas (i) PT Saraswanti Utama selaku pemilik dari 3.420.338.983 saham; (ii) Tuan Bogat Agus Riyono selaku pemilik dari 855.084.746 saham; (iii) Tuan Umar Rahmadhani selaku pemilik dari 222.322.034 saham; (iv) Tuan Har Gunawan Lianto selaku pemilik dari 205.220.339 saham; (v) Tuan H. Ulya Abdillah selaku pemilik dari 179.567.797 saham; dan (vi) Nyonya Nadia Citrani Andarini selaku pemilik dari 162.466.101 saham, yang memperoleh kepemilikan sahamnya pada tanggal 13 Desember 2021 dengan harga nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) per lembar saham, dilarang untuk mengalihkan kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif.

SU, BOGAT AGUS RIYONO, UMAR RAHMADHANI, HARI GUNAWAN LIANTO, H. ULYA ABDILLAH DAN NADIA CITRANI ANDARINI SELAKU PEMEGANG SAHAM MENYATAKAN TIDAK AKAN MENGALIHKAN SELURUH SAHAM YANG DIMILIKINYA DALAM JANGKA WAKTU 8 BULAN SETELAH PERNYATAAN PENDAFTARAN MENJADI EFEKTIF.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana yang diperoleh dari: (i) Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi seluruh biaya-biaya emisi saham; dan (ii) dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I, akan digunakan untuk Modal Kerja Perseroan. Adapun modal kerja yang dimaksud adalah terkait dengan pembayaran untuk biaya pemeliharaan MICC dan hotel, pembelian bahan baku untuk makanan dan minuman, pembelian persediaan hotel, pembayaran tenaga kerja dan utilitas, modal kerja untuk pembayaran kepada pemasok dan kontraktor dalam rangka pembangunan proyek apartemen Arjuna dan Bima serta pembangunan proyek Banyu Bening ("**Modal Kerja**").

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham dan Waran Seri I yang akan digunakan untuk Modal Kerja, dalam hal transaksi yang dilakukan: (i) merupakan transaksi afiliasi dan/atau mengandung transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**"), dan/atau (ii) termasuk transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17/2020**"), maka Perseroan wajib memenuhi dan mentaati semua ketentuan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 dan/atau POJK 17/2020 tersebut.

Dalam hal Perseroan bermaksud untuk melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan wajib untuk: (i) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana bersamaan dengan pemberitahuan mata acara rapat umum pemegang saham kepada OJK; dan (ii) memperoleh persetujuan dari rapat umum pemegang saham Perseroan terlebih dahulu.

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan, Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Dengan merujuk kepada Pasal 2 POJK 30/2015, Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana kepada Otoritas Jasa Keuangan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana wajib dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember. Namun untuk laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum untuk pertama kalinya wajib dibuat pada tanggal laporan terdekat antara 2 (dua) tanggal tersebut.

Sesuai dengan POJK No. 8 Tahun 2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 4,11310% dari nilai Emisi yang meliputi:

Biaya jasa Penjamin Emisi Efek sekitar 1,47059% yang terdiri dari:

- Biaya jasa sebesar penyelenggaraan (*management fee*) 0,47059%;
- Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar 0,50000%;
- Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sebesar 0,50000%;

Biaya jasa profesi penunjang Pasar Modal sebesar 1,09879%, yang terdiri dari biaya jasa:

- Konsultan Hukum sebesar 0,38235%;
- biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,58823%; dan
- biaya jasa Notaris sebesar 0,12821%.

Biaya jasa lembaga penunjang Pasar Modal sebesar 0,12500%, yang merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek;

Biaya lain-lain 1,41872%, termasuk biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, biaya percetakan Prospektus, biaya iklan koran Prospektus Ringkas, biaya kunjungan lokasi dalam rangka uji tuntas yang berhubungan dengan hal-hal tersebut.

III. PERNYATAAN UTANG

Pernyataan utang berikut berasal dari laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan dengan Opini Tanpa Modifikasian berdasarkan laporan No.00159/2.1133/AU.1/05/0345-1/1/III/2022 tanggal 04 Maret 2022. Laporan Keuangan tersebut telah disusun berdasarkan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia.

Pada tanggal 31 Desember 2021, Perseroan mempunyai liabilitas yang seluruhnya berjumlah Rp143.767.141.358, dengan perincian sebagai berikut:

	<i>(dalam Rupiah)</i>
Keterangan	Jumlah
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang bank jangka pendek	10.000.000.000
Utang usaha - pihak ketiga	8.759.043.550
Utang lain-lain	
Pihak berelasi	7.001.542.992
Pihak ketiga	7.740.247.447
Biaya yang masih harus dibayar	2.794.613.459
Uang muka pelanggan	27.488.155.549
Deposito pelanggan	1.791.159.922
Utang pajak	2.248.516.766
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan	150.106.070
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	
Liabilitas sewa	278.903.095
Utang bank	14.100.000.000
Total Liabilitas Jangka Pendek	82.352.288.850
Liabilitas Jangka Panjang	
Bagian jangka panjang atas:	
Utang bank	58.502.000.007
Liabilitas sewa	650.889.258
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2.261.963.243
Total Liabilitas Jangka Panjang	61.414.852.508
Total Liabilitas	143.767.141.358

Rincian atas akun-akun liabilitas sebagai berikut:

1. Utang Bank Jangka Pendek

Akun ini terdiri dari:

	<i>(dalam Rupiah)</i>
Keterangan	Jumlah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	10.000.000.000
Total	10.000.000.000

Fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga – I

Berdasarkan perjanjian kredit agunan surat berharga nomor CRO.KP/156/KSB/2019 tanggal 21 Mei 2019, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk memberikan kredit agunan surat berharga bersifat non revolving (pembayaran sekaligus) dengan limit sebesar Rp 3.750.000.000, dengan bunga 0,50% per tahun dan jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal 21 Mei 2019 sampai dengan tanggal 20 Mei 2020 dan dapat diperpanjang (untuk pola pelunasan sekaligus). Bank memperoleh agunan berupa bilyet deposito atas nama Noegroho Harihardono dengan nomor bilyet AE 601346.

Perusahaan telah memperoleh Addendum I atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.KP/156/KSB/2019 tertanggal 27 Maret 2020 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp 3.750.000.000, fasilitas kredit bersifat Committed dan non revolving dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 21 Mei 2020 sampai dengan 21 Mei 2021.

Pada tanggal 25 Maret 2021, Perusahaan telah memperoleh Addendum II atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.KP/156/KSB/2019 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp 3.750.000.000. Fasilitas kredit bersifat committed dan non revolving dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 1 April 2021 sampai dengan 31 Maret 2022. Kredit Agunan ini telah dilunasi pada tanggal 25 November 2021 berdasarkan surat nomor CMB.CM4/PA1.5572/2021.

Fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga – II

Berdasarkan addendum I (pertama) tentang perjanjian kredit agunan surat berharga nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tanggal 29 Maret 2019, bahwa Perseroan mendapatkan fasilitas kredit dari PT Bank Mandiri (Persero), Tbk dengan limit kredit tetap sebesar Rp10.000.000.000 selama 12 bulan terhitung sejak tanggal 01 April 2019 sampai dengan 31 Maret 2020.

Perseroan telah memperoleh Addendum II atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 27 Maret 2020 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp10.000.000.000, fasilitas kredit bersifat Committed dan non revolving dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 1 April 2020 sampai dengan 31 Maret 2021.

Pada tanggal 25 Maret 2021 Perusahaan telah memperoleh Addendum III atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp 10.000.000.000. Fasilitas kredit bersifat committed dan non revolving dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 1 April 2021 sampai dengan 31 Maret 2022.

Pelunasan kredit dilaksanakan satu kali sebesar baki debit/kredit yang ditarik, paling lambat pada saat fasilitas kredit jatuh tempo. Suku bunga pinjaman sebesar 0,40% p.a di atas tingkat suku bunga deposito rupiah yang dijaminan, dibayar efektif setiap bulan. Dengan agunan kredit berupa deposito dengan nominal sebesar Rp 10.000.000.000 no.bilyet AD 230319, no.rekening 1410205301716 atas nama Noegroho Harihardono telah diikat gadai untuk menjamin fasilitas KASB atas nama Perseroan.

Tidak terdapat pembatasan atas fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga II.

2. Utang Usaha – Pihak Ketiga

Akun ini terdiri dari:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
PT Anugerah Hatatah Indah	4.736.248.432
Sukses Jaya	321.518.250
PT Putra Mandiri	228.115.100
PT Sukanda Djaya	195.424.945
RPA Sumber Ayam Karkasindo	181.401.005
CV Puspa Jaya	178.890.350
UD Semangat Baru	163.623.500
UD Danika	148.988.400
PT Tirta Investama	116.690.990
Storq	115.438.450
PT Budi Jaya	101.925.308
Langgeng Laundry	84.780.145
CV Agung Harapan	74.930.000
PT Indoguna Jogja	65.167.400
PT Indo Telur	55.550.000
CV Indo Boga Jaya Utama	5.864.000
Lain-lain di bawah Rp 100.000.000	1.984.487.275
Total	8.759.043.550

Rincian umur utang usaha pada 31 Desember 2021 dikategorikan berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
1 – 30 hari	4.555.050.514
31 – 60 hari	2.728.575.680
61 – 90 hari	1.466.104.356
Lebih dari 90 hari	9.313.000
Total	8.759.043.550

Pada tanggal 31 Desember 2021, semua utang usaha Perseroan merupakan utang dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

Atas utang usaha tersebut, Perseroan tidak dikenakan bunga dan tidak ada utang yang dijadikan jaminan.

3. Utang Lain-lain

Akun ini terdiri dari:

a. Pihak berelasi

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
PT Saraswanti Utama	6.161.542.992
PT Saraswanti Indo Makmur	840.000.000
Total	7.001.542.992

Utang lain-lain kepada pihak berelasi timbul terutama dari transaksi pinjaman modal kerja.

b. Pihak ketiga

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
PT Kaltim Industrial Estate	4.766.666.667
Unit pemilik	2.973.580.780
Total	7.740.247.447

Utang lain-lain kepada PT Kaltim Industrial Estate merupakan utang pemesanan unit Apartemen dengan garansi keuntungan atas penjualan kembali berdasarkan perjanjian pemesanan dengan jangka waktu maksimal 3 (tiga) tahun.

Utang lain-lain kepada unit pemilik merupakan utang atas pembagian keuntungan kepemilikan kondotel di Graha Indoland dan Mataram City.

Titipan konsumen terutama terdiri atas uang pembatalan atas pembelian unit apartemen dan akan dibayarkan kembali kepada konsumen secara bertahap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Pada tanggal 31 Desember 2021, semua utang lain-lain Perseroan merupakan utang dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

4. Biaya Yang Masih Harus Dibayar

Akun ini terdiri dari:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
Service charge	948.681.895
Listrik, air telepon	597.701.769
Komisi	506.538.379
Pekerjaan interior hotel	280.111.988
Gaji dan tunjangan	49.435.883
Lainnya	412.143.545
Total	2.794.613.459

5. Uang Muka Pelanggan

Akun ini terdiri dari:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
Uang muka pelanggan	26.044.003.286
Titipan pembeli	1.444.152.263
Total	27.488.155.549

Uang muka pelanggan merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan dan booking fee untuk penjualan apartemen dan condotel yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan. Per 31 Desember 2021, saldo uang muka pelanggan seluruhnya merupakan uang muka atas proyek Yudhistira.

Titipan pembeli merupakan penerimaan titipan atas BPHTB, full furnished unit dan titipan penjualan tanah bandungan.

Tidak terdapat uang muka pelanggan dari pihak berelasi.

6. Deposit Pelanggan

Deposit pelanggan merupakan pembayaran dimuka yang diterima Perusahaan atas jasa penjualan kamar hotel selama pelanggan belum selesai menyewa kamar.

Saldo deposit pelanggan pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 1.791.159.920

7. Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan

Akun ini terdiri dari:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
penggantian atas perabot dan perlengkapan hotel yang hilang atau rusak	147.499.528
Kesejahteraan karyawan	2.606.542
Total	150.106.070

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasional hotel serta kesejahteraan karyawan didasarkan atas persentase tertentu dari penerimaan jasa pelayanan hotel.

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan tersebut cukup untuk menutupi penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan.

8. Liabilitas sewa

Perusahaan melakukan transaksi sewa, diantaranya sewa tanah dan kendaraan. Nilai kini atas pembayaran minimum sewa pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
Dalam satu tahun	278.903.095
Lebih dari satu tahun tapi tidak lebih dari lima tahun	231.413.040
Lebih dari lima tahun	422.798.006
Jumlah pembayaran sewa masa depan	933.114.142
Dikurangi beban keuangan di masa depan	(3.321.788)
Nilai kini pembayaran minimum sewa	929.792.353
Dikurangi:	
Bagian jangka pendek	278.903.095
Bagian jangka panjang	650.889.258

Aset sewa berupa tanah dan pembiayaan kendaraan dipakai sebagai jaminan untuk sewa pembiayaan yang bersangkutan.

9. Utang Bank Jangka Panjang

Akun ini terdiri dari:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	48.874.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	23.728.000.007
	72.602.000.007
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	10.500.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	3.600.000.000
	14.100.000.000
Bagian yang jatuh tempo lebih dari satu tahun	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	38.374.000.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	20.128.000.007
	58.502.000.007

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Fasilitas Kredit Investasi

Berdasarkan akta notaris yang dibuat oleh Ny. Sri Handini Sasmita,SH tentang perjanjian fasilitas kredit investasi RO.YOG/0016/KI/2017 nomor 08 tanggal 12 Oktober 2017, dengan tujuan pembiayaan kembali 57 unit Condotel dan Convention Hall beserta sarana pendukungnya, kredit yang diberikan dengan jumlah yang tidak melebihi limit kredit yaitu sebesar Rp 102.445.000.000 kredit ini bersifat non revolving, dengan jangka waktu kredit terhitung sejak tanggal 12 Oktober 2017 sampai dengan 17 Juni 2022, bunga pinjaman sebesar 11% p.a per tahun.

Perseroan juga melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang tertuang dalam Addendum II Perjanjian fasilitas kredit investasi nomor CRO.YOG/0016/KI/2017 nomor 08 tertanggal 12 Mei 2020, Bank telah menyetujui permohonan penurunan limit, perpanjangan waktu, perubahan suku bunga dan perubahan jadwal angsuran. Fasilitas kredit investasi semula sebesar Rp102.445.000.000 menjadi sebesar Rp54.674.000.000 dengan jangka waktu sejak 12 Mei 2020 sampai dengan 17 Juni 2023 dan suku bunga yang semula 9,50% menjadi 9,00% serta perubahan agunan.

Pada tanggal 18 Mei 2021, Perseroan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan surat Nomor CMB.CM4/PA1.2404/SPPK/2021 atas Kredit Restrukturisasi COVID-19, dengan perubahan ketentuan dan syarat untuk jangka waktu fasilitas kredit diperpanjang sampai dengan 17 Juni 2025, perubahan jadwal angsuran pokok dan perubahan agunan.

Rincian perubahan agunan pinjaman menjadi sebagai berikut:

- a. Tanah SHGB no. 1005,1007, 1008 dan 1176 an. Perseroan dengan luas total 7.183 m², diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 36.430.000.000.
- b. Tanah dan bangunan ballroom dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 1021 an. Perseroan yang diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 125.965.000.000.
- c. Bangunan strata title (berdiri di atas tanah SHGB no.1175) yang terdiri dari:
 - 46 Condotel dengan bukti kepemilikan berupa 59 SHMRS atas nama Perseroan;
 - Office di Basement 2 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 001 atas nama Perseroan;

- Office di Basement 1 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 002 atas nama Perseroan;
 - City Walk dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 003 atas nama Perseroan;
 - Lobby dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 004 atas nama Perseroan;
 - Lantai 1 sisi utara dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 05 atas nama Perseroan;
 - Lantai 1 sisi kolam dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 06 atas nama Perseroan;
 - Lantai 1 sisi selatan dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 07 atas nama Perseroan;
 - Rooftop Tower Apartemen dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 580 atas nama Perseroan.
- d. Mesin dan peralatan diikat Fiducia dengan nilai pengikatan sebesar Rp10.000.000.000
- e. Personal Guarantee notarial in the name of YN Hari Hardono (Owner Saraswanti Group)
- f. Corporate Guarantee secara notarial atas nama PT Dupan Anugerah Lestari.

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit investasi dengan PT Bank Mandiri (Persero)Tbk, selama fasilitas kredit belum dilunasi, Perusahaan tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut tanpa persetujuan tertulis dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk:

1. Mengubah anggaran dasar termasuk akan tetapi tidak terbatas pada perubahan susunan Pengurus, modal dan komposisi pemegang saham;
2. Mengubah operator hotel;
3. Memperoleh fasilitas kredit dari bank lain;
4. Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan kepada pihak lain;
5. Mengambil dividen;
6. Memindah-tangankan agunan kecuali persediaan dan piutang usaha;
7. Melunasi utang pemegang saham;
8. Menggunakan fasilitas kredit diluar tujuan penggunaan fasilitas kredit;
9. Mengajukan permohonan kepada Pengadilan Niaga atau Pengadilan Negeri untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran utang;

Sehubungan dengan pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perdana serta merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan dalam Perjanjian Kredit Perseroan, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Bank Mandiri berdasarkan Surat Persetujuan Atas Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan No. CMB.CM4/PA1.2051/2022 tanggal 19 April 2022 yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri, yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Persetujuan rencana PT Saraswanti Indoland Development untuk melakukan restrukturisasi internal perusahaan yaitu tindakan-tindakan sebagai berikut:
 - a. Mengubah maksud dan tujuan usaha Perseroan termasuk dan tidak terbatas pada penyesuaian yang dilakukan dengan tujuan untuk menyesuaikan rincian maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan dengan ketentuan KBLI 2020.
 - b. Mengubah struktur permodalan perseroan, dimana perseroan akan melakukan peningkatan (i) modal dasar (apabila dibutuhkan) dan (ii) modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan baik dengan kapitalisasi dividen Perseroan dan/atau dengan cara lainnya sebagaimana disetujui oleh pemegang saham perseroan saat ini
 - c. Mengubah komposisi kepemilikan saham Perseroan dimana diproyeksikan terdapat pemegang saham baru yang akan mengambil bagian atas peningkatan modal perseroan dan/atau dengan cara lain sebagaimana ditentukan kemudian dan akan masuk dalam struktur kepemilikan saham Perseroan
 - d. Melakukan dan mengadakan rapat-rapat umum pemegang saham Perseroan dengan agenda-agenda yang akan ditentukan kemudian sesuai dengan kenutuhan Perseroan guna menyetujui transaksi-transaksi sehubungan dengan restrukturisasi internal tersebut di atas.
2. Persetujuan Pelaksanaan Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan atas nama PT Saraswanti Indoland Development (SID).
3. Persetujuan perusahaan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan, maupun dalam rangka sahnya, mengikatnya, dan/atau efektifnya Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada membuat, mengadakan, menerbitkan, menandatangani dan/atau menyerahkan segala akta, perjanjian dan/atau dokumen lainnya yang disyaratkan oleh OJK, Bursa Efek Indonesia, Biro Administrasi Efek, Kustodian Sentral Efek Indonesia dan instansi pemerintah yang berwenang.
4. Menyetujui penghapusan ketentuan negative covenant terkait dibutuhkannya persetujuan tertulis dari Bank Mandiri apabila Perseroan melakukan kegiatan sebagai berikut:
 - a. perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk namun tidak terbatas pada perubahan susunan pengurus, modal dan komposisi pemegang saham; dan
 - b. pengambilan dividen oleh pemegang saham.
5. Menambahkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit sebagai berikut:
 - a. Melakukan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya Pemegang Saham, Pengurus Perusahaan, permodalan dan nilai saham, diperbolehkan sepanjang tidak mengubah Ultimate Beneficial Owner (UBO) dalam hal ini Noegroho

Hari Hardono/Keluarga, dengan pemberitahuan secara tertulis (kecuali terkait perubahan nilai saham) kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 hari setelah terdapat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) terkait perubahan anggaran dasar tersebut dan menyampaikan copy perubahan Anggaran Dasar dan copy bukti Penerimaan Pemberitahuan/Pengesahan/Persetujuan Kementerian Hukum dan HAM paling lambat 2 (dua) bulan sejak tanggal pelaksanaan RUPS;

- b. Mengambil dividen diperbolehkan dengan pemberitahuan secara tertulis kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 hari setelah terdapat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham terkait pembagian dividen kepada pemegang saham beserta laporan rasio-rasio keuangan setelah terjadinya pembagian dividen; dan
- c. Memenuhi financial covenant sebelum dan sesudah pembagian dividen dengan parameter sbb :
 1. Debt to Equity maksimal 300%
 2. Debt Service Coverage Ratio minimal 100%
 3. Ekuitas positif

Atas perubahan pemegang saham pada data anggaran dasar Perseroan harus diberitahukan kepada Bank Mandiri dalam jangka waktu 30 hari setelah tanggal RUPS, pemberitahuan mana tidak berlaku atas perubahan pemegang saham sebagai akibat perdagangan pada BEI karena tidak akan merubah anggaran dasar Perseroan, kecuali perubahan atas Ultimate Beneficial Owner (UBO) Noegroho Hari Hardono/Keluarga yang harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Bank Mandiri.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah

Fasilitas Kredit Investasi

Berdasarkan akta notaris yang dibuat dihadapan Ana Marwati, SH., M.Hum, nomor 28 tanggal 05 Mei 2017 tentang perjanjian kredit Perseroan kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Koordinator Magelang, dengan fasilitas kredit maksimum pokok sebesar Rp 40.000.000.000 (empat puluh miliar rupiah) tujuan penggunaan fasilitas kredit tersebut adalah untuk refinancing pembangunan kondotel Graha Indoland, bunga pinjaman sebesar 11% per tahun effective berdasarkan perhitungan bunga secara floating rate, jangka waktu pinjaman 72 bulan.

Perseroan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 0547/PMS.03/005/2020 tanggal 29 April 2020 dan terakhir kali diubah dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 26 tanggal 14 September 2021, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. Plafond Rescheduling : Maksimum sebesar Rp 40.000.000.000
2. Jenis kredit : Kredit Investasi
3. Sifat kredit : Aflopend (sistem angsuran)
4. Tujuan penggunaan : Refinancing pembangunan kondotel Graha Indoland.
5. Suku bunga : 10,3% (pa) efektif floating rate
6. Penambahan jangka waktu kredit : 7 (tujuh) bulan sejak jatuh tempo kredit atau sampai dengan tanggal 5 Mei 2024.
7. Periode pokok dan bunga :
 - Penundaan pembayaran pokok selama 3 (tiga) bulan dari bulan Mei 2020 sampai dengan Juli 2020.
 - Pembayaran angsuran pokok secara bulanan dimulai sejak bulan Agustus 2020.
 - Pembayaran bunga dilakukan secara bulanan.
8. Biaya administrasi : sebesar Rp5.000.000 dengan ketentuan dibayar sebelum penandatanganan Addendum Perjanjian Kredit.

Rincian perubahan agunan pinjaman menjadi sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan kondotel Graha Indoland yang dibiayai Bank terdiri dari 1 bidang tanah yaitu SHGB nomor 01205/Maguwoharjo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2013 nomor 00021/2017 seluas 3.074 m² tercatat atas nama Perseroan berkedudukan di Kabupaten Sleman, berikut bangunan yang terletak di Jl. Ring Road Desa Maguwoharjo Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya akan dilakukan pemecahan sertifikat dengan kepemilikan SHMRS (Sertifikat Hak Milik Rumah Susun), dengan rincian:
 - Jumlah kamar minimal 80 unit dan;
 - Fasilitas Hotel terdiri dari meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool dan gym.

Pada tanggal 3 Agustus 2020, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman terkait dampak COVID-19 kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 0836/AKR.02/038/2020 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 4 tanggal 4 Agustus 2020, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. Penambahan jangka waktu kredit :
Penambahan jangka waktu kredit selama 5 (lima) bulan sejak jatuh tempo kredit atau sampai dengan tanggal 5 Mei 2024.
2. Periode pokok dan bunga :
 - Penundaan tenor pembayaran angsuran pokok selama 9 (sembilan) bulan atau sampai dengan bulan April 2021.
 - Pembayaran angsuran pokok secara bulanan dimulai sejak bulan Mei 2021.
 - Pembayaran bunga dilakukan secara bulanan.

Pada tanggal 9 September 2021, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 1807/LKR.03/038/2021 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 26 tanggal 14 September 2021, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. Penambahan jangka waktu kredit:
Penambahan jangka waktu kredit selama 18 (delapan belas) bulan sejak jatuh tempo kredit, dari semula 5 Mei 2024 menjadi sampai dengan tanggal 5 November 2025.
2. Periode pembayaran pokok dan bunga:
Penambahan pembayaran pokok kredit dengan pengaturan dibayarkan setiap bulan mulai Juli 2023 sampai dengan Mei 2025 sebesar Rp 170.000.000 dan pada bulan Juni 2025 dibayarkan sebesar Rp 170.852.273.

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit investasi dengan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, selama fasilitas kredit belum dilunasi, Perusahaan tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut tanpa persetujuan tertulis dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah:

1. Menjual/mengalihkan menyewakan barang jaminan kepada pihak lain;
2. Mengubah anggaran dasar;
3. Mengalihkan/menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit;
4. Mengadakan reorganisasi termasuk namun tidak terbatas pada melakukan merger, mengajukan moratorium, membubarkan Perusahaan, melikuidasi atau mengajukan permohonan pailit atau permohonan penundaan pembayaran kepada instansi yang berwenang;
5. Memberikan kredit kepada pihak manapun termasuk tetapi tidak terbatas kepada pemegang saham, kecuali pemberian pinjaman kepada pegawai dan/atau untuk kegiatan usaha yang normal;
6. Memindah-tanggankan agunan kecuali persediaan dan piutang usaha;
7. Melakukan pembayaran pokok utang dan/atau bunga atas pinjaman kepada pemegang saham atau afiliasinya sebelum pinjaman dilunasi terlebih dahulu.

Selain ketentuan tersebut, Perusahaan juga diwajibkan untuk mematuhi ketentuan rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

Rasio total utang terhadap total modal (<i>Debt to Equity Ratio</i>)	<233% (tidak boleh lebih)
Current Ratio	>120% (minimum)
DSCR (<i>Debt Service Coverage Ratio</i>)	1,1 x (minimum kali)
ROA (<i>Rate of Assets</i>)	1,4% (minimum)
ROE (<i>Rate of Equity</i>)	2% (minimum)
<i>Net Profit Margin</i>	1,3% (minimal)
OR (<i>Occupancy Rate</i>)	55% (minimum)

Sehubungan dengan pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perdana serta merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan dalam Perjanjian Kredit Bank Jateng, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Bank Jateng berdasarkan Waiver Bank Jateng No. 258/AKR.02/038/2022 tanggal 23 Februari 2022, yang pada pokoknya menyetujui hal-hal sebagai berikut:

- Menyetujui Rencana Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) yang akan dilaksanakan Perseroan;
- Menyetujui segala tindakan yang diperlukan dan/atau dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka pelaksanaan rencana Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) termasuk namun tidak terbatas pada melaksanakan perubahan dan/atau penyesuaian isi dan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan melakukan hal-hal lain yang dianggap penting sehubungan dengan Rencana Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*);
- Menyetujui tindakan perubahan Anggaran Dasar yang telah dilaksanakan Perseroan;
- Menyetujui pemberian pengecualian/waiver atas hal-hal berikut ini:
 - Pembayaran hutang kepada pihak terafiliasi yang telah dilakukan pada tahun 2017 s/d 2019.
 - Ketentuan *financial covenant* untuk rasio DER, DSCR, ROA dan Net Profit Margin tahun 2017 s/d 2018 serta ketentuan okupansi minimal 55% untuk tahun 2017 s/d 2020.
 - Menyetujui penghapusan ketentuan *negative covenant* terkait ijin pembagian laba dan dividen sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana (*Initial Public Offering/IPO*) serta penambahan dan/atau perubahan atas ketentuan dalam Perjanjian Kredit tentang syarat lainnya.

Sejak diperolehnya persetujuan-persetujuan tersebut di atas, maka Bank Jateng tidak memiliki keberatan atau penolakan terhadap segala hal yang timbul sebagai bentuk akibat dari dilaksanakannya Penawaran Umum Saham Perdana, sehingga dapat dilaksanakan dan tidak menimbulkan kerugian terhadap diperolehnya hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan setelah Perseroan menjadi perusahaan terbuka dan saham-sahamnya terdaftar dan diperdagangkan pada BEI, termasuk dan tidak terbatas pada tindakan:

- diperolehnya dana hasil Penawaran Umum Saham Perdana;
- perubahan komposisi pemegang saham publik di dalam Perseroan; dan
- pembayaran dividen dalam bentuk apapun kepada pemegang saham Perseroan termasuk dan tidak terbatas pada pemegang saham publik.

10. Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Perseroan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai.

Liabilitas imbalan pasca kerja per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dihitung oleh KKA Tubagus Syafrial & Amran Nangasan berdasarkan laporannya, masing-masing tertanggal 31 Januari 2022, 26 November 2021 dan 6 April 2020 dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

Keterangan	2021
Umur pensiun normal (tahun)	55
Kenaikan gaji (per tahun)	6%
Tingkat diskonto (per tahun)	6,34%
Tingkat mortalitas	TM i-IV 2019

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
Biaya bunga	144.337.890
Biaya jasa kini	62.784.735
Pengakuan segera dar biaya jasa lalu	(257.084.412)
Total	(49.961.787)

Beban imbalan kerja karyawan Perusahaan disajikan sebagai bagian dari akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain

Liabilitas imbalan pasca kerja karyawan diakui dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	Jumlah
Saldo awal tahun	2.638.897.784
(Keuntungan) Kerugian aktuarial (OCI) pada periode berjalan	(326.972.754)
Beban imbalan kerja yang diakui pada tahun berjalan	(49.961.787)
Total	2.261.963.243

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

Sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi dalam asumsi tingkat diskonto dan gaji pada tanggal 31 Desember 2021 akan berdampak sebagai berikut:

Asumsi dasar	Perubahan asumsi	Dampak terhadap nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja karyawan	Perubahan nilai kini kewajiban (%)
Tingkat diskonto	+ 1%	2.204.930.764	-2,52%
	- 1%	2.328.161.870	2,93%
Tingkat kenaikan gaji	+ 1%	2.327.721.976	2,91%
	- 1%	2.204.255.472	-2,55%

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas liabilitas imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir tahun) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

Metode dan tipe asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisa sensitivitas tidak berubah dari tahun sebelumnya.

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	2021
Dalam 1 tahun	1.714.793.750
2 – 5 tahun	-
6 – 10 tahun	561.765.662
Lebih dari 10 tahun	4.925.224.725

11. Perjanjian-Perjanjian Dan Komitmen Penting

1. Pada tanggal 16 Agustus 2011, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan PT Archipelago International Indonesia sehubungan dengan pengelolaan Alana Hotel & Residence yang berlokasi di Yogyakarta.

Masa berlaku perjanjian adalah 10 tahun sejak tanggal pembukaan perdana, yaitu pada tanggal 1 Januari 2013.

Pada tanggal 9 Februari 2015, Perusahaan menandatangani addendum perjanjian layanan jasa manajemen dengan PT Archipelago International Indonesia, dengan perihal perubahan nama properti menjadi "The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center" serta perubahan atas biaya manajemen insentif dan ketentuan-ketentuan lainnya.

2. Pada tanggal 1 Januari 2016 Perusahaan menandatangani perjanjian lisensi dengan PT Archipelago International Indonesia. Jangka waktu perjanjian selama 10 tahun sejak tanggal perjanjian awal dan akan secara otomatis diperpanjang untuk jangka waktu lima (5) tahun dengan biaya negosiasi ulang.

Pada tanggal 11 Maret 2020, Perusahaan menandatangani addendum perjanjian lisensi dengan PT Archipelago International Indonesia, terkait dengan beberapa perubahan ketentuan biaya bulanan.

3. Pada tanggal 28 Februari 2013, Perusahaan menandatangani perjanjian untuk pengelolaan kondotel dan adopsi sistem Melia Hotels International dengan PT Sol Melia Indonesia. Jangka waktu / masa pengoperasian adalah 10 tahun sejak pengoperasian hotel dan dapat diperpanjang sesuai perjanjian.

Pada bulan Februari 2013, Perusahaan juga menandatangani perjanjian layanan-layanan teknis (PLLT) dengan Melia Hotel International S.A. dan PT Anugerah Matahari Gemilang sehubungan dengan perencanaan, desain, konstruksi, pemasangan dan perlengkapan kondotel.

Pada tanggal 21 April 2016, Perusahaan menandatangani addendum perjanjian pengelolaan kondotel dan adopsi sistem Melia Hotels International dengan PT Sol Melia Indonesia, terkait dengan perubahan jangka waktu penyelesaian pekerjaan pembangunan kondotel.

12. Pada 31 Desember 2021, tidak terdapat Liabilitas yang telah jatuh tempo tetapi belum dapat dilunasi.
13. Pada 31 Desember 2021, Perseroan tidak memiliki liabilitas kontijensi yang telah diungkapkan dalam prospektus ini.
14. Pada 31 Desember 2021, tidak adanya fakta material yang mengakibatkan perubahan signifikan pada:
 - a. liabilitas dan / atau perikatan setelah tanggal laporan keuangan terakhir sampai dengan tanggal laporan keuangan Akuntan Publik.
 - b. liabilitas dan / atau perikatan setelah tanggal laporan keuangan Akuntan Publik sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

SELURUH LIABILITAS, KOMITMEN DAN KONTIJENSI PERSEROAN PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI. HINGGA DENGAN TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH KEWAJIBANNYA YANG TELAH JATUH TEMPO.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA PER TANGGAL 31 DESEMBER 2021, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN 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 2021 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN-KEWAJIBAN LAIN SELAIN UTANG USAHA DAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN 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 KEWAJIBAN-KEWAJIBANNYA YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN. 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 ADANYA NEGATIVE COVENANTS YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon investor wajib membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini berikut dengan penjelasan manajemen sebagaimana disajikan pada Bab V Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen, serta catatan atas laporan keuangan Perseroan sebagaimana terlampir pada Bab XVIII Prospektus ini.

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019 yang masing-masing telah diaudit oleh Yosef Kresna Budi seluruhnya dari Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palillingan & Rekan berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dengan Opini Tanpa Modifikasi.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
ASET			
Kas dan bank	15.371.438.044	6.806.666.703	13.705.958.277
Piutang usaha- pihak ketiga	2.337.501.758	1.771.149.351	3.467.146.042
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	41.212.707	5.549.269.015	2.901.970.644
Pihak ketiga	58.899.987	66.138.631	62.026.594
Persediaan	144.440.016.753	157.672.145.328	165.561.748.721
Uang muka	66.897.735	47.482.007	236.432.412
Biaya dibayar dimuka	1.144.958.039	307.487.170	383.285.288
Pajak dibayar dimuka	2.434.174.546	1.123.574.381	2.161.066.584
TOTAL ASET LANCAR	165.895.099.569	173.343.912.586	188.479.634.562
Aset pajak tangguhan	6.432.154.646	6.054.787.544	2.526.867.878
Investasi	-	1.060.139.867	929.353.648
Tanah untuk pengembangan	5.390.163.430	7.946.344.280	7.803.206.338
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	87.704.008.796	95.232.086.644	102.205.787.866
Aset hak guna	1.104.913.989	1.179.694.898	1.254.475.806
Aset tak berwujud	48.862.917	73.333.334	172.336.334
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	100.680.103.778	111.546.386.567	114.892.027.870
TOTAL ASET	266.575.203.347	284.890.299.153	303.371.662.432
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Utang bank jangka pendek	10.000.000.000	13.750.000.000	13.750.000.000
Utang usaha - pihak ketiga	8.759.043.550	3.435.139.370	5.086.335.697
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	7.001.542.992	19.329.061.215	19.644.315.151
Pihak ketiga	7.740.247.447	4.766.666.667	8.465.104.992
Biaya yang masih harus dibayar	2.794.613.459	2.121.168.968	4.197.358.496
Uang muka pelanggan	27.488.155.549	54.333.469.607	97.576.860.920
Utang pajak	2.248.516.766	2.245.452.714	1.921.979.099
Deposit pelanggan	1.791.159.922	911.985.292	3.478.258.338
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan	150.106.070	130.190.044	898.833.233
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Liabilitas sewa	278.903.095	237.830.012	185.502.376
Utang bank	14.100.000.000	18.200.000.000	27.200.000.000
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	82.352.288.850	119.460.963.889	182.404.548.302
Bagian jangka panjang atas:			
Utang bank	58.502.000.007	60.802.000.007	61.002.900.122
Liabilitas sewa	650.889.258	773.394.341	726.215.977
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2.261.963.243	2.638.897.784	2.353.966.577
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	61.414.852.508	64.214.292.132	64.083.082.676
TOTAL LIABILITAS	143.767.141.358	183.675.256.021	246.487.630.978
EKUITAS			
Modal ditempatkan dan disetor penuh	100.900.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Tambahan modal disetor - neto	16.612.973.354	16.612.973.354	16.612.973.354
Komponen ekuitas lain	(67.633.518)	(322.672.266)	(371.650.563)
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	3.000.000.000	-	-
Belum ditentukan penggunaannya	2.362.722.153	79.924.742.044	35.642.708.663
TOTAL EKUITAS	122.808.061.989	101.215.043.132	56.884.031.454
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	266.575.203.347	284.890.299.153	303.371.662.432

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Pendapatan Usaha	127.278.539.926	153.140.916.852	105.708.515.708
Beban Pokok Pendapatan	(62.583.473.806)	(64.285.314.271)	(38.696.059.902)
Laba Bruto	64.695.066.120	88.855.602.581	67.012.455.806
Beban penjualan	(3.573.299.120)	(4.894.552.776)	(5.447.543.149)
Beban umum dan administrasi	(25.801.141.706)	(26.632.234.776)	(32.754.480.863)
Beban pajak final	(1.953.465.413)	(2.799.087.252)	(611.293.218)
Laba Usaha	33.367.159.881	54.529.727.777	28.199.138.576
Pendapatan dan beban lain-lain			
Pendapatan bunga	34.213.487	55.529.774	258.325.127
Pendapatan lain-lain	1.826.857.391	2.613.286.337	377.142.978
Bagian laba entitas anak	-	(19.213.781)	3.926.952
Beban keuangan	(8.311.307.361)	(9.341.569.672)	(12.014.615.849)
Beban lain-lain	(6.928.244.397)	(7.097.461.112)	(9.630.850.423)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	19.988.679.001	40.740.299.323	7.193.067.361
Manfaat (beban) pajak penghasilan			
Pajak tangguhan	449.301.108	3.541.734.058	(1.509.696.981)
Laba Tahun Berjalan	20.437.980.109	44.282.033.381	5.683.370.380
Penghasilan Komprehensif Lain			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	326.972.754	62.792.689	(246.995.584)
Pajak penghasilan atas keuntungan (kerugian) aktuarial	(71.934.006)	(13.814.392)	61.748.896
Jumlah penghasilan komprehensif lain	255.038.748	48.978.297	(185.246.688)
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	20.693.018.857	44.331.011.678	5.498.123.692
Laba per saham	145,84	8.856.407	1.136.674
Dividen per saham	677,89	-	-

RASIO KEUANGAN

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
PERTUMBUHAN			
Pendapatan Usaha	-16,89%	44,87%	-3,06%
Laba Bruto	-27,19%	32,60%	-0,05%
Laba Usaha	-38,81%	93,37%	13,86%
Laba Tahun Berjalan	-53,85%	679,15%	15,91%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-53,32%	706,29%	16,56%
Aset	-6,43%	-6,09%	9,11%
Liabilitas	-21,73%	-25,48%	8,74%
Ekuitas	21,33%	77,93%	10,70%
EBITDA	-34,03%	75,05%	-0,10%
PROFITABILITAS			
Laba Bruto / Pendapatan Usaha	50,83%	58,02%	63,39%
Laba Usaha / Pendapatan Usaha	26,22%	35,61%	26,68%
Laba Tahun Berjalan / Pendapatan Usaha	16,06%	28,92%	5,38%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan / Pendapatan Usaha	16,26%	28,95%	5,20%
<i>Return on Assets</i>	7,67%	15,54%	1,87%
<i>Return on Equity</i>	16,64%	43,75%	9,99%
RASIO KEUANGAN (x)			
Liabilitas / Ekuitas	1,17x	1,81x	4,33x
Liabilitas / Aset	0,54x	0,64x	0,81x
Aset lancar / Liabilitas jangka pendek	2,01x	1,45x	1,03x
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)</i>	4,01x	5,84x	2,35x
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)</i>	1,94x	2,39x	0,96x

Rasio-rasio yang dipersyaratkan dalam perjanjian utang dan tingkat pemenuhannya.

Keterangan	Rasio Dipersyaratkan	Pemenuhan Rasio
Rasio total utang terhadap total modal (<i>Debt to Equity Ratio</i>)	<233% (tidak boleh lebih)	117%
<i>Current Ratio</i>	>120% (minimum)	201%
DSCR (<i>Debt Service Coverage Ratio</i>)	1,1 x (minimum kali)	1,94 x
ROA (<i>Rate of Assets</i>)	1,4% (minimum)	7,67%
ROE (<i>Rate of Equity</i>)	2% (minimum)	16,64%
<i>Net Profit Margin</i>	1,3% (minimal)	16,26%
OR (<i>Occupancy Rate</i>)	55% (minimum)	40%

Occupancy Hotel per 31 Desember 2021	Alana Yogyakarta	Innside By Melia
<i>Room Available</i>	96.360	88.330
<i>Room Occupied</i>	47.895	26.605
<i>Occupancy</i>	49,70%	30,12%

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Informasi dan pembahasan yang disajikan oleh manajemen pada Bab ini wajib dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan-catatan di dalamnya yang terdapat pada Bab XVIII Prospektus ini. Bab ini menyajikan analisis dan pembahasan manajemen yang bersumber dari laporan keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia "IAPI" dengan Opini Tanpa Modifikasi.

A. UMUM

Perseroan didirikan pada tanggal 2 Agustus 2010 sesuai dengan Akta Pendirian No. 01 tanggal 2 Agustus 2010 dibuat di hadapan Ismaryani, S.H., Notaris di Kabupaten Sidoarjo, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan keputusannya No.AHU-4160.AH.01.01.TAHUN 2010 tanggal 24 Agustus 2021 dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU.0063429.AH.01.09. Tahun 2010 tanggal 24 Agustus 2010, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 13 Tahun 2012 serta Tambahan BNRI No. 413 ("Akta Pendirian Perseroan"). Sejak didirikan, Anggaran Dasar Perseroan mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan yang terakhir dimuat dalam Akta No. 15 tanggal 24 Februari 2022. ("**Anggaran Dasar Perseroan**").

Perseroan berdomisili di Kabupaten Sleman dan kantor pusatnya beralamat di Jalan Tentara Pelajar KM. 7, Kel. Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta. Perseroan beroperasi secara komersial pada tahun 2010.

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

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

1. **Kondisi Pasar**
Perseroan menghasilkan seluruh pendapatan dari aktivitas pengembangan properti di Indonesia. Karenanya, Perseroan sangat tergantung kepada kondisi ekonomi Indonesia secara umum dan pasar properti Indonesia pada khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi bisnis Perseroan termasuk tren harga pasar yang mempengaruhi penjualan properti dan tingkat harga sewa, standard hidup, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, perubahan demografi, suku bunga dan ketersediaan pembiayaan konsumen. Perseroan memperkirakan bahwa hasil kegiatan usaha Perseroan akan terus berubah dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi dalam kondisi ekonomi dan pasar properti Indonesia.
2. **Pendapatan**
Kegiatan usaha utama Perseroan adalah pengembangan dan penjualan apartemen serta kepemilikan dan pengelolaan dari properti ritel dan hotel. Sehubungan dengan penjualan properti, Perseroan pada umumnya melakukan penjualan awal (pre-sale) dimana Perseroan menjual sebagian property sebelum selesainya pembangunan. Hasil pre-sale tersebut dapat digunakan untuk membangun properti pre-sale tersebut. Pembeli dari apartemen dapat membayar uang muka dan sisanya diangsur secara berangsur. Apabila pembeli yang mengangsur pembayaran telah gagal memenuhi kewajiban pembayarannya, Perseroan pada umumnya berhak untuk membatalkan kontrak penjualan dan menjual kembali properti dan berhak untuk menahan sebagian dari pembayaran yang telah dilakukan pembeli sebelum terjadinya gagal bayar. Perseroan umumnya membangun properti hunian secara bertahap, sehingga memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk mengubah penawaran produk mengikuti permintaan pasar.
3. **Biaya Pengembangan**
Biaya pengembangan merupakan biaya yang dialokasikan oleh perseroan untuk pekerjaan tahap awal atas lahan yang akan dikembangkan, baik terhadap lahan milik perseroan maupun lahan yang dikembangkan melalui skema Kerjasama tertentu. Alokasi biaya tersebut mencakup berbagai pekerjaan diantaranya berupa pematangan lahan, perencanaan, infrastruktur tahap awal dan pekerjaan lain pada staging tahap awal.
4. **Waktu Penyelesaian Proyek**
Jumlah dari proyek properti yang dapat dibangun oleh Perseroan dan diselesaikan dalam periode tertentu dibatasi oleh keterbatasan waktu dan kebutuhan untuk menyediakan permodalan yang cukup besar untuk pembangunan dan konstruksi proyek. Jika terjadi keterlambatan, awal dimulainya penjualan dan penyewaan akan tertunda sehingga menyebabkan terlambatnya penerimaan pembayaran penjualan dan pembayaran sewa, meskipun pembayaran dimuka secara kas dalam jumlah tertentu telah diterima.

C. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penerapan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") Baru dan Revisi, serta Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021.

Penerapan dari standar, interpretasi baru/revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2021 dan 1 April 2021, tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perseroan dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2

Amendemen tersebut memungkinkan entitas untuk mencerminkan efek transisi dari suku bunga acuan, seperti interbank offered rates (IBORs) ke suku bank acuan alternatif tanpa menimbulkan dampak akuntansi yang tidak memberikan informasi yang berguna bagi pengguna laporan keuangan.

- Amendemen PSAK 73 – Konsesi sewa terkait Covid-19 setelah 30 Juni 2021

Amendemen tersebut memperpanjang kebijakan praktis konsesi sewa terkait Covid-19 dimana segala bentuk pengurangan pembayaran sewa hanya memengaruhi pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal 30 Juni 2022.

- Amendemen PSAK 22 tentang Definisi Bisnis

Amendemen ini mengklarifikasi definisi bisnis dengan tujuan untuk membantu entitas dalam menentukan apakah suatu transaksi seharusnya dicatat sebagai kombinasi bisnis atau akuisisi aset.

Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan belum diterapkan secara dini oleh Perseroan. Perseroan telah mengkaji dampak dari standar dan interpretasi tersebut sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

- Amendemen PSAK 1 “Penyajian Laporan Keuangan”

Amendemen PSAK 1 Penyajian Laporan Keuangan mengklarifikasi bahwa kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar, berdasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan. Klasifikasi tidak terpengaruh oleh ekspektasi entitas atau peristiwa setelah tanggal pelaporan (misalnya penerimaan waiver atau pelanggaran perjanjian). Amendemen tersebut juga mengklarifikasi apa yang dimaksud PSAK 1 perihal 'penyelesaian' liabilitas.

Amendemen tersebut dapat memengaruhi klasifikasi liabilitas, terutama untuk entitas yang sebelumnya mempertimbangkan intensi manajemen untuk menentukan klasifikasi dan untuk beberapa liabilitas yang dapat dikonversi menjadi ekuitas.

Standar ini harus diterapkan secara retrospektif sesuai dengan persyaratan normal dalam PSAK 25 Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan. Amendemen tersebut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2023 dan penerapan lebih awal diizinkan.

- Amendemen PSAK 16 “Aset Tetap” tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan

Amendemen tersebut melarang entitas untuk mengurangi biaya perolehan aset tetap dari penerimaan dari penjualan yang dihasilkan oleh aset tetap sebelum penggunaan yang diintensikan. Penerimaan atas penjualan memenuhi definisi pendapatan dan oleh karena itu harus diakui dalam laba rugi.

Amendemen PSAK 16 Aset Tetap tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan berlaku efektif pada 1 Januari 2023 dan penerapan dini diperkenankan.

- Amendemen PSAK 22 “Bisnis Kombinasi” tentang referensi ke kerangka konseptual

Amendemen tersebut memperbarui referensi dalam PSAK 22 ke kerangka konseptual untuk pelaporan keuangan tanpa mengubah persyaratan akuntansi untuk kombinasi bisnis.

- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan—Biaya Memenuhi Kontrak

Amendemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan. Biaya untuk memenuhi kontrak sendiri terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak, yang lebih lanjut terdiri dari biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut dan alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan—Biaya Memenuhi Kontrak berlaku efektif pada 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

- Penyesuaian Tahunan 2020, penyesuaian ini terdiri dari:

- PSAK 71: Instrumen Keuangan
- PSAK 73: Sewa

Penyesuaian Tahunan 2020 di atas berlaku efektif pada 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

- PSAK 74: Kontrak Asuransi

PSAK 74 mengatur relaksasi beberapa ketentuan antara lain berupa penambahan pengecualian ruang lingkup, penyesuaian penyajian laporan keuangan, penerapan opsi mitigasi risiko dan beberapa modifikasi pada ketentuan transisi. PSAK 74 juga mensyaratkan pemisahan yang jelas antara pendapatan yang dihasilkan dari bisnis asuransi dengan yang berasal dari kegiatan investasi.

Tanggal efektif penerapan PSAK 74: Kontrak Asuransi di Indonesia akan berlaku pada 1 Januari 2025 dengan penerapan dini diperkenankan.

Pada tanggal pengesahan laporan keuangan, Perseroan sedang mempertimbangkan implikasi dari penerapan amendemen standar tersebut, terhadap laporan keuangan Perseroan. Sehingga dampak perubahan amendemen atas kebijakan akuntansi terhadap penerapan kebijakan akuntansi Perseroan atas penerbitan/perubahan PSAK yang berlaku selama periode pelaporan serta dampaknya secara kuantitatif atas laporan keuangan belum ada dan masih dalam proses pertimbangan sampai nanti pada saat penerapannya.

Perseroan telah mengadopsi PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" sejak 1 Januari 2020, dimana tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi dan tidak terdapat penyesuaian jumlah yang diakui dalam laporan keuangan, dengan ringkasan dampak sebagai berikut:

	Jumlah tercatat PSAK 23 31 Desember 2019	Penyesuaian	Jumlah tercatat PSAK 72 1 Januari 2020
Piutang usaha	3.467.146.042	-	3.467.146.042
Uang muka pelanggan	97.576.860.920	-	97.576.860.920
Pendapatan usaha	105.708.515.708	-	105.708.515.708

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Perseroan memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi.

Kategori pengukuran						
Aset keuangan	Kategori asli PSAK 55	Kategori baru PSAK 71	Saldo akhir 31 Des 2019	Adopsi PSAK 71	Saldo awal 1 Jan 2020	
Kas dan bank			13.705.958.277	-	13.705.958.277	
Piutang usaha	Piutang dan pinjaman	Biaya perolehan diamortisasi	3.467.146.042	-	3.467.146.042	
Piutang lain-lain						
- Pihak ketiga			2.901.970.644	-	2.901.970.644	
- Pihak berelasi			62.026.594	-	62.026.594	

D. ANALISIS LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

1. Laporan Laba Rugi Komprehensif

Tabel dibawah ini menyajikan data laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Pendapatan Usaha	127.278.539.926	153.140.916.852	105.708.515.708
Laba Usaha	33.367.159.881	54.529.727.777	28.199.138.576
Laba Tahun Berjalan	20.437.980.109	44.282.033.381	5.683.370.380
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	20.693.018.857	44.331.011.678	5.498.123.692
Laba per Saham	145,84	8.856.407	1.136.674
Dividen per Saham	677,89	-	-

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Penjualan apartemen dan condotel			
The Yudistira	72.829.132.720	115.825.471.265	-
Graha Indoland			15.238.947.001
Mataram City			748.143.636
Subjumlah	72.829.132.720	115.825.471.265	15.987.090.637
Jasa Perhotelan			
The Alana Hotel - Yogyakarta	37.942.459.253	28.422.933.154	63.909.854.670
Innside Hotel - Yogyakarta	16.506.947.953	8.892.502.433	25.811.570.400
Subjumlah	54.449.407.206	37.315.435.587	89.721.425.070
Jumlah	127.278.539.926	153.140.906.852	105.708.515.707

a) Pendapatan Usaha

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

Pendapatan Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp127.278.539.926 mengalami penurunan sebesar -Rp25.862.376.926 atau sebesar -16,89% dari Pendapatan Usaha yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp153.140.916.852. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya penjualan apartemen, sedangkan pendapatan usaha hotel sebenarnya justru mengalami kenaikan yang disebabkan oleh mulai meningkatnya operasional hotel seiring dengan menurunnya dampak pandemi terutama dari Bulan September sampai dengan Desember 2021.

Pada tahun-tahun tersebut hanya terdapat satu proyek apartemen Yudhistira dengan total 473 unit. Pengakuan penjualan atas unit tersebut sebagian besar dilakukan pada tahun 2020 yaitu 234 unit dan pada tahun 2021 sebesar 147 unit. Sisa sebanyak 92 unit akan diakui sebagai pendapatan di tahun-tahun berikutnya.

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

Pendapatan Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp153.140.916.852 mengalami peningkatan sebesar Rp47.432.401.144 atau sebesar 44,87% dari Pendapatan Usaha yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp105.708.515.708. Hal ini terutama dikarenakan meningkatnya penjualan apartemen dan condotel, sedangkan pendapatan usaha hotel menurun yang disebabkan oleh pandemi pada tahun 2020.

Pada tahun 2019 proyek yang dapat diakui penjualan tersisa 26 unit terdiri dari 22 unit Graha Indoland dan 4 unit Mataram City sedangkan proyek apartemen Yudhistira belum bisa diakui penjualan berdasarkan PSAK 72. Pada tahun 2020 sudah dilakukan pengakuan penjualan atas Apartemen Yudhistira sebanyak 234 unit.

b) Laba Usaha

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

Laba Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp33.367.159.881 mengalami penurunan sebesar -Rp21.162.567.896 atau -38,81% dari Laba Usaha yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp54.529.727.777. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya penjualan apartemen dan condotel, meskipun laba usaha hotel mengalami peningkatan.

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

Laba Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp54.529.727.777 atau mengalami peningkatan sebesar Rp26.330.589.201 atau 93,37% dari Laba Usaha yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp28.199.138.576. Hal ini terutama dikarenakan meningkatnya penjualan apartemen dan condotel, meskipun laba usaha hotel mengalami penurunan yang disebabkan oleh pandemi.

c) Laba Sebelum Pajak Penghasilan

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

Laba Sebelum Pajak Penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 19.988.679.001 atau mengalami penurunan sebesar -Rp20.751.620.322 atau sebesar -50,94% dari Laba Usaha yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp40.740.299.323. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya penjualan apartemen dan condotel, meskipun laba usaha hotel mengalami peningkatan (penurunan rugi).

Perbandingan Laba Sebelum Pajak Penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Laba Sebelum Pajak Penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp40.740.299.323 atau mengalami peningkatan sebesar Rp33.547.231.962 atau sebesar 466,38% dari Laba Sebelum Pajak Penghasilan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp7.193.067.361. Hal ini terutama dikarenakan meningkatnya penjualan apartemen dan condotel, meskipun laba usaha hotel mengalami penurunan yang disebabkan oleh pandemi.

d) Laba Tahun Berjalan

Perbandingan Laba Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Laba Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp20.437.980.109 atau mengalami penurunan sebesar -Rp24.025.784.349 atau sebesar -54,03% dari Laba Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp44.463.764.458. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya penjualan apartemen dan condotel, meskipun laba usaha hotel mengalami peningkatan (penurunan rugi).

Perbandingan Laba Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Labanya Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp44.463.764.458 mengalami peningkatan sebesar Rp5.683.370.380 atau sebesar 682,35% dari Labanya Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 38.780.394.078. Hal ini terutama dikarenakan meningkatnya penjualan apartemen dan condotel, meskipun laba usaha hotel mengalami penurunan yang disebabkan oleh pandemi.

e) Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Perbandingan Laba Komprehensif Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Labanya Komprehensif Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp20.693.018.857 atau mengalami penurunan sebesar -Rp23.819.723.898 atau sebesar -53,51% dari Labanya Komprehensif Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp44.512.742.755. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya penjualan apartemen dan condotel, meskipun laba usaha hotel mengalami peningkatan (penurunan rugi).

Perbandingan Laba Komprehensif Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Labanya Komprehensif Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp44.512.742.755 mengalami peningkatan sebesar Rp39.014.619.063 atau sebesar 709,60% dari Labanya Komprehensif Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp5.498.123.692. Hal ini terutama dikarenakan meningkatnya penjualan apartemen dan condotel, meskipun laba usaha hotel mengalami penurunan yang disebabkan oleh pandemi.

2. Laporan Posisi Keuangan

Berikut ini merupakan rincian aset lancar Perseroan anak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Aset Lancar	165.895.099.569	173.343.912.586	188.479.634.562
Aset Tidak Lancar	100.680.103.778	111.546.386.567	114.892.027.870
Total Aset	266.575.203.347	284.890.299.153	303.371.662.432
Liabilitas Jangka Pendek	82.352.288.850	119.460.963.889	182.404.548.302
Liabilitas Jangka Panjang	61.414.852.508	64.214.292.132	64.083.082.676
Total Liabilitas	143.767.141.358	183.675.256.021	246.487.630.978
Ekuitas	122.808.061.989	101.215.043.132	56.884.031.454

a) Aset Lancar

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

Aset Lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp165.895.099.569 mengalami penurunan sebesar -Rp7.448.813.017 atau sebesar -4,30% dari Aset Lancar yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp173.343.912.586. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya Piutang lain-lain – pihak ketiga dan Persediaan yang masing-masing turun sebesar -Rp13.232.128.575 dan -Rp5.508.056.308.

Penurunan disebabkan karena menurunnya piutang lain-lain pihak berelasi dan pihak ke tiga dan persediaan atas proyek Apartemen Yudhistra karena dilakukan pengakuan penjualan. Sementara itu perseroan mencatat peningkatan kas, biaya dibayar di muka dan pajak dibayar di muka.

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

Aset Lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp173.343.912.586 atau mengalami penurunan sebesar -Rp15.135.721.976 atau sebesar -8,03% dari Aset Lancar yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp188.479.634.562. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya Kas dan setara kas, dan Persediaan yang masing-masing turun sebesar -Rp6.899.291.574 dan -Rp7.889.603.393.

Penurunan disebabkan karena menurunnya kas dan setara kas, piutang usaha pihak ketiga dan persediaan atas proyek Apartemen Yudhistra yang sudah diakui sebagai pendapatan pada tahun 2020.

b) Aset Tidak Lancar

Perbandingan Aset Tidak Lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Aset Tidak Lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp100.680.103.778 atau mengalami penurunan sebesar -Rp10.866.282.789 atau sebesar -9,74% dari Aset Tidak Lancar yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp111.546.386.567. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya tanah dalam pengembangan dan aset tetap yang turun masing-masing sebesar -Rp7.528.077.848 dan -Rp2.556.180.850.

Perbandingan Aset Tidak Lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Aset Tidak Lancar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp111.546.386.567 atau mengalami penurunan sebesar -Rp114.892.027.870 atau sebesar -2,91% dari Aset Tidak Lancar yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.345.641.303. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya Aset tetap sebesar -Rp6.973.701.222.

Hal ini terutama dikarenakan menurunnya Aset tetap sebesar -Rp6.973.701.222 yang disebabkan oleh depresiasi aset tetap dan disaat yang sama juga terdapat kenaikan aset pajak tangguhan.

c) Liabilitas Jangka Pendek

Perbandingan Liabilitas Jangka Pendek untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Liabilitas Jangka Pendek untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp82.352.288.850 atau mengalami penurunan sebesar -Rp37.108.675.039 juta atau sebesar -31,06% dari Liabilitas Jangka Pendek yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp119.460.963.889. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya utang bank jangka pendek sebesar -Rp3.750.000.000; Utang muka pelanggan sebesar -Rp26.845.314.058; utang bank sebesar -Rp4.100.000.000; dan Utang lain-lain pihak berelasi sebesar -Rp12.327.518.223.

Perbandingan Liabilitas Jangka Pendek untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Liabilitas Jangka Pendek untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp119.460.963.889 mengalami penurunan sebesar -Rp62.943.584.413 atau sebesar -34,51% dari Liabilitas Jangka Pendek yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp182.404.548.302. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya Uang muka pelanggan sebesar -Rp43.243.391.313 dan Utang bank sebesar -Rp9.000.000.000, utang usaha dan utang lain-lain sebesar -Rp5.664.888.588,-.

d) Liabilitas Jangka Panjang

Perbandingan Liabilitas Jangka Panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020

Liabilitas Jangka Panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp61.414.852.508 mengalami penurunan sebesar -Rp2.799.439.624 atau sebesar -4,36% dari Liabilitas Jangka Panjang yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp64.214.292.132. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya utang bank sebesar -Rp2.300.000.000.

Perbandingan Liabilitas Jangka Panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Liabilitas Jangka Panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp64.214.292.132 mengalami peningkatan sebesar Rp131.209.456 atau sebesar 0,20% dari Liabilitas Jangka Panjang yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp64.083.082.676. Hal ini terutama dikarenakan meningkatnya Liabilitas imbalan pasca kerja sebesar Rp284.931.207.

e) Total Liabilitas

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

Total Liabilitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp143.767.141.358 mengalami penurunan sebesar -Rp39.908.114.663 atau sebesar -21,73% dari Total Liabilitas yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp183.675.256.021. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya liabilitas jangka pendek sebesar -Rp37.108.675.039.

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

Total Liabilitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp183.675.256.021 mengalami penurunan sebesar Rp62.812.374.957 atau sebesar 25,48% dari Total Liabilitas yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp246.487.630.978. Hal ini terutama dikarenakan menurunnya liabilitas jangka pendek sebesar -Rp62.943.584.413.

f) Ekuitas

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

Ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp122.808.061.989 atau mengalami peningkatan sebesar Rp21.593.018.857 atau sebesar 21,33% dari Ekuitas yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp101.215.043.132. Hal ini terutama dikarenakan meningkatnya Modal Saham sebesar Rp95.900.000.000.

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

Ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebesar Rp101.215.043.132 mengalami peningkatan sebesar Rp44.331.011.678 atau sebesar 77,93% dari Ekuitas yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp56.884.031.454. Hal ini terutama dikarenakan meningkatnya saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya yang naik sebesar 124,24%.

E. RASIO KEUANGAN PERSEROAN

a) Likuiditas

Rasio likuiditas Perseroan adalah kemampuan Perseroan untuk melunasi liabilitas jangka pendek. Rasio likuiditas Perseroan yang dihitung adalah rasio lancar. Rasio lancar dihitung dengan membagi jumlah aset lancar dengan jumlah liabilitas jangka pendek.

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Jumlah Aset Lancar	165.895.099.569	173.343.912.586	188.479.634.562
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	82.352.288.850	119.460.963.889	182.404.548.302
Rasio Lancar (x)	2,01	1,45	1,03

Tingkat likuiditas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 2,01x, 1,45x dan 1,03x. Sampai dengan saat ini, Perseroan dapat memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan aset lancar. Sumber pendanaan Perseroan dapat diperoleh secara internal maupun eksternal yang berasal dari aktivitas operasi dan pendanaan. Untuk memenuhi kebutuhan akan likuiditas, Perseroan selalu berusaha menjaga tingkat kesehatan pembiayaan dari pencairan piutang usaha dari pendapatan usaha sebelumnya sehingga kelancaran arus kas tetap dapat terjaga. Sumber likuiditas internal Perseroan bersumber dari setoran modal pemegang saham Perseroan beserta dengan kas yang berasal dari pendapatan Perseroan. Sedangkan dari sisi eksternal, Perseroan terus berusaha mencari sumber pendanaan baru. Untuk itu, Perseroan berniat untuk melakukan diversifikasi sumber pendanaan, salah satunya adalah dengan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham ini. 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.

b) Solvabilitas

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

Keterangan (x)	31 Desember		
	2021	2020	2019
Jumlah Liabilitas terhadap Jumlah Aset (DAR)	1,17	1,81	4,33
Jumlah Liabilitas terhadap Jumlah Ekuitas (DER)	0,54	0,64	0,81
Interest Coverage Ratio (ICR)	4,01	5,84	2,35
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,94	2,39	0,96

Rasio Liabilitas terhadap Aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 1,17x, 1,81x dan 4,33x, sedangkan Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas Perseroan masing-masing adalah sebesar 1,94x, 2,39x dan 0,96x.

c) Imbal Hasil Aset

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

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Laba Bersih Tahun Berjalan	20.437.980.109	44.282.033.381	5.683.370.380
Jumlah Aset	266.575.203.347	284.890.299.153	303.371.662.432
Imbal Hasil Aset (<i>Return on Asset</i>)	7,67%	15,54%	1,87%

Imbal Hasil Aset Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 7,67%, 15,54% dan 1,87%.

d) Imbal Hasil Ekuitas

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

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Laba Bersih Tahun Berjalan	20.437.980.109	44.463.764.458	5.683.370.380
Jumlah Ekuitas	122.808.061.989	101.215.043.132	56.884.031.454
Imbal Hasil Ekuitas (<i>Return on Equity</i>)	16,64%	43,75%	9,99%

Imbal Hasil Ekuitas Perseroan untuk untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar 16,64%, 43,75% dan 9,99%.

F. ANALISA ARUS KAS

Tabel dibawah ini menjelaskan rincian arus kas Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

(dalam Rupiah)

Uraian	31 Desember		
	2021	2020	2019
Arus kas diperoleh dari aktivitas operasi	20.788.648.006	6.916.781.231	30.947.010.060
Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	2.877.017.250	-1.514.616.383	-8.013.968.141
Arus kas digunakan untuk aktivitas pendanaan	-15.100.893.915	-12.301.456.422	-18.257.207.181
Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Setara Kas	8.564.771.341	-6.899.291.574	4.675.834.738
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	6.806.666.703	13.705.958.277	9.030.123.540
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	15.371.438.044	6.806.666.703	13.705.958.278

Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi

Kas bersih yang diperoleh dari kegiatan operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah Rp20.788.648.006, dibandingkan dengan Rp6.916.781.231 pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Peningkatan tersebut disebabkan oleh berkurangnya pembayaran kas pada pemasok, pembayaran kas kepada karyawan dan operasional lainnya

Kas bersih yang diperoleh dari kegiatan operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah Rp6.916.781.231, dibandingkan dengan Rp30.947.010.060 pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan tersebut disebabkan oleh penerimaan kas dari pelanggan dan pembayaran kas pada pemasok.

Kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi

Kas bersih yang diperoleh dari kegiatan investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah Rp2.877.017.250 atau meningkat 289,95% dibandingkan dengan Rp-1.514.616.383 pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Peningkatan tersebut disebabkan oleh perolehan dari pelepasan tanah belum dikembangkan.

Kas bersih yang diperoleh (digunakan untuk) dari kegiatan investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah Rp-1.514.616.383, dibandingkan dengan Rp-8.013.968.141 pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Peningkatan/penurunan tersebut disebabkan oleh adanya perolehan aset tetap dan tanah belum dikembangkan.

Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan

Kas bersih yang diperoleh dari kegiatan pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah Rp-15.100.893.915, dibandingkan dengan Rp-12.301.456.422 pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Peningkatan tersebut disebabkan oleh pembayaran pinjaman pihak berelasi dan pinjaman bank jangka pendek.

Kas bersih yang diperoleh dari kegiatan pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah Rp-12.301.456.422, dibandingkan dengan Rp-18.257.207.181 pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan tersebut disebabkan oleh berkurangnya pembayaran pinjaman bank jangka panjang.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak memiliki siklus usaha. Sehingga, tidak terdapat pola atau karakteristik tertentu pada arus kas.

G. SUMBER PENDANAAN / LIKUIDITAS PERSEROAN

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

Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas material yang belum digunakan.

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

Apabila dana hasil Penawaran Umum tersebut tidak mencukupi untuk membiayai rencana penggunaan dana, maka sumber lain yang menjadi alternatif adalah pinjaman kepada pihak ketiga dan/atau dari dana internal Perseroan.

Selain itu, pemenuhan kebutuhan likuiditas dapat dilakukan melalui pinjaman bank, pihak ketiga lain dan atau dukungan dari para pemegang saham pendiri yang selalu berkomitmen untuk menjaga kelangsungan usaha.

Jumlah pinjaman yang masih terhutang pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar:

Pinjaman jangka pendek:

Keterangan	(dalam Rupiah)	
	Jumlah	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	10.000.000.000	
Total	10.000.000.000	

Pinjaman jangka Panjang:

Keterangan	(dalam Rupiah)	
	Jumlah	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	48.874.000.000	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	23.728.000.007	
	72.602.000.007	

Untuk kebutuhan pinjaman musiman, Perseroan memiliki pinjaman jangka pendek di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang memiliki jangka waktu 12 bulan atau 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan nilai saat ini sebesar Rp10.000.000.000.

Sampai saat ini tidak terdapat kendala pembayaran atas pinjaman bank yang jatuh tempo yang berdampak atau mempengaruhi laporan keuangan Perseroan. Pembayaran pinjaman bank saat ini sudah sesuai dengan jadwal pembayaran dan jatuh temponya. Proyeksi laporan keuangan dan arus kas yang sudah kami sajikan sudah mempertimbangkan semua jadwal pembayaran pinjaman bank baik bunga maupun pokoknya, termasuk rencana perusahaan melunasi pinjaman jangka pendek ke PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp10.000.000.000,- pada tahun 2023.

Fasilitas pinjaman dari perbankan yang dimiliki Perseroan saat ini ini bersifat committed dan non revolving dan juga kredit investasi.

Pembatasan penggunaan pinjaman dan jaminan atas fasilitas kredit yang bersifat jangka pendek dengan agunan kredit berupa deposito dengan nominal sebesar Rp10.000.000.000 atas nama Noegroho Harihardono telah diikat gadai untuk menjamin fasilitas KASB atas nama PT Saraswanti Indoland Development. Sedangkan untuk pinjaman jangka Panjang berupa tanah dan bangunan Perseroan, Mesin dan Peralatan diikat Fiducia, Personal Guarantee atas nama Y.N Hari Hardono, Corporate Guarantee atas PT Dupan Anugerah Lestari.

Pembatasan dimana Perusahaan tidak diperbolehkan melakukan hal-hal sebagai berikut tanpa persetujuan tertulis, yaitu: mengubah anggaran dasar, perubahan pengurusan, modal dan komposisi pemegang saham, mengubah operator hotel, memperoleh fasilitas kredit bank lain, mengikat diri sebagai penjamin utang, mengambil dividen, memindah tangankan agunan, melunasi utang pemegang saham, menggunakan fasilitas kredit diluar tujuan, mengajukan permohonan kepada Pengadilan Niaga / Negeri serta memehuni ketentuan rasio-rasio keuangan yang telah diwajibkan.

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

H. SEGMENT OPERASI

Informasi segmen operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebagai berikut:

Keterangan	31 Desember 2021		
	Properti	Perhotelan	Jumlah
Pendapatan usaha	72.829.132.720	54.449.407.206	127.278.539.926
Beban pokok pendapatan	(43.166.889.162)	(19.416.584.644)	(62.583.473.806)
Laba bruto	29.662.243.558	35.032.822.562	64.695.066.120
Beban penjualan	(1.176.912.465)	(2.396.386.654)	(3.573.299.120)
Beban umum dan administrasi	(3.173.617.837)	(22.627.523.870)	(25.801.141.706)
Beban pajak final	(1.951.286.391)	(2.179.022)	(1.953.465.413)

Keterangan	31 Desember 2021		
	Properti	Perhotelan	Jumlah
Pendapatan (beban) lain-lain	686.425.790	(14.064.906.670)	(13.378.480.880)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	24.046.852.656	(4.058.173.655)	19.988.679.001
Manfaat (beban) pajak penghasilan			449.301.108
Laba tahun berjalan			20.437.980.109
Penghasilan komprehensif lain			255.038.748
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan			20.693.018.857
Informasi segmen operasi lainnya			
Aset segmen	172.341.876.526	94.233.326.821	266.575.203.347
Liabilitas segmen	133.491.417.365	10.275.723.993	143.767.141.358

Keterangan	31 Desember 2020		
	Properti	Perhotelan	Jumlah
Pendapatan usaha	115.825.481.265	37.315.435.587	153.140.916.852
Beban pokok pendapatan	(49.043.345.916)	(15.241.968.355)	(64.285.314.271)
Laba bruto	66.782.135.349	22.073.467.232	88.855.602.581
Beban penjualan	(1.932.062.577)	(2.962.490.200)	(4.894.552.776)
Beban umum dan administrasi	(3.336.341.349)	(23.295.893.427)	(26.632.234.776)
Beban pajak final	(2.799.087.252)	-	(2.799.087.252)
Pendapatan (beban) lain-lain	(1.053.276.533)	(12.736.151.921)	(13.789.428.454)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	57.661.367.639	(16.921.068.316)	40.740.299.323
Manfaat (beban) pajak penghasilan			3.541.734.058
Laba tahun berjalan			44.282.033.381
Penghasilan komprehensif lain			48.978.297
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan			44.331.011.678
Informasi segmen operasi lainnya			
Aset segmen	189.527.294.969	95.363.004.184	284.890.299.153
Liabilitas segmen	175.716.738.965	7.958.517.056	183.675.256.021

Keterangan	31 Desember 2019		
	Properti	Perhotelan	Jumlah
Pendapatan usaha	15.987.090.637	89.721.425.071	105.708.515.708
Beban pokok pendapatan	(9.463.721.394)	(29.232.338.507)	(38.696.059.902)
Laba bruto	6.523.369.243	60.489.086.564	67.012.455.806
Beban penjualan	(1.321.411.810)	(4.126.131.338)	(5.447.543.149)
Beban umum dan administrasi	(5.347.128.924)	(27.407.351.939)	(32.754.480.863)
Beban pajak final	(611.293.218)		(611.293.218)
Pendapatan (beban) lain-lain	(758.258.414)	(20.247.812.801)	(21.006.071.215)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	(1.514.723.124)	8.707.790.485	7.193.067.361
Manfaat (beban) pajak penghasilan			(1.509.696.981)
Laba tahun berjalan			5.683.370.380
Penghasilan komprehensif lain			(185.246.688)
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan			5.498.123.692
Informasi segmen operasi lainnya			
Aset segmen	193.224.573.310	110.147.089.122	303.371.662.432
Liabilitas segmen	231.711.266.028	14.776.364.950	246.487.630.978

I. BELANJA MODAL

Tabel di bawah ini menggambarkan informasi mengenai belanja modal Perseroan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Tanah	11.531.062.863	11.531.062.863	11.531.062.863
Bangunan dan prasarana	107.494.577.047	107.494.577.047	106.805.765.626
Peralatan kantor	36.176.370.469	35.758.828.369	35.323.707.357
Kendaraan	3.856.669.470	3.856.669.470	3.521.643.462

Peningkatan pendapatan bersih Perseroan terutama disebabkan oleh peningkatan yang terjadi pada segmen property dan perhotelan. Peningkatan pendapatan bersih Perseroan pada segmen property dan perhotelan terutama disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan atas pengembangan property dan perhotelan. Peningkatan profitabilitas Perseroan sejalan dengan peningkatan pendapatan bersih Perseroan.

J. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA DALAM BIDANG FISKAL, MONETER, EKONOMI PUBLIK, DAN POLITIK

Tidak ada 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.

K. KEJADIAN MATERIAL YANG TERJADI SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN DAN LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, tidak ada kejadian material yang terjadi setelah tanggal laporan posisi keuangan dan laporan akuntan publik yang mempengaruhi laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

VI. FAKTOR RISIKO

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari berbagai risiko yang mungkin dihadapi. Seluruh risiko usaha dan risiko umum yang dipaparkan dalam prospektus ini dapat mempengaruhi kinerja usaha Perseroan, baik kinerja operasional maupun keuangan Perseroan. Berikut ini merupakan risiko-risiko material yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan secara umum dan telah diurutkan berdasarkan bobot risiko.

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari risiko-risiko yang dapat mengancam kelangsungan usaha Perseroan. Beberapa risiko yang mempengaruhi usaha Perseroan secara umum yang disusun berdasarkan urutan bobot tertinggi adalah sebagai berikut:

A. RISIKO UTAMA

Risiko Penurunan Permintaan Pasar Akan Properti, Jasa Perhotelan dan MICE

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah mengembangkan proyek properti prospektif berbagai daerah di Indonesia. Perseroan melihat investasi properti cukup menjanjikan di masa yang akan datang.

Namun, terdapat risiko bahwa permintaan kebutuhan properti dan jasa perhotelan dan penyewaan *convention hall* dapat melemah tergantung pada pertumbuhan ekonomi & daya beli masyarakat. Selain itu, faktor pembatasan akibat adanya pandemi ini menjadikan minat akan properti semakin menurun. Sehingga, calon konsumen yang akan membeli apartemen untuk ditempati maupun untuk tujuan investasi akan mengalihkan investasinya ke sektor lain. Berdasarkan hal tersebut, tingkat permintaan apartemen dapat melemah, yang selanjutnya dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan yang pada akhirnya jumlah pendapatan dan laba Perseroan berpotensi menurun.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL

1) Risiko Persaingan Usaha

Persaingan usaha di bidang jasa dan perhotelan sudah pasti tidak akan terelakkan, mengingat banyaknya pengusaha yang melihat peluang dari banyaknya wisatawan yang datang ke Kota Pelajar tersebut. Persaingan dapat berasal dari kompetitor yang juga sedang progresif dalam melakukan pengembangan maupun pemasaran proyek properti yang sejenis baik varian tipe maupun market segmentasi. Ketatnya persaingan dalam hal lokasi, fasilitas, pelayanan harga serta kualitas membuat Perseroan harus meningkatkan belanja modal & ketatnya persaingan dalam pemasaran juga pada akhirnya dapat menekan margin keuntungan.

2) Risiko Permodalan

Pengembangan perkotaan memerlukan modal yang besar, kemudian Perseroan dalam mendapatkan dana untuk pengembangan, perolehan tanah, dan pembangunan memerlukan suatu rencana yang matang, karena dana-dana tersebut akan dicapai dalam jangka panjang. Perseroan tidak dapat menjamin akan tersedianya dana yang cukup untuk membiayai proyek secara jangka panjang. Terdapat risiko pertumbuhan Perseroan akan terhambat apabila pinjaman dana tidak bisa didapatkan dari Perbankan dan/atau pasar modal yang pada akhirnya dapat menurunkan jumlah pendapatan dan laba Perseroan dimasa yang akan datang.

3) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas merupakan bentuk risiko ketidakmampuan/kesulitan Perseroan dalam menyelesaikan kewajiban jangka pendek kepada pihak ketiga secara tunai. Hal ini disebabkan oleh posisi arus kas yang memburuk, peningkatan biaya secara umum, dan kualitas aset yang buruk. Risiko ini bisa mengakibatkan terjadinya terlambat atau gagal bayar atas hutang bank sehingga menimbulkan biaya penalty, menurunkan performa kredit dan penyitaan asset yang dijaminkan. Keterlambatan atau gagal bayar kepada vendor akan mengakibatkan pasokan bahan baku untuk operasional dan material untuk pembangunan proyek terganggu. Hal tersebut akan mengurangi kemampuan perusahaan menghasilkan pendapatan dan menyelesaikan proyek secara tepat waktu.

4) Risiko Wabah Penyakit

Risiko Wabah Penyakit atau Pandemi COVID-19 menyebabkan gangguan pada rantai pasok global, dalam negeri, volatilitas pasar keuangan, guncangan permintaan konsumen dan dampak negatif di sektor-sektor utama seperti properti, perjalanan dan pariwisata. Sektor bisnis properti terutama perhotelan dan apartemen merupakan yang paling merasakan dampak pandemi, maka dari itu Kota Yogyakarta sebagai salah satu daerah yang mengandalkan pariwisata untuk pemasukan PAD nya mengalami penurunan yang sangat signifikan.

5) Risiko investasi

Risiko investasi dapat timbul jika asumsi-asumsi yang digunakan perseroan ketika melakukan studi kelayakan tidak terpenuhi yang disebabkan oleh faktor-faktor yang diluar kendali, seperti pandemi, huru hara, perubahan selera konsumen, perubahan teknologi dan force majeure. Hal tersebut dapat mengakibatkan hasil yang tidak sesuai dengan yang diharapkan dan dapat berdampak pada kerugian atas investasi yang dilaksanakan sehingga mempengaruhi posisi keuangan maupun kinerja keuangan Perseroan.

6) Risiko Bencana Alam

Lokasi Yogyakarta sendiri merupakan daerah yang cukup dekat dengan Gunung Merapi yang merupakan salah satu gunung aktif di pulau Jawa. Sehingga, terdapat risiko adanya gangguan akibat meletusnya gunung tersebut yang dapat mengganggu kelangsungan usaha Perseroan. Gangguan dapat berupa ditutupnya akses menuju dan ke lokasi usaha Perseroan, gangguan transportasi dan juga gangguan lainnya

7) Risiko Perubahan Teknologi

Internet of Things (IoT), kecerdasan buatan (*Artificial Intelligence*), *Machine Learning*, dan Otomatisasi merupakan inovasi teknologi yang tak hanya merevolusi dari sisi pengalaman konsumen, namun juga mampu memberikan kemudahan dari sisi bisnis. Contohnya seperti brankas atau mesin kasir yang perlahan digantikan dengan barcode, pembayaran mobile, dan sekarang teknologi berbasis komputasi awan (cloud).

8) Risiko Kelangkaan Sumber Daya

Risiko sumber daya dapat timbul apabila terdapat kelangkaan bahan material yang diperlukan Perseroan untuk melancarkan pelaksanaan pengembangan proyeknya. Ketidak-tersediaan bahan material yang dibutuhkan oleh Perseroan berdampak pada keterlambatan pengerjaan pengembangan penyelesaian proyek-proyek Perseroan yang mengakibatkan dampak negatif terhadap kegiatan usaha dan hasil Usaha Perseroan.

9) Risiko Perubahan Selera Pasar

Bisnis Properti terkait erat dengan trend desain bangunan pada suatu masa tertentu. Hal ini menyebabkan terjadinya risiko dimana bangunan yang telah dibangun sesuai desain atau model tertentu menjadi tidak sesuai dengan selera pasar. Hal ini tentu akan sangat mempengaruhi pendapatan Perseroan kedepannya. Perubahan selera pasar yang bergerak secara dinamis dimana Perseroan sudah merencanakan desain dapat berakibat proyek yang di akan dijual oleh Perseroan tidak terserap oleh pasar karena tidak sesuai dengan selera Pasar.

10) Risiko Pembayaran Konsumen

Risiko pembayaran khususnya terjadi pada konsumen yang membeli unit property dengan skema installment / soft cash dimana jika terjadi kendala kondisi keuangan dari konsumen maka akan berdampak negatif terhadap *cash flow* Perusahaan dan akan meningkatkan piutang bermasalah / macet pada Perseroan.

11) Risiko Pasokan dari Pemasok Perseroan

Perseroan memerlukan pasokan bahan baku baik untuk kegiatan konstruksi maupun untuk operasional hotel. Pemasok kebutuhan konstruksi adalah pemasok utk material bangunan, arsitek, konsultan dan mechanical engineering. Pemasok kebutuhan operasional hotel adalah penyedia bahan baku untuk kitchen, restoran, alat-alat kebersihan, linenware, glassware, kitchenware dan material engineering. Perseroan memiliki ketergantungan terhadap para pemasok tersebut untuk menjamin kelancaran operasional sehingga gangguan terhadap rantai pasokan dapat memberikan dampak negatif bagi operasional dan akhirnya kinerja keuangan Perseroan.

12) Risiko Pemeliharaan dan Manajemen Properti

Perseroan perlu untuk melaksanakan pemeliharaan secara insidental dan periodic terhadap propertinya, terutama apartemen dalam rangka menjaga kepuasan konsumen Perseroan. Namun, Perseroan tidak dapat memastikan apakah seluruh konsumen Perseroan puas terhadap kondisi properti dan manajemen properti Perseroan, dan oleh karenanya terdapat risiko terjadinya komplain/keluhan dari konsumen Perseroan yang apabila terjadi dalam skala besar, hal ini dapat memberikan dampak negatif kepada operasional dan kinerja keuangan Perseroan.

13) Risiko Fluktuasi Harga Penjualan dan Profitabilitas

Dalam rangka menjaga daya saing Perseroan, Perseroan memberikan harga penjualan yang kompetitif. Di lain sisi biaya konstruksi Perseroan bergantung pada harga yang diberikan oleh kontraktor-kontraktor yang ditunjuk oleh Perseroan. Oleh karenanya Perseroan memiliki risiko fluktuasi harga penjualan dan profitabilitas yang dapat mempengaruhi operasional dan kinerja keuangan Perseroan.

14) Risiko terkait Tuntutan atau Gugatan Hukum

Pembelian atau akuisisi lahan menjadi hal penting bagi Perseroan untuk mengembangkan bisnis usahanya. Dari pembelian atau akuisisi lahan, dapat terjadi tuntutan hukum baik yang terjadi sebelum atau sesudah proyek beroperasi. Selain itu, tuntutan hukum juga dapat terjadi dari segi operasional Perseroan yang dapat muncul baik dari pelanggan, pihak ketiga Perseroan, ataupun dari karyawan Perseroan sendiri. Tuntutan atau gugatan hukum dapat berdampak negatif terhadap reputasi, kegiatan usaha, kondisi keuangan, operasional dan prospek usaha Perseroan.

C. RISIKO BAGI INVESTOR

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

Pasar negara berkembang seperti Indonesia memiliki risiko yang lebih besar dibandingkan dengan pasar di negara-negara 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:

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

2. Risiko Fluktuasi Harga Saham

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

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

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

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

3. Risiko 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.

4. Penjualan Saham Perseroan di Masa Depan Dapat Mempengaruhi Harga Saham Perseroan

Penjualan saham Perseroan di masa depan dalam jumlah besar di pasar, atau persepsi bahwa penjualan tersebut akan terjadi, dapat mempengaruhi harga pasar Saham Perseroan atau kemampuan Perseroan untuk mencari dana dari penawaran umum atau penawaran terbatas penambahan modal atau efek bersifat ekuitas.

Setelah saham Perseroan tercatat dan diperdagangkan di BEI, pemegang saham utama Perseroan dapat memperdagangkan saham yang dimilikinya di BEI. Jika perdagangan yang dilakukan oleh pemegang saham utama tersebut dilakukan dalam jumlah yang signifikan, hal ini dapat mempengaruhi harga saham Perseroan di pasar. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai hal antara lain timbulnya persepsi akan adanya pemegang saham utama baru Perseroan dan jika harga perdagangan yang dilaksanakan di bawah harga pasar dapat menimbulkan tekanan jual pada saham Perseroan.

Perdagangan tersebut dapat mengakibatkan harga saham Perseroan mengalami penurunan dan hal ini dapat menimbulkan kesulitan bagi Perseroan untuk menghimpun modal melalui penawaran saham.

5. Risiko Pembagian Dividen

Kemampuan Perseroan untuk mengumumkan pembagian dividen sehubungan dengan saham Perseroan yang ditawarkan akan bergantung pada kinerja keuangan Perseroan di masa depan yang juga bergantung pada keberhasilan implementasi strategi pertumbuhan Perseroan; pada faktor kompetisi, peraturan, teknis, lingkungan, dan faktor-faktor lainnya; pada kondisi ekonomi secara umum; serta pada faktor-faktor tertentu yang terdapat pada industri jasa pertambangan atau aksi korporasi tertentu yang telah dilakukan oleh Perseroan, yang sebagian besar berada di luar kendali Perseroan. Apabila Perseroan membukukan kerugian atas

hasil kinerja operasionalnya dalam laporan keuangan Perseroan, maka hal ini dapat menjadi alasan untuk tidak membagikan dividen. Selain itu, Perseroan dapat mencatatkan biaya atau kewajiban yang akan mengurangi atau meniadakan kas yang tersedia untuk pembagian dividen. Salah satu faktor ini dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya. Oleh karena itu, Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA FAKTOR RISIKO USAHA DAN UMUM YANG DIHADAPI PERSEROAN 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 AKUNTAN PUBLIK

Tidak terdapat kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tertanggal 31 Maret 2022 atas laporan keuangan Perseroan tanggal 31 Desember 2021 yang disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam mata uang Rupiah, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini dan telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") dan ditandatangani oleh Yosef Kresna Budi.

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

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Saraswanti Indoland Development berdasarkan Akta No. 01 tertanggal 2 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Ismaryani, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo dan telah mendapatkan pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("Menkumham") berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-41610.AH.01.01.Tahun 2010 tertanggal 24 Agustus 2010 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0063429.AH.01.09.Tahun 2010 tertanggal 24 Agustus 2010 serta diumumkan dalam BNRI No. 13 tertanggal 24 Agustus 2010 serta Tambahan BNRI No. 413 ("Akta Pendirian Perseroan"). Setelah didirikan pada tahun 2010 tersebut, Perseroan memulai kegiatan operasionalnya pada tahun 2011 dan serah terima unit yang diperjual belikan oleh Perseroan dilakukan pada tahun 2012.

Berikut susunan permodalan Perseroan pada saat pendirian:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000	
Pemegang Saham:			
1. SAM	2.000	2.000.000.000	80,00
2. Bogat Agus Riyono	500	500.000.000	20,00
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.500	2.500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	7.500	7.500.000.000	

Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan sejak pendirian, dan perubahan terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 15 tertanggal 24 Februari 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah (i) mendapatkan persetujuan Menkumham berdasarkan No. AHU-0014024.AH.01.02.TAHUN 2022 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, (ii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0125744 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0125752 tertanggal 24 Februari 2022, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 021 dan TBNRI No. 009377 tertanggal 15 Maret 2022 ("**Akta No. 15 tanggal 24 Februari 2022**"), yang mengubah Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Dimana Para Pemegang Saham Perseroan menyetujui untuk:

- Menyetujui memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya (acquit et de charge) atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan terhitung sejak tanggal pengangkatannya sampai dengan tanggal Keputusan ini, sejauh tindakan pengurusan dan pengawasan tersebut tercermin dalam pembukuan Perseroan;
Selanjutnya, menyetujui mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru serta menetapkan Komisaris Independen, untuk masa jabatan 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal Keputusan ini sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku 2026 (dua ribu dua puluh enam) yang akan diselenggarakan pada tahun 2027 (dua ribu dua puluh tujuh), dengan susunan sebagai berikut :
Direksi
Direktur Utama : Bogat Agus Riyono
Direktur Keuangan : Gentina Ratna Octanti
Direktur Operasional : Yohanes Indro Laksono
Direktur Marketing : Ratri Paramita
Direktur Pengembangan Bisnis : Agung Cucun Setiawan
Komisaris
Komisaris Utama : Noegroho Hari Hardono
Komisaris : Ir. Yahya Taufik
Komisaris Independen : Roossusetyo
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana atas saham-saham dalam Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum Perdana") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia (Company Listing) serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia;
- Menyetujui dalam rangka Penawaran Umum Perdana:
 - Perubahan status Perseroan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka, dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT Tbk
 - Pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham baru dengan nilai nominal sebesar Rp.20,00 (dua puluh Rupiah) setiap saham yang mewakili sebanyak-banyaknya 6,31% (enam koma tiga satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana, yang disertai dengan waran yang diberikan secara cuma-cuma sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) Waran Seri I atau sebanyak-banyaknya 6,74% (enam koma tujuh empat persen) dari total saham ditempatkan dan disetor penuh oleh Perseroan melalui Penawaran Umum Perdana kepada Masyarakat, dengan memperhatikan:
 - Peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan di bidang Pasar Modal; dan

- Peraturan Bursa Efek yang berlaku di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan; serta memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menentukan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan melalui Penawaran Umum Perdana kepada Masyarakat dan kewenangan Dewan Komisaris tersebut dapat diimpahkan kepada Direksi Perseroan.
 - c. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan portepel) sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham baru hasil konversi Waran Seri I dan memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penerbitan saham baru hasil konversi Waran Seri I tersebut;
 - d. Pencatatan seluruh saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham Perseroan (selain pemegang saham Masyarakat), pada Bursa Efek Indonesia (selanjutnya disebut "BEI");
 - e. Perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik junctis Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik termasuk mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 (dua ribu dua puluh), sehingga mencerminkan adanya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang Perseroan (untuk selanjutnya disebut "Anggaran Dasar"); dan
 - f. Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan sesuai dengan hasil pelaksanaan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan dalam BEI dalam rangka Penawaran Umum Perdana serta sesuai dengan pelaksanaan konversi Waran Seri I.
4. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk menyesuaikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan setelah dilakukannya Penawaran Umum Perdana dan pelaksanaan penerbitan saham baru hasil Penawaran Umum Perdana dan hasil konversi Umum Perdana dan hasil konversi Waran Seri I, dan untuk maksud tersebut menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris, melakukan pemberitahuan kepada, atau meminta persetujuan dari instansi yang berwenang, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia serta membuat, menyampaikan, mengadakan dan/atau membuat segala akta, formulir, aplikasi, permohonan, surat, pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan atau disyaratkan untuk keperluan atau tujuan tersebut.
 5. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi dalam hal Penawaran Umum Perdana tidak dapat dilaksanakan karena suatu sebab apapun, untuk melakukan segala tindakan serta menandatangani segala akta, permohonan, aplikasi, pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan dalam rangka melakukan penyesuaian kembali Anggaran Dasar Perseroan serta segala izin, persetujuan dan/atau dokumen lainnya terkait dengan atau yang dimiliki oleh Perseroan agar disesuaikan kembali dengan kondisi Perseroan sebelum dilakukannya Penawaran Umum Perdana.
 6. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya, sahny dan/atau pelaksanaan hal-hal yang diputuskan dan/atau persetujuan yang diberikan dalam Keputusan ini, termasuk namun tidak terbatas pada:
 - a. menetapkan harga penawaran setiap saham serta menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan dan menetapkan harga pelaksanaan Waran Seri I dan kepastian jumlah Waran Seri I;
 - b. menentukan tujuan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana serta menentukan tujuan penggunaan dan hasil Pelaksanaan Waran Seri I;
 - c. membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Keterbukaan Informasi, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Keterbukaan Informasi, Prospektus Awal, Prospektus, dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam kerangka Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - d. mengumumkan dalam situs web Perseroan atau situs web Penjamin Emisi Efek, Keterbukaan Informasi, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Keterbukaan Informasi dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - e. membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian sehubungan dengan dan/atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana, termasuk namun tidak terbatas pada, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, Pernyataan Penerbitan Waran Seri I, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I;
 - f. membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia;
 - g. menegosiasikan, menentukan dan/atau menyetujui syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam setiap akta, perjanjian dan/atau dokumen lainnya yang akan dibuat, diadakan, ditandatangani dan/atau diumumkan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana serta pencatatan saham-saham Perseroan di BEI; menunjuk lembaga dan profesi penunjang dan lembaga penunjang pasar modal (termasuk namun tidak terbatas pada Kantor Akuntan Publik, Konsultan Hukum, Notaris, Penilai Independen, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek) dan menentukan syarat penunjukan serta biaya jasa lembaga dan profesi penunjang tersebut;
 - h. menunjuk profesi penunjang dan lembaga penunjang pasar modal (termasuk namun tidak terbatas pada Kantor Akuntan Publik, Konsultan Hukum, Notaris, Penilai Independen, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan

- Penjamin Emisi Efek) dan menentukan syarat penunjukan serta biaya jasa profesi penunjang dan lembaga penunjang tersebut;
- i. membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan dan BEI;
 - j. memberikan segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perseroan di BEI;
 - k. membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta, perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya;
 - l. meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi yang berwenang, termasuk namun tidak terbatas mengajukan segala sesuatu surat, permohonan, pemberitahuan dan dokumen-dokumen lainnya kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; dan
 - m. melakukan segala tindakan yang disyaratkan oleh hukum dan ketentuan perundang-undangan.

B. MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Sebagaimana termaktub dalam Pasal 3 Akta No. 15 tanggal 24 Februari 2022, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang Penyediaan Akomodasi Dan Penyediaan Makan Minum; Real Estat; Konstruksi; Perdagangan Besar; Pengangkutan Dan Pergudangan; Aktivitas Penyewaan Dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan Dan Penunjang Usaha Lainnya; Aktivitas Profesional, Ilmiah Dan Teknis; dan Aktivitas Keuangan dan Asuransi untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan-kegiatan usaha sebagai berikut:

Anggaran Dasar Perseroan menyebutkan Kegiatan Usaha Utama Perseroan adalah untuk bergerak di bidang sebagai berikut:

1) Hotel Bintang (55110)

Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.

2) Real Estate 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 kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

3) Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktifitas MICE Dan Event Khusus (68112).

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.

Anggaran Dasar Perseroan menyebutkan Kegiatan Usaha Penunjang Perseroan adalah untuk bergerak di bidang sebagai berikut:

1. Konstruksi Gedung Perkantoran (41012)

Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kanto (rukan). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran.

2. Konstruksi Gedung Industri (41013)

Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk industri, seperti gedung perindustrian/pabrik, gedung workshop/bengkel kerja, bangunan pabrik untuk pengelolaan dan pemrosesan bahan nuklir. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung industri.

3. Konstruksi Gedung Perbelanjaan (41014)

Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.

4. Konstruksi Gedung Kesehatan (41015)

Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana kesehatan, seperti rumah sakit, poliklinik, puskesmas, balai pengobatan, gedung pelayanan kesehatan dan gedung laboratorium. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung kesehatan.

5. Konstruksi Gedung Pendidikan (41016)

Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung pendidikan.

6. **Konstruksi Gedung Penginapan (41017)**
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan, seperti gedung perhotelan, hostel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan.
7. **Konstruksi Gedung Tempat Hiburan Dan Olahraga (41018)**
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga.
8. **Konstruksi Gedung Lainnya (41019)**
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai penggunaan selain tempat ibadah (masjid, gereja katolik, gereja kristen, pura, wihara, kelenteng), gedung terminal/stasiun, balai yasa (kereta api), bangunan monumental, gedung negara dan pemerintah pusat/daerah, bangunan bandara, gedung hangar pesawat, gedung PKPPK (Pemadam Kebakaran di Bandar Udara), gedung bersejarah, gedung penjara, gedung balai pertemuan, gudang, gedung genset, rumah pompa, depo, gedung power house, gedung gardu listrik, gedung gardu sinyal, gedung tower, gedung penyimpanan termasuk penyimpanan bahan peledak dan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya.
9. **Penyelesaian Konstruksi Bangunan Lainnya (43309)**
Mencakup kegiatan pembersihan dan perapihan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya yang baru selesai dibangun, termasuk instalasi interior untuk toko, rumah bergerak, perahu, dan lain-lain dan pengerjaan penyelesaian konstruksi bangunan lainnya ytdl.
10. **Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (46100)**
Mencakup usaha agen yang menerima komisi, perantara (makelar), pelelangan, dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain. Keempatannya antara lain agen komisi, broker barang dan seluruh perdagangan besar lainnya yang menjual atas nama dan tanggungan pihak lain; kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk melalui internet; dan agen yang terlibat dalam perdagangan seperti bahan baku pertanian, binatang hidup; bahan baku tekstil dan barang setengah jadi; bahan bakar, bijih-bijihan, logam dan industri kimia, termasuk pupuk; makanan, minuman dan tembakau; tekstil, pakaian, bulu, alas kaki dan barang dari kulit; kayu-kayuan dan bahan bangunan; mesin, termasuk mesin kantor dan komputer, perlengkapan industri, kapal, pesawat; furnitur, barang keperluan rumah tangga dan perangkat keras; kegiatan perdagangan besar rumah pelelangan; agen komisi zat radioaktif dan pembangkit radiasi pengion. Termasuk penyelenggara pasar lelang komoditas. Tidak termasuk kegiatan perdagangan besar mobil dan sepeda motor, dimasukkan dalam golongan 451 s.d. 454.I.
11. **Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang (46900)**
Mencakup usaha perdagangan besar berbagai macam barang yang tanpa mengkhususkan barang tertentu (tanpa ada kekhususan tertentu) termasuk perkulakan.
12. **Pergudangan Dan Penyimpanan (52101)**
mencakup usaha yang melakukan kegiatan penyimpanan barang sementara sebelum barang tersebut di kirim ke tujuan akhir, dengan tujuan komersil.
13. **Aktivitas Cold Storage (52102)**
Mencakup usaha penyimpanan barang yang memerlukan pendinginan dalam jangka waktu pengawetan tertentu atas dasar balas 360 KATEGORI H jasa (fee) atau kontrak, sebelum barang tersebut dikirim ke tujuan akhir. Termasuk juga di kelompok ini gudang pembekuan cepat (blast freezing)
14. **Pergudangan Dan Penyimpanan Lainnya (52109)**
Mencakup usaha pergudangan dan penyimpanan lainnya yang belum tercakup dalam kelompok 52101 s.d. 52108. Termasuk kegiatan depo peti kemas yang melakukan penyimpanan dan/atau penumpukan peti kemas, dan dapat dilengkapi dengan fasilitas lain.
15. **Hotel Melati (55120)**
Mencakup usaha penyediaan jasa layanan penginapan bagi umum yang dikelola secara komersial dengan menggunakan sebagian atau seluruh bagian bangunan yang telah memenuhi ketentuan sebagai hotel melati yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
16. **Pondok Wisata (55130)**
Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum dengan pembayaran harian yang dilakukan perseorangan dengan menggunakan bangunan rumah tinggal yang dihuni oleh pemiliknya dan dimanfaatkan sebagian untuk disewakan dengan memberikan kesempatan kepada wisatawan untuk berinteraksi dalam kehidupan sehari-hari pemiliknya.
17. **Penginapan Remaja (Youth Hostel) (55191)**
Mencakup usaha penyediaan jasa penginapan yang biasanya digunakan wisatawan sebagai akomodasi dapat berupa ruangan/kamar yang dapat digunakan bermalam bersama-sama (sharing room) atau sendiri dalam rangka kegiatan pariwisata dengan tujuan untuk rekreasi, memperluas pengetahuan/pengalaman, dan perjalanan.

18. Vila (55193)
Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang merupakan rumah-rumah pribadi yang khusus disewakan kepada wisatawan berikut fasilitasnya dan dikelola sendiri oleh pemiliknya.
19. Apartemen Hotel (55194)
Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/kondominium hotel (apartemen/kondotel).
20. Restoran (56101)
Mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
21. Bar (56301)
Mencakup usaha yang kegiatannya menghadirkan minuman beralkohol dan nonalkohol serta makanan kecil untuk umum di tempat usahanya dan telah mendapatkan ijin dari instansi yang membinanya.
22. Rumah Minum/Kafe (56303);
Mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
23. Real Estate Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (68200)
Mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti 446 KATEGORI L kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
24. Jasa Penyelenggara Pertemuan Perjalanan Insentif, Konferensi, Dan Pameran (MICE) (82301)
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).
25. Jasa Penyelenggara Event Khusus (Special Event) (82302)
Mencakup kegiatan penyelenggara event khusus yang melakukan pengaturan dan penyelenggaraan event khusus, baik atas dasar permintaan client mewujudkan tujuan yang diharapkan melalui acara yang diadakan, maupun event khusus yang dirancang sendiri, dimulai dari proses pembuatan konsep, perencanaan, persiapan, eksekusi hingga rangkaian acara selesai. Kegiatan penyelenggaraan event khusus yang dicakup kelompok ini adalah festival, karnaval, event olahraga, event musik, event budaya, event personal dan acara sejenisnya.
26. Aktivitas Perusahaan Holding (64200)
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.
27. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (70209)
Mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.
28. Aktivitas Konsultasi Bisnis Dan Broker Bisnis (74902)
Mencakup usaha pemberian saran dan bantuan operasional pada dunia bisnis, seperti kegiatan broker bisnis yang mengatur pembelian 471 KATEGORI M dan penjualan bisnis berskala kecil dan menengah, termasuk praktik profesional, kegiatan broker hak paten (pengaturan pembelian dan penjualan hak paten), kegiatan penilaian selain real estat dan asuransi (untuk barang antik, perhiasan dan lain-lain), audit rekening dan informasi tarif barang atau muatan, kegiatan pengukuran kuantitas dan kegiatan peramalan cuaca. Tidak termasuk makelar real estat.

C. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Sejak Akta Pendirian Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan telah terjadi beberapa perubahan struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

Tahun 2016

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan No. 16 tertanggal 9 September 2016, dibuat di hadapan Elly Wahyuningsih, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-008.0324 tertanggal 15 September 2016 susunan permodalan dan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
Modal Dasar	10.000	10.000.000.000	
<u>Pemegang Saham:</u>			
1. SU	4.000	4.000.000.000	67,80
2. Bogat Agus Riyono	1.000	1.000.000.000	16,95
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.000	5.900.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	5.000	4.100.000.000	

Tahun 2021

Terdapat 2 kali perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada tahun 2021 masing-masing tertanggal (i) 8 Oktober 2021 dan (ii) 13 Desember 2021, dengan rincian sebagai berikut:

1. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 11 tertanggal 8 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Gema Bismantaka, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Mojokerto yang mana telah (i) mendapatkan pengesahan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-0055725.AH.01.02.TAHUN 2021 tertanggal 8 Oktober 2021 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan dengan No. AHU-0174894.AH.01.11.TAHUN 2021 tertanggal 8 Oktober 2021; (ii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0458750 tertanggal 8 Oktober 2021 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0174894.AH.01.11.TAHUN 2021 tertanggal 8 Oktober 2021; dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0458751 tertanggal 8 Oktober 2021 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0174894.AH.01.11.TAHUN 2021 tertanggal 8 Oktober 2021 ("**Akta No. 11 tanggal 8 Oktober 2021**").

Berdasarkan Akta No. 11 tanggal 8 Oktober 2021, terdapat perubahan nilai nominal dari Rp1.000.000 (satu juta rupiah) menjadi Rp20 (dua puluh rupiah) dan dilakukan penyetoran modal secara tunai ke rekening Perseroan sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

1. Umar Rahmadhani sebesar Rp260.000.000;
2. Hari Gunawan Lianto sebesar Rp240.000.000;
3. H. Ulya Abdillah sebesar Rp210.000.000; dan
4. Nadia Citranti Andarini sebesar Rp190.000.000.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah berdasarkan Akta No. 11 tanggal 8 Oktober 2021 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
Modal Dasar	500.000.000	10.000.000.000	
<u>Pemegang Saham:</u>			
1. SU	200.000.000	4.000.000.000	67,80
2. Bogat Agus Riyono	50.000.000	1.000.000.000	16,95
3. Umar Rahmadhani	13.000.000	260.000.000	4,40
4. Hari Gunawan Lianto	12.000.000	240.000.000	4,07
5. H. Ulya Abdillah	10.500.000	210.000.000	3,56
6. Nadia Citranti Andarini	9.500.000	190.000.000	3,22
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	295.000.000	5.900.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	205.000.000	4.100.000.000	

2. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 5 tertanggal 13 Desember 2021 dibuat di hadapan Gema Bismantaka, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Mojokerto yang telah mendapatkan persetujuan Menkumham berdasarkan SK Menkumham No. AHU-0071718.AH.01.02.TAHUN 2021 tertanggal 13 Desember 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan

No. AHU-0020248.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 13 Desember 2021 serta diumumkan dalam BNRI No. 100 tertanggal 14 Desember 2021 serta Tambahan BNRI No. 038902 (“Akta No. 5 tanggal 13 Desember 2021”).

Berdasarkan Akta No. 5 tanggal 13 Desember 2021, dilakukan penambahan modal dasar dan modal disetor oleh pemegang saham menjadi sebagai berikut:

- (i) Peningkatan modal dasar dari semula Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) menjadi Rp403.600.000.000 (empat ratus tiga miliar enam ratus juta Rupiah);
- (ii) Penambahan modal disetor Perseroan oleh seluruh pemegang saham Perseroan secara proporsional sebesar Rp95.000.000.000 (sembilan puluh lima miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp100.900.000.000,- (seratus miliar sembilan ratus juta Rupiah) yang berasal dari kapitalisasi laba ditahan sesuai Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 dan Laba Bersih Perseroan pada tahun buku 2021 sesuai Laporan Keuangan per tanggal 30 November 2021

Peningkatan modal disetor Perseroan tersebut dilakukan dengan mekanisme kapitalisasi laba ditahan Perseroan yang merupakan pembagian dividen saham sebesar Rp95.000.000.000,00 (sembilan puluh lima miliar Rupiah) langsung digunakan sebagai peningkatan modal Pemegang Saham Perseroan secara proporsional dengan perincian sebagai berikut:

1. SU sebesar Rp64.406.779.660;
2. Bogat Agus Riyono Rp16.101.694.920;
3. Umar Rahmadhani sebesar Rp4.186.440.680;
4. Hari Gunawan Lianto sebesar Rp3.864.406.780;
5. H. Ulya Abdillah sebesar Rp3.381.355.940; dan
6. Nadia Citranti Andarini sebesar Rp3.059.322.020.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah berdasarkan Akta No. 5 tanggal 13 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
Modal Dasar	20.180.000.000	403.600.000.000	
Pemegang Saham:			
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95
3. Umar Rahmadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,40
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07
5. H. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.045.000.000	100.900.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	15.135.000.000	302.700.000.000	

Tahun 2022

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Nomor 15 Tanggal 24 Februari 2022 yang dibuat dihadapan Rini Yuliatni, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman No. AHU-0014024.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022 dan telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022 yang mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan untuk menyesuaikan dengan ketentuan terkait perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka dan perubahan nama menjadi PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.,

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- Per Saham		%
	Jumlah Saham (Lembar)	Nilai Nominal Saham (Rupiah)	
Modal Dasar	20.180.000.000	403.600.000.000	
Pemegang Saham:			
1. SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80
2. Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95
3. Umar Rahmadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,40
4. Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07
5. H. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56
6. Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.045.000.000	100.900.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	15.135.000.000	302.700.000.000	

D. PERIZINAN

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

1. Nomor Induk Berusaha (“NIB”)

Perseroan telah memiliki Nomor Induk Berusaha No. tertanggal 25 Februari 2022 dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
Alamat : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Kode dan Nama KBLI yang memiliki : a) 55110 – Hotel Bintang
Izin Usaha : b) 55110 – Hotel Bintang
Kode dan Nama KBLI : a) 68112 – Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktifitas MICE dan Event Khusus
: b) 551120 – Hotel Bintang
: c) 68111 – Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
Status Penanaman Modal : PMDN

A. Tabel Kegiatan Usaha yang Telah Memiliki Izin Usaha

No.	Kode KBLI	Judul KBLI	Lokasi Usaha	Perizinan Berusaha
1.	55110	Hotel Bintang	Jl. Padjajaran Maguwoharjo, Depok, Sleman, Desa/Kelurahan Maguwoharjo, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	NIB dan Izin Usaha
2.	55110	Hotel Bintang	Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Desa/Kelurahan Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	NIB dan Izin Usaha

B. Tabel Kegiatan Usaha Perizinan Berusaha Berbasis Resiko

No.	Kode KBLI	Judul KBLI	Lokasi Usaha	Jenis Perizinan Berusaha	Legalitas Perizinan Berusaha
1.	68112	Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktifitas MICE dan Event Khusus	Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Desa/Kelurahan Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	NIB	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
2.	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Desa/Kelurahan Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	NIB dan Sertifikat Standar	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha
3.	68111	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Desa/Kelurahan Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	NIB dan Sertifikat Standar	Untuk persiapan, operasional, dan/atau komersial kegiatan usaha

NIB ini berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha dan berlaku sebagai hak akses kepabeanaan, pendaftaran kepesertaan jaminan sosial kesehatan, dan jaminan sosial ketenagakerjaan, serta bukti pemenuhan laporan pertama Wajib Lapor Ketenagakerjaan di Perusahaan (WLKP).

2. Izin Usaha

Izin Usaha Perdagangan (“SIUP”) No. 503/00277/PM/IX/2013 berlaku sampai dengan tanggal 30 September 2018. Perseroan telah memenuhi kewajiban penyesuaian sebagaimana dipersyaratkan dalam OSS RBA sehingga Perseroan tidak harus memperpanjang SIUP dan cukup dengan NIB dan Sertifikat Standar yang keduanya telah dimiliki oleh Perseroan. Sehubungan dengan dipersyaratkannya Sertifikat Standar yang diterbitkan oleh OSS, Perseroan telah memiliki Sertifikat Standar untuk KBLI No. 68111 dengan rincian sebagai berikut:

Nama Pelaku Usaha : PT Saraswanti Indoland Development
NIB : 9120405121586
Kode dan Nama KBLI : 68111 – Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
Perpanjangan atas Izin : 503/00277/PM/IX/2013; Tanggal 28 Oktober 2015

3. Izin Komersial/Operasional

Perseroan telah memiliki Izin Komersial/Operasional Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (Limbah B3) untuk Penghasil tertanggal 2 November 2016 (“Izin Pengelolaan Limbah”).

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development

Alamat Perusahaan : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7,
 Nomor Induk Berusaha : 9120405121586
 Lokasi Usaha :
 a. Alamat : Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7
 b. Desa/Kelurahan : Sariharjo
 c. Kecamatan : Ngaglik
 d. Kabupaten/Kota : Kab. Sleman
 e. Provinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta

Izin Pengelolaan Limbah ini merupakan Izin Operasional yang telah memenuhi komitmen dan berlaku efektif. Izin Operasional Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun berlaku selama operasional kegiatan Perseroan.

4. Izin Pengambilan Air/Pengusahaan Air Tanah

Izin Pengambilan Air berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Perizinan dan Penanaman Modal Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 616/00931/PZ/2022 tentang Izin Pengambilan/Pengusahaan Air Tanah dari Sumur Bor ke 1 (Kesatu) Perseroan (Mataram City) tertanggal 23 Februari 2022 dan berlaku selama 3 (tiga) tahun.

Perizinan terkait Hotel Alana – Tower Nakula, Tower Sadewa dan Mataram International Convention Center

1. Rencana Tata Bangunan

Perseroan telah memiliki Keputusan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman Nomor 503/000189.77.18/0189/RTB/2018 tentang Rencana Tata Bangunan Gedung Fungsi Ganda Perseroan Untuk Pembangunan Hotel dan Kondominium Beserta Fasilitas Pendukungnya di Padukuhan Sedan dan Padukuhan Ngelompong, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik di Atas Tanah Seluas 22.878 m² tertanggal 8 Agustus 2018 dengan rincian sebagai berikut:

Lahan	:	22.878 m ²	:	
Tower A	:	Luas lantai	:	27.600 m ²
		Terdiri atas	:	Lantai Basement 2 Lantai Basement 1 Lantai Mezanine Parkir Lantai 1-18
Tower B	:	Luas lantai	:	36.288 m ²
		Terdiri atas	:	Lantai Basement 2 Lantai Basement 1 Lantai 1-17 Lantai M&E
Tower C	:	Luas lantai	:	14.413,71 m ²
		Terdiri atas	:	Lantai Basement 2 Ballroom Lantai Basement 1 Ballroom Lantai 1-2 Ballroom
Tower D	:	Luas lantai	:	31.3618 m ²
		Terdiri atas	:	Lantai Basement 1 Lantai Basement 2 Lantai 1-17 Lantai ME
Masjid	:	Luas lantai	:	300 m ²

(Selanjutnya disebut sebagai "Rencana Tata Bangunan 503/2018")

2. Izin Mendirikan Gedung

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman Nomor 02.01.1668.IMB/KPTS/Taba/D/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Fungsi Ganda/Campuran Perseroan Untuk Pembangunan Hotel dan Kondominium Beserta Fasilitas Pendukungnya di Padukuhan Sedan dan Nglempong, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, di Atas Tanah Seluas 23.498 m² tertanggal 8 Juli 2013.

3. Serifikat Laik Fungsi

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Perkerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman nomor 188/4190/SLF/2015 tentang Sertifikat Laik Fungsi untuk Penggunaan Ballroom Sebagai Bagian dari Komplek Bangunan Hotel dan Kondominium Beserta Fasilitas Pendukungnya Milik PT Saraswanti Indoland Development di Padukuhan Sedan dan Nglempong, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik tertanggal 12 November 2015 dengan rincian sebagai berikut:

Nama : PT Saraswanti Indoland Development
 Alamat : Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta
 Nomor RTB : 01.02.167/KPTS/Taba/D/2012 tertanggal 26 Desember 2012
 Nomor IMB : 02.01.1668.IMB/KPTS/Taba/D/2013, tertanggal 8 Juli 2013
 Jenis Penggunaan : Ballroom
 Masa Berlaku : Sertifikat Laik Fungsi Perseroan untuk penggunaan ballroom telah habis masa berlakunya pada 12 November 2020. Namun demikian, berdasarkan Surat Keterangan oleh DUAZ & Co. No. 125/S.KP-DUAZ/V/2022 tertanggal 9 Mei 2022, DUAZ & Co., konsultan yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melakukan kajian SLF menerangkan: (i) saat ini kajian SLF Mataram City (Apartemen Tower Sadewa, Condotel Tower Nakula (Hotel Alana) dan Ballroom (MICC)) - Sleman telah didaftarkan secara online melalui sistem online SIMBG pada tanggal 22 April 2022; (ii) bangunan Mataram City (Apartemen Tower Sadewa, Condotel Tower Nakula (Hotel Alana) dan Ballroom (MICC)) memerlukan uji *hammer test* karena telah dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dan uji *hammer test* telah dilakukan pada bulan Juni 2022.; dan (iii) DUAZ & Co. memastikan apabila uji *hammer test* telah dilaksanakan maka kurang lebih 60 (enam puluh) hari kerja SLF dapat diterbitkan.

4. Sertifikat Hotel Berbintang

Perseroan telah memiliki Sertifikat Klasifikasi No. 01 000016 2021 yang diterbitkan oleh Lembaga Sertifikasi Usaha Adi Karya Wisata yang menyatakan bahwa The Alana Hotel & Convention Center Yogyakarta berhak mendapat klasifikasi bintang 4 (empat) tertanggal 12 Oktober 2021 dengan masa berlaku sampai 12 Oktober 2024.

5. Izin Usaha

Perseroan telah memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan Minuman Beralkohol ("SIUP-MB") No. 503/016/SIUP-MB/IX/2015 tertanggal 30 September 2015 yang berlaku untuk melakukan kegiatan usaha perdagangan minuman beralkohol di wilayah The Alana Hotel & Convention Center dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
 Alamat : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
 Jenis dan Nama Usaha : Perdagangan Barang
 Jenis Golongan : Golongan B – Minuman Beralkohol dengan kadar Ethanol lebih dari 5% (lima persen) sampai dengan 20% (dua puluh persen);
 Minuman Beralkohol : Golongan C – Minuman Beralkohol dengan kadar Ethanol lebih dari 20% (dua puluh persen) sampai dengan 55% (lima puluh lima persen).
 Masa Berlaku : Sampai dengan 30 September 2018*

*Saat ini Perseroan sedang melakukan pembaharuan terhadap SIUP-MB Perseroan melalui sistem OSS. Namun demikian, proses pembaharuan SIUP-MB sedang dalam proses menunggu verifikasi persyaratan oleh lembaga OSS

6. Izin Komersial/Operasional

Perseroan telah memiliki Izin Operasional Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (Limbah B3) untuk Penghasil tertanggal 2 November 2016 dengan rincian:

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
 Nomor Induk Berusaha : 9120405121586
 Alamat : Jl. Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7
 Lokasi Usaha
 Alamat : Jl. Palagan Tentara Pelajar KM. 7
 Desa/Kelurahan : Sariharjo
 Kecamatan : Ngaglik
 Kabupaten : Sleman
 Provinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta
 Masa Berlaku : Izin Operasional Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun berlaku sepanjang kegiatan operasional Perseroan

7. Izin Lingkungan

Perseroan telah memiliki Keputusan Bupati Sleman no. 660/00156 tertanggal 21 Januari 2013 dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
 Penanggung Jawab : Drs. Bogat Agus Riyono, M.Sc,Ak.
 Direktur Utama PT. Saraswanti Indoland Development
 Alamat Perusahaan : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Padukuhan Sedan, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

- Lokasi Kegiatan : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Padukuhan Sedan, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
- Data Tanah/Bangunan : Luas lahan 23.488 m2, luas bangunan 54.853 m2
- Perubahan Izin : Perubahan izin lingkungan wajib dilakukan apabila:
- 1) ada perubahan kepemilikan usaha dan/atau kegiatan,
 - 2) ada perubahan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup,
 - 3) ada perubahan yang berpengaruh terhadap lingkungan hidup,
 - 4) ada perubahan dampak dan/atau resiko terhadap lingkungan hidup berdasarkan hasil kajian analisis risiko lingkungan hidup dan/atau audit lingkungan hidup yang diwajibkan,
 - 5) atau tidak dilaksanakannya rencana usaha dan/atau kegiatan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya izin lingkungan

Izin Lingkungan berlaku selama operasional kegiatan Perseroan.

Selanjutnya, Perseroan telah memiliki Keputusan Bupati Sleman No. 005.SKKL/Kep.KDH/A/2018 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pengembangan Kondominium Hotel dan Apartemen Mataram City di Padukuhan Sedan dan Padukuhan Nglempo, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman oleh Perseroan tertanggal 1 Agustus 2019 yang menetapkan bahwa kegiatan pengembangan kondominium hotel dan apartemen Mataram City layak lingkungan hidup.

8. Izin Air Tanah Kesatu

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Perizinan dan Penanaman Modal Daerah Istimewa Yogyakarta No. 616/00931/PZ/2022 tentang Izin Pengambilan/Pengusahaan Air Tanah dari Sumur Bor 1 (kesatu) Perseroan (Mataram City) tertanggal 23 Februari 2022 dengan rincian sebagai berikut:

- Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
- Alamat Perusahaan : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Padukuhan Sedan, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
- Lokasi Sumur : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7 R/RW 001/033 Desa Sedan, Kelurahan Sariharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
- Kedalaman Sumur : 100 meter
- Peruntukan Air : Keperluan hotel dan apartemen
- Pelaksana Pengeboran : CV. Cita Selaras Mandiri
- Masa berlaku : 3 tahun

9. Izin Air Tanah Kedua

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Perizinan dan Penanaman Modal Daerah Istimewa Yogyakarta no. 616/00932/PZ/2022 tentang Izin Pengambilan/Pengusahaan Air Tanah dari Sumur Bor 2 (kedua) Perseroan (Mataram City) tertanggal 23 Februari 2022 dengan rincian sebagai berikut:

- Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
- Alamat Perusahaan : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Padukuhan Sedan, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
- Lokasi Sumur : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7 R/RW 001/033 Desa Sedan, Kelurahan Sariharjo, Kapanewon Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
- Kedalaman Sumur : 100 meter
- Peruntukan Air : Keperluan hotel dan apartemen
- Pelaksana Pengeboran : CV. Cita Selaras Mandiri
- Masa berlaku : 3 tahun

Perizinan terkait Tower Sadewa

1. Izin Mendirikan Bangunan

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman Nomor 503/000192.54.18/1424/IMB/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Fungsi Ganda/Campuran Perseroan Untuk Pembangunan Gedung Tower D Sebagai Bagian dari Hotel dan Kondominium Beserta Fasilitas Pendukungnya di Padukuhan Sedan dan Nglempo, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, di Atas Tanah Seluas 10.580 sebagai Bagian dari Luas Keseluruhan Seluas 22.878 m² tertanggal 16 Agustus 2018 dengan rincian berikut:

Luas bangunan Tower D : 31.361 m²
Alamat : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Terbuat dari : Basement 2
Basement 1
Lantai 1-17

Perizinan terkait Hotel INNside

1. Izin Lingkungan

Perseroan telah memiliki Keputusan Bupati Sleman no. 660/0017 tertanggal 7 Januari 2014 dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
Penanggung Jawab : Drs. Bogat Agus Riyono, M.Sc,Ak.
Direktur Utama PT. Saraswanti Indoland Development
Alamat Perusahaan : Kantor di Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Padukuhan Sedan, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Lokasi Kegiatan : Padukuhan Maguwo, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Data Tanah/Bangunan : Luas lahan 3.081 m², luas bangunan 15.431 m²
Masa Berlaku : Izin lingkungan diberikan selama Perseroan melakukan operasional kegiatan
Perubahan izin lingkungan wajib dilakukan apabila:
1) ada perubahan kepemilikan usaha dan/atau kegiatan,
2) ada perubahan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup,
3) ada perubahan yang berpengaruh terhadap lingkungan hidup,
4) ada perubahan dampak dan/atau. resiko terhadap lingkungan hidup berdasarkan hasil kajian analisis risiko lingkungan hidup dan/atau audit lingkungan hidup Yang diwajibkan, atau
5) tidak dilaksanakannya rencana usaha dan/atau kegiatan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya izin lingkungan.

2. Izin Mendirikan Bangunan

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Perkerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman Nomor 02.01.158.IMB/KPTS/Taba/D/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Fungsi Ganda/Campuran Perseroan di Padukuhan Maguwo, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Di Atas Tanah Seluas 3.074 m² tertanggal 4 Maret 2014.

3. Sertifikat Laik Fungsi

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Perkerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman nomor 640/0796/SLF/60.62.73/2015 tentang Surat Keterangan Bangunan Gedung Laik Fungsi yang menyatakan bangunan Gedung Fungsi Ganda/Campuran untuk Pembangunan Condotel Beserta Fasilitas Pendukungnya tertanggal 12 Februari 2020 dengan rincian sebagai berikut:

Nama : PT Saraswanti Indoland Development
Lokasi : Padukuhan Maguwo, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok
Nomor Bukti : Sertifikat HGB Nomor 01205/Maguwoharjo/2013 seluas 3074 m²
Kepemilikan
Jenis bangunan : Pembangunan Condotel Beserta Fasilitas Pendukungnya
Fungsi bangunan : Fungsi Ganda/Campuran
Berlaku sampai : 12 Februari 2025

4. Sertifikat Hotel Berbintang

Perseroan telah memiliki Sertifikat Klasifikasi No. 01 000016 2021 dari Lembaga Sertifikasi Usaha Pariwisata Bhakti Mandiri Wisata Indonesia yang menyatakan Hotel INNside by Melia Yogyakarta telah memenuhi standar hotel bintang 4 tertanggal 12 Maret 2022 dengan rincian sebagai berikut:

Nama Badan Hukum : PT Saraswanti Indoland Development
Alamat : Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Reg : 12.0014/HTL/648.11.10.21/BMWI/X/021
Dikeluarkan : 12 Maret 2022
Berlaku Hingga : 11 Maret 2025

5. Izin Komersial/Operasional

Perseroan telah memiliki:

- a. Surat Keterangan Penjual Langsung Minuman Beralkohol Golongan A PB-UMKU No. 912040512158600080001 tertanggal 30 Mei 2022 yang berlaku untuk melakukan kegiatan usaha perdagangan minuman beralkohol golongan A di wilayah hotel INNSide by Melia Yogyakarta dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
Nomor Induk Berusaha (NIB) : 9120405121586
Alamat : JL. PALAGAN TENTARA PELAJAR KM. 7, Desa/Kelurahan Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, 55581
Status Penanaman Modal : Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)
Jenis dan Nama Usaha :
Kode Klasifikasi Baku : 55110 – Hotel Bintang (merupakan konversi 55112 – HOTEL BINTANG EMPAT, mengacu kepada Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Peraturan Kepala BPS No. 19 tahun 2017)
Lokasi Usaha : Jalan Padjajaran (Ring Road Utara), Maguwoharjo, Depok, Sleman Desa/Kelurahan Maguwoharjo, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, 55282
Masa Berlaku : Sampai dengan 30 Mei 2025

- b. Surat Keterangan Pengecer/Penjual Langsung Minuman Beralkohol Golongan B dan C Nomor. 503/000006.48.22/0006/SKPL-BC/2022-01 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Sleman tertanggal 31 May 2022 yang berlaku untuk melakukan kegiatan usaha perdagangan minuman beralkohol golongan B dan C di wilayah hotel INNSide by Melia Yogyakarta dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
Nomor Induk Berusaha (NIB) : 9120405121586
Alamat Kantor Perusahaan : Jl. Ring Road Utara, Maguwo, RT.003, RW.046, Maguwoharjo, Depok, Sleman
No. Telp./Fax: 0274-2806888
Kegiatan Usaha : Perdagangan Eceran Minuman Beralkohol
Kode Klasifikasi Baku : 47221
Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)
Masa Berlaku : Sampai dengan 18 Mei 2024

6. Izin Air Tanah Kesatu

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Perizinan dan Penanaman Modal Daerah Istimewa Yogyakarta No. 616/00931/PZ/2022 tentang Izin Pengambilan/Pengusahaan Air Tanah dari Sumur Bor 1 (kesatu) Perseroan (Mataram City) tertanggal 23 Februari 2022 yang berlaku selama 3 (tiga) tahun rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
Alamat Perusahaan : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Padukuhan Sedan, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Lokasi Sumur : Jalan Ring Road 003/046 Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Kedalaman Sumur : 100 meter
Masa berlaku : 3 tahun

7. Izin Air Tanah Kedua

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Perizinan dan Penanaman Modal Daerah Istimewa Yogyakarta no. 616/02756/PZ/2020 tentang Perpanjangan Izin Pengambilan/Pengusahaan Air Tanah dari Sumur Bor 2 (kedua) Perseroan tertanggal 9 Maret 2020 dengan rincian sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Saraswanti Indoland Development
Alamat Perusahaan : Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Padukuhan Sedan, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Lokasi Sumur : Jalan Ring Road 003/046 Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Kedalaman Sumur : 140 meter
Peruntukan Air : Operasional Hotel
Pelaksana Pengeboran : CV. Cita Selaras Mandiri
Masa berlaku : 3 tahun

Perizinan terkait Hotel Alana – Tower B

1. Izin Mendirikan Gedung

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman Nomor 02.01.1668.IMB/KPTS/Taba/D/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Fungsi Ganda/Campuran Perseroan Untuk Pembangunan Hotel dan Kondominium Beserta Fasilitas Pendukungnya di Padukuhan Sedan dan Nglempong, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, di Atas Tanah Seluas 23.498 m² tertanggal 8 Juli 2013.

2. Sertifikat Laik Fungsi

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman No. 188/4189/SLF/2015 tentang Sertifikat Laik Fungsi untuk Penggunaan Hotel dan Apartemen Sebagai Bagian dari Komplek Bangunan Hotel dan Kondominium Beserta Fasilitas Pendukungnya Milik PT. Saraswanti Indoland Development di Padukuhan Sedan dan Nglempong, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik tertanggal 12 November 2015 dengan rincian sebagai berikut:

Nama	:	PT Saraswanti Indoland Development
Alamat	:	Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Yogyakarta
Nomor RTB	:	01.02.167/KPTS/Taba/D/2012 tertanggal 26 Desember 2012
Nomor IMB	:	02.01.1668.IMB/KPTS/Taba/D/2013, tertanggal 8 Juli 2013
Jenis Penggunaannya	:	Tower Hotel dan Apartemen
Masa Berlaku	:	12 November 2020

Sertifikat Laik Fungsi Perseroan sebagaimana di atas telah habis masa berlakunya pada 12 November 2020. Namun demikian, berdasarkan Surat Keterangan oleh DUAZ & Co. No. 125/S.KP-DUAZ/V/2022 tertanggal 9 Mei 2022, DUAZ & Co., konsultan yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melakukan kajian SLF menerangkan: (i) saat ini kajian SLF Mataram City (Apartemen Tower Sadewa, Condotel Tower Nakula (Hotel Alana) dan Ballroom (MICC)) - Sleman telah didaftarkan secara online melalui sistem online SIMBG pada tanggal 22 April 2022; (ii) bangunan Mataram City (Apartemen Tower Sadewa, Condotel Tower Nakula (Hotel Alana) dan Ballroom (MICC)) memerlukan uji *hammer test* karena telah dibangun lebih dari 5 (lima) tahun. Berkaitan dengan uji *hammer test*, DUAZ & Co. belum dapat memastikan pelaksanaannya dikarenakan selama pandemi Covid-19 banyak lab. beton yang tidak melayani uji *hammer test* diluar kepentingan kampus.; dan (iii) DUAZ & Co. memastikan apabila uji *hammer test* telah dilaksanakan maka kurang lebih 60 (enam puluh) hari kerja SLF dapat diterbitkan.

Perizinan terkait Hotel Alana – Tower C

1. Izin Usaha

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman Nomor 02.01.1668.IMB/KPTS/Taba/D/2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Fungsi Ganda/Campuran Perseroan Untuk Pembangunan Hotel dan Kondominium Beserta Fasilitas Pendukungnya di Padukuhan Sedan dan Nglempong, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, di Atas Tanah Seluas 23.498 m² tertanggal 8 Juli 2013.

Izin Usaha tersebut digunakan sebelum diperolehnya Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Komersial/Operasional. Saat ini Hotel Alana – Tower C telah memperoleh Izin Komersial/Operasional sebagai berikut:

Perseroan telah memperoleh Izin Gangguan No. 503/004128.68.15/312/IG/2015 tertanggal 25 Juni 2015 dengan rincian sebagai berikut:

Nama	:	PT Saraswanti Indoland Development
Alamat	:	Mataram City Internasional Convention Center Lantai 2, Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Jenis dan Nama Usaha	:	Penjualan Langsung Minuman Berakohol
Masa Berlaku	:	Selama kegiatan usaha dilaksanakan

Perizinan Hotel Alana – Tower Yudhistira

1. Izin Mendirikan Bangunan

Perseroan telah memiliki Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman Nomor 503/000192.54.18/1424/IMB/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Fungsi Ganda/Campuran Perseroan Untuk Pembangunan Gedung Tower D Sebagai Bagian dari Hotel dan Kondominium Beserta Fasilitas Pendukungnya di Padukuhan Sedan dan Nglempong, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, di Atas Tanah Seluas 10.580 sebagai Bagian dari Luas Keseluruhan Seluas 22.878 m² tertanggal 16 Agustus 2018 dengan rincian berikut:

Luas bangunan Tower D	:	31.361 m ²
Alamat	:	Jalan Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Terbuat dari	:	Basement 2

Perizinan terkait Mesjid

Perseroan telah memiliki Rencana Tata Bangunan 503/2018 sehubungan dengan pembangunan Mesjid.

E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN

Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Saraswanti Indoland Development Tbk No. 15 tanggal 24 Februari 2022, dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH, Notaris di Jakarta Timur, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Noegroho Hari Hardono
Komisaris : Ir. Yahya Taufik
Komisaris Independen : Roossusetyo

Uraian pelaksanaan tugas dewan komisaris

- Memberikan pendapat dan saran serta mengawasi sehubungan dengan pelaksanaan tugas Direksi;
- Memantau perkembangan kegiatan Perseroan;
- Memastikan bahwa Perseroan mematuhi semua peraturan dan perundang-undangan dan mengawasipengimplementasian pelaksanaan Tata Kelola Perusahaanyang baik;
- Memberi tanggapan dan rekomendasi atas usulan dan rencana pengembangan strategis Perseroan yang diajukan Direksi;
- Menindak-lanjuti, jika ada, penemuan-penemuan dan rekomendasi terhadap adanya penyimpangan dalam pelaksanaan peraturan dan Anggaran Dasar Perseroan.
- Dewan Komisaris telah membentuk Komite Audit, Komite Pemantau Risiko serta Komite Remunerasi dan Nominasi untuk membantu mereka dalam melaksanakan tanggung jawab pengawasan dan pemantauan terhadap kegiatan Perseroan.

Tidak ada kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja berakhir

Direksi

Direktur Utama : Bogat Agus Riyono
Direktur : Gentina Ratna Octanti
Direktur : Yohanes Indro Laksono
Direktur : Ratri Paramita
Direktur : Agung Cucun Setiawan

Tidak ada kontrak terkait imbalan kerja setelah masa kerja berakhir

Penunjukan seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah sesuai dengan POJK No. 33/2014.

Direksi Perseroan tidak memiliki kepentingan lain yang bersifat material di luar kapasitasnya sebagai anggota Direksi terkait Penawaran Umum Efek bersifat ekuitas atau pencatatannya di Bursa Efek dan tidak terdapat hal yang dapat menghambat kemampuan anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai anggota Direksi demi kepentingan Perseroan.

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS. Masa jabatan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal pengangkatan sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan kelima. Berikut adalah keterangan singkat dari masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

Dewan Komisaris



Noegroho Hari Hardono, Komisaris Utama

Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2022.

Warga Negara Indonesia, 58 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Pertanian dari Universitas Gajah Mada pada tahun 1987.

Sebelum menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan, jabatan lainnya diantaranya adalah sebagai Komisaris Utama PT Saraswanti Anugerah Makmur (2016 - sekarang), Direktur Utama PT Saraswanti Utama (2013 – sekarang), Komisaris Perseroan (2010 – 2022)



Ir. Yahya Taufik, Komisaris

Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak tahun 2022

Warga Negara Indonesia, 58 tahun. Memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Pertanian Universitas Negeri Jember pada tahun 1988.

Sebelum menjabat sebagai Komisaris Perseroan, jabatan lainnya diantaranya adalah sebagai Direktur I PT Saraswanti Utama (2013 - sekarang) dan Direktur Perseroan (2010 - 2022)



Roossusetyo, Komisaris Independen

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2022

Warga Negara Indonesia, 62 tahun. Meraih gelar Sarjana jurusan Hubungan Internasional di Universitas Gadjah Mada pada tahun 1985.

Sebelum menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan, jabatan lainnya diantaranya adalah sebagai Direktur Utama PT Indisi (2013 – 2015) dan Managing Director PT Saraswanti Sawit Makmur (2002 – 2013)

Direksi



Bogat Agus Riyono, Direktur Utama

Menjabat sebagai Presiden Direktur Perseroan sejak tahun 2021.

Warga Negara Indonesia, 56 tahun. Meraih gelar Sarjana di Fakultas Ekonomika dan Bisnis di Universitas Gadjah Mada pada tahun 1988, gelar Master jurusan Akuntansi di California State University dan Doktor di Fakultas Ekonimka dan Bisnis di Universitas Gadjah Mada pada tahun 2016

Sebelum menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan, jabatan lainnya diantaranya adalah Direktur Utama PT Saraswanti Anugerah Propertindo (2018 - sekarang), Direktur Utama PT Saraswanti Manajemen Properti (2015 - sekarang), General Manager PT Araya Bumi Megah (1996 - 2009), Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya (1989 - sekarang)



Gentina Ratna Octanti, Direktur

Menjabat sebagai Direktur Keuangan Perseroan sejak tahun 2022.

Warga Negara Indonesia, 38 tahun. Meraih gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta pada tahun 2006.

Sebelum menjabat sebagai Direktur Keuangan Perseroan, jabatan lainnya diantaranya adalah, Direktur PT Saraswanti Indo Makmur (2021 – sekarang) dan Manager Finance, Accounting & Tax Perseroan (2014 – 2022)



Yohanes Indro Laksono, Direktur

Menjabat sebagai Direktur Operasional Perseroan sejak tahun 2022.

Warga Negara Indonesia, 41 tahun. Meraih gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Negeri Sebelas Maret, Surakarta pada tahun 2003.

Sebelum menjabat sebagai Direktur Operasional Perseroan, jabatan lainnya diantaranya adalah Resident Manager PT Saraswanti Manajemen Properti (2016 – 2022) dan Legal Manager Perseroan (2015 – 2022)



Ratri Paramita, Direktur

Menjabat sebagai Direktur Pemasaran Perseroan sejak tahun 2022.

Warga Negara Indonesia, 36 tahun. Meraih gelar Sarjana di Universitas Islam Indonesia Fakultas Ekonomi pada tahun 2008 dan gelar Magister di Universitas Gadjah Mada Fakultas Ekonomika dan Bisnis pada tahun 2011.

Sebelum menjabat sebagai Direktur Marketing Perseroan, jabatan lainnya diantaranya adalah Pimpinan Proyek Apartemen Yudhistira milik Perseroan (2018 – 2021), Manajer Marketing Perseroan (2014 – 2022), Koordinator Marketing Perseroan (2011 – 2014)



Agung Cucun Setiawan, Direktur

Menjabat sebagai Direktur Pengembangan Bisnis Perseroan sejak tahun 2022.

Warga Negara Indonesia, 46 tahun. Meraih gelar Sarjana dari Fakultas Ekonomika dan Bisnis jurusan Akuntansi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta pada tahun 2000.

Sebelum menjabat sebagai Direktur Pengembangan Bisnis Perseroan, jabatan lainnya diantaranya adalah Country Financial Controller PT Hevilift Aviation Indonesia (2014 – 2022), Accounting Manager PT Coates Hire Indonesia (2012 – 2014), Plant Controller Manager PT Lafarge Cement Indonesia (2008), Auditor Deloitte (2000 – 2003)

Sifat Hubungan kekeluargaan Anggota Direksi, Anggota Dewan Komisaris, dan Pemegang Saham

Tidak ada anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi yang memiliki hubungan afiliasi dengan sesama anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang lain.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah Rp0, Rp0 dan Rp0. Sedangkan jumlah remunerasi yang diberikan kepada anggota Direksi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing adalah Rp509.345.746, Rp655.847.348 dan Rp612.344.220

Remunerasi bagi Dewan Komisaris ditetapkan oleh RUPS. Sedangkan remunerasi bagi Direksi ditetapkan dan ditelaah oleh Dewan Komisaris serta mengacu pada keputusan RUPS Perseroan. Secara umum prosedur penetapan remunerasi mengacu pada pedoman Komite Nominasi dan Remunerasi dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Remunerasi yang berlaku pada industri dan skala usaha yang sejenis;
- Tugas, tanggung jawab dan wewenang anggota Direksi dan Dewan Komisaris dikaitkan dengan pencapaian tujuan dan kinerja Perseroan;
- Target kinerja atau kinerja masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris;
- Keseimbangan tunjangan antara yang bersifat tetap dan variabel.

Struktur remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terdiri dari honorarium dan tunjangan lainnya.

Perjanjian Antara Anggota Dewan Komisaris dan Anggota Direksi dengan Pemegang Saham Utama, Pelanggan, dan/atau Pihak Lain Dalam Hal Penunjukan Sebagai Anggota Dewan Komisaris dan Anggota Direksi

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

Hal Yang Dapat Menghambat Kemampuan Anggota Direksi untuk Melaksanakan Tugas dan Tanggung Jawabnya

Tidak terdapat hal yang dapat menghambat kemampuan anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai anggota Direksi demi kepentingan Perseroan.

F. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE)

Perseroan senantiasa memperhatikan dan mematuhi prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan Yang Baik (*Good Corporate Governance*) ("Prinsip GCG") sebagaimana diatur dalam peraturan OJK dan Bursa Efek. Terkait dengan penerapan Prinsip GCG dalam kegiatan usaha Perseroan, sesuai dengan Peraturan Pencatatan Bursa Efek dan peraturan-peraturan OJK, Perseroan telah memiliki alat-alat kelengkapan seperti Komisaris Independen, Sekretaris Perusahaan, Komite Audit dan Fungsi Nominasi dan Remunerasi.

Perseroan juga telah memiliki Unit Audit Internal yang berfungsi untuk melakukan pengawasan atas implementasi dari kebijakan yang telah ditetapkan oleh manajemen Perseroan.

Dewan Komisaris

Sepanjang tahun 2022, Dewan Komisaris telah melaksanakan tugas-tugasnya, mencakup pengadaaan rapat terkait pembahasan persoalan yang berhubungan dengan manajemen Perseroan dan mengevaluasi kinerja Perseroan dan laporan audit sesuai ketentuan anggaran dasar Perseroan dan UUPT. Dewan Komisaris juga membahas usulan calon anggota Dewan Komisaris dan Direksi sehubungan dengan rencana perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Terbuka.

Selain itu, Dewan Komisaris merekomendasikan pelaksanaan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dengan baik, upaya untuk mencari peluang baru dalam perluasan usaha Perseroan, dan memanfaatkan kemajuan perkembangan teknologi agar tepat guna.

Selama tahun 2022, Rapat dewan komisaris sudah dilaksanakan sebanyak 5 (lima) kali. Selanjutnya sesuai dengan POJK No. 33/2014 Dewan Komisaris Perseroan diwajibkan untuk mengadakan rapat komisaris sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan.

Tingkat frekuensi kehadiran Dewan Komisaris dalam rapat dewan komisaris tahun 2022 adalah sebagai berikut:

Nama Lengkap	Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	Tingkat Kehadiran (%)
Noegroho Hari Hardono	5	5	100
Yahya Taufik	5	5	100
Roossusetyo*	1	1	100

*Komisaris Independen baru diangkat pada tanggal 24 Februari 2022

Direksi

Direksi telah melaksanakan tugas-tugasnya, mencakup pengadaaan rapat terkait pembahasan persoalan yang berhubungan dengan manajemen Perseroan dan laporan audit sesuai ketentuan anggaran dasar Perseroan dan UUPT. Direksi juga membahas usulan calon anggota Dewan Komisaris dan Direksi sehubungan dengan rencana perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Terbuka. Setelah Penawaran Umum Saham Perdana dinyatakan efektif, Perseroan akan mematuhi ketentuan Peraturan OJK No. 33/2014.

Selama 2022, Direksi Perseroan telah melaksanakan rapat sebanyak 1 (satu) kali. Selanjutnya sesuai dengan POJK No. 33/2014 Direksi Perseroan diwajibkan untuk mengadakan rapat direksi sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam setiap bulan.

Tingkat frekuensi kehadiran direksi dalam rapat direksi tahun 2022 adalah sebagai berikut:

Nama Lengkap	Jumlah Rapat	Jumlah Kehadiran	Tingkat Kehadiran (%)
Bogat Agus Riyono	1	1	100
Gentina Ratna Octanti	1	1	100
Yohanes Indro Laksono	1	1	100
Ratri Paramita	1	1	100
Agung Cucun Setiawan	1	1	100

Sekretaris Perusahaan

Perseroan telah menunjuk Sekretaris Perusahaan berdasarkan Keputusan Direksi Nomor Keputusan 007/SID/Dir/II/2022 tanggal 24 Februari 2022.

Untuk menghubungi Sekretaris Perusahaan Perseroan, dapat disampaikan ke:

Nama : Agung Cucun Setiawan
Jabatan : Corporate Secretary / Sekretaris Perusahaan
Alamat : Apartemen Mataram City, Jl. Tentara Palagan Pelajar KM. 7 RT/RW 001/033, Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kabupaten Sleman
Telepon : +62 811 5960 256
Email : cucun@mataramcity.com

Riwayat hidup Sekretaris Perusahaan dapat dilihat pada sub bab Pengurusan dan Pengawasan bagian Direksi.

Adapun fungsi dan/atau tanggung jawab dari Sekretaris Perusahaan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 35/ 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten dan Perusahaan Publik, antara lain Sekretaris Perusahaan mempunyai tugas dan tanggung jawab antara lain meliputi:

- mengikuti perkembangan pasar modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal;
- memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
- membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 - keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada situs web Perseroan;
 - penyampaian laporan kepada OJK tepat waktu;
 - penyelenggaraan dan dokumentasi RUPS;
 - penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- sebagai penghubung atau contact person antara Perseroan dengan pemegang saham Perseroan, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya.
- Sesuai Peraturan OJK No. 35/2014, Sekretaris Perusahaan dilarang merangkap jabatan apapun di emiten atau perusahaan publik lain. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, selaku Sekretaris Perusahaan Perseroan tidak sedang merangkap jabatan apapun di emiten atau perusahaan publik lain.

Komite Audit

Perseroan telah membentuk Komite Audit sesuai dengan yang disyaratkan dalam Peraturan OJK No. 55/2015 yang anggota-anggotanya diangkat berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Nomor 002/SID/Dekom/III/2022 tanggal 24 Februari 2022 dan memiliki Piagam Komite Audit. Masa jabatan Ketua dan anggota Komite Audit tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan dapat dipilih kembali hanya untuk 1 (satu) periode berikutnya.

Susunan anggota Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

- Ketua : Roossusetyo
Riwayat hidup Ketua Komite Audit dapat dilihat pada sub bab Pengurusan dan Pengawasan bagian Komisaris Independen.
- Anggota : Bambang Takri Subarkah M.SI.,
Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1965. Menjadi anggota Komite Audit Perseroan sejak Maret 2022. Meraih gelar S1 jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Universitas Gadjah Mada pada tahun 1989 dan S2 jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Universitas Gadjah Mada pada tahun 1997. Saat ini menjabat juga sebagai Peneliti Lepas di PT Sinergi Visi Tama Yogyakarta sejak tahun 2022 hingga sekarang.
- Anggota : Hari Kusuma Satria Negara, S.E., M.Acc., Ak., ACPA, CPA
Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1984. Menjadi anggota Komite Audit Perseroan sejak Maret 2022. Meraih gelar S1 Jurusan Akuntansi di Universitas Islam Indonesia tahun 2007, meraih gelar S2 Jurusan Akuntansi di Universitas Gadjah Mada 2012 dan masih menjalankan S3 Jurusan Doktor Ilmu Akuntansi di Universitas Negeri Surakarta (Universitas Sebelas Maret) dari tahun 2019. Saat ini menjabat juga sebagai Dosen di Universitas Pembangunan Negeri Veteran Yogyakarta sejak tahun 2012 hingga sekarang.

Tugas dan Tanggung jawab Komite Audit berdasarkan Peraturan OJK No. 55/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, meliputi:

1. 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.
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan.
3. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikannya.
4. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa.

5. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal.
6. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan.
7. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan.
8. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/2015, Komite Audit mengadakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan.

Wewenang Komite Audit menurut Peraturan OJK No. 55/2015, meliputi:

1. Mengakses dokumen, data dan informasi Perseroan tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya Perseroan yang diperlukan.
2. Melakukan komunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal (Unit Audit Internal), manajemen risiko, dan akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit.
3. Apabila diperlukan, dengan persetujuan Dewan Komisaris, Komite Audit dapat mempekerjakan tenaga ahli yang independen diluar anggota Komite Audit untuk membantu pelaksanaan tugasnya.
4. Melaksanakan kewenangan lain yang diberikan Dewan Komisaris.

Unit Audit Internal

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal (UAI) Perseroan dan Piagam Internal Audit Perseroan telah ditetapkan oleh Perseroan pada tanggal 24 Februari 2022. Adapun susunan Unit Audit Internal pada saat Prospektus ini diterbitkan berdasarkan (i) Surat Persetujuan Dewan Komisaris Nomor 005/SID/Dekom/II/2022 Tentang Pengangkatan Anggota Unit Audit Internal tertanggal 24 Februari 2022; dan (ii) Surat Keputusan Direksi Nomor 006/SID/Dir/II/2022 Tentang Pengangkatan Anggota Unit Audit Internal tertanggal 24 Februari 2022, Perseroan telah memiliki Kepala Unit Audit Internal Perseroan merangkap Anggota Unit Audit Internal Perseroan sebagai berikut:

Mulyadi Heri Wibowo, S.E.

Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1970. Menjadi anggota Komite Audit Perseroan sejak Maret 2022. Meraih gelar S1 dari Fakultas Ekonomi Jurusan MSDM di Universitas Brawijaya tahun 1994. Saat ini menjabat juga sebagai Chief Internal Audit Holding di Saraswanti Group sejak tahun 2012 hingga sekarang.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 56/2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal, maka tujuan pembentukan Unit Audit Internal adalah memberikan pandangan independen dan obyektif, dengan tujuan untuk meningkatkan nilai dan memperbaiki operasional Perseroan, melalui pendekatan yang sistematis, dengan cara mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas manajemen risiko, pengendalian, dan proses tata kelola perusahaan.

Kepala Unit Audit Internal bertanggung jawab kepada Direktur Utama. Auditor Internal yang duduk dalam Unit Audit Internal bertanggung jawab secara langsung kepada Kepala Unit Audit Internal. Auditor Internal dilarang merangkap tugas dan tanggung jawab terkait pelaksanaan kegiatan operasional Perseroan maupun Anak Perusahaannya.

Unit Audit Internal memiliki tugas dan tanggung jawab antara lain meliputi:

- 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 tingkatan manajemen;
- Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direksi 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;
- Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang Unit Audit Internal adalah:

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

Masa tugas anggota Unit Audit Internal adalah sampai dengan diberhentikan oleh Direksi.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi berdasarkan Peraturan OJK No. 34/2014 yang anggota-anggotanya diangkat berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Nomor 001/SID/Dekom/II/2022 tanggal 24 Februari 2022 dan memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi. Masa jabatan Komite Nominasi dan Remunerasi adalah 3 (tiga) tahun dan dapat dipilih kembali hanya untuk 1 (satu) periode berikutnya, kecuali ketua Komite dapat dipilih kembali untuk lebih dari 1 (satu) periode berikutnya.

Susunan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan adalah sebagai berikut:

- Ketua : Roossusetyo
Riwayat hidup Ketua Komite Audit dapat dilihat pada sub bab Pengurusan dan Pengawasan bagian Komisaris Independen.
- Anggota : Ir. Yahya Taufik
Riwayat hidup Ir. Yahya Taufik selaku anggota Komite Nominasi dan Remunerasi dapat dilihat pada sub bab Pengurusan dan Pengawasan bagian Komisaris.
- Anggota : Dewi Retyaningrum, S.E.
Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1979. Menjadi anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sejak 2022. Meraih gelar S1 Jurusan Ekonomi Manajemen di Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. Saat ini menjabat juga sebagai HRD & Staff Operasional sejak tahun 2014 hingga sekarang.

Sesuai dengan Pedoman Dewan Komisaris Dalam Pelaksanaan Fungsi Nominasi dan Remunerasi yang telah ditandatangani Dewan Komisaris pada tanggal 16 Juli 2021, Perseroan menyatakan bahwa terhadap pelaksanaan fungsi Nominasi dan Remunerasi tidak dibentuk Komite Nominasi dan Remunerasi tersendiri, karenanya pelaksanaan fungsi Nominasi dan Remunerasi dijalankan oleh Dewan Komisaris, sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi.

Adapun tugas dan tanggung jawab dalam melaksanakan fungsi Nominasi dan Remunerasi yang telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan antara lain sebagai berikut:

Terkait dengan fungsi Nominasi:

1. Memberikan rekomendasi mengenai:
 - a. komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - b. kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi; dan
 - c. kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
2. Melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
3. Memberikan rekomendasi mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
4. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

Terkait dengan fungsi Remunerasi:

1. Memberikan rekomendasi mengenai:
 - a. struktur Remunerasi;
 - b. kebijakan atas Remunerasi; dan
 - c. besaran atas Remunerasi;
2. Melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris

Sistem Pengendalian Internal

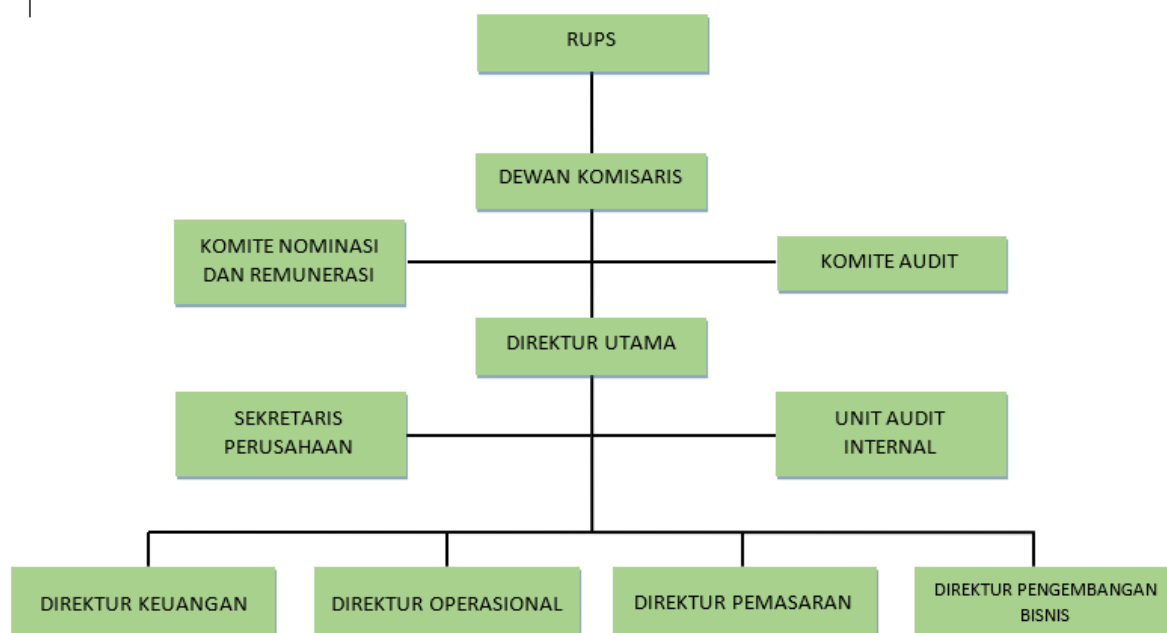
Potensi terjadinya penyimpangan atau kecurangan dalam setiap kegiatan operasional Perseroan baik dalam skala apapun berpotensi memiliki dampak yang cukup besar. Penyimpangan internal dapat berasal dari individu-individu Perseroan di berbagai level yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan secara pribadi. Dengan demikian, penerapan sistem pengawasan melalui organ-organ pengawasan khususnya Unit Audit Internal menjadi sangat mutlak bagi Perseroan. Unit Audit Internal dalam memonitor setiap proses operasional Perseroan senantiasa mengedepankan aspek-aspek keterbukaan dan akuntabilitas sehingga dalam penerapannya di lapangan tidak menimbulkan konflik kepentingan.

Sistem pengendalian internal Perseroan diarahkan pada aspek kepatuhan seluruh elemen Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kode Etik (*Code of Conduct*) dan Budaya Perusahaan (*Corporate Culture*). Pelaksanaan pengendalian dan pengawasan internal Perseroan diselenggarakan secara berjenjang yang meliputi organ tata kelola, sebagai berikut:

- Dewan Komisaris, melakukan pengawasan dan memberikan saran terkait proses pengelolaan perusahaan, pengembangan usaha, serta pengelolaan risiko dengan menerapkan prinsip kehati-hatian.
- Direksi mengembangkan sistem pengendalian internal perusahaan agar dapat berfungsi secara efektif untuk mengamankan investasi dan aset Perseroan.
- Unit Audit Internal membantu Presiden Direktur dalam melaksanakan audit internal keuangan perusahaan dan operasional perusahaan serta menilai pengendalian, pengelolaan dan pelaksanaannya serta memberikan saran-saran perbaikan.
- Komite Audit menilai pelaksanaan kegiatan serta hasil audit yang dilakukan oleh Internal Audit, memberikan rekomendasi penyempurnaan sistem pengendalian internal.

G. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN

Struktur organisasi Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:



H. SUMBER DAYA MANUSIA

Per tanggal 31 Desember 2021, Perseroan memiliki 206 karyawan yang melakukan berbagai fungsi, dengan komposisi sebagai berikut:

Menurut Status

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Karyawan Tetap	16	18	15
Karyawan Kontrak	190	200	268
Total	206	218	283

Menurut Jenjang Manajemen

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Direktur	2	2	2
General Manager	2	2	2
Ast. Manager - Manager	51	45	59
Supervisor	49	52	49
Pelaksana/Rank n File	102	117	171
Total	206	218	283

Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Sarjana S3	1	1	1
Sarjana S2	4	2	4
Sarjana S1	54	66	79
Diploma	71	73	103
SMU dan ke bawah	76	76	96
Total	206	218	283

Menurut Usia

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
<25 tahun	23	28	47
>25-30 tahun	64	67	95
>30-35 tahun	52	50	52
>35 tahun keatas	67	73	89
Total	206	218	283

Menurut Lokasi

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Kantor Pusat	206	218	283
Total	206	218	283

Menurut Aktivitas Utama

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
Accounting	16	15	19
Finance	5	7	8
Sales	34	32	39
IT	1	2	2
HR & GA	108	116	160
House Keeping	17	17	23
Legal	2	2	2
Teknik	23	27	30
Total	206	218	283

Tenaga Kerja Asing

Hingga Prospektus ini diterbitkan Perseroan tidak memiliki orang tenaga kerja asing.

Perseroan tidak memiliki tenaga kerja asing yang menduduki jabatan-jabatan tertentu yang dilarang sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia No. 40 Tahun 2012 tentang Jabatan-Jabatan Tertentu yang Dilarang Diduduki Tenaga Kerja Asing.

Serikat Pekerja

Tidak terdapat aktivitas serikat pekerja di dalam Perseroan.

Pegawai Dengan Keahlian Khusus

Perseroan tidak memiliki pegawai dengan keahlian khusus.

Kesejahteraan karyawan

Perseroan menyediakan sejumlah fasilitas dan program kesejahteraan bagi karyawan dan keluarganya. Fasilitas dan program yang dimaksud antara lain: Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Ketenagakerjaan, Tunjangan Hari Raya Keagamaan (THR), Tunjangan Duka Cita, Tunjangan Prestasi dan Tunjangan Jabatan.

Perseroan menyatakan bahwa tidak ada perjanjian untuk melibatkan karyawan dan manajemen dalam kepemilikan saham Perseroan termasuk perjanjian yang berkaitan dengan program kepemilikan saham Emiten oleh karyawan atau anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

Perseroan juga menyatakan bahwa Jumlah gaji yang diterima pegawai Perseroan telah memberikan upah sesuai dengan ketentuan upah minimum sebesar Rp2.074.800 (dua juta tujuh empat ribu delapan ratus Rupiah) dimana upah minimum Kabupaten Sleman adalah Rp1.903.500 (satu juta sembilan ratus tiga ribu lima ratus Rupiah) berdasarkan Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 340/KEP/2020 tentang Penetapan Upah Minimum Kabupaten/Kota.

Rekrutmen dan Pelatihan

Dalam rangka meningkatkan pengetahuan dan kemampuan karyawan, Perseroan secara terus-menerus melakukan upaya pembinaan melalui pelatihan dan konseling yang meliputi peningkatan pengetahuan, keterampilan, sikap kerja yang sesuai dengan visi dan misi Perseroan. Beberapa program pelatihan yang diadakan Perseroan selama 2 tahun terakhir antara lain: Program Six Sigma, *In-house* dan eksternal *training* untuk peningkatan keterampilan karyawan.

I. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PEMEGANG SAHAM UTAMA YANG BERBENTUK BADAN HUKUM

Berdasarkan Akta 15/2022, pemegang saham utama Perseroan adalah SU dengan persentase kepemilikan 67,80%. Berikut ini keterangan mengenai SU:

PT Saraswanti Utama ("SU")

SU didirikan dengan nama **PT Saraswanti Utama** sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 22 tertanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Ismaryani, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo, yang telah mendapatkan pengesahan pendirian dari Menkumham berdasarkan SK Menkumham No. AHU-07137.AH.01.01.Tahun 2013 tertanggal 19 Februari 2013 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0012503.AH.01.09.Tahun 2013 tertanggal 19 Februari 2013 serta diumumkan dalam BNRI No. 80586 tertanggal 24 Agustus 2010 serta Tambahan BNRI No. 48 ("**Akta Pendirian SU**"). Sejak pendiriannya hingga saat Laporan ini, Anggaran Dasar SU telah beberapa kali diubah yang mana terakhir kali diubah dengan Akta Penegasan Keputusan RUPS No. 73 tertanggal 30 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Wachid Hasyim, S.H., Notaris di Surabaya, akta mana telah (a) mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan SK Menkumham No. AHU-0000626.AH.01.02. Tahun 2017 tertanggal 11 Januari 2017 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0002905.AH.01.11. Tahun 2017 tertanggal 11 Januari 2017; dan (b) telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0008570 tertanggal 11 Januari 2017 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0002905.AH.01.11.Tahun 2017 tertanggal 11 Januari 2017 ("**Akta 73/2016**") (selanjutnya Akta Pendirian SU dan Akta 73/2016 disebut sebagai "**Anggaran Dasar PT SU**").

SU berdomisili di Kabupaten Sidoarjo dan kantor pusatnya beralamat di Surya Inti Permata Juanda SB – A 52 Jl. Raya Juanda, Kel Wedi, Kec. Gedangan, Kab. Sidoarjo Prov. Surabaya. Perseroan sudah melakukan kegiatan operasionalnya secara komersial pada tahun 2010.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari Anggaran Dasar SU, maksud dan tujuan SU adalah untuk berusaha di bidang Pembangunan, Perdagangan, Industri, Jasa, Pertanian, dan Pengangkutan darat.

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

- a. Menjalankan usaha dalam bidang Pembangunan antara lain;
 - 1) Bertindak sebagai pengembang, yang meliputi: perencanaan, pelaksanaan, pengawasan konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya termasuk perencanaan pembangunan, mengerjakan pembebasan-pembukaan, pengurangan dan pemerataan;
 - 2) Pengembang wilayah pemukiman yang meliputi pengembangan wilayah pedesaan, perkotaan dan perindustrian serta wilayah transmigrasi dan kegiatan usaha terkait;
 - 3) Pemborongan pada umumnya (general kontraktor) yaitu: pembangunan kawasan perumahan (real estate), rumah susunan kawasan industri (industrial estate), gedung, perkantoran, dan apartemen, kondominium, kawasan perbelanjaan (mall atau plaza), rumah sakit, gedung rumah ibadah dan usaha terkait
 - 4) Pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara, dermaga, yang meliputi pembangunan konstruksi dan renovasi gedung, jembatan, jalan, pertamanan, bendungan, pengairan (irigasi), landasan udara, dermaga meliputi kegiatan pemasangan tiang/pancang/pipa, komponen beton pra cetak, bantalan rel kereta api dan produk beton lainnya dan kegiatan usaha terkait;
 - 5) Konstruksi besi dan baja yang meliputi antara lain pembuatan pemeliharaan, pengecatan serta kegiatan usaha terkait;
 - 6) Pembangunan sarana prasarana jaringan telekomunikasi dan elektrik.
- b. Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan antara lain perdagangan umum, ekspor dan impor, perdagangan interinsulerair, perdagangan besar eceran, perdagangan lokal dari barang-barang yang dapat diperdagangkan antara lain:
 - 1) Ekspor impor dan perdagangan crude palm oil (minyak nabati);
 - 2) Ekspor impor dan perdagangan kelapa sawit;
 - 3) Agrobisnis (perdagangan hasil-hasil pertanian);
 - 4) Perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estate dan property;
 - 5) Perdagangan barang-barang hasil produksi dan hasil produksi perusahaan lain;
 - 6) Bertindak sebagai distributor, grossier, supplier, leveransir, commission house, dan agen serta perwakilan dari badan-badan/perusahaan perusahaan lain, baik dari dalam maupun luar negeri.
- c. Menjalankan usaha dalam bidang Industri antara lain;
 - 1) Industri pengolahan kelapa sawit;
 - 1) Industri pertanian;
 - 2) Agroindustri.
- d. Menjalankan usaha dalam bidang jasa antara lain;
 - 1) Jasa pengelolaan property (apartemen, kondominium);
 - 1) Konsultasi bidang bisnis, manajemen, dan administrasi;
 - 2) Konsultasi bidang manajemen operasi dan pemeliharaan Kawasan property real estate;
 - 3) Konsultasi bidang pengelolaan manajemen perusahaan;
 - 4) Konsultasi bidang pertanian;
 - 5) Menjalankan usaha-usaha di bidang jasa lainnya, kecuali jasa dalam bidang hukum dan bidang perpajakan.

- e. Menjalankan usaha dalam bidang pertanian antara lain;
- 1) Perkebunan kelapa sawit;
- f. Menjalankan usaha dalam bidang pengangkutan darat antara lain;
- 1) Transportasi hasil perkebunan;
 - 2) Transportasi hasil perkebunan kelapa sawit;
 - 3) Transportasi pengangkutan.

Berdasarkan Anggaran Dasar SU, struktur permodalan dan susunan pemegang saham SU adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Nilai Nominal (Rp50.000,- per saham)		
		Saham	Rupiah	%
Modal dasar		20.000.000	1.000.000.000.000	100
Modal Ditempatkan dan Disetor				
1.	Noegroho Hari Hardono	2.670.450	132.522.500.000	46,85
2.	Ir. Yahya Taufik	1.467.750	73.387.500.000	25,75
3.	Agnes Martaulina Dwi Saraswanti Haloho	855.000	42.750.000.000	15,00
4.	Andreas Adhi Harsanto	706.800	35.340.000.000	12,40
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor		5.700.000	285.000.000.000	100

Susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris SU

Berdasarkan Anggaran Dasar SU susunan Direksi dan Dewan Komisaris SU adalah sebagai berikut:

Dewan

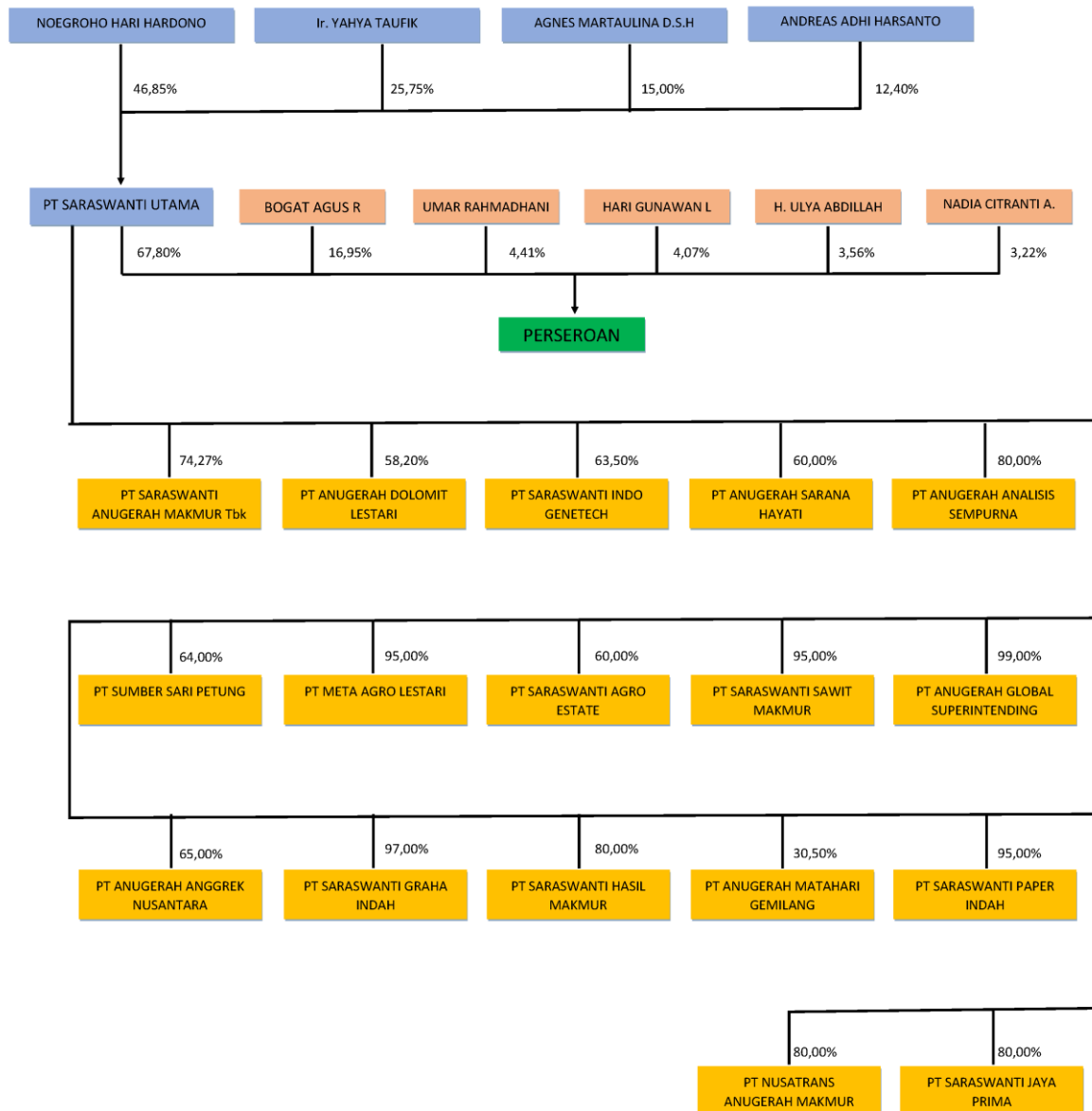
- Komisaris Utama : Edison Djammer Haloho
 Komisaris I : Agnes Martaulina Dwi Saraswanti Haloho
 Komisaris II : Annie Susilowati
 Komisaris III : Bambang Supriyambodo

Direksi

- Direktur Utama : Noegroho Hari Hardono
 Direktur I : Ir. Yahya Taufik
 Direktur II : Edi Premono
 Direktur III : Ronnie Yunanda Wardono
 Direktur IV : Bogat Agus Riyono
 Direktur V : Andreas Adhi Harsanto
 Direktur VI : Sukarno

J. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

Berikut adalah hubungan kepemilikan antara Perseroan dengan Pemegang Saham berbentuk Badan Hukum:



Berdasarkan Ketentuan Pasal 18 ayat (3) huruf (b) Peraturan Presiden Republik Indonesia 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 (“**Perpres 13/2018**”), Perseroan melalui Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur telah melaporkan (i) Andreas Adhi Harsanto; (ii) Ir. Yahya Taufik; dan (iii) Noegroho Hari Hardono selaku pemilik manfaat akhir Perseroan kepada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui sistem online Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tertanggal 31 Mei 2022..

Ketentuan Pasal 85 Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal (“**POJK 3/2021**”), Pemegang saham Perseroan melalui keputusan sirkuler tertanggal 31 Mei 2022 telah menetapkan (i) Andreas Adhi Harsanto; (ii) Ir. Yahya Taufik; dan (iii) Noegroho Hari Hardono sebagai Pihak Pengendali Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 3/2021.

Berikut adalah tabel hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dengan pemegang saham Perseroan:

Nama Pengurus	Perseroan	SU
Noegroho Hari Hardono	KU	DU
Ir. Yahya Taufik	K	D
Roossusetyo	KI	-
Bogat Agus Riyono	DU	D
Gentina Ratna Octanti	D	-
Yohanes Indro Laksono	D	-
Ratri Paramita	D	-
Agung Cucun Setiawan	D	-

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu Perjanjian	Nilai
					pembagian dalam laba operasional kotor.
3.	Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa No. 001/SID/TKD/XII/2015 tertanggal 30 Desember 2015 antara Pemerintah Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman dengan Perseroan ("Perjanjian Sewa Tanah Kas")	a. Perseroan; dan b. Pemerintah Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman yang diwakili oleh Sarbini, S.Sos	Lahan Parkir dan Area Bermain	20 (dua puluh) tahun, terhitung sejak tanggal 04 Januari 2016 dengan demikian akan berakhir pada tanggal 03 Januari 2036.	Rp37.816.000 (tiga puluh juta delapan ratus enam belas ribu Rupiah) per tahun

1. PERJANJIAN KREDIT PERSEROAN

Berikut 3 (tiga) perjanjian kredit dimana Perseroan bertindak sebagai Penerima Kredit/peminjam. Berikut adalah ringkasan dari perjanjian-perjanjian kredit tersebut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Fasilitas Pinjaman	Jangka Waktu Perjanjian	Nilai
1.	Akta Perjanjian Kredit No. 28 tertanggal 05 Mei 2017 antara PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dan Perseroan yang dibuat di hadapan Ana Marwati, S.H., M.Hum, Notaris di Kabupaten Magelang, sebagaimana telah diubah dengan: (i) Addendum I Perjanjian Kredit No. 005/PK/ADD/005/III/2020 tertanggal 31 Maret 2020; (ii) Addendum Perjanjian Kredit No. 90 tertanggal 30 April 2020 yang dibuat di hadapan Ana Marwati, S.H., M.Hum., Notaris di Kabupaten Magelang; (iii) Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 04 tertanggal 04 Agustus 2020 yang dibuat di hadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., Notaris di Sleman. Dan (iv) Akta Addendum Ke-3 (Ketiga) Perjanjian Kredit No. 26 tertanggal 14 September 2021 yang dibuat di hadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., Notaris di Sleman. ("Perjanjian Kredit Bank Jateng")	a. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah ("Bank Jateng"); dan b. Perseroan	Kredit Investasi (KI) dengan sifat <i>Aflopand</i>	Jangka waktu kredit selama 18 (delapan belas) bulan sejak jatuh tempo kredit, dari semula 5 Mei 2024 menjadi sampai dengan tanggal 5 November 2025	Maksimal Rp40.000.000.000 (empat puluh miliar rupiah)
2.	Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga Nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 17 Mei 2018 sebagaimana telah diubah dengan: (i) Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga Nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 29 Maret 2019; (ii) Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga Nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 27 Maret 2020; dan	a. PT Bank Mandiri (PERSERO) Tbk ("Bank Mandiri"); dan b. Perseroan.	Kredit Agunan Surat Berharga bersifat <i>Revolving</i> Rekening Koran	Kredit diberikan untuk jangka waktu terhitung sejak tanggal 17 Mei 2018 sampai dengan tanggal 31 Maret 2023.	Fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga dengan limit sebesar Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah).

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Fasilitas Pinjaman	Jangka Waktu Perjanjian	Nilai
	(iii) Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga Nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 25 Maret 2021; dan (iv) Addendum IV (Keempat) Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga Nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 30 Maret 2022. ("Perjanjian Kredit Bank Mandiri KAD")				
3.	Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 No. 08 tanggal 12 Oktober 2017, sebagaimana telah diubah dengan: (i) Akta Addendum Ke-1 (Ke Satu) Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 No.: 08 tanggal 12 Oktober 2017 No. 11 tanggal 22 Juni 2018 atas ; (ii) Addendum II (Kedua) Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 No. 08 tertanggal 12 Mei 2020; (iii) Akta Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 tertanggal 23 Juni 2020 No. 13 tertanggal 23 Juni 2020; dan (iv) Addendum IV (Keempat) Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 tertanggal 20 Mei 2021. ("Perjanjian Kredit Bank Mandiri KI")	a. Bank Mandiri; dan a. Perseroan.	Kredit Investasi (KI) <i>Non-Revolving</i>	Kredit diberikan kepada Penerima Kredit terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit yaitu tanggal 12 Oktober 2017 sampai dengan 17 Juni 2025.	Limit Kredit sebesar Rp54.674.000.000 dengan <i>limit schedule</i> per 31 Maret 2021 sebesar Rp52.874.000.000

Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, nilai pinjaman (outstanding) per bulan Februari 2022 untuk (i) Perjanjian Kredit Bank Jateng adalah sebesar Rp23.128.000.007 (dua puluh tiga miliar seratus dua puluh delapan juta tujuh Rupiah); (ii) Perjanjian Kredit Bank Mandiri KAD I adalah sebesar Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar Rupiah), dan (iii) Perjanjian Kredit Mandiri KI adalah sebesar Rp47.874.000.000 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus tujuh puluh empat juta Rupiah)

a. *Negative covenant* atas Perjanjian Kredit Bank Jateng adalah sebagai berikut:

"Selama kredit belum dinyatakan lunas oleh Bank, tanpa persetujuan tertulis dari Kreditor terlebih dahulu, Perseroan tidak diperkenankan untuk:

1. Menjual/mengalihkan menyewakan barang jaminan kepada pihak lain;
2. Mengubah Anggaran Dasar, Status Penerima Kredit (kecuali perubahan yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan);
3. Mengalihkan/menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit;
4. Mengadakan reorganisasi termasuk namun tidak terbatas pada melakukan merger, mengajukan moratorium, membubarkan perusahaan, melikuidasi atau mengajukan permohonan pailit atau permohonan penundaan pembayaran kepada instansi yang berwenang, kecuali permohonan penundaan pembayaran yang diajukan Penerima Kredit sehubungan dengan adanya gugatan pailit dari pihak lain;
5. Memberikan kredit kepada pihak maupun termasuk tetapi tidak terbatas kepada Pemegang Saham, kecuali pemberian pinjaman kepada pegawai dan/atau untuk kegiatan usaha yang normal dalam usaha Penerima Kredit.

6. Membagikan laba usaha dan membayarkan dividen;
 7. Melakukan pembayaran pokok hutang dan/atau bunga atas pinjaman kepada Pemegang Saham atau afiliasinya sebelum hutang kepada Bank dilunasi terlebih dahulu.”
- b. *Negative covenant* atas Perjanjian Kredit Bank Mandiri adalah sebagai berikut:
- “Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Perseroan tidak diperkenankan untuk:
1. Mengubah Anggaran Dasar perusahaan termasuk namun tidak terbatas pada perubahan susunan pengurus, modal dan komposisi pemegang saham.
 2. Mengubah Operator Hotel.
 3. Memperoleh fasilitas kredit dari Bank lain.
 4. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain.
 5. Mengambil dividen.
 6. Memindah-tangankan barang agunan kecuali persediaan/piutang.
 7. Melunasi hutang pemegang saham.”
- c. Sehubungan dengan pembatasan yang dapat menghalangi pelaksanaan Penawaran Umum Saham Perdana serta ketentuan yang dikhawatirkan dapat menimbulkan kerugian terhadap diperolehnya hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan di dalam Perjanjian Kredit Perseroan, maka:
- (i) Sehubungan dengan pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perdana serta merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan dalam Perjanjian Kredit Bank Jateng, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Bank Jateng berdasarkan Waiver Bank Jateng No. 258/AKR.02/038/2022 tanggal 23 Februari 2022, yang pada pokoknya menyetujui hal-hal sebagai berikut:
 - Menyetujui Rencana Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) yang akan dilaksanakan Perseroan;
 - Menyetujui segala tindakan yang diperlukan dan/atau dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka pelaksanaan rencana Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) termasuk namun tidak terbatas pada melaksanakan perubahan dan/atau penyesuaian isi dan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan melakukan hal-hal lain yang dianggap penting sehubungan dengan Rencana Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*)
 - Menyetujui tindakan perubahan Anggaran Dasar yang telah dilaksanakan Perseroan
 - Menyetujui pemberian pengecualian/waiver atas hal-hal berikut ini:
 - Pembayaran hutang kepada pihak terafiliasi yang telah dilakukan pada tahun 2017 s/d 2019
 - Ketentuan financial covenant untuk rasio DER, DSCR, ROA dan Net Profit Margin tahun 2017 s/d 2018 serta ketentuan okupansi minimal 55% untuk tahun 2017 s/d 2020
 - Menyetujui penghapusan ketentuan negative covenant terkait ijin pembagian laba dan dividen sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana (*Initial Public Offering/IPO*) serta penambahan dan/atau perubahan atas ketentuan dalam Perjanjian Kredit tentang syarat lainnya

Sejak diperolehnya persetujuan-persetujuan tersebut di atas, maka Bank Jateng tidak memiliki keberatan atau penolakan terhadap segala hal yang timbul sebagai bentuk akibat dari dilaksanakannya Penawaran Umum Saham Perdana, sehingga dapat dilaksanakan dan tidak menimbulkan kerugian terhadap diperolehnya hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan setelah Perseroan menjadi perusahaan terbuka dan saham-sahamnya terdaftar dan diperdagangkan pada Bursa Efek Indonesia, termasuk dan tidak terbatas pada tindakan:

 - diperolehnya dana hasil Penawaran Umum Saham Perdana;
 - perubahan komposisi pemegang saham publik di dalam Perseroan; dan
 - pembayaran dividen dalam bentuk apapun kepada pemegang saham Perseroan termasuk dan tidak terbatas pada pemegang saham publik.
 - (ii) Sehubungan dengan pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perdana serta merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan dalam Perjanjian Kredit Bank Mandiri, Perseroan telah mendapatkan persetujuan Bank Mandiri sebagaimana tertuang dalam Surat Persetujuan Atas Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan No. CMB.CM4/PA1.2051/2022 tanggal 19 April 2022 yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri yang mana menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - Persetujuan rencana PT Saraswanti Indoland Development untuk melakukan restrukturisasi internal perusahaan yaitu tindakan-tindakan sebagai berikut:
 - Mengubah maksud dan tujuan usaha Perseroan termasuk dan tidak terbatas pada penyesuaian yang dilakukan dengan tujuan untuk menyesuaikan rincian maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan dengan ketentuan KBLI 2020.

- Mengubah struktur permodalan perseroan, dimana perseroan akan melakukan peningkatan (i) modal dasar (apabila dibutuhkan) dan (ii) modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan baik dengan kapitalisasi dividen Perseroan dan/atau dengan cara lainnya sebagaimana disetujui oleh pemegang saham Perseroan saat ini
 - Mengubah komposisi kepemilikan saham Perseroan di mana diproyeksikan terdapat pemegang saham baru yang akan mengambil bagian atas peningkatan modal Perseroan dan/atau dengan cara lain sebagaimana ditentukan kemudian dan akan masuk dalam struktur kepemilikan saham Perseroan
 - Melakukan dan mengadakan rapat-rapat umum pemegang saham Perseroan dengan agenda-agenda yang akan ditentukan kemudian sesuai dengan kebutuhan Perseroan guna menyetujui transaksi-transaksi sehubungan dengan restrukturisasi internal tersebut di atas.
- Persetujuan Pelaksanaan Rencana Penawaran Umum Perdana atas nama PT Saraswanti Indoland Development.
 - Persetujuan perusahaan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan, maupun dalam rangka sahnya, mengikatnya, dan/atau efektifnya Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada membuat, mengadakan, menerbitkan, menandatangani dan/atau menyerahkan segala akta, perjanjian dan/atau dokumen lainnya yang disyaratkan oleh OJK, Bursa Efek Indonesia, Biro Administrasi Efek, Kustodian Sentral Efek Indonesia dan instansi pemerintah yang berwenang.
 - Persetujuan pencabutan atas persyaratan-persyaratan tertentu dalam pasal-pasal tertentu dalam dokumen-dokumen kredit dan penambahan syarat kredit dengan ketentuan sebagai berikut:

Covenant/Larangan	Semula	Menjadi
Negative Covenant	Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Terlebih dahulu debitor tidak diperkenankan: <ul style="list-style-type: none"> a. Mengubah Anggaran Dasar Perusahaan termasuk namun tidak terbatas pada perubahan susunan pengurus, modal dan komposisi pemegang saham. b. Mengambil dividen 	Ketentuan telah dihapus
Penambahan Syarat Kredit/Covenant		Melakukan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya Pemegang Saham, Pengurus Perusahaan, permodalan dan nilai saham, diperbolehkan sepanjang tidak mengubah <i>Ultimate Beneficial Owner</i> (UBO) dalam hal ini Noegroho Hari Hardono/Keluarga, dengan pemberitahuan secara tertulis (kecuali terkait perubahan nilai saham) kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terdapat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) terkait perubahan anggaran dasar tersebut dan menyampaikan copy perubahan Anggaran Dasar dan copy bukti Penerimaan Pemberitahuan/Pengesahan/Persetujuan Kementerian Hukum dan HAM paling lambat 2 (dua) bulan sejak tanggal pelaksanaan RUPS.
		Mengambil dividen diperbolehkan dengan pemberitahuan secara tertulis kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terdapat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham terkait pembagian dividen kepada pemegang saham beserta laporan rasio-rasio keuangan setelah terjadinya pembagian dividen.

Covenant/Larangan	Semula	Menjadi
		Memenuhi <i>financial covenant</i> sebelum dan sesudah pembagian dividen dengan parameter sebagai berikut: 1. Debt to Equity maksimal 300% 2. Debt Service Coverage Ratio minimal 100% 3. Ekuitas positif

Atas perubahan pemegang saham pada data anggaran dasar Perseroan harus diberitahukan kepada Bank Mandiri dalam jangka waktu 30 hari setelah tanggal RUPS, pemberitahuan mana tidak berlaku atas perubahan pemegang saham sebagai akibat perdagangan pada BEI karena tidak akan merubah anggaran dasar Perseroan, kecuali perubahan atas Ultimate Beneficial Owner (UBO) Noegroho Hari Hardono/Keluarga yang harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Bank Mandiri.

2. PERJANJIAN JUAL BELI PERSEROAN

Berikut 6 (enam) perjanjian jual beli aset tanah dimana Perseroan bertindak sebagai Pembeli. Berikut adalah ringkasan dari perjanjian-perjanjian kredit tersebut:

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Lokasi Tanah	Nilai Jual Beli Nilai
1.	Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 05 Tanggal 07 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Otto Hari Tri Sapta Adji, S.H., Notaris Kabupaten Semarang di Ambarawa. ("PPJB Tambakboyo I")	a. Djuwahir atau disebut Djoewahir; dan b. Bogat Agus Riyono mewakili Perseroan	Desa Tambakboyo, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah	Rp1.550.000.000 (satu milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah)
2.	Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 36 Tanggal 27 Februari 2013 yang dibuat di hadapan Otto Hari Tri Sapta Adji, S.H., Notaris Kabupaten Semarang di Ambarawa. ("PPJB Tambakboyo II")	a. Djuminem atau disebut Djoeminem; dan b. Bogat Agus Riyono mewakili Perseroan	Desa Tambakboyo, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah	Rp1.185.580.000 (satu milyar seratus delapan puluh lima juta lima ratus delapan puluh ribu Rupiah)
3.	Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 Tanggal 20 Juni 2013 yang dibuat di hadapan Ina Octavia Pumamasari, S.H., M.Kn., Notaris di Ambarawa. ("PPJB Tambakboyo III")	a. Satini; dan b. Yunawan Putranto mewakili Perseroan berdasarkan Surat Kuasa dari Perseroan tertanggal 5 Juni 2013 sebagaimana dinyatakan di dalam PPJB Tambakboyo III	Desa Tambakboyo, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah	Rp155.000.000 (seratus lima puluh lima juta Rupiah)
4.	Akta Pengikatan Jual Beli No. 02 Tanggal 09 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Ina Octavia Pumamasari, S.H., M.Kn., Notaris di Ambarawa. ("PPJB Tambakboyo IV")	a. Sudirman; dan b. Yunawan Putranto mewakili Perseroan berdasarkan Surat Kuasa dari Perseroan tertanggal 5 Juni 2013 sebagaimana dinyatakan di dalam PPJB Tambakboyo IV	Desa Tambakboyo, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah	Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah)
Catatan:				
Perseroan telah memiliki Surat Keterangan Notaris Otto Hari Tri Sapta Adji S.H. No.: 01/III/Not-PPAT/2022 tanggal 07 Maret 2022 yang menerangkan bahwa:				
a. Sertipikat Hak Milik No.: 294/Tambakboyo atas nama Djoeminem; b. Sertipikat Hak Milik No.: 295/Tambakboyo atas nama Djoewahir; c. Sertipikat Hak Milik No.: 296/Tambakboyo atas nama Sudirman; dan d. Yasan C No.: 673, Persil No.: 43.b, kelas 7.S atas nama Satini,				
sedang dalam pengurusan penggabungan dan pengajuan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menjadi atas nama Perseroan.				
5.	Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 04 Tanggal 03 September 2014 yang dibuat di hadapan Otto Hari Tri	a. Soemartiyah, Mardaningsih, Didik Setiarno, Arief	Desa Bawen, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah	Rp436.000.000 (empat ratus tiga puluh enam juta Rupiah)

No.	Nama Perjanjian	Pihak	Lokasi Tanah	Nilai Jual Beli Nilai
	Sapta Adji, S.H., Notaris Kabupaten Semarang di Ambarawa. ("PPJB Bawen I")	Soediman dan Wahyu Maedi Utomo; dan b. Bogat Agus Riyono mewakili Perseroan		
6.	Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 01 Tanggal 03 September 2014 yang dibuat di hadapan Otto Hari Tri Sapta Adji, S.H., Notaris Kabupaten Semarang di Ambarawa. ("PPJB Bawen II")	a. Soemartiyah, Mardaningsih, Didik Setiarno Arif Soediman dan Wahyu Mardi Utomo; dan b. Bogat Agus Riyono mewakili Perseroan	Desa Bawen, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah	Rp477.000.000 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta Rupiah)

Catatan:

Berdasarkan keterangan Perseroan, PPJB Bawen I dan PPJB Bawen II belum ditingkatkan menjadi AJB untuk keperluan balik nama aset menjadi atas nama Perseroan karena Perseroan belum akan menggunakan aset tanah tersebut dalam waktu dekat.

M. ASET TETAP

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki dan/atau menguasai aset bergerak dan tidak bergerak yang digunakan untuk menjalankan kegiatan usahanya, sebagai berikut:

1. Aset Tidak Bergerak

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi	Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa					
1	Hak Guna Bangunan No. 1205 tanggal 30 April 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00021/2013 tanggal 11 Februari 2013	D.I.Y/ Sleman/ Depok/ Maguwoharjo	3.074	Perseroan	16 April 2042		Sebidang tanah pekarangan
2	Hak Guna Bangunan No. 1021 tanggal 3 Desember 2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00402/2012 tanggal 7 November 2012	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	10.580	Perseroan	17 September 2042	Dijaminkan SHT No. 07549/2017 tanggal 29 November 2017 APHT No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 Catatan: Keterangan dijaminka hanya berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri, belum ditemukan SHT dan APHT	Sebidang tanah pekarangan kosong
3	Hak Guna Bangunan No. 1005 tanggal 5 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00109/2012 tanggal 24 April 2012	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	889	Perseroan	17 September 2042	Dijaminkan SHT No. 07549/2017 tanggal 29 November 2017 APHT No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 Catatan:	Sebidang tanah pekarangan kosong

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
							Keterangan dijaminakan hanya berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri, belum ditemukan SHT dan APHT	
4	Hak Guna Bangunan No. 1008 tanggal 5 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00105/2012 tanggal 24 April 2012	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	657	Perseroan	17 September 2042	Dijaminakan SHT No. 07549/2017 tanggal 29 November 2017 APHT No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 Catatan: Keterangan dijaminakan hanya berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri, belum ditemukan SHT dan APHT	Sebidang tanah pekarangan kosong	
5	Hak Guna Bangunan No. 01176 tanggal 6 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00277/SARIHARJO/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	4.572	Perseroan	23 Oktober 2035	Dijaminakan SHT No. 07549/2017 tanggal 29 November 2017 APHT No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 Catatan: Keterangan dijaminakan hanya berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri, belum ditemukan SHT dan APHT	Sebidang tanah pekarangan	
6	Hak Guna Bangunan No. 1007 tanggal 5 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00106/2012 tanggal 24 April 2012	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	1.085	Perseroan	17 September 2042	Dijaminakan SHT No. 07549/2017 tanggal 29 November 2017 APHT No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 Catatan: Keterangan dijaminakan hanya berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri, belum ditemukan SHT dan APHT	Sebidang tanah pekarangan kosong	
7	Hak Guna Bangunan No. 01175 tanggal 6 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	5.115	Perseroan	23 Oktober 2035		Sebidang tanah pekarangan	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 1 Oktober 2014							
8	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 011 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	32,15	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
9	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 022 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38.19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
10	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 042 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38.19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
							Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
11	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 062 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38.19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijamin atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
12	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 070 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31.67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijamin atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
13	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 082 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38.19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijamin atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014						dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
14	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 1 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	443.10	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminakan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
15	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 102 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38.19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminakan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
16	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 122 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan:</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38.19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminakan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014						189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
17	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 130 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
18	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 140 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
19	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 142 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38.19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No.	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	<p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>						07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
20	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 145 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31.67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
21	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 162 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38.19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
22	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 170 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31.67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	<p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>					Tanah Bersama	berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
23	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 173 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31.67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 175 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31.67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
24	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 182 tanggal 22 Februari 2017</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/	38.19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan:	Catatan:	Rumah Susun Campuran	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	Sariharjo				Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Mataram City Yogyakarta
25	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 191 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	32,15	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
26	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 2 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	503,10	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
27	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 202 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo		38,19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta
	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 215 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo		31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta
28	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 218 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo		31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
							CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
29	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 222 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38,19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
30	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 224 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
31	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 229 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	35,97	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
							berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
32	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 230 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijamin atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
33	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 232 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijamin atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
34	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 239 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijamin atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014						penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
35	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 242 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38,19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
36	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 244 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
37	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 245 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan:	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014						Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
38	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 249 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	35,97	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 250 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
39	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 251 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	32,15	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014						dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
40	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 252 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
41	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 253 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
42	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 254 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
43	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 255 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	<p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>						penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
44	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 256 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
45	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 257 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
47	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 259 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
48	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 260 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014						penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
49	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 261 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
50	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 262 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	38,19	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
51	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 264 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
52	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 265 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,67	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014						penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
53	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 268 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	32,84	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
54	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 269 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	35,45	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
55	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 270 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,45	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
56	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 271 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,89	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	<p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>						penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
57	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 272 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,46	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
58	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 273 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	64,71	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
59	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 274 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,46	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
60	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 275 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,46	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014						penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
61	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 276 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	32,6	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
62	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 276 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	32,6	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
63	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 277 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,46	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
							CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
64	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 278 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,45	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
65	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 279 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,46	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
66	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 280 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,46	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
67	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 281 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo		36,54	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta
68	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 282 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo		31,45	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta
69	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 283 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo		31,46	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta
70	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 284 tanggal 22 Februari 2017</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/		31,45	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan:	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak</p>	Rumah Susun Campuran

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	Sariharjo				Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Mataram City Yogyakarta
71	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 285 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	31,46	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
72	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 286 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014 Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175 Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	35,70	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
73	Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	3008,89	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas	Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	<p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>					Tanah Bersama	Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017	
74	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	1739,46	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta
75	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 5 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	775,74	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta
76	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 580 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	538,30	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta

No.	Nomor Sertifikat dan Nomor Surat Ukur	Lokasi		Luas (m2)	Kepemilikan/ Terdaftar atas nama	Masa Berlaku Sampai	Status	Peruntukan
		Provinsi Kota/ Kabupaten Kecamatan Kelurahan/ Desa						
	<p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>						<p>Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	
77	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 6 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	928,05	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	
78	<p>Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 7 tanggal 22 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Sleman</p> <p>Surat Ukur No. 00276/SARIHARJO/2014 tanggal 29 September 2014</p> <p>Catatan: Hak Guna Bangunan No. 1175</p> <p>Surat Ukur No. 00276/Sariharjo/2014 tanggal 1 Oktober 2014</p>	D.I.Y/ Sleman/ Ngaglik/ Sariharjo	434,56	Perseroan	23 Oktober 2035 Catatan: Berdasarkan Hak Atas Tanah Bersama	<p>Catatan: Dijaminkan atas dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 07549/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2017 tanggal 10 November 2017 untuk penjaminan yang dilakukan terhadap Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOH/0016/KI.2017 tanggal 12 Oktober 2017</p>	Rumah Susun Campuran Mataram City Yogyakarta	

2. Aset Bergerak

No.	No. BPKB	No. Polisi	Merek dan Tipe	Tahun Pembuatan	Status
MOBIL					
1	I-04121869	AB 818 MA	Toyota Avanza 1,3 G	2011	Tidak dijaminkan
2	L- 00176218	AB 818 SI	Toyota Harrier 2.0 AT	2014	Tidak dijaminkan
3	L-09637060	AB 818 MH	Toyota New Avanza 1,3 G M/T	2015	Tidak dijaminkan
4	L-09629853	AB 818 MG	Daihatsu Taruna	2006	Tidak dijaminkan
5	M-01154386	AB 818 GM	Nissan X-Trail 2.0 AT	2015	Tidak dijaminkan

6	M-12283749	AB 818 MK	Toyota Agya 1.0 G A/T	2016	Tidak dijaminkan
7	M-12283750	AB 818 MM	Toyota Agya 1.0 G A/T	2016	Tidak dijaminkan
8	N-08407558	AB 1037 KY	Honda HR-V Ru1 1.5S CVT CKD	2017	Tidak dijaminkan
9	N-08407559	AB 1038 KY	Honda Mobilio DD4 1.5S MT CKD	2017	Tidak dijaminkan
10	N-08407560	AB 1039 KY	Honda Mobilio DD4 1.5S MT CKD	2017	Tidak dijaminkan
11	-	AB 1694 QX	Toyota Innova 40G A/T Catatan: Mobil Leasing	2019	Tidak dijaminkan
12	I-08044686	AB 818 MB	Toyota New Avanza 1.3 G M/T	2012	Tidak dijaminkan
13	I-08050676	AB 818 MD	Toyota New Avanza 1.3 G M/T	2012	Tidak dijaminkan
14	394376	R 6835 AB	Bajaj Super	1980	Tidak dijaminkan
15	J-06128636	AB 818 MC	Toyota Kijang Innova G	2013	Tidak dijaminkan
16	L-09637064	AB 818 MI	Toyota New Avanza 1.3G M/T	2015	Tidak dijaminkan
17	L-09637062	AB 818 MJ	Toyota New Avanza 1.3G M/T	2015	Tidak dijaminkan
SEPEDA MOTOR					
1	M-0501059	AB 3830 FQ	Motor Roda 3	2015	Tidak dijaminkan
2	3943762	R 6132 FA	Vespa	1980	Tidak dijaminkan
3	4887273	R 5789 BA	Sepeda Motor	1981	Tidak dijaminkan
4	2297567	R 4076 A	Sepeda Motor	1976	Tidak dijaminkan
5	F-7315848	AB 2346 PQ	Kendaraan Bermotor	2009	Tidak dijaminkan
SEPEDA					
1			Sepeda Onthel		Tidak dijaminkan
2			Sepeda		Tidak dijaminkan
3			Sepeda		Tidak dijaminkan

3. Mesin-mesin dan Peralatan Operasional

Sampai tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki sejumlah mesin-mesin dan peralatan operasional untuk mendukung bidang usahanya sebagaimana dinyatakan dalam Daftar Aset Tetap Perseroan tanggal 31 Desember 2021 yang telah disiapkan oleh Perseroan.

Perseroan menyatakan bahwa mesin-mesin dan peralatan-peralatan yang dimiliki oleh Perseroan sedang dijaminkan kepada pihak lain, sebagaimana diuraikan dalam perjanjian kredit investasi dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Catatan:

Berdasarkan perjanjian kredit investasi, mesin-mesin dan peralatan-peralatan milik Perseroan terdapat pada kawasan Mataram City, Jalan Palagan Tentara Pelajar Kilometer 7, Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan nilai setara dengan Rp29.996.300.000 (dua puluh sembilan milyar sembilan ratus sembilan puluh enam juta tiga ratus ribu Rupiah).

N. ASURANSI

Sampai saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan menandatangani perjanjian asuransi sebagaimana disebutkan di bawah ini:

1. Asuransi Sinarmas

No	Nama Polis	Tertanggung	Jangka Waktu Asuransi	Klausula Bank	Nilai Pertanggungan	Objek Kepentingan yang Ditanggung
Ballroom (MICC)						
1.	Polis Asuransi Gempa Bumi No. 12.100.0001.46208 tanggal 08 April 2021 ("Polis Sinarmas I")	Perseroan	25 Maret 2022 – 25 Maret 2023	-	Rp57.345.045.911	Bangunan dan Mesin di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581
Catatan: Perseroan telah menerima Cover Note No. 007148/CV/PAR/Y99.146-KBRU/02/2022 tertanggal 31 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Sinar Mas tanggal 31 Maret 2022 terkait Property All Risk Insurance dan Earthquake Insurance di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581 untuk periode 25 Maret 2022 sampai dengan 25 Maret 2023.						
2.	Polis Machinery Breakdown No. 12.100.0001.65445 tanggal 19 April 2021 ("Polis Sinarmas II")	Perseroan	25 Maret 2022 – 25 Maret 2023	-	Rp23.436.653.028	Ruang Serbaguna di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581
Catatan: Perseroan telah menerima Cover Note No. 052654/CV/M&B/Y99.146-KBRU/11/2021 tertanggal 31 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Sinar Mas tanggal 31 Maret 2022 terkait Property All Risk Insurance dan Earthquake Insurance di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581 untuk periode 25 Maret 2022 sampai dengan 25 Maret 2023.						

3.	Polis Asuransi Semua Risiko Harta Benda No. 12.100.0001.44327 tanggal 05 April 2021 ("Polis Sinarmas III")	Perseroan	25 Maret 2022 – 25 Maret 2023	-	Rp57.345.045.911	Bangunan dan Mesin di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581
Catatan: Perseroan telah menerima Cover Note No. 007148/CV/PAR/Y99.146-KBRU/02/2022 tertanggal 31 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Sinar Mas tanggal 31 Maret 2022 terkait Property All Risk Insurance dan Earthquake Insurance di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581 untuk periode 25 Maret 2022 sampai dengan 25 Maret 2023.						
4.	Polis Public Liability Insurance No. 12.100.0001.46456 tanggal 07 April 2021 ("Polis Sinarmas IV")	Perseroan	25 Maret 2022 – 25 Maret 2023	-	Rp10.000.000.000	Ruang Serbaguna di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581
Catatan: Perseroan telah menerima Cover Note No. 052660/CV/P&L/Y99.146-KBRU/11/2021 yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Sinar Mas tanggal 31 Maret 2022 terkait Public Liability Insurance di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581 untuk periode 25 Maret 2022 sampai dengan 25 Maret 2023.						
Tower Yudhistira						
5.	Polis Asuransi Gempa Bumi No. 12.100.0001.71503 tanggal 23 April 2021 ("Polis Sinarmas V")	Perseroan QQ Yudhistira Tower	17 April 2022 – 17 April 2023	-	Rp92.046.807.503	Bangunan dan Mesin di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta
Catatan: Perseroan telah menerima Cover Note No. 131264/CV/PAR/Y99.146-KBRU/12/2021 yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Sinar Mas tanggal 18 April 2022 terkait Property All Risks Insurance dan Earthquake Insurance di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581 untuk periode 17 April 2022 sampai dengan 17 April 2023.						
6.	Polis Machinery Breakdown No. 12.100.0002.01990 tanggal 19 Mei 2021 ("Polis Sinarmas VI")	Perseroan QQ Yudhistira Tower	17 April 2022 – 17 April 2023	-	Rp3.273.636.364	Bangunan dan Mesin di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta
Catatan: Perseroan telah menerima Cover Note No. 131252/CV/M&B/Y99.146-KBRU/12/2021 yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Sinar Mas tanggal 18 April 2022 terkait Machinery Breakdown Insurance di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581 untuk periode 17 April 2022 sampai dengan 17 April 2023.						
7.	Polis Public Liability Insurance No. 12.100.0001.95315 tanggal 10 Mei 2021 ("Polis Sinarmas VII")	Perseroan QQ Yudhistira Tower	17 April 2022 – 17 April 2023	-	-	Ruang Serbaguna di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta
Catatan: Perseroan telah menerima Cover Note No. 014832/CV/P&L/Y99.146-KBRU/2022 yang dikeluarkan oleh PT Asuransi Sinar Mas tanggal 18 April 2022 terkait Public Liability Insurance di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman Yogyakarta 55581 untuk periode 17 April 2022 sampai dengan 17 April 2023.						
Tower Nakula dan Sadewa						
8.	Polis Asuransi Gempa Bumi No. 12.100.0003.03718 tanggal 21 Juli 2021 ("Polis Sinarmas VIII")	Perseroan	30 Juni 2021 – 30 Juni 2022	PT Bank Mandiri (Persero), Tbk	Rp168.900.244.680	Bangunan dan Mesin di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman - DIY
9.	Polis Machinery Breakdown No. 12.100.0003.06837 tanggal 23 Juli 2021 ("Polis Sinarmas IX")	Perseroan	30 Juni 2021 – 30 Juni 2022	-	Rp51.790.079.875	Hotel di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman - DIY
10.	Polis Asuransi Semua Risiko Harta Benda No. 12.100.0002.90513 tanggal 14 Juli 2021 ("Polis Sinarmas X")	Perseroan	30 Juni 2021 – 30 Juni 2022	PT Bank Mandiri (Persero), Tbk	Rp168.900.244.680	Hotel di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman - DIY

11.	Polis Public Liability Insurance No. 12.100.0003.09195 tanggal 27 Juli 2021 ("Polis Sinarmas XI")	Perseroan	30 Juni 2021 – 30 Juni 2022	-	Rp5.000.000.000	Hotel di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM.7, Pedukuhan Sudan, Desa Sariharjo, Sleman - DIY
Polis Sinarmas I, Polis Sinarmas II, Polis Sinarmas III, Polis Sinarmas IV, Polis Sinarmas V, Polis Sinarmas VI, Polis Sinarmas VII, Polis Sinarmas VIII, Polis Sinarmas IX, Polis Sinarmas X dan Polis Sinarmas XI selanjutnya disebut sebagai "Asuransi Sinarmas".						

2. Asuransi Askrindo

No	Nama Polis	Tertanggung	Jangka Waktu Asuransi	Klausula Bank	Nilai Pertanggungan	Objek yang Ditanggung
1.	Polis Standar Asuransi Gempa Bumi Indonesia No.0102.22.000.4.00003-8/00 tanggal 28 April 2022 ("Polis Askrindo I")	Perseroan QQ PT Sol Melia Indonesia	23 Maret 2022 – 23 Maret 2023	PT Bank BPD Jawa Tengah	Rp120.499.000.000	Hotel di Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kabupaten Sleman, Yogyakarta
2.	Polis Semua Risiko Properti No. 0103.22.000.4.00003-8/00 tanggal 28 April 2022 ("Polis Askrindo II")	Perseroan QQ PT Sol Melia Indonesia	23 Maret 2022 – 23 Maret 2023	-	Rp120.499.000.000	Hotel di Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kabupaten Sleman, Yogyakarta
3.	Polis Asuransi Tanggung Gugat Umum No. 1001.22.000.4.00001-2/00 tanggal 28 April 2022 ("Polis Askrindo III")	Perseroan QQ PT Sol Melia Indonesia	23 Maret 2022 – 23 Maret 2023	-	EUR3.000.000	Hotel di Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Kabupaten Sleman, Yogyakarta
Polis Askrindo I, Polis Askrindo II dan Polis Askrindo III selanjutnya disebut sebagai "Asuransi Askrindo"						

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Perusahaan telah mengasuransikan bangunan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp638.037.757.952, kepada PT Asuransi Sinar Mas serta Rp240.998.000.000 dan EUR3.000.000 kepada PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero). Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul di masa yang akan datang.

O. HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL ("HAKI")

Perseroan telah memiliki aset berupa HAKI dengan rincian sebagaimana berikut:

a. Sertifikat Merek "MATARAM CITY"

No. Pendaftaran	:	IDM000361800
Nama	:	PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT
Alamat	:	Jl. Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Desa/Kel.Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta 55581
Uraian Barang/Jasa	:	Jasa pengelolaan, penyewaan dan penjualan apartemen
Tanggal Penerimaan dan Masa Berlaku	:	29 November 2010 berlaku sampai tanggal 29 November 2030
Dikeluarkan oleh	:	Direktur Jenderal Kekayaan Intelektual atas nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

b. Sertifikat Merek "THE MATARAM"

No. Pendaftaran	:	IDM000338474
Nama	:	PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT
Alamat	:	Jl. Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Desa/Kel.Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta 55581
Uraian Barang/Jasa	:	Jasa pengelolaan, penyewaan dan penjualan apartemen
Tanggal Penerimaan	:	24 September 2010 berlaku sampai tanggal 24 September 2030
Dikeluarkan oleh	:	Direktur Jenderal Kekayaan Intelektual atas nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

c. Sertifikat Merek "dari jogja"

No. Pendaftaran	: IDM000691930
Nama	: PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT
Alamat	: Jl. Palagan Tentara Pelajar km.7, Desa/Kel.Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta 55581
Uraian Barang/Jasa	: Biro akomodasi; jasa bar, kafe; kantin; catering makanan dan minuman; reservasi hotel; kudapan; penyedia fasilitas perkemahan; restoran; restoran swalayan; tempat makan yang menghidangkan
Tanggal Penerimaan	: 17 Mei 2016 (masih berupa tanda pendaftaran merek dan belum diterbitkan sertifikat)
Dikeluarkan oleh	: Direktur Jenderal Kekayaan Intelektual atas nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

d. Sertifikat Merek “el klasiko”

No. Pendaftaran	: IDM000796253
Nama	: PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT
Alamat	: Jl. Palagan Tentara Pelajar km.7, Desa/Kel.Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta 55581
Uraian Barang/Jasa	: Biro akomodasi; jasa bar; kafe; kantin; catering makanan dan minuman; reservasi hotel; penyedia fasilitas lahan, perkemahan; restoran; restoran swalayan; tempat makan yang menghidangkan kudapan
Tanggal Penerimaan	: 29 Juni 2016 (masih berupa tanda pendaftaran merek dan belum diterbitkan sertifikat)
Dikeluarkan oleh	: Direktur Jenderal Kekayaan Intelektual atas nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

e. Sertifikat Merek “hotelindo”

No. Pendaftaran	: IDM000466304
Nama	: PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT
Alamat	: Jl. Kaliurang Km 6,5 Ruko Kentungan Rt 006 Rw 049 Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Uraian Barang/Jasa	: Manajemen Usaha Hotel
Tanggal Penerimaan	: 2 Oktober 2012 (masih berupa tanda pendaftaran merek dan belum diterbitkan sertifikat)
Dikeluarkan oleh	: Direktur Jenderal Kekayaan Intelektual atas nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

f. Sertifikat Merek “Saraswanti”

No. Pendaftaran	: IDM000465171
Nama	: PT. SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT
Alamat	: Jl. Kaliurang Km 6,5 Ruko Kentungan Rt 006 Rw 049 Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
Uraian Barang/Jasa	: Manajemen Usaha Hotel
Tanggal Penerimaan	: 2 Oktober 2012 (masih berupa tanda pendaftaran merek dan belum diterbitkan sertifikat)
Dikeluarkan oleh	: Direktur Jenderal Kekayaan Intelektual atas nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

P. PERKARA-PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perkara hukum yang dihadapi oleh Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

Namun, Perseroan saat ini sedang menghadapi 1 (satu) perkara perpajakan dan 1 (satu) pelaporan Polisi terhadap Perseroan, dengan rincian sebagai berikut:

Perkara Perpajakan

- Kronologis Perkara :
1. Perseroan telah menerima Surat Pemberitahuan Hasil Pemeriksaan dengan nomor SPHP-00027/WPJ.23/RIK.SIS/2020 tertanggal 2 Desember 2020 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Perseroan kurang bayar pajak sebagai berikut:
 - a. PPh 21, kurang bayar pokok sebesar Rp 22.181.689 dan denda Rp 9.995.769,
 - b. PPh 23, kurang bayar pokok sebesar Rp 79.168.513 dan denda Rp 34.580.807,
 - c. PPh Pasal 4 Ayat 2, kurang bayar pokok sebesar Rp 38.275.339 dan denda Rp 16.718.668,
 - d. PPN, kurang bayar pokok sebesar Rp 12.143.000 dan denda Rp 12.143.000, serta
 - e. PPh Badan, kurang bayar pokok sebesar Rp 1.107.586.000 dan denda Rp 483.793.565.
 2. Perseroan mengajukan proses keberatan.
 3. Berdasarkan pembahasan akhir tersebut, tim pemeriksa dari kanwil DJP DIY menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar dan Nihil.

4. Terhadap Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar dan Nihil tersebut, Perseroan membayar semua tagihan pokok dan mengajukan permohonan penghapusan denda.
5. Permohonan penghapusan denda dikabulkan oleh DJP melalui surat keputusan yang mengurangi denda sebesar 50% dan langsung dibayar oleh Perseroan
6. Sebagai tindak lanjut terhadap ketidaksepahaman terkait kurang bayar PPh Badan karena beban bunga pinjaman kredit bank, Perseroan mengajukan Surat Pengajuan Keberatan nomor 005/SID/III/2021 tertanggal 16 Maret 2021. Berdasarkan hasil penelitian tim penelaah lebih lanjut menyimpulkan bahwa beban bunga pinjaman kredit bank yang bisa dibebankan hanya 30% nya saja.
7. Pada tanggal 13 Desember 2021 terbitlah Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak nomor KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021 tentang keberatan wajib pajak atas surat ketetapan pajak kurang bayar pajak penghasilan (lampiran 25). Surat tersebut memutuskan:
 - a. Menolak keberatan Perseroan dalam surat nomor 005/SID/III/2021 tanggal 16 Maret 2021.
 - b. Menambah jumlah pajak yang masih harus dibayar dalam surat ketetapan pajak kurang bayar pajak penghasilan nomor 00016/206/16/542/20 tanggal 23 Desember 2020 masa pajak 2016. Jumlah pajak yang harus dibayar berdasar surat keputusan ini adalah Rp 770.884.701,88.
8. Perseroan tidak setuju dengan surat keputusan tersebut, lalu mengajukan banding dengan melayangkan surat ke pengadilan pajak dengan nomor surat 036/DDTC-LIT/III/2022 tertanggal 8 Maret 2022. Surat tersebut sudah diterima oleh sekretariat pengadilan pajak pada tanggal 10 Maret 2022.

Pihak Lawan : Direktur Jenderal Pajak - Kantor Wilayah DJP Daerah Istimewa Yogyakarta
 No. Perkara : 002448.15/2022/PP
 Posisi Perseroan : Pemohon Banding
 Status perkara : Penunggu tanggapan atas banding yang diajukan Perseroan

Sehubungan dengan perkara perpajakan tersebut di atas timbul dari perbedaan dasar pengenaan beban pajak yang harus dibayar oleh Perseroan. Perseroan telah terlebih dahulu membayar jumlah besaran pajak yang diperintahkan oleh DJP sehingga perkara pajak tersebut tidak memiliki dampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

Laporan Polisi terhadap Perseroan

Perseroan telah mendapatkan Surat Panggilan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Istimewa Yogyakarta Resor Sleman No.: B/304/III/2022/Reskrim pada tanggal 18 Februari 2022 ("**Surat Panggilan Polisi**"), sehubungan dengan kewajiban untuk menyediakan rumah susun umum yang sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun terkait pembangunan dan penjualan apartemen Mataram City Yudhistira Tower, Jl. Palagan Tentara Pelajar Mudal Sariharjo Ngaglik Sleman Yogyakarta, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, adapun sanksi yang dapat dikenakan apabila tidak memenuhi kewajiban 20% (dua puluh persen) tersebut adalah dapat dipidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar).

Atas Surat Panggilan Polisi tersebut, Perseroan tengah mengupayakan penyelesaian masalah yang dimaksud dalam Surat Panggilan Polisi dengan mengirimkan surat kepada Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman sesuai dengan Surat No.: 001/LGL/II/2022 yang menyatakan bahwa kewajiban untuk menyediakan Rumah Susun dengan luas 20% (dua puluh persen) akan dikonversikan dalam bentuk dana dan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman telah menjawab permohonan informasi dari Perseroan melalui Surat No.: 648/0998 tanggal 17 Februari 2022 yang menyatakan bahwa Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman sedang menunggu arahan dari kebijakan Direktur Jenderal Perumahan selaku *ex officio* Sekretaris Dewan Pembina BP3 terkait pengajuan dana yang dilakukan oleh Perseroan.

Sampai dengan saat ini, Perseroan selalu berkomunikasi dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Istimewa Yogyakarta Resor Sleman dan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman untuk dapat menyelesaikan kewajiban 20% (dua puluh persen) seperti yang telah diatur dalam undang-undang.

Tindak lanjut dari Surat Panggilan Polisi belum dilaksanakan ke tahap selanjutnya termasuk tidak adanya penetapan Perseroan sebagai tersangka. Sehingga, secara hukum belum ada "perkara" yang melibatkan Perseroan. Adapun surat panggilan dari Kepolisian tersebut tidak berdampak material terhadap kegiatan usaha Perseroan.

Q. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

1. UMUM

Perseroan merupakan salah satu pengembang ternama yang berdiri sejak 2010. Perseroan merupakan anak perusahaan dari Kelompok Usaha Saraswanti, yang bergerak dalam bidang properti, khususnya dalam pengembangan *High Rise Building*, berupa Apartemen, Condotel, dan Convention Hall.

Perseroan terbukti telah berhasil mengembangkan suatu kawasan flagship yang merupakan mixed-used, yang terletak di kota Yogyakarta, dengan nama merek Mataram City, yang juga merupakan kantor pusat Perseroan, yang berlokasi di Jalan Palagan Tentara Pelajar Km. 7, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pada tahun 2021, di kawasan Mataram City telah berdiri dua tower Apartemen 19 (sembilan belas) lantai dan satu tower Condotel 19 (sembilan belas) lantai yang dioperasikan sebagai hotel oleh PT Archipelago International Indonesia dengan nama The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center, serta satu Convention Hall dengan nama Mataram City International Convention Center (MICC)

Selain Kawasan Mataram City, Perseroan juga mengembangkan proyek Graha Indoland, yang merupakan tower Condotel 8 (delapan) lantai yang dioperasikan sebagai hotel oleh PT SOL Melia Indonesia dengan nama Ininside by Melia Yogyakarta, yang terletak di Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dengan rekam jejak yang sudah terbukti selama ini, Perseroan selalu melaksanakan riset pasar secara hati-hati terhadap setiap proyek yang akan dikembangkan agar dapat memenuhi harapan dan permintaan pasar. Dengan memperhatikan prinsip-prinsip ini, Perseroan berkeyakinan akan dapat mempertahankan reputasinya sebagai salah satu pemimpin di industri properti investasi dan properti pengembangan untuk tahun-tahun mendatang, di mana Perseroan berencana melanjutkan beberapa proyek yang dalam pembangunan meliputi apartemen, rumah tapak (residential) dan hotel.

Perseroan menjalankan usahanya dengan berpedoman pada Visi, Misi, dan Nilai-nilai perusahaan berikut:

VISI

- Mengembangkan perusahaan properti unggul yang dapat memberikan manfaat dan nilai tambah bagi masyarakat dan segenap pemangku kepentingan.

MISI

- Menjadi pengembang yang terpercaya dengan landasan kejujuran dan profesionalisme.
- Menciptakan budaya kerja yang berasaskan kebersamaan dan menghargai segenap potensi sumberdaya sebagai aset berharga.
- Meningkatkan nilai perusahaan secara berkesinambungan yang menguntungkan bagi para pemangku kepentingan

NILAI – NILAI

- Kebersamaan
- Integritas
- Profesionalisme

Di bawah ini adalah kejadian-kejadian penting dalam sejarah Perseroan:

TONGGAK SEJARAH

- **Agustus 2010 - Perseroan Didirikan**



Perseroan didirikan dengan nama PT Saraswanti Indoland Development sesuai dengan akta pendirian No. 1 Tanggal 2 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Ismaryani, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo, oleh PT. Saraswanti Anugerah Makmur dan Bogat Agus Riyono.

- **November 2011 - Dimulainya Pemasaran Proyek Mataram City**

WE PROUDLY ANNOUNCE A NEW ICON OF JOGJA
THE FIRST, THE BIGGEST & THE TALLEST

mataran city

HARGA MULAI 300 JUTAAN
BUNGA KPA 7.5% BANK MANDIRI

- CONDOTEL PERTAMA DI JOGJA
- 15 MENIT DARI MALIBORO, UGM & BANDARA
- KAWASAN EKSKLUSIF DI PALANGAN T.P
- CONVENTION HALL TERSEBESAR
- GEDUNG TERTINGGI 28 LANTAI
- GITAWAN & CENTER BANKING
- GYM, POOL & SPA MEWAH
- AREA PARKIR YANG LULUS
- OPERATOR: ASTON INTERNATIONAL

MENGHATURKAN TERIMA KASIH ATAS KEPERCAYAAN SELURUH INVESTOR

MARKETING EXECUTIVE: JAWA (0274-4462345) | JANTA (021-55119988) | SURABAYA (031-8500000) | HAMBURG (041-6610000) | KOTA KINABALU (089-5237878)

MARKETING OFFICE: JL. PALANGAN TRITAMA PELANGI KM. 7, KOTAMADYA PALANGAN, 33714-4462345, FAX: 0274-4462345, WEBSITE: www.matarancity.com
 PT. SARASWATI INDOUR DEVELOPMENT | A MEMBER OF SARASWATI GROUP

SITE PLAN

mataran city

**A NEW CONDOTEL & APARTMENT IN JOGJA
 THE FIRST, THE BIGGEST, THE TALLEST**
 OPERATOR: ASTON INTERNATIONAL

LOKASI STRATEGIS
 HANYA 15 MENIT DARI MALIBORO, KAMPUS UGM, SEBTA BANDARA.

FASILITAS LENGKAP
 BALLROOM & CONVENTION HALL, CATERING & ENTERTAINING, GYMNASIUM & FITNESS CENTER, SWIMMING POOL & SPA, CAMPUS CLUB & HOTSPOT AREA, GREEN PARK, TERRACE CAFE, RESTAURANT, MINI MARKET, COFFEE SHOP, GAME ROOM, SEBTA LAUNDRY SERVICE.

MULAI 400 JUTAAN
 HARGA SEGERA NAIK !!!
 CICILAN 3 JUTAAN
 BONUS GALAXY S3 & AC

0274-4462345



Road to Campus UGM



Billboard 'The First, The Biggest, The Tallest'

REKOR INDONESIA

PIAGAM PENGHARGAAN MUSEUM REKOR-DUNIA INDONESIA

PT. SARASWATI INDOUR AND DEVELOPMENT

Pemrakarsa: Murnati Kopi Joss dengan Peserta Terbanyak

Penyelenggara: Murnati Kopi Joss dengan Peserta Terbanyak

1 Desember 2012

REKOR INDONESIA

PIAGAM PENGHARGAAN MUSEUM REKOR-DUNIA INDONESIA

PT. SARASWATI INDOUR AND DEVELOPMENT

Pemrakarsa: Murnati Kopi Joss dengan Peserta Terbanyak

Penyelenggara: Murnati Kopi Joss dengan Peserta Terbanyak

1 Desember 2012

The image contains two identical award certificates for 'REKOR INDONESIA' (Indonesia Record) for the 'PIAGAM PENGHARGAAN MUSEUM REKOR-DUNIA INDONESIA' (Indonesia World Record Museum Award). The certificates are for the 'Murnati Kopi Joss' event, organized by PT. SARASWATI INDOUR AND DEVELOPMENT, on December 1, 2012. The certificates are surrounded by a collage of photographs showing a large group of people participating in the event, with many holding coffee cups and some holding the award certificates.

Pemecahan rekor MURI sebagai pemrakarsa dan penyelenggara meracik Kopi Joss dengan peserta terbanyak, yang merupakan kegiatan pengenalan dan pemasaran.



Perseroan memulai kegiatan pemasaran untuk Proyek Mataram City, yaitu Apartemen dan Condotel, dengan melakukan berbagai kegiatan seperti roadshow, pameran dan event besar sebagai direct selling ke prospective buyer.

- Mei 2012 - Groundbreaking Proyek Mataram City



Proses pembuatan pondasi bore pile untuk pondasi Tower Nakula dan Sadewa.



Groundbreaking ceremony dengan rangkaian acara pagelaran wayang kulit dan mengundang Djaduk Ferianto beserta Orkes Sinten Remen



Beberapa kegiatan sebagai rangkaian dimulainya proyek Mataram City, yang diawali dengan pembangunan Tower Nakula (Condotel) dan Tower Sadewa (Apartemen).

- Januari 2013 - Dimulainya Pemasaran Proyek Graha Indoland

Perseroan memulai kegiatan pemasaran untuk Proyek Graha Indoland, yang merupakan proyek kedua, yaitu Condotel, dengan melakukan kegiatan roadshow dan pameran serta melakukan direct selling prospective buyer.

- September 2013 - Topping Off Ceremony Tower Nakula dan Sadewa



Topping Off Ceremony Tower Nakula dan Sadewa yang dihadiri oleh CEO Archipelago International Indonesia, John M. Flood.



Pemecahan Rekor MURI sebagai pemrakarsa dan penyelenggara memanjat gedung tertinggi secara estafet, sebagai bagian dari rangkaian kegiatan Topping Off Ceremony.



Pemecahan rekor MURI sebagai pemrakarsa dan penyelenggara pagelaran sendratari Gatot Kaca Gandrung di Gedung Tertinggi, sebagai bagian dari rangkaian kegiatan Topping Off Ceremony.

Perseroan melakukan berbagai kegiatan sebagai penanda Topping Off Tower Nakula dan Sadewa, yang menjadi akhir kegiatan konstruksi untuk pembangunan Tower Nakula dan Sadewa.

- **Oktober 2013 - Groundbreaking Ceremony Proyek Graha Indoland dan Groundbreaking Ceremony Pembangunan Mataram City International Convention Center (MICC)**

Pada Oktober 2013, Perseroan melakukan dua kegiatan besar sekaligus, yang dilakukan di hari yang sama.



Groundbreaking Ceremony Graha Indoland

Kegiatan pertama, yaitu Perseroan melakukan Groundbreaking Ceremony sebagai tanda dimulainya proyek Graha Indoland. Pada proyek ini, terdapat satu tower Condotel (Condotel Graha Indoland).



Groundbreaking Ceremony MICC.

Kegiatan kedua, yaitu Perseroan melakukan Groundbreaking Ceremony sebagai tanda dimulainya pembangunan Mataram City International Convention Center (MICC).

- **Februari 2015 - Topping Off Ceremony Condotel Graha Indoland dan Opening Ceremony The Alana Yogyakarta Hotel And Convention Center (Tower Nakula di Mataram City)**

Pada Februari 2015, terdapat dua kegiatan penting yang dilakukan oleh Perseroan.



Topping Off Ceremony .

Kegiatan pertama, Perseroan melakukan Topping Off Ceremony sebagai penanda berakhirnya kegiatan konstruksi untuk pembangunan Tower Condotel Graha Indoland.



Soft Opening Ceremony, dihadiri oleh CEO Archipelago International Indonesia dan CEO Saraswanti Group

Kegiatan kedua, yaitu Perseroan melakukan Opening Ceremony sebagai tanda dimulainya kegiatan operasional The Alana Yogyakarta Hotel And Convention Center, yang dioperasikan di Tower Nakula di Mataram City

- Januari 2017 - Dimulainya Pemasaran Apartemen Tower Yudhistira di Mataram City





Kegiatan Pameran.



Kegiatan Mataram City Open Golf Tournament untuk ajang promosi Tower Yudhistira.

Perseroan memulai kegiatan pemasaran untuk proyek Apartemen Tower Yudhistira, yang merupakan proyek tower ketiga di kawasan Mataram City dan merupakan tower kedua untuk apartemen. Perseroan melakukan beberapa kegiatan untuk pemasaran tersebut, antara lain melakukan kegiatan roadshow, pameran, menyelenggarakan event Open Golf Tournament, serta melakukan direct selling prospective buyer.

- **Maret 2017 - Opening Ceremony Hotel Inside by Melia Yogyakarta (Condotel Graha Indoland)**



Pengguntingan pita oleh CEO Saraswanti Group pada kegiatan Opening Ininside By Melia Yogyakarta

Perseroan melakukan Opening Ceremony sebagai tanda dimulainya kegiatan operasional Hotel Ininside by Melia Yogyakarta, yang dioperasikan di Condotel Graha Indoland.

- **Agustus 2018 - Groundbreaking Ceremony Apartemen Tower Yudhistira di Mataram City**



Perseroan melakukan Groundbreaking Ceremony sebagai tanda dimulainya proyek pembangunan apartemen Tower Yudhistira di Mataram City.

- **Februari 2020 - Topping Off Ceremony Apartemen Tower Yudhistira**



Perseroan melakukan Topping Off Ceremony sebagai penanda berakhirnya kegiatan konstruksi untuk pembangunan Apartemen Tower Yudhistira

- **Agustus 2021 - Serah Terima Unit Apartemen Tower Yudhistira**



Perseroan mulai melakukan proses serah terima unit apartemen di Tower Yudhistira kepada para pembeli.

2. KEGIATAN USAHA

Perseroan merupakan salah satu pengembang ternama yang berdiri sejak 2010. Perseroan merupakan anak perusahaan dari Kelompok Usaha Saraswanti, yang bergerak dalam bidang properti, khususnya dalam pengembangan *High Rise Building*, berupa Apartemen, Condotel, dan Convention Hall.

Perseroan terbukti telah berhasil mengembangkan suatu Kawasan flagship yang merupakan mixed-used yang terletak di kota Yogyakarta dengan nama merek Mataram City.



Mataram City merupakan kawasan mixed used yang berdiri di atas lahan sekitar 2,5 hektar , yang terletak di Jalan Jalan Palagan Tentara Pelajar Km. 7 Sariharjo, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta yang saat ini terdiri dari 3 (tiga) tower, yaitu Nakula, Sadewa, dan Yudhistira, serta sebuah Convention Hall.

Tower Nakula saat ini dioperasikan sebagai Hotel dengan nama The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center (Hotel Alana) di bawah supervisi operator PT Archipelago International Indonesia. Hotel Alana merupakan hotel berbintang empat dengan kapasitas 264 kamar.

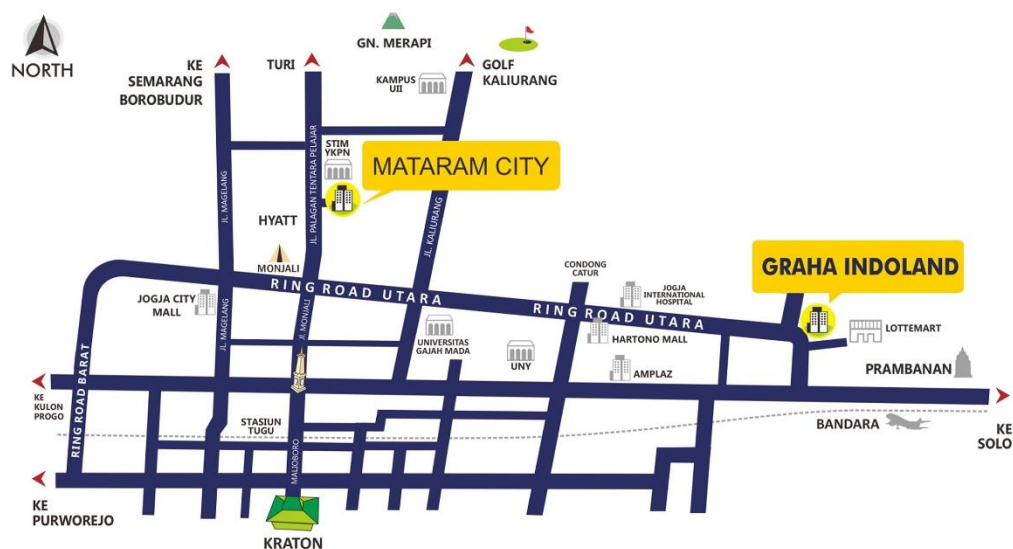
Di dalam Kawasan Mataram City terdapat sebuah Convention Hall dengan nama Mataram City International Convention Centre (MICC), terdiri dari Grand Ballroom di lantai 2 (dua), dan 9 (sembilan) ruang rapat di lantai 1 (satu) yang merupakan fasilitas utama Hotel Alana. Di samping itu masih terdapat 4 (empat) ruang meeting di hotel. Keberadaan MICC menempatkan Hotel Alana menjadi hotel MICE yang memiliki kapasitas mumpuni untuk menyelenggarakan konferensi, pameran, konser musik, pernikahan, dan acara besar lainnya.

Selain Kawasan Mataram City, Perseroan juga mengembangkan proyek Graha Indoland di lahan seluas sekitar 3.074 m², yang merupakan tower Condotel 8 (delapan) lantai yang dioperasikan sebagai hotel oleh PT SOL Melia Indonesia dengan nama INNSIDE by Melia Yogyakarta (Hotel Ininside), yang terletak di Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Hotel Ininside merupakan hotel berbintang empat dengan kapasitas 242 kamar dan didukung dengan adanya 5 (lima) ruang rapat.

Pengembangan Hotel Alana dan Hotel Ininside serta Convention Center merupakan salah satu langkah dari Perseroan untuk meningkatkan pendapatan dari kegiatan berulang (recurring Income), selain dari penjualan apartemen dan rumah tapak.

3. PORTOFOLIO PERSEROAN

a. Proyek Yang Telah Selesai



1) Berikut adalah portofolio Perseroan yang berada dalam kawasan Mixed-used Mataram City, terdiri dari:

a) Tower Nakula

Merupakan Condotel 19 (sembilan belas) lantai yang dioperasikan sebagai hotel bintang empat oleh PT Archipelago International Indonesia dengan nama The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center, yang terdiri dari 264 kamar sebagai berikut:

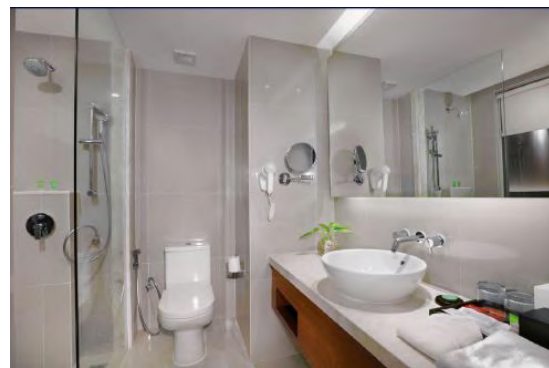
- 220 Kamar Deluxe, terletak di Lantai 2 - 15.
- 33 Kamar Club, terletak di Lantai 16 - 18.
- 10 Kamar Executive Suites, terletak di Lantai 16 -18.
- 1 Kamar Presidential Suite, terletak di Lantai 18



Tower Nakula Tampak Selatan



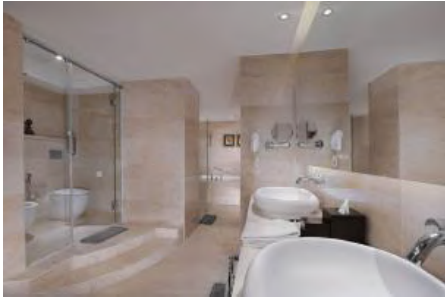
Lobby



Deluxe & Executive Club



Executive Suite



Presidential Suite



Executive Lounge



Andrawina Restaurant



Andrawina Terrace



Tirta Nirmala Swimming Pool



Gymnasium

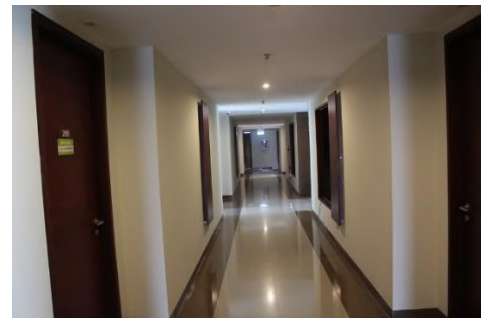
b) Tower Sadewa

Merupakan Apartemen yang terdiri dari 19 (sembilan belas) lantai terdiri dari 293 unit hunian dengan type Studio dan semua unit telah habis terjual



Tower Sadewa

Interior Unit Apartemen Tower Sadewa



Lobby Apartemen Tower Sadewa

Koridor Tower Sadewa

c) Tower Yudhistira

Merupakan Apartemen yang terdiri dari yang terdiri dari 19 (sembilan belas) lantai terdiri dari 473 unit hunian, dengan type Studio, 1 BR, dan 2 BR. Semua unit telah habis terjual



Interior Unit Apartemen Tower Yudhistira



Tower Yudhistira

Swimming Pool Tower Yudhistira

d) Mataram City International Convention Center (MICC)

Merupakan gedung pertemuan dua lantai, yang terdiri dari:

- Amartapura Plenary Hall

Merupakan ruangan ukuran besar yang terletak di Lantai 1, dengan nama Amartapura Plenary Hall , yang terdiri dari 3 ruang (breakouts) dan dapat digabungkan menjadi satu ruangan (grand ballroom).

Kapasitas ruangan keseluruhan adalah maksimal 3.000 orang, sedangkan kapasitas maksimal breakouts adalah 500 orang untuk Amartapura A, 300 orang untuk Amartapura B, dan 700 orang untuk Amartapura C.



Amartapura Plenary Hall (Grand Ballroom)



Round Table Setting Amartapura Plenary Hall.



Pre function foyer area Amartapura Plenary Hall.



Sky bridge yang menghubungkan MICC dengan tower hotel.

- 8 Ruang Rapat Ukuran Sedang

Terdapat 8 ruang rapat yang terletak di Lantai Ground, yaitu ruang: Yudhistira, Bima, Arjuna, Gatotkaca, Abimanyu, Wisanggeni, Antareja, dan Pancawala. Ruangan tersebut, kecuali ruang Pancawala, atau sebanyak 7 ruangan, dapat digabungkan menjadi satu ruangan besar. Kapasitas ruang rapat bilamana digabungkan adalah maksimal 1540 orang, dan bilamana digunakan terpisah adalah maksimal 220 orang.

Adapun, untuk masa mendatang apabila kondisi pandemi dan perekonomian Indonesia sudah mulai pulih dan membaik, Perseroan berencana akan melanjutkan kembali pembangunan proyek apartemen (mixed-use) yang terdiri dua menara untuk apartemen yaitu tower Arjuna dan Bima.



Contoh setting di Ruang Rapat



Pre function foyer area ruang rapat di lantai ground dan kemudahan akses menggunakan eskalator.



MICC yang terlihat megah.

Penyelenggaraan Event di MICC





e) Fasilitas berupa: Masjid, CityWalk (terdapat Minimarket, Cofee Shop, Coworking Space), Parkir yang luas, Outdoor Garden





Penyelenggaraan Event di City Walk





2) Berikut portofolio Perseroan yang berada di luar kawasan Mataram City:

a) Graha Indoland

Graha Indoland merupakan proyek yang dikembangkan di lahan seluas sekitar 3.074 m² yang terdiri dari 1 (satu) tower Condotel 8 (delapan) lantai yang dioperasikan sebagai hotel bintang empat oleh PT SOL Melia Indonesia dengan nama Inside by Melia Yogyakarta, yang terdiri dari 5 ruang rapat dan 242 kamar sebagai berikut:

- 146 Inside Room, terletak di Lantai 2 - 8.
- 64 Inside Room with Merapi, terletak di Lantai 5 - 8.
- 20 Inside Room with Terrace, terletak di Lantai 2 - 3.
- 6 The Loft Suite, terletak di di Lantai 2 - 8.
- 6 The Townhouse Suite, terletak di Lantai 2 - 8.

Ruang rapat yang dimiliki yaitu:

- Yogyakarta meeting room, kapasitas maksimal 300 orang.
- Manchester meeting room, kapasitas maksimal 120 orang.
- Madrid meeting room, kapasitas maksimal 120 orang.
- Mallorca meeting room, kapasitas maksimal 60 orang.
- New York meeting room, kapasitas maksimal 20 orang.



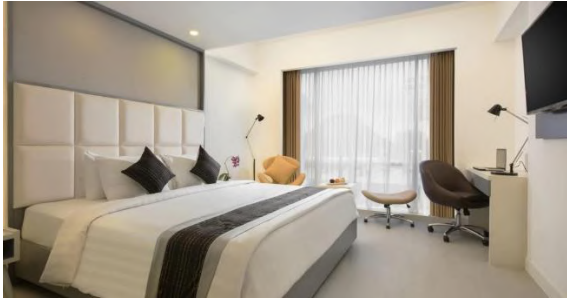
Inside by Melia Yogyakarta



Lobby Hotel



Sydeo Café - Restaurant



The Inside Room



The Inside Room with terrace.



The Loft



The Townhouse Suite



Rooftop Infinity Pool - Skydeck Rooftop Bar



InFit Gym Center



Ruang rapat di Inside by Melia

b. Portofolio Dalam Perencanaan

1) Tower Arjuna

Di dalam Kawasan Mataram City akan dibangun 1 tower lagi yang merupakan tower apartemen yaitu Tower Arjuna yang akan meneruskan kesuksesan tower yang telah ada sebelumnya (Nakula, Sadewa, dan Yudhistira). Pembangunan rencananya akan dimulai pada Juli 2022 dan ditargetkan selesai pada Juni 2025.



Apartemen ini didesain untuk menjadi hunian apartemen terbaik di Yogyakarta dan berkualitas premium dengan harga yang kompetitif. Apartemen ini memiliki lokasi yang sangat strategis ke pusat kota, Universitas Gadjah Mada dan universitas terkemuka lainnya, pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan objek wisata. Bangunan ini berdiri di atas lahan seluas sekitar 6.500 m² dengan jumlah 19 lantai. Dengan total 659 unit, tower Arjuna dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang lengkap mulai swimming pool, gym, jogging track, area parkir yang memadai. Arjuna memiliki berbagai type unit apartemen dengan detail sebagai berikut:

- Studio : 34 M² (SGA)
- 1 BR : 51 M² (SGA) (1 BR premium)
- 2 BR : 49 M² (SGA)



2) Banyu Bening – The Vila Resort

Merupakan kawasan perumahan yang dikembangkan di atas lahan seluas sekitar 9.000 m², dengan pilihan lokasi yang strategis, yaitu di Jalan Jenderal M Sarbini, yang merupakan jalan lingkar Ambarawa – Semarang. Lokasi pengembangan berdekatan dengan obyek-obyek pariwisata seperti Rawa Pening, Saloka, Bandungan, Dusun Sumilir, dan lainnya.



Gambar rencana kawasan Banyu Bening.



Terdapat 58 unit rumah di Banyu Bening dengan beberapa type (sesuai luas bangunan), yaitu type 52, type 56, type 90, dan type 103, dengan luas tanah 84 m² – 152 m².



TIPE A
(56 m²)



8 m

12 m

TIPE A
(56 m²)



TIPE B
(103 m²)



8 m

8 m

12 m

TIPE B
(103 m²)





7 m

12 m



Lantai 1

lantai 2



7 m

12 m

TIPE D
(90 m2)



Banayu Bening
The Villa Resort

Di masa yang akan datang, Perseroan berencana untuk melakukan pengembangan rumah tapak (landed house) sebagai pendukung pengembangan high rise building, dengan beberapa pertimbangan sebagai berikut:

- Pengembangan rumah tapak memiliki risiko yang lebih rendah, dimana Perseroan dapat melakukan pengembangan secara bertahap (per cluster) dibandingkan dengan pengembangan high rise building yang harus dilakukan secara sekaligus;
- Pengembangan rumah tapak memiliki segmen pasar yang lebih luas dan kebutuhan masyarakat atas rumah tapak masih cukup tinggi.

4. PENDAPATAN DAN PENJUALAN

Berikut adalah tabel yang menggambarkan Pendapatan dan Penjualan Perseroan berdasarkan segmen operasi:

(dalam Rupiah)	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Pendapatan Penjualan condotel & Apartemen	72.829.132.720	115.825.481.265	15.987.090.637	29.868.468.014
Pendapatan Hotel – Alana	27.005.025.716	18.692.241.566	39.949.115.967	36.248.460.792
Pendapatan MICC	10.937.433.537	9.730.691.588	23.960.738.703	25.009.827.380
Pendapatan Hotel – Ininside	16.506.947.953	8.892.502.433	25.811.570.400	17.923.467.883
Total	127.278.539.923	153.140.916.852	105.708.515.707	109.050.224.069

	Jumlah Unit Yang Terjual			
	31 Desember 2021	31 Desember 2020	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Tower Yudhistira	55	139	152	41
Tower Nakula	-	-	-	6
Tower Sadewa	-	-	1	2
Tower Graha Indoland	-	-	1	9
Total	55	139	154	58

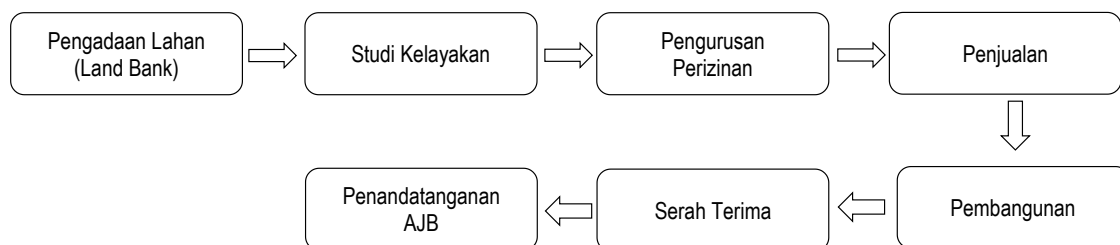
Hotel	Jumlah Kamar Tersedia			
	Jan - Des 2021	Jan - Des 2020	Jan - Des 2019	Jan - Des 2018
Alana	96.360	90.885	95.995	95.995
Innside	88.330	79.376	88.330	88.330
Total	184.690	170.261	184.325	184.325

Hotel	Tingkat Hunian Rata – rata (dalam %)			
	Jan - Des 2021	Jan - Des 2020	Jan - Des 2019	Jan - Des 2018
Alana	49,70%	33,56%	60,05%	57,79%
Innside	30,12%	18,03%	41,02%	30,08%

Hotel	Harga Rata – Rata / ARR (dalam Rupiah)			
	Jan - Des 2021	Jan - Des 2020	Jan - Des 2019	Jan - Des 2018
Alana	475.221	531.990	583.928	548.604
Innside	460.422	417.503	492.407	437.533

5. SIKLUS PENGEMBANGAN PROYEK

Proses pengembangan proyek yang dilaksanakan oleh Perseroan mencakup beberapa tahapan utama sebagai berikut:



Penjelasan masing-masing tahap adalah sebagai berikut:

- Pengadaan Lahan (Land Bank)**
Perseroan akan melakukan pembelian lahan guna keperluan pengembangan proyek, baik saat ini maupun kepentingan pengembangan di masa mendatang.
Dalam melakukan pembelian lahan tersebut, Perseroan akan melakukan peninjauan langsung dengan mempertimbangkan lokasi dan kawasan tersebut serta mempertimbangkan pula aspek lingkungan dan sosial.
- Studi Kelayakan**
Perseroan akan melakukan studi kelayakan untuk menentukan jenis pengembangan yang akan dilakukan dan menentukan momentum yang tepat untuk memulai pengembangan proyek, yaitu menentukan saat yang tepat untuk memulai pengurusan perizinan dan penjualan.
- Pengurusan Perizinan**
Perseroan akan melakukan pengurusan segenap perizinan yang diperlukan/diwajibkan untuk pengembangan proyek.
Sebelum pengurusan perizinan ini dilaksanakan, maka Perseroan akan melakukan penunjukan kontraktor dan konsultan yang terkait untuk penentuan desain dan RAB proyek, yang akan diperlukan dalam pengurusan perizinan.
- Penjualan**
Secara paralel dengan pengurusan perizinan, maka Perseroan akan membahas dan mempersiapkan strategi marketing, *marketing tools*, dan *product knowledge* bagi tim sales.

Pada saat tahapan perizinan berupa pengesahan Site Plan telah tercapai, maka Perseroan akan memulai proses penjualan dengan melakukan *customer gathering*, *pre launching*, dan *launching event*. Perseroan melakukan penetrasi pasar secara agresif kepada prospek-prospek di seluruh Indonesia utamanya kepada mereka yang mempunyai potensi besar untuk memiliki properti di Yogyakarta dengan berbagai kepentingannya, seperti untuk investasi, digunakan sendiri untuk anak sekolah, digunakan sendiri untuk kunjungan-kunjungan ke Yogyakarta. Mereka yang pernah tinggal atau mengenyam pendidikan di Yogyakarta pada umumnya mempunyai minat yang sangat besar untuk memiliki properti di Yogyakarta. Pada masa sekarang ini pemasaran secara digital dilakukan secara masif. Secara berkala Perseroan mengikuti pameran-pameran di Yogyakarta, Jakarta dan kota-kota yang lain di mana terdapat prospek yang cukup besar.

e. Pembangunan

Pada saat tahapan perizinan berupa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) telah tercapai dan diterbitkan, maka Perseroan akan melakukan proses pembangunan, dimulai dengan *groundbreaking*.

Pada saat tahapan pembangunan telah mencapai minimal 20% (dua puluh persen), maka Perseroan memulai proses penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan para pembeli.

f. Serah Terima

Pada saat unit telah siap, maka Perseroan akan melakukan serah terima dengan pembeli, dengan melakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST), dan dengan demikian pembeli dapat menghuni dan memanfaatkan unit.

g. Penandatanganan AJB

Apabila segenap syarat telah terpenuhi, antara lain dengan telah dipenuhinya Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Akta Pemisahan dan Pertelaan, serta penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), maka akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk keperluan pengalihan hak dan balik nama ke atas nama pembeli.

6. MITIGASI RISIKO

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan dihadapkan dengan berbagai macam risiko yang dijelaskan dalam Bab VI Faktor Risiko dalam Prospektus ini. Untuk meminimalkan risiko-risiko yang disebutkan tersebut, maka secara umum Perseroan melakukan Program manajemen risiko yang secara keseluruhan difokuskan untuk meminimalkan dampak yang berpotensi merugikan kinerja keuangan Perseroan melalui langkah-langkah:

Risiko Utama

a. Risiko Penurunan Permintaan Pasar Akan Properti, Jasa Perhotelan dan MICE

Dalam hal ini Perseroan mengantisipasi penurunan yang akan terjadi akibat lesunya permintaan akan properti, terutama penjualan Apartemen, Perseroan memiliki beberapa lini bisnis yang merupakan recurring income atau pendapatan berjalan, seperti:

- Tower Nakula saat ini dioperasikan sebagai Hotel dengan nama The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center (Hotel Alana) di bawah supervisi operator PT Archipelago International Indonesia. Hotel Alana merupakan hotel berbintang empat dengan kapasitas 264 kamar.
- Convention Hall dengan nama Mataram City International Convention Centre (MICC), yang ada di dalam Kawasan Mataram City, yang terdiri dari Grand Ballroom di lantai 2 (dua), dan 9 (sembilan) ruang rapat di lantai 1 (satu) yang merupakan fasilitas utama Hotel Alana. Di samping itu masih terdapat 4 (empat) ruang meeting di hotel. Keberadaan MICC menempatkan Hotel Alana menjadi hotel MICE yang memiliki kapasitas mumpuni untuk menyelenggarakan konferensi, pameran, konser musik, pernikahan, dan acara besar lainnya.
- Proyek Graha Indoland di lahan seluas sekitar 3.074 m², (Pengembangan diluar Kawasan Mataram City), yang merupakan tower Condotel 8 (delapan) lantai yang dioperasikan sebagai hotel oleh PT SOL Melia Indonesia dengan nama INNSIDE by Melia Yogyakarta (Hotel Inside), yang terletak di Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Hotel Inside merupakan hotel berbintang empat dengan kapasitas 242 kamar dan didukung dengan adanya 5 (lima) ruang rapat

Selain dengan adanya recurring income, harga yang kompetitif dibandingkan desain yang lain juga menjadi cara tersendiri untuk tetap bisa memitigasi akan risiko penurunan permintaan pasar terutama pasar penjualan unit apartemen.

Selain daripada itu salah satu langkah untuk risiko penurunan permintaan pasar, adalah dengan mengurangi biaya berlebih pada saat permintaan properti sedang turun adalah dengan menekan biaya fixed cost. Untuk itu, dalam setiap pengerjaan suatu proyek Perseroan akan menggunakan mitra/sub-kontraktor untuk pengerjaannya.

Risiko Usaha

a. Risiko Persaingan Usaha

Dalam meminimalisir persaingan usaha yang semakin ketat. Perseroan terus berinovasi dengan terus mengembangkan produk yang disesuaikan dengan kondisi pasar dan target pasar yang ada. Hal tersebut dilakukan agar bisa menjadi nilai kompetitif dibandingkan perusahaan dalam industri sejenis.

Dengan harga yang kompetitif, Perseroan juga memberikan gimmick berupa bonus, kemudahan dalam pembelian, pembayaran dan sebagainya untuk tetap menjaga hubungan baik kepada konsumen.

b. Risiko Likuiditas

Untuk memitigasi risiko ini, Perseroan akan melaksanakan penerapan strategi pemasaran dalam rangka meningkatkan penjualan Perseroan dan menerapkan customer profiling untuk mengurangi kesulitan Perseroan dalam memperoleh pembayaran dari konsumen.

c. Risiko Perubahan Selera Pasar

Perseroan dalam hal ini terus aktif untuk mengikuti trend dan kecenderungan pasar yang ada. Mengingat bahwa keberagaman yang ada, teknologi yang baru dan lain sebagainya akan sangat berpengaruh kepada selera masyarakat terutama masyarakat modern saat ini.

d. Risiko Pembayaran Konsumen

Perseroan melakukan penetrasi kepada masyarakat dengan memberikan benefit kepada nasabah yang melakukan pembayaran secara cash keras atau menggunakan KPA. Sedangkan untuk cash bertahap akan memunculkan risiko kredit konsumen.

e. Risiko Pemeliharaan dan Manajemen Properti

Untuk memitigasi risiko ini, Perseroan akan melaksanakan pemeliharaan periodik secara berkesinambungan dan menerapkan manajemen yang handal dan berpengalaman di proyek-proyek Perseroan dalam rangka menjaga kepuasan konsumen Perseroan.

f. Risiko Fluktuasi Harga Penjualan dan Profitabilitas

Untuk memitigasi risiko ini, Perseroan akan melaksanakan competitor analysis dalam rangka menjaga daya saing dan/atau mempertahankan keunggulan kompetitif Perseroan sekaligus memantau harga pasar bahan baku serta menjaga hubungan baik Perseroan dengan para kontraktor yang ditunjuk oleh Perseroan untuk menjaga dan memantau profitabilitas Perseroan.:

g. Risiko Terkait Tuntutan dan Gugatan Hukum

Dalam proses persiapan pembebasan lahan Perseroan selalu melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap sertifikat lahan dan perijinan lainnya. Proses pemeriksaan sertifikat dan pengurusan ijin dilakukan Perseroan cukup komprehensif dilakukan oleh tim legal Perseroan yang memiliki pengalaman.

7. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif sebagaimana berikut ini akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya:

- Model Bisnis Yang Unik
Pendapatan Perseroan tidak hanya bertumpu kepada pendapatan dari Penjualan Properti. Model bisnis yang unik memberi keunggulan Perseroan dari beberapa lini bisnis yang merupakan recurring income atau pendapatan berjalan, seperti:
 - ✓ Tower Nakula saat ini dioperasikan sebagai Hotel dengan nama The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center (Hotel Alana) di bawah supervisi operator PT Archipelago International Indonesia. Hotel Alana merupakan hotel berbintang empat dengan kapasitas 264 kamar.
 - ✓ Convention Hall dengan nama Mataram City International Convention Centre (MICC), yang ada di dalam Kawasan Mataram City, yang terdiri dari Grand Ballroom di lantai 2 (dua), dan 9 (sembilan) ruang rapat di lantai 1 (satu) yang merupakan fasilitas utama Hotel Alana. Di samping itu masih terdapat 4 (empat) ruang meeting di hotel. Keberadaan MICC menempatkan Hotel Alana menjadi hotel MICE yang memiliki kapasitas mumpuni untuk menyelenggarakan konferensi, pameran, konser musik, pernikahan, dan acara besar lainnya.
 - ✓ Proyek Graha Indoland di lahan seluas sekitar 3.074 m², (Pengembangan diluar Kawasan Mataram City), yang merupakan tower Condotel 8 (delapan) lantai yang dioperasikan sebagai hotel oleh PT SOL Melia Indonesia dengan nama INNSIDE by Melia Yogyakarta (Hotel Innside), yang terletak di Jl. Ring Road Utara, Maguwoharjo, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Hotel Innside merupakan hotel berbintang empat dengan kapasitas 242 kamar dan didukung dengan adanya 5 (lima) ruang rapat
- Lokasi yang strategis untuk kunjungan bisnis (MICE) dan hiburan keluarga
Perseroan memiliki hotel yang berlokasi strategis sehingga mudah diakses dan dikembangkan sesuai kebutuhan. Dalam hal ini, lokasi hotel Perseroan dekat dari Bandara Adisucipto dan dari pusat Kota Yogyakarta. Dimana membuat kunjungan bisnis menjadi lebih efisien karena terletak tidak jauh dari bandara serta membuat kunjungan untuk hiburan keluarga menjadi lebih nyaman karena terhindar dari keramaian kota dengan akses yang mudah untuk dijangkau.
- Manajemen dan operator yang handal dan berpengalaman dalam manajemen perhotelan
Manajemen Perseroan memainkan peran yang sangat penting dalam mendorong pertumbuhan Perseroan di masa lalu dan diharapkan akan terus melakukan di masa mendatang. Eksekutif level senior memiliki pengalaman dalam industry pariwisata dan perhotelan,

pengembangan properti dan rekreasi. Manajemen memiliki pengetahuan dan pengalaman ini dalam mendesain pertumbuhan perseroan.

Selain itu operator hotel Perseroan sudah memiliki pengalaman di bidangnya dimana Tower Nakula di Kawasan Mataram City di bangun The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center (Hotel Alana) di bawah supervisi operator PT Archipelago International Indonesia sedangkan Proyek Graha Indoland (Pengembangan diluar Kawasan Mataram City), yang merupakan tower Condotel 8 (delapan) lantai yang dioperasikan sebagai hotel oleh PT SOL Melia Indonesia dengan nama INNSIDE by Melia Yogyakarta (Hotel Innside),

- Hubungan baik dengan masyarakat
Perseroan selalu berupaya untuk membina hubungan baik dengan masyarakat. Perseroan mempekerjakan karyawan lokal di sekitar hotel. Perseroan memiliki karyawan penduduk asli yang masih menjunjung tinggi nilai kebudayaan, Bagi Perseroan penting memiliki hubungan baik dengan masyarakat di sekitar hotel sebagai bentuk tanggung jawab Perseroan kepada masyarakat

8. PERSAINGAN USAHA

Dari sudut pandang persaingan usaha, Perseroan memiliki beberapa pesaing yang bergerak dalam bidang yang sejenis dengan Perseroan, yaitu yang bergerak di bidang perdagangan mur dan baut maupun bahan material pendukung industri lain. Beberapa pesaing Perseroan di antaranya adalah sebagai berikut:

Apartemen

Pesaing Perseroan yang mengembangkan Apartemen di Yogyakarta yaitu:

No.	Nama Apartemen	Type	Luas
1	Apartemen Amarta	Studio	28,88 m ²
		1BR	44,90 m ²
		2BR	62,13 m ²
2	Apartemen Taman Melati	studio	22,3 m ² - 32,55 m ²
		1BR	37,06 m ² - 44,85 m ²
		2BR	45,48 m ²
		3BR	74,12 m ²
3	Apartemen Barsa City	studio	22,76 m ²

Sumber: Data diolah Perseroan dari berbagai sumber.

Hotel

Pesaing Perseroan dalam radius terdekat yaitu:

No.	Nama Hotel	Jumlah Kamar	Type	Luas
1	Hyatt Regency Yogyakarta	269	Deluxe	30 m ²
			Club	36 m ²
			Regency Suite	54 m ²
			Regency Executive Suite	108 m ²
			Presidential Suite	114 m ²
2	Indolux Hotel Jogjakarta	200	Deluxe	26 m ²
			Deluxe Family	32 m ²
			Junior Suite	63 m ²
			Execuitive Suite	127 m ²
3	The Rich Jogja Hotel	473	Presidential Suite	331 m ²
			Deluxe	32 m ²
			Corner Suite	45 m ²
			Royal Suite	122 m ²
			Execuitive Suite	60 m ²
4	The Atrium Hotel & Resort Yogyakarta	105	Vintage Suite	122 m ²
			Deluxe	28 m ²
			Resort Room	28 m ²
			Execuitive Suite	56 m ²
5	Hotel Tentrem	274	Deluxe	40 m ²
			Premier	50 m ²
			Execuitive	105 m ²
			Suite	129 m ²
			Presidential Suite	273 m ²

Data diperoleh dari situs web masing-masing per tanggal 6 Februari 2022.

Convention Center

Terdapat beberapa pesaing Perseroan yang mengembangkan Convention Center di Yogyakarta. Berikut kami sajikan data perbandingan kapasitas MICC dengan beberapa pesaing, sebagai berikut:

No	Nama	Ballroom		Meeting Venue	
		Jumlah	Kapasitas Maksimal (Connected Rooms)	Jumlah	Kapasitas Maksimal (Breakout Rooms)
1	MICC – Hotel Alana	3	3.000	8	220
2	The Rich Jogja Hotel	3	700	20	200
3	Hotel Tentrem Yogyakarta	3	1.250	10	300
4	EasParc Hotel Yogyakarta	1	800	21	400
5	Yogyakarta Marriott Hotel	3	500	8	28
6	Grand Mercure Yogyakarta Adi Sucipto	1	700	5	100
7	Indolux Hotel Jogjakarta	1	1.000	8	80

Data pesaing dirangkum berdasarkan data yang diperoleh dari situs web masing-masing per tanggal 6 Februari 2022.

Pesaing Perseroan adalah perusahaan yang juga memiliki kapasitas yang memadai. Selain itu akan senantiasa ada kemungkinan munculnya pesaing-pesaing baru. Oleh karenanya, Perseroan senantiasa menjaga kualitas dan reputasi dalam rangka mempertahankan keunggulan kompetitif Perseroan untuk menghadapi persaingan usaha yang ketat.

9. STRATEGI USAHA

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan strategi bisnis berupa 5 (five) P's yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Place (Lokasi)

Pemilihan lokasi strategis bagi Perseroan merupakan faktor utama. Kawasan yang dibangun Perseroan berada di kawasan yang strategis yang jaraknya dekat dan mudah diakses menuju pusat pendidikan, pusat kota, pusat perbelanjaan, area kuliner serta lokasi-lokasi wisata utama seperti ke Prambanan, Borobudur, Kaliurang, dsb.

b. Product (Produk)

Sebelum meluncurkan produk, Perseroan senantiasa melakukan studi dan penelitian terkait trend dan selera pasar serta mempertimbangkan segenap aspek di kemudian hari. Dengan demikian, Perseroan senantiasa dapat meluncurkan produk yang tepat dan sesuai dengan kebutuhan pasar sehingga dapat diterima dengan sangat baik.

Perseroan juga senantiasa melakukan pengembangan dengan memperhatikan standar kualitas produk yang baik. Setiap aspek hingga ke detail terkecil dari sisi kualitas dan desain bangunan serta fasilitas yang melengkapi di dalamnya. Dari sisi desain, luasan unit serta kelengkapan fasilitas akan senantiasa diperhatikan agar dapat mewujudkan kualitas bangunan yang terbaik.

Kelengkapan dokumen menjadi faktor utama bagi Perseroan dari awal penjualan unit sampai dengan serah terima unit. Pada prinsipnya, Perseroan akan menyerahkan produk sesuai dengan apa yang telah dijanjikan pada saat penjualan, bahkan dengan kualitas yang melebihi ekspektasi. Perseroan berharap bahwa konsumen akan merasa puas dengan produk yang diterima dan dengan demikian dapat terjadi keberlanjutan berupa repeat order untuk proyek selanjutnya, maupun datangnya pembeli baru atas rekomendasi dari pembeli yang puas atas produk yang diterimanya.

Perseroan secara berkesinambungan dari awal mulai pembangunan selalu merangkul warga di sekitar kawasan agar warga sekitar merasakan manfaat juga dari pembangunan serta menciptakan kawasan yang asri dan tentram. Selain itu di dalam kawasan dibangun area lahan hijau pepohonan yang asri sehingga menjadikan kawasan yang modern dan asri.

c. Price (Harga)

Perseroan senantiasa memberikan harga yang kompetitif agar diterima pasar. Untuk mendapatkan harga terbaik dan tetap memberikan kualitas bangunan yang terbaik maka Perseroan menerapkan cost leadership dalam pemilihan bahan dan pemilihan kontraktor yang menerapkan efisiensi, pemilihan bahan bangunan yang sesuai dan tetap memberikan kualitas yang terbaik.

d. Promotion (Promosi)

Perseroan secara berkesinambungan melakukan aktifitas pemasaran secara agresif. Perseroan juga senantiasa mengikuti tren untuk mengantisipasi perubahan kebiasaan konsumen. Beberapa cara atau aktivitas yang dilakukan dalam memasarkan produknya yaitu:

- Pengembangan digital marketing, untuk melakukan promosi melalui media sosial maupun pengembangan aplikasi yang memungkinkan konsumen untuk melihat, memilih, dan membeli produk secara daring, serta adanya administrasi digital seperti brosur digital, Surat Pesanan dan kwitansi digital.
- Melakukan roadshow atau canvassing.
- Melakukan pameran di event real estat di pusat perbelanjaan maupun lokasi strategis lainnya di kota-kota besar di Indonesia, antara lain Jakarta, Surabaya, Bandung, Semarang, Banjarmasin, Pekanbaru, Bontang, Palangkaraya, dan kota-kota target lainnya.
- Melakukan promo pemasangan iklan di surat kabar nasional maupun daerah, serta pemasangan Billboard di beberapa tempat strategis di Yogyakarta.

e. People

Perseroan selalu berusaha meningkatkan kinerja dengan senantiasa meningkatkan kinerja karyawan dari tiap divisi dengan pembekalan training untuk kualitas pekerjaan dan training untuk pelayanan kepada pembeli. Perseroan juga meningkatkan citra dan reputasi melalui jaringan asosiasi. Perseroan senantiasa membuka peluang untuk bekerja sama dengan instansi lain, contohnya perbankan, untuk bersinergi demi benefit bagi para pihak. Selain itu, Perseroan juga melakukan kerja sama dengan Key Opinion Leader (KOL) untuk mempermudah masuk ke lapisan atau komunitas tertentu yang dapat mempermudah dalam melakukan pemasaran.

10. PENGHARGAAN

Berikut ini adalah daftar penghargaan yang diraih oleh Perseroan:

a. Penghargaan yang diterima oleh The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center:

- 2015, The 8th Indonesia MICE Award 2015 – The Most Popular MICE Hotels
- 2018, Terbaik 1 Hotel Berbintang Lomba Sapta Pesona Tahun 2018 oleh Pemerintah Daerah Sleman
- 2018, Booking.com Guest Review Awards 2018
- 2018, Tripadvisor's Certificate of Excellence Awards 2018
- 2018, Venue Magazine – The Best & Most Popular MICE Hotel 2018

b. Penghargaan yang diterima oleh Inside by Melia Yogyakarta:

- 2018, Agoda Customer Review Awards
- 2018, Booking.com Guest Review Awards 2018
- 2018, TripAdvisor's Certificate of Excellence Awards 2018
- 2019, TripAdvisor's Certificate of Excellence Awards 2019
- 2020, PegiPegi Traveler's Favorite 2020
- 2020, Terbaik 1 Hotel Berbintang Lomba Sapta Pesona Tahun 2020 oleh Pemerintah Daerah Sleman
- 2020, TripAdvisor's Travelers' Choice Award 2020
- 2021, Joglosemar Leading Lifestyle Hotel in Yogyakarta, Joglosemar Tourism Awards 2021/2022
- 2021, TripAdvisor's Travelers' Choice Award 2021

11. PROSPEK USAHA

Dukungan Pemerintah kepada sektor perumahan terus berlanjut. Hal ini ditunjukkan dengan kelanjutan insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 6/PMK.010/2022 tentang Pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Rumah Tapak dan Satuan Rumah Susun yang Ditanggung Pemerintah Tahun Anggaran 2022. (Sumber: kemekeu.go.id)

Seiring pemulihan sektor konstruksi dan real estat yang sudah tumbuh di atas level prapandemi, insentif PPN DTP 2022 dilanjutkan namun besarnya dikurangi secara terukur (tapering). Untuk itu, kebijakan insentif PPN DTP 2022 diberikan sebesar 50% dari insentif PPN DTP 2021 yaitu 50% atas penjualan rumah paling tinggi Rp2 miliar serta 25% atas penjualan rumah dengan harga di atas Rp2-5 miliar.

Menurut Febrio Kacaribu selaku Kepala Badan Kebijakan Fiskal Kementerian Keuangan menyatakan bahwa Insentif ini diharapkan efektif meningkatkan daya beli masyarakat dan mendukung sektor perumahan dengan efek pengganda yang besar ke perekonomian nasional dan berupaya menjaga keberlanjutan momentum pemulihan di Tahun 2022 agar semakin kuat, khususnya di Kuartal I dan II.

Selain itu, prospek industry property sendiri disokong oleh semakin terhubungnya konektivitas antar kota dengan dibangunnya jalan ruas-ruas jalan tol. Dilansir dari Bisnis.com, Jalan Tol Yogyakarta Bawen nantinya akan terhubung dengan Jalan Tol Semarang-Solo, dan Jalan Tol Solo-Yogyakarta International Airport Kulonprogo yang saat ini masih tahap konstruksi dengan progres 20,21% dan akan membentuk segitiga emas yang dapat meningkatkan perekonomian dan konektivitas wilayah khususnya Jogja, Solo, dan Semarang.

Sekretaris Badan Pengatur Jalan Tol Kementerian PUPR Triono Junoasmono dalam laporannya mengatakan, jalan tol ini terdiri dari 6 seksi yaitu Seksi 1 Sleman - Banyurejo (8,25 km), Seksi 2 Banyurejo-Borobudur (15,26 km), Seksi 3 Borobudur-Magelang (8,08 km), Seksi 4 Magelang-Temanggung (16,26 km), Seksi 5 Temanggung-Ambarawa (22,56 km), Seksi 6 Ambarawa-Junction Bawen terkoneksi Tol Semarang-Solo (5,21 km).

Kegiatan konvensi dan staycation sendiri diharapkan akan Kembali bergairah dengan adanya pelonggaran PPKM oleh pemerintah. Pemerintah sendiri sudah memperbolehkan untuk mudik selama periode Idul Fitri tahun 2022. Berdasarkan SKB (Surat Keputusan Bersama) antara Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi menyetujui untuk diadakannya cuti Bersama selama periode lebaran Idul Fitri 2022.

R. TANGGUNG JAWAB SOSIAL (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY - CSR)

Grup Perseroan memiliki serangkaian program untuk memperbaiki kualitas hidup masyarakat lokal, seperti memberi pelatihan programming secara cuma-cuma. Selain itu, karena banyak dari karyawan Perseroan adalah warga dari masyarakat lokal, penting bagi Perseroan untuk selalu meningkatkan kualitas hidup para karyawannya mengingat pada individu-individu karyawan yang sama melekat kepentingan 2 (dua)

pemangku kepentingan atau *stakeholders* sekaligus, yaitu (i) pemangku kepentingan sumber daya manusia dan (ii) pemangku kepentingan masyarakat di sekitar Perseroan.

Beberapa kegiatan yang telah dilaksanakan dalam rangka pelaksanaan CSR adalah sebagai berikut:

Tahun	Beberapa Kegiatan Yang Dilakukan	Total Dana Dikeluarkan di Tahun Berjalan (dalam Rupiah)
2018	<ul style="list-style-type: none"> - Bantuan untuk pembangunan Masjid Al Hidayah, Tegalkrapyak - Bantuan untuk renovasi Masjid Al Falah, Sedan, Sariharjo - Pemasangan lampu penerangan jalan di kompleks warga Nglempongsari. - Donasi untuk korban bencana alam Palu, Sigi, Donggala - Donasi untuk korban bencana alam Lombok - Bantuan untuk Panti Asuhan Griya Kasih Victory - Pemberian hewan Qurban untuk warga - Pengurangan dan pemadatan tanah Lapangan Desa Sariharjo 	397.805.545
2019	<ul style="list-style-type: none"> - Donasi untuk korban bencana alam Tsunami Selat Sunda - Bantuan untuk pembangunan gedung serba guna Dusun Mudal, Sariharjo - Bantuan untuk renovasi Balai RW 23 Panggungsari, Sariharjo - Bantuan untuk pembangunan Masjid di Saptosari, Gunung Kidul - Pengiriman air bersih ke lokasi yang mengalami kekeringan di Gunung Kidul - Pemberian hewan Qurban untuk warga - Penanaman pohon di lingkungan warga dalam rangka Hari Menanam Pohon Indonesia - Bantuan untuk relokasi tiang listrik di perumahan warga 	239.412.400
2020	<ul style="list-style-type: none"> - Bantuan 100 pack beras untuk warga - Penanaman pohon untuk penghijauan di kompleks warga - Bantuan kepada Posyandu Warga dalam rangka Hari Gizi Nasional - Pemberian hewan Qurban ke warga - Bantuan 120 nasi box untuk kegiatan warga - Donasi ke Yayasan Kasih Anak Kanker Indonesia dalam rangka World Cancer Day - Penyemprotan disinfektan ke lokasi perumahan warga 	51.807.500
2021	<ul style="list-style-type: none"> - Bantuan pembuatan fasilitas olah raga di Dusun Sedan, Sariharjo - Bantuan Paket Sembako melalui DPD REI - Bantuan Masker Medis untuk Shelter Mandiri Covid di Bantul - Donasi untuk Shelter Mandiri Covid di Bantul - Pemberian hewan Qurban ke warga - 1255 lunch box untuk Tenaga Kesehatan di 19 Rumah Sakit di Yogyakarta - Bantuan pelaksanaan 7 hari Vaksinasi Covid untuk masyarakat umum di MICC - Bantuan pelaksanaan 3 hari Vaksinasi Covid untuk masyarakat umum di Mataram - CityWalk - Bantuan tempat tidur pasien dan masker medis RS Lapangan Khusus Covid di Bantul 	432.498.955

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT KECENDERUNGAN, 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.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN, DAN HARGA PENJUALAN SEJAK TAHUN BUKU TERAKHIR YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK

IX. EKUITAS

Tabel dibawah ini menyajikan posisi ekuitas penting Perseroan yang diambil dari laporan keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 31 Desember 2020, dan 31 Desember 2019 yang masing-masing telah diaudit oleh Yosef Kresna Budi seluruhnya dari Kantor Akuntan Publik Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilungan & Rekan berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dengan Opini Wajar Tanpa Modifikasi.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2021	2020	2019
EKUITAS			
Modal saham	100.900.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Tambahan modal disetor	16.612.973.354	16.612.973.354	16.612.973.354
Penghasilan komprehensif lain	(67.633.518)	(322.672.266)	(371.650.563)
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	3.000.000.000	-	-
Belum ditentukan penggunaannya	2.362.722.153	79.924.742.044	35.642.708.663
Jumlah Ekuitas	122.808.061.989	101.215.043.132	56.884.031.454

Tabel Proforma Ekuitas

Di bawah ini disajikan posisi ekuitas proforma Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 dan setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya Penawaran Umum ini setelah dikurangi biaya emisi adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali untuk jumlah saham)

Uraian	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba		Jumlah Ekuitas
				Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya	
Posisi Ekuitas menurut Laporan Keuangan pada tanggal 31 Desember 2021	100.900	16.613	(68)	3.000	2.363	122.808
Perubahan Ekuitas setelah tanggal 31 Desember 2021						
Penawaran Umum sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham dengan harga penawaran Rp200 per saham	6.800	61.200				68.000
Proforma Ekuitas setelah Penawaran Umum	107.700	77.813	(68)	3.000	2.363	190.808

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA PER TANGGAL 31 DESEMBER 2021 TIDAK ADA PERUBAHAN STRUKTUR PERMODALAN YANG TERJADI KECUALI YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

X. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (berlaku efektif 2 November 2020) ("Undang-Undang Pajak Penghasilan") pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa yang menjadi Objek Pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun termasuk antara lain dividen.

Selanjutnya, pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 Undang-Undang Pajak Penghasilan menyebutkan bahwa dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak (a) orang pribadi dalam negeri sepanjang dividen tersebut diinvestasikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam jangka waktu tertentu, dan/atau (b) badan dalam negeri, dikecualikan dari Objek Pajak Penghasilan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha, pengecualian penghasilan berupa dividen atau penghasilan lain dari objek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang Pajak Penghasilan berlaku untuk dividen atau penghasilan lain yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dividen yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan tersebut merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis.

Dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri atau Wajib Pajak badan dalam negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 Undang-Undang Pajak Penghasilan, tidak dipotong Pajak Penghasilan. Dalam hal Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri yang tidak memenuhi ketentuan investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f angka 1 butir, 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.

Selain itu, penghasilan dividen tersebut juga merupakan Objek Pajak Pasal 23 ayat (1) huruf a Undang-Undang Pajak Penghasilan menyebutkan bahwa atas dividen yang dibayarkan atau terutang oleh badan Pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, Bentuk Usaha Tetap, atau perwakilan Perseroan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak Dalam Negeri atau Bentuk Usaha Tetap, dipotong pajak sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto oleh pihak yang wajib membayarkan. Pajak sebesar 15% ini dapat menjadi kredit pajak bagi penerima dividen ketika menghitung jumlah Pajak Penghasilan Badan tahunan pada akhir tahun pajak.

Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2c) Undang-Undang Pajak Penghasilan, tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan bersifat final. Penetapan mengenai besarnya tarif tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2010. Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang "Bidang-Bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Disetujui Menteri Keuangan Republik Indonesia Tidak Termasuk Sebagai Objek Pajak Penghasilan", maka penghasilan yang diterima atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah mendapat pengesahan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia berupa dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia, tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu perjanjian penghindaran pajak berganda dengan Indonesia, dengan memenuhi Peraturan Dirjen Pajak No. PER-10/PJ/2017 tanggal 19 Juni 2017 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995, perihal pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek (seri PPh Umum No. 3 juncto SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal Pelaksanaan pemungutan PPh atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek), telah menetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan sebesar 0,50% dari nilai seluruh saham pendiri yang dimilikinya pada saat Penawaran Umum Perdana. Besarnya nilai saham tersebut adalah nilai saham pada saat Penawaran Umum Perdana. Penyetoran tambahan pajak penghasilan dilakukan oleh Perseroan (Perseroan) atas nama pemilik saham pendiri sebelum penjualan saham pendiri, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di Bursa Efek; dan
3. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka atas penghasilan berupa capital gain dari transaksi penjualan saham pendiri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai dengan tarif umum Pasal 17 Undang-Undang Pajak Penghasilan. Oleh karena itu, pemilik saham pendiri tersebut wajib melaporkan pilihannya itu kepada Direktur Jenderal Pajak dan penyelenggara Bursa Efek.

Pemenuhan Kewajiban Perpajakan oleh Perseroan

Sebagai Wajib pajak, perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sampai dengan diterbitkannya prospektus ini, Perseroan telah memenuhi seluruh kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak.

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

XI. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh Saham Biasa Atas Nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Perseroan merencanakan untuk membagikan dividen dalam bentuk tunai sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Besarnya dividen dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, pengumuman mengenai pembagian dividen dibuat berdasarkan keputusan pemegang saham dalam rapat umum pemegang saham tahunan berdasarkan usulan dari Direksi. Perseroan dapat membagikan dividen pada tahun tertentu hanya jika Perseroan memiliki saldo laba positif.

Sesuai Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas pembayaran dividen harus disetujui oleh pemegang saham dalam RUPS Tahunan berdasarkan usulan dari Direksi. Anggaran dasar Perseroan dalam Pasal 24 Ayat (3) menyatakan bahwa dividen hanya dapat dibayarkan sesuai dengan kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam RUPS setelah mempertimbangkan faktor-faktor antara lain rencana pengembangan usaha dan kebutuhan belanja modal. Direksi dapat mengubah kebijakan dividen sewaktu-waktu sepanjang mendapat persetujuan dari RUPS.

Perseroan merencanakan untuk membagikan dividen kas sekurang-kurangnya satu kali dalam setahun. Dengan tidak mengabaikan tingkat Kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, maka besarnya dividen kas yang akan dibagikan adalah dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan. Sesuai dengan kebijakan dividen Perseroan, maka manajemen Perseroan merencanakan pembayaran dividen kas sebanyak-banyaknya 20% (dua puluh persen) dari laba Bersih setelah pajak Perseroan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang akan dibagikan pada tahun 2023. Rencana pembagian dividen tersebut akan dibagikan dengan memperhatikan kondisi keuangan dan kemampuan Perseroan.

Sejak didirikan, Perseroan baru melakukan 1 (satu) kali pembagian dividen pada tahun 2021. Para pemegang saham Perseroan baru sekali membuat keputusan pembagian dividen kepada masing-masing pemegang saham Perseroan secara non-tunai yang langsung diubah menjadi tambahan setoran modal pemegang saham secara proporsional sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari Rp5.900.000.000,- (lima miliar sembilan ratus juta Rupiah) menjadi Rp100.900.000.000,- (seratus miliar sembilan ratus juta Rupiah) yang berasal dari kapitalisasi laba ditahan sesuai Laporan Keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2020 dan Laba Bersih Perseroan pada tahun buku 2021 sesuai Laporan Keuangan per tanggal 30 November 2021.

Dividen yang diterima oleh pemegang saham, baik Indonesia atau non-Indonesia, akan diterapkan pengenaan pajak penghasilan atas dividen berdasarkan pasal-pasal yang berlaku dari Undang-Undang Pajak Penghasilan di Indonesia yaitu Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan atau sesuai dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian pajak yang berlaku antara Indonesia dan negaranya masing-masing.

Dividen tunai akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen tunai yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat pembatasan-pembatasan (*negative covenants*) dalam hal Perseroan mengumumkan dan membagikan dividen kepada pemegang saham Perseroan dalam perjanjian pinjaman antara Perseroan dengan para krediturnya.

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.

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

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan POJK No. 41 Tahun 2020, Peraturan No. IX.A.7, serta Surat Edaran OJK No.15/2020.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase penjaminan emisi efek dalam Penawaran Umum Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Penjamin Pelaksana Emisi Efek	Jumlah Saham	Nilai (Rupiah)	Persentase (%)
1.	PT Shinhan Sekuritas Indonesia	340.000.000	68.000.000.000	100,00
Total Penjaminan Emisi Efek				100,00

PT Shinhan Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

Berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, pihak yang bertindak sebagai Partisipan Admin dan Manajer Penjatahan ini adalah PT Shinhan Sekuritas Indonesia.

Metode penentuan Harga Penawaran Saham

Harga Penawaran dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini ditetapkan berdasarkan hasil kesepakatan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain minat dari pasar yang tercermin dari hasil penawaran awal. Berdasarkan hal tersebut, Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek menyetujui Harga Penawaran pada Penawaran Umum Perdana Saham ini sebesar Rp200 setiap saham.

Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, meliputi kinerja, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri yang sejenis di Indonesia;
- Penilaian terhadap manajemen, operasional atau kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Permintaan investor;
- Permintaan dari calon investor berkualitas;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan; dan
- Mempertimbangkan kinerja saham di pasar sekunder.

Harga Saham Perseroan setelah pencatatan di Bursa dapat mengalami kenaikan atau penurunan dibandingkan dengan harga penawaran yang telah ditetapkan tersebut. Fluktuasi harga tersebut dapat terjadi akibat mekanisme pasar.

Mekanisme penetapan harga saham tersebut mengikuti ketentuan yang diatur dalam POJK 41/POJK.04/2020 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/Atau Sukuk Secara Elektronik.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

- Akuntan Publik** : **KAP Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan**
Jl. MH. Thamrin Lot 8-10,
UOB Plaza, 42nd Floor
Jakarta Pusat
- No. STTD : STTD.KAP-14/PM.22/2018 atas nama Yosef Kresna Budi
Tanggal STTD : 5 Februari 2018
Pedoman Kerja : Standar Profesional Akuntan Publik
Surat Penunjukan : 007/SID/IX/2021
Tugas Pokok : Tugas dan kewajiban pokok Akuntan Publik di dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit dengan berpedoman pada Standar Auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Publik Indonesia "IAPI". Menurut standar tersebut, Akuntan Publik diharuskan untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar diperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang materiil. Dalam hal ini, Akuntan Publik bertanggung jawab penuh atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diauditnya. Audit meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan dan juga penilaian atas dasar standar akuntansi yang dipergunakan dan estimasi yang signifikan yang dibuat oleh manajemen tentang penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.
- Konsultan Hukum** : **Hanafiah Ponggawa & Partners (Dentons HPRP)**
Wisma 46 - Kota BNI
32nd and 41st Floor (Main Reception)
Jl. Jend. Sudirman Kav. 1
Jakarta Pusat 10220, Indonesia
- No. STTD : STTD.KH-97/PM.2/2018 atas nama Erwin Kurnia Winenda, S.H., M.B.A
Keanggotaan Asosiasi : Profesi Penunjang Pasar Modal
Surat Penunjukan : 1086/EKW/VIII/21 tertanggal 10 September 2021
Tugas Pokok : Tugas dan kewajiban pokok Konsultan Hukum selaku profesi penunjang dalam rangka Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dan penelitian atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berkaitan sebagaimana yang disampaikan oleh Perseroan ditinjau dari segi hukum. Hasil pemeriksaan dan penelitian hukum tersebut dimuat dalam Laporan Uji Tuntas yang menjadi dasar dari Pendapat dari Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi hukum, dengan berpedoman pada kode etik, standar profesi dan peraturan pasar modal yang berlaku.
- Notaris** : **Rini Yulianti, S.H.**
Komplek Bina Marga II
Jl. Swakarsa V No. 57B
Pondok Kelapa, Duren Sawit
Jakarta 13450
- No. STTD : STTD.No-40/PM.22/2018
Nomor Keanggotaan : No. 0046519650703
Asosiasi :
Surat Penunjukan : 095/NOT/X/2021 Tanggal 29 Oktober 2021
Pedoman Kerja : Standar profesi dan Kode Etik Notaris serta Undang-undang nomor 30 Tahun 2004, juncto Undang-undang nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
Tugas Pokok : Ruang lingkup tugas Notaris selaku profesi penunjang dalam rangka Penawaran Umum ini adalah untuk menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek,

Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham antara Perseroan dan Biro Administrasi Efek.

Biro Administrasi Efek : **PT Bima Registra**
Satrio Tower, 9th Floor,
Jl. Prof. DR. Satrio, RT.7/RW.2,
Kuningan, East Kuningan, Setiabudi,
South Jakarta City, Jakarta 12950

No Ijin Usaha : KEP-36/D.04/2014 tanggal 8 Agustus 2014
Keanggotaan Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI)
Pedoman Kerja : Peraturan Pasar Modal dan Otoritas Jasa Keuangan
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.

Tugas dan tanggung jawab Biro Administrasi Efek (BAE) dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi Pendistribusian Saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melalui sitem C-BEST PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

Seluruh Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang terlibat dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini menyatakan tidak ada hubungan Afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

Ketentuan penting dalam Anggaran Dasar Perseroan antara lain sebagai berikut:

A. Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha (Pasal 3)

Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang:

1. Penyediaan Akomodasi Dan Penyediaan Makan Minum;
2. Real Estat;
3. Konstruksi;
4. Perdagangan Besar;
5. Pengangkutan Dan Pergudangan;
6. Aktivitas Penyewaan Dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan, Dan Penunjang Usaha Lainnya;
7. Aktivitas Keuangan Dan Asuransi; dan
8. Aktivitas Profesional, Ilmiah Dan Teknis.

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

1. Kegiatan Usaha Utama
 - a. Hotel Bintang (55110);
Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
 - b. Real Estate 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 kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.
 - c. Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktifitas MICE Dan Event Khusus (68112);
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.
2. Kegiatan Usaha Penunjang
 - a. Konstruksi Gedung Hunian (41011);
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk hunian, seperti rumah tinggal, rumah tinggal sementara, rumah susun, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk hunian yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung hunian.
 - b. Konstruksi Gedung Perkantoran (41012);
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk gedung perkantoran, seperti kantor dan rumah kantor (rukan). Termasuk pembangunan gedung untuk perkantoran yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perkantoran
 - c. Konstruksi Gedung Industri (41013);
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk industri, seperti gedung perindustrian/pabrik, gedung workshop/bengkel kerja, bangunan pabrik untuk pengelolaan dan pemrosesan bahan nuklir. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung industri.
 - d. Konstruksi Gedung Perbelanjaan (41014);
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk perbelanjaan, seperti gedung perdagangan/pasar/mall, toserba, toko, rumah toko (ruko) dan warung. Termasuk pembangunan ruko yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung perbelanjaan.
 - e. Konstruksi Gedung Kesehatan (41015);
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana kesehatan, seperti rumah sakit, poliklinik, puskesmas, balai pengobatan, gedung pelayanan kesehatan dan gedung laboratorium. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung kesehatan.
 - f. Konstruksi Gedung Pendidikan (41016);
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk sarana pendidikan, seperti gedung sekolah, tempat kursus, laboratorium dan bangunan penunjang pendidikan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung pendidikan
 - g. Konstruksi Gedung Penginapan (41017);
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk penginapan, seperti gedung perhotelan, hostel dan losmen. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung penginapan.
 - h. Konstruksi Gedung Tempat Hiburan Dan Olahraga (41018);
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai untuk tempat hiburan, seperti bioskop, gedung kebudayaan/kesenian, gedung wisata dan rekreasi serta gedung olahraga. Termasuk

- pembangunan gedung untuk tempat hiburan yang dikerjakan oleh perusahaan real estat dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat hiburan dan olahraga
- i. Konstruksi Gedung Lainnya (41019);
Mencakup usaha pembangunan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan kembali bangunan yang dipakai penggunaan selain dalam kelompok 41011 s.d. 41018, seperti tempat ibadah (masjid, gereja katolik, gereja kristen, pura, wihara, kelenteng), gedung terminal/stasiun, balai yasa (kereta api), bangunan monumental, gedung negara dan pemerintah pusat/daerah, bangunan bandara, gedung hangar pesawat, gedung PKPPK (Pemadam Kebakaran di Bandar Udara), gedung bersejarah, gedung penjara, gedung balai pertemuan, gudang, gedung genset, rumah pompa, depo, gedung power house, gedung gardu listrik, gedung gardu sinyal, gedung tower, gedung penyimpanan termasuk penyimpanan bahan peledak dan lainnya. Termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya
 - j. Penyelesaian Konstruksi Bangunan Lainnya (43309);
Mencakup kegiatan pembersihan dan perapihan gedung hunian dan non hunian serta bangunan sipil lainnya yang baru selesai dibangun, termasuk instalasi interior untuk toko, rumah bergerak, perahu, dan lain-lain dan pengerjaan penyelesaian konstruksi bangunan lainnya ytdl
 - k. Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (46100);
Mencakup usaha agen yang menerima komisi, perantara (makelar), pelelangan, dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain. Kegiatannya antara lain agen komisi, broker barang dan seluruh perdagangan besar lainnya yang menjual atas nama dan tanggungan pihak lain; kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk melalui internet; dan agen yang terlibat dalam perdagangan seperti bahan baku pertanian, binatang hidup; bahan baku tekstil dan barang setengah jadi; bahan bakar, bijih-bijihan, logam dan industri kimia, termasuk pupuk; makanan, minuman dan tembakau; tekstil, pakaian, bulu, alas kaki dan barang dari kulit; kayu-kayuan dan bahan bangunan; mesin, termasuk mesin kantor dan komputer, perlengkapan industri, kapal, pesawat; furnitur, barang keperluan rumah tangga dan perangkat keras; kegiatan perdagangan besar rumah pelelangan; agen komisi zat radioaktif dan pembangkit radiasi pengion. Termasuk penyelenggara pasar lelang komoditas. Tidak termasuk kegiatan perdagangan besar mobil dan sepeda motor, dimasukkan dalam golongan 451 s.d. 454.
 - l. Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang (46900);
Mencakup usaha perdagangan besar berbagai macam barang yang tanpa mengkhususkan barang tertentu (tanpa ada kekhususan tertentu) termasuk perkulakan
 - m. Pergudangan Dan Penyimpanan (52101);
Mencakup usaha yang melakukan kegiatan penyimpanan barang sementara sebelum barang tersebut di kirim ke tujuan akhir, dengan tujuan komersil
 - n. Aktivitas Cold Storage (52102);
Mencakup usaha penyimpanan barang yang memerlukan pendinginan dalam jangka waktu pengawetan tertentu atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, sebelum barang tersebut dikirim ke tujuan akhir. Termasuk juga di kelompok ini gudang pembekuan cepat (blast freezing)
 - o. Pergudangan Dan Penyimpanan Lainnya (52109);
Mencakup usaha pergudangan dan penyimpanan lainnya yang belum tercakup dalam kelompok 52101 s.d. 52108. Termasuk kegiatan depo peti kemas yang melakukan penyimpanan dan/atau penumpukan peti kemas, dan dapat dilengkapi dengan fasilitas lain
 - p. Hotel Melati (55120);
Mencakup usaha penyediaan jasa layanan penginapan bagi umum yang dikelola secara komersial dengan menggunakan sebagian atau seluruh bagian bangunan yang telah memenuhi ketentuan sebagai hotel melati yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
 - q. Pondok Wisata (55130);
Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum dengan pembayaran harian yang dilakukan perseorangan dengan menggunakan bangunan rumah tinggal yang dihuni oleh pemiliknya dan dimanfaatkan sebagian untuk disewakan dengan memberikan kesempatan kepada wisatawan untuk berinteraksi dalam kehidupan sehari-hari pemiliknya.
 - r. Penginapan Remaja (Youth Hostel) (55191);
Mencakup usaha penyediaan jasa penginapan yang biasanya digunakan wisatawan sebagai akomodasi dapat berupa ruangan/kamar yang dapat digunakan bermalam bersama-sama (sharing room) atau sendiri dalam rangka kegiatan pariwisata dengan tujuan untuk rekreasi, memperluas pengetahuan/pengalaman, dan perjalanan.
 - s. Vila (55193);
Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang merupakan rumah-rumah pribadi yang khusus disewakan kepada wisatawan berikut fasilitasnya dan dikelola sendiri oleh pemiliknya.
 - t. Apartemen Hotel (55194);
Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan bagi umum yang mengelola dan memfungsikan apartemen sebagai hotel untuk tempat tinggal sementara, dengan perhitungan pembayaran sesuai ketentuan. Misalnya apartemen hotel/kondominium hotel (apartem/kondotel).
 - u. Restoran (56101);
Mencakup jenis usaha jasa menyajikan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, dilengkapi dengan jasa pelayanan meliputi memasak dan menyajikan sesuai pesanan.
 - v. Bar (56301);
Mencakup usaha yang kegiatannya menghidangkan minuman beralkohol dan nonalkohol serta makanan kecil untuk umum di tempat usahanya dan telah mendapatkan ijin dari instansi yang membinanya
 - w. Rumah Minum/Kafe (56303);

- Mencakup jenis usaha penyediaan utamanya minuman baik panas maupun dingin dikonsumsi di tempat usahanya, bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan baik telah mendapatkan surat keputusan sebagai rumah minum dari instansi yang membinanya maupun belum.
- x. Real Estate Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (68200);
Mencakup kegiatan penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, termasuk jasa yang berkaitan dengan real estat seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, pengelolaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak, jasa penaksiran real estat dan agen pemegang wasiat real estat.
 - y. Jasa Penyelenggara Pertemuan Perjalanan Insentif, Konferensi, Dan Pameran (MICE) (82301);
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).
 - z. Jasa Penyelenggara Event Khusus (Special Event) (82302);
Mencakup kegiatan penyelenggara event khusus yang melakukan pengaturan dan penyelenggaraan event khusus, baik atas dasar permintaan client mewujudkan tujuan yang diharapkan melalui acara yang diadakan, maupun event khusus yang dirancang sendiri, dimulai dari proses pembuatan konsep, perencanaan, persiapan, eksekusi hingga rangkaian acara selesai. Kegiatan penyelenggaraan event khusus yang dicakup kelompok ini adalah festival, karnaval, event olahraga, event musik, event budaya, event personal.
dan acara sejenisnya.
 - aa. Aktivitas Perusahaan Holding (64200);
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. Kejadiannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
 - bb. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (70209);
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 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.
 - cc. Aktivitas Konsultasi Bisnis Dan Broker Bisnis (74902).
Mencakup usaha pemberian saran dan bantuan operasional pada dunia bisnis, seperti kegiatan broker bisnis yang mengatur pembelian dan penjualan bisnis berskala kecil dan menengah, termasuk praktik profesional, kegiatan broker hak paten (pengaturan pembelian dan penjualan hak paten), kegiatan penilaian selain real estat dan asuransi (untuk barang antik, perhiasan dan lain-lain), audit rekening dan informasi tarif barang atau muatan, kegiatan pengukuran kuantitas dan kegiatan peramalan cuaca. Tidak termasuk makelar real estat.

B. Modal (Pasal 4)

1. Modal Dasar Perseroan berjumlah Rp.403.600.000.000,00 (empat ratus tiga miliar enam ratus juta Rupiah) terbagi atas 20.180.000.000 (dua puluh miliar seratus delapan puluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp.20,00 (dua puluh Rupiah).
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 5.045.000.000 (lima miliar empat puluh lima juta) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp.100.900.000.000,00 (seratus miliar sembilan ratus juta Rupiah) oleh para pemegang saham yang telah mengambil bagian saham dan rincian serta nilai nominal saham yang disebutkan pada bagian sebelum akhir akta ini.
3. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang dengan memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan wajib disetujui terlebih dahulu oleh Rapat Umum Pemegang Saham dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan di bidang Pasar Modal, penyetoran dengan cara selain dalam bentuk uang antara lain :
 - a. Penyetoran atas saham dalam bentuk benda tidak bergerak, dengan ketentuan (i) benda yang akan dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia sesuai pertimbangan Direksi, yang berperedaran luas dalam wilayah negara Republik Indonesia dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal; (ii) benda yang dijadikan setoran modal dimaksud terkait langsung dengan rencana penggunaan dana; (iii) memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan; dan (iv) benda tidak bergerak yang dijadikan sebagai setoran atas saham tersebut tidak dijamin dengan cara apapun juga serta wajib dinilai oleh penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
 - b. Penyetoran atas saham dengan memasukan saham perseroan lain, harus berupa saham-saham yang telah disetor penuh, tidak dijamin dengan cara apapun juga dan harganya harus ditetapkan oleh pihak independen untuk melaksanakan penilaian serta memberikan pendapat tentang harga saham dan harus dilakukan dengan memperhatikan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal yang berlaku.

- c. Dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham Perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar;
 - d. Dalam hal penyeteroran tersebut berasal dari laba yang ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - e. Penyeteroran atas saham yang berasal dari konversi tagihan menjadi saham yang harus sudah dimuat dalam Laporan Keuangan terakhir Perseroan yang telah diaudit oleh akuntan publik yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4.
- a. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dengan syarat dan harga tertentu dan harga tersebut tidak di bawah harga pari, dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
 - b. Direksi harus mengumumkan keputusan serta pengeluaran saham tersebut dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
- 5.
- a. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah Saham atau Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh Saham antara lain Obligasi Konversi atau Waran) yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan Rapat Umum Pemegang Saham yang menyetujui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah Saham yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing pada tanggal tersebut.
 - b. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 - c. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tersebut di atas harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, dengan persyaratan dan jangka waktu yang ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di Indonesia tempat dimana saham Perseroan dicatatkan.
 - d. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang dipesan melebihi jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan, Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah hak memesan Efek terlebih dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 - e. Dalam hal masih terdapat sisa Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud huruf d di atas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, Efek Bersifat Ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 - f. Pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran Efek:
 - 1) ditujukan kepada karyawan, anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan dan/atau perusahaan terkendali yang memenuhi syarat sesuai peraturan perundang-undangan;
 - 2) ditujukan kepada pemegang obligasi atau Efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - 3) dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham; dan/atau
 - 4) dilakukan sesuai dengan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal yang memperbolehkan penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
 - g. Perseroan dapat menambah modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada Pemegang Saham sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, dalam rangka:
 - 1) perbaikan posisi keuangan;
 - 2) selain perbaikan posisi keuangan;
 - 3) penerbitan Saham Bonus yang (a) merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari Saldo Laba yang dikapitalisasi menjadi modal; dan/atau (b) bukan merupakan Dividen Saham sebagai hasil dari agio saham atau unsur ekuitas lainnya yang dikapitalisasi menjadi modal, yang terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham, dengan memperhatikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal. Khusus untuk penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dalam rangka selain perbaikan posisi keuangan, wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dengan kuorum kehadiran dan kuorum keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri oleh Pemegang Saham Independen sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 6 Anggaran Dasar ini dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.
 - h. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 4 ayat 5 huruf a sampai dengan huruf e tersebut di atas, apabila ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkan.

6. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penysetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
7. Pelaksanaan pengeluaran saham yang masih dalam simpanan untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang termuat dalam anggaran dasar ini dan peraturan perundangan di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
8. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham. Dalam hal modal dasar ditingkatkan, maka setiap penempatan saham lebih lanjut harus disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham, dengan memperhatikan ketentuan dalam anggaran dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Setiap pemegang saham tunduk kepada anggaran dasar Perseroan dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang-undangan dan peraturan di bidang Pasar Modal.
10. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang :
 - a. telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham untuk menambah modal dasar;
 - b. telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
 - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor, sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.b Pasal ini;
 - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.c tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal ditempatkan dan disetor paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam ayat 10.c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.a Pasal ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat 10.d Pasal ini.
11. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penysetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
12. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh dan pembelian saham tersebut dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

C. Direksi (Pasal 11)

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi yang terdiri dari sedikitnya 2 (dua) orang anggota Direksi, dengan susunan sebagai berikut :
 - seorang Direktur Utama; dan
 - seorang Direktur atau lebih.
2. Yang dapat diangkat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang pada saat diangkat dan selama menjabat memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan dan/atau perundang-undangan di bidang Pasar Modal. Selain memenuhi persyaratan tersebut, pengangkatan anggota Direksi wajib dilakukan dengan memperhatikan pengalaman serta persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.
3. Usulan pengangkatan, pemberhentian, dan/atau penggantian anggota Direksi kepada Rapat Umum Pemegang Saham harus memperhatikan rekomendasi dari Dewan Komisaris atau komite yang menjalankan fungsi nominasi.
4. Pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud ayat 2, wajib dibuktikan atau dimuat dalam surat pernyataan yang ditandatangani oleh calon anggota Direksi sebelum dilakukannya pengangkatan dan surat pernyataan tersebut disampaikan kepada Perseroan. Surat pernyataan tersebut wajib diteliti dan disimpan oleh Perseroan. Perseroan wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk melakukan penggantian anggota Direksi yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini.
5.
 - a. Anggota Direksi diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
 - b. Anggota Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk masa jabatan selama 1 (satu) periode yaitu terhitung sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham yang mengangkat anggota Direksi tersebut sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang ke 5 (lima) setelah tanggal pengangkatan anggota Direksi dimaksud, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu.
 - c. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan Rapat Umum Pemegang Saham yang memutuskan pemberhentiannya, kecuali apabila tanggal pemberhentiannya ditentukan lain oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
6. Anggota Direksi yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
7. Para anggota Direksi diberi gaji tiap-tiap bulan dan tunjangan lainnya yang jumlahnya ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan wewenang tersebut oleh Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dan jika kewenangan Rapat Umum Pemegang Saham dimaksud dilimpahkan pada Dewan Komisaris maka penentuan besarnya gaji dan tunjangan dimaksud ditetapkan berdasarkan keputusan rapat Dewan Komisaris.
8. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan salah satu atau lebih anggota Direksi lowong sehingga jumlahnya lebih kecil dari persyaratan minimal yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu selambat lambatnya 30 (tiga puluh) hari

- sejak terjadi lowongan tersebut, Direksi harus mengumumkan pemberitahuan kepada para pemegang saham tentang akan diadakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengisi lowongan tersebut.
9. Apabila oleh suatu sebab apapun Perseroan tidak mempunyai anggota Direksi atau semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu selambat lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, Dewan Komisaris harus mengumumkan pemberitahuan kepada para pemegang saham tentang akan diadakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengangkat Direksi baru dan untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan mengurus Perseroan.
 10.
 - a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat mengangkat orang lain untuk mengisi jabatan seorang anggota Direksi yang diberhentikan dari jabatannya dan Rapat Umum Pemegang Saham dapat mengangkat seseorang sebagai anggota Direksi untuk mengisi suatu lowongan.
 - b. Masa jabatan seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang berhenti secara demikian atau untuk mengisi lowongan tersebut adalah untuk sisa masa jabatan dari Direktur yang diberhentikan/digantikan tersebut.
 11. Dalam hal terdapat penambahan anggota Direksi, maka jabatan anggota Direksi tersebut akan berakhir bersamaan dengan berakhirnya masa jabatan anggota Direksi lainnya sebagaimana ditentukan Rapat Umum Pemegang Saham.
 12. Seorang anggota Direksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya sebelum jabatannya berakhir dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksud tersebut kepada Perseroan sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.
 13. Perseroan wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk memutuskan tentang permohonan pengunduran diri anggota Direksi dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya surat permohonan pengunduran diri dimaksud dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal. Sebelum pengunduran diri berlaku efektif, anggota Direksi yang bersangkutan tetap berkewajiban melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 14.
 - a. Ketentuan tersebut dalam ayat (12) Pasal ini tidak berlaku dalam hal pengunduran diri anggota Direksi mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat (1) pasal ini.
 - b. Pengunduran diri anggota Direksi tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan jumlah anggota Direksi yang ditetapkan dalam ayat (1) Pasal ini.
 15. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah:
 - a. diterimanya permohonan pengunduran diri Direksi sebagaimana dimaksud ayat (11) Pasal ini; dan
 - b. hasil penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud ayat (12) Pasal ini.
 16. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila:
 - a. masa jabatannya berakhir;
 - b. dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan pengadilan;
 - c. mengundurkan diri dan disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. meninggal dunia;
 - e. diberhentikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham.
 - f. tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 17.
 - a. Anggota Direksi dapat diberhentikan untuk sementara oleh Dewan Komisaris dengan menyebutkan alasannya dan wajib diberitahukan secara tertulis kepada anggota Direksi yang bersangkutan, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 - b. Dewan Komisaris harus menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mencabut atau menguatkan keputusan pemberhentian sementara tersebut, yang mana Rapat Umum Pemegang Saham harus diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara.
 - c. Dengan lampaunya jangka waktu penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud pada butir (b) atau Rapat Umum Pemegang Saham tidak dapat mengambil keputusan, maka pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada butir (a) menjadi batal.
 - d. Anggota Direksi yang diberhentikan untuk sementara tidak berwenang menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan dan mewakili Perseroan di dalam maupun di luar pengadilan. Pembatasan kewenangan tersebut berlaku sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan terdapat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara atau lampaunya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada butir (c).
 - e. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan terkait dengan keputusan pemberhentian sementara anggota Direksi dan hasil penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud butir (a) atau informasi mengenai batalnya pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris karena tidak terselenggaranya Rapat Umum Pemegang Saham sampai dengan lampaunya jangka waktu sebagaimana dimaksud butir (c), paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah terjadinya peristiwa tersebut.
 18. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, anggota Direksi Perseroan dapat merangkap jabatan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.

D. Dewan Komisaris (Pasal 11)

1. Dewan Komisaris terdiri dari sedikitnya 2 (dua) orang anggota Komisaris, dengan susunan sebagai berikut :
 - Seorang Komisaris Utama; dan

- Seorang Komisaris atau lebih;
serta wajib memenuhi jumlah Komisaris Independen dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
- 2. Yang dapat diangkat menjadi anggota Dewan Komisaris termasuk Komisaris Independen adalah orang perseorangan yang pada saat diangkat dan selama menjabat memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh perundang-undangan dan/atau peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
- 3. Pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud ayat 2, wajib dibuktikan dengan surat pernyataan calon anggota Dewan Komisaris sebelum dilakukannya pengangkatan dan surat pernyataan tersebut disampaikan kepada Perseroan. Surat pernyataan tersebut wajib diteliti dan disimpan oleh Perseroan. Perseroan wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk melakukan penggantian Direksi yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 pasal ini.
- 4.
 - a. Anggota Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
 - b. Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk masa jabatan selama 1 (satu) periode yaitu terhitung sejak ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham yang mengangkat mengangkat anggota Dewan Komisaris tersebut sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang ke 5 (lima) setelah tanggal pengangkatan mereka, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu.
 - c. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan Rapat Umum Pemegang Saham yang memutuskan pemberhentiannya, kecuali apabila tanggal pemberhentian ditentukan lain oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
 - d. Setiap anggota Dewan Komisaris tidak dapat bertindak sendiri-sendiri melainkan berdasarkan keputusan Dewan Komisaris atau berdasarkan penunjukan dari Dewan Komisaris.
- 5. Anggota Dewan Komisaris yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
- 6. Anggota Dewan Komisaris diberi gaji tiap-tiap bulan dan tunjangan lainnya yang jumlahnya ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
- 7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan salah satu atau lebih anggota Dewan Komisaris lowong sehingga jumlahnya lebih kecil dari persyaratan minimal yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah terjadi lowongan tersebut, Direksi harus mengumumkan pemberitahuan tentang akan diadakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengisi lowongan tersebut. Masa jabatan anggota Dewan Komisaris yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sebagaimana ditentukan dalam ayat (6) Pasal ini.
- 8. Apabila oleh suatu sebab apapun Perseroan tidak mempunyai anggota Dewan Komisaris atau semua jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, maka dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, Direksi harus mengumumkan pemberitahuan tentang akan diadakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengangkat anggota Dewan Komisaris baru.
- 9.
 - a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat mengangkat orang lain untuk mengisi jabatan seorang anggota Dewan Komisaris yang diberhentikan dari jabatannya dan Rapat Umum Pemegang Saham dapat mengangkat seseorang sebagai anggota Dewan Komisaris untuk mengisi suatu lowongan.
 - b. Masa jabatan seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Dewan Komisaris yang berhenti secara demikian atau untuk mengisi lowongan tersebut adalah untuk sisa masa jabatan dari anggota Dewan Komisaris yang diberhentikan/digantikan tersebut.
- 10. Dalam hal terdapat penambahan anggota Dewan Komisaris, maka jabatan anggota Dewan Komisaris tersebut akan berakhir bersamaan dengan berakhirnya masa jabatan anggota Dewan Komisaris lainnya sebagaimana ditentukan Rapat Umum Pemegang Saham.
- 11. Seorang anggota Dewan Komisaris berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksud tersebut kepada Perseroan. Kepada anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri tetap dapat dimintai pertanggungjawaban sebagai anggota Dewan Komisaris sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal efektif sahnya pengunduran yang bersangkutan dalam Rapat Umum Pemegang Saham berikutnya.
- 12. Perseroan wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk memutuskan tentang permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
- 13.
 - a. Ketentuan tersebut dalam ayat 11 Pasal ini tidak berlaku dalam hal pengunduran diri anggota Dewan Komisaris mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris menjadi kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat (1) Pasal ini.
 - b. Pengunduran diri anggota Dewan Komisaris tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan telah diangkat anggota Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan jumlah anggota Dewan Komisaris yang ditetapkan dalam ayat (1) Pasal ini.
- 14. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada Otoritas Jasa
 - a. Keuangan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah diterimanya permohonan pengunduran diri Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud ayat 11 pasal ini; dan
 - b. hasil penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana dimaksud ayat 12 pasal ini.
- 15. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila:
 - a. masa jabatan berakhir;
 - b. dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah pengampuan berdasarkan suatu keputusan pengadilan;
 - c. mengundurkan diri dan disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. meninggal dunia;
 - e. diberhentikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham;
 - f. tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan lainnya.

16. Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, anggota Dewan Komisaris Perseroan dapat merangkap jabatan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang undangan di bidang Pasar Modal.

XV. TATA CARA PEMESANAN EFEK

1. Penyampaian Minat dan Pesanan Saham

Perseroan berencana untuk melakukan Penawaran Umum menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam POJK nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik ("POJK No. 41/2020").

Penyampaian minat atas Efek yang akan ditawarkan dan/atau pesanan atas Efek 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 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.

Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Shinhan Sekuritas Indonesia, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: ssi@corfin@gmail.com atau dapat melalui surat yang ditujukan ke alamat PT Shinhan Sekuritas Indonesia, dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

- 1) Identitas Pemesan (Nama sesuai KTP, No. SID, No. SRE, dan Kode Nasabah yang bersangkutan)
- 2) Jumlah pesanan dengan menegaskan satuan yang dipesan (lot/lembar)
- 3) 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.

- 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 Efek.

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

Penyampaian minat atas Efek 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 Efek yang disampaikan pada saat penyampaian minat oleh pemodal sama dengan atau lebih tinggi dari harga penawaran Efek yang ditetapkan, minat yang disampaikan oleh pemodal tersebut akan diteruskan menjadi pesanan Efek dengan harga sesuai harga penawaran Efek 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 Efek yang ditawarkan sebelum atau pada saat pemesanan dilakukan. Dalam hal pemodal menyampaikan minat atas Efek yang akan ditawarkan secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, konfirmasi sebagaimana dilakukan secara langsung oleh pemodal melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik, sedangkan apabila pemodal menyampaikan minat atas Efek yang akan ditawarkan melalui Partisipan Sistem atau Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem, konfirmasi dilakukan oleh Partisipan Sistem untuk dan atas nama pemodal pada Sistem Penawaran Umum Elektronik. Partisipan Sistem wajib terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemodal dan Perusahaan Efek di luar Sistem Penawaran Umum Elektronik.

Penyampaian Pesanan atas Saham yang Akan Ditawarkan

Pesanan pemodal atas Efek yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran Efek. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran Efek belum berakhir melalui Partisipan Sistem.

Dalam hal Pemodal mengubah dan/atau membatalkan pesannya, Partisipan Sistem harus melakukan perubahan dan/atau pembatalan pesanan dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik. 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 nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Sub Rekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Keharusan memiliki Sub Rekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

3. Jumlah Minimum Pemesanan

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

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 atas saham-saham yang ditawarkan 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- saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat- lambatnnya 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 menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
- 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- lambatnnya 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.

Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh dari BAE yang ditunjuk oleh Perseroan

5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Penawaran Umum Elektronik serta menyiapkan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham. Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Sub Rekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan penjamin pelaksana emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

6. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum akan berlangsung selama 3 (tiga) hari kerja, yaitu tanggal 1 – 5 Juli 2022.

Masa Penawaran Umum	Waktu Pemesanan
Hari Pertama	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Kedua	00:00 WIB – 23:59 WIB
Hari Ketiga	00:00 WIB – 10:00 WIB

7. 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 Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 11.00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum.

Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Pemesan menyediakan dana untuk pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan pada Rekening Dana Nasabah (RDN) yang terhubung dengan Sub Rekening Efek yang didaftarkan untuk pemesanan saham.

Partisipan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila pemesanan tidak memenuhi persyaratan pemesanan pembelian saham. Dalam hal terdapat pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, dana pesanan harus tersedia pada Subrekening Efek Jaminan atau Rekening Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

8. Penjatahan Saham

PT Shinhan Sekuritas Indonesia bertindak sebagai Partisipan Admin dan/atau Partisipan Sistem yang pelaksanaan penjatahannya akan dilakukan secara otomatis oleh penyedia sistem sesuai dengan Peraturan OJK No. 41/2020 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, Dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik ("SEOJK No. 15/2020").

A. Penjatahan Pasti (Fixed Allotment)

Penjamin Emisi Pelaksana dan Penjamin Emisi menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum, dengan tetap memenuhi ketentuan Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur pada SEOJK No. 15/2020. Manajer Penjatahan dapat menentukan pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti serta menentukan persentase perolehannya.

Penjatahan Pasti hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum ini dibatasi sampai dengan 70,59% (tujuh puluh koma lima Sembilan persen) dari jumlah yang ditawarkan.
- 2) Penjatahan pasti akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, korporasi, dan perorangan.
- 3) Manajer Penjatahan yaitu PT Shinhan Sekuritas Indonesia, dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Pihak-pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti adalah pihak yang menurut pertimbangan Manajer Penjatahan merupakan investor dengan kredibilitas yang baik dan merupakan investor institusi seperti dana pensiun, reksadana, asuransi, dan korporasi lainnya serta investor individu dengan pertimbangan investasi jangka panjang;
- 4) Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan yang termasuk:

- a. Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran umum;
- b. Direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
- c. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan huruf b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

B. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan Nilai Penawaran Umum (IPO)	Alokasi Saham
Golongan I	IPO ≤ Rp250 Miliar	≥ 15% atau senilai Rp20 Miliar*
Golongan II	Rp250 Miliar < IPO ≤ Rp500 Miliar	≥ 10% atau Rp37,5 Miliar*
Golongan III	Rp500 Miliar < IPO ≤ Rp1 Triliun	≥ 7,5% atau Rp50 Miliar*
Golongan IV	IPO > Rp1 Triliun	≥ 2,5% atau Rp75 Miliar*

*) mana yang lebih tinggi nilainya

Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dengan dana yang dihimpun sebesar Rp68.000.000.000 (enam puluh delapan miliar Rupiah), masuk dalam Penawaran Umum Golongan I karena jumlah Penawaran Umum lebih kecil dari Rp250.000.000.000,00 dengan batasan alokasi saham untuk penjatahan terpusat paling sedikit sebesar 15% dari total dana yang dihimpun atau senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah) mana yang lebih tinggi nilainya.

Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan pada Penjatahan Terpusat dibandingkan batas alokasi saham, alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat disesuaikan dengan ketentuan pada angka VI SEOJK No. 15/2020 sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Persentase Alokasi Saham	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		2,5x ≤ X < 10x	10x ≤ X < 25x	≥ 25x
I	≥ 15%	≥ 17,5%	≥ 20%	≥ 25%
II	≥ 10%	≥ 12,5%	≥ 15%	≥ 20%
III	≥ 7,5%	≥ 10%	≥ 12,5%	≥ 17,5%
IV	≥ 2,5%	≥ 5%	≥ 7,5%	≥ 12,5%

Sumber saham yang akan digunakan oleh Perseroan untuk memenuhi ketentuan penyesuaian alokasi saham untuk porsi Penjatahan Terpusat adalah saham dari porsi Penjatahan Pasti. Mengingat jumlah porsi Penjatahan Terpusat Perseroan adalah paling sedikit senilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah) atau setara dengan 29,41% dari total Saham Yang Ditawarkan, maka tidak akan terdapat penyesuaian alokasi efek dalam Penawaran Umum ini. Hal ini dikarenakan alokasi Penjatahan Terpusat Perseroan telah lebih besar dari ketentuan minimum yang diatur dalam Pasal VI angka 1 huruf a, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020, yang mengatur minimum Penyesuaian Alokasi Penjatahan Terpusat untuk Golongan I hanya sebesar 25% dari jumlah Saham Yang Ditawarkan.

Penjatahan terpusat mengikuti tata cara pada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Saham Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek Dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.

Berikut ini merupakan ketentuan terkait Penjatahan Terpusat:

- b.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.
- b.2. Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada:
 - 1) Penjatahan Terpusat Ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel.
 - 2) Penjatahan Terpusat Selain ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.
- b.3. Dalam hal:
 - 1) terjadi kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan.
 - 2) terjadi kekurangan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional.
 - 3) jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud huruf b) lebih sedikit dari pada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.
- b.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.
- b.5. Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 4 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.

- b.6. Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:
- 1) 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.
 - 2) 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 i, saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan.
 - 3) dalam hal masih terdapat saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf i, sisa saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
 - 4) dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
 - 5) 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.7. Alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel (untuk pemesanan nilai pesanan paling banyak Rp100 juta) dan Penjatahan Terpusat selain ritel (untuk pemesanan dengan jumlah lebih dari Rp100 juta) 1:2 (satu dibanding dua).

9. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham Atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

- A. Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, dalam jangka waktu sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham, dengan ketentuan:
1. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi:
 - a. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
 - b. Banjir, gempa bumi, gunung meletus, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - c. Peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK.
 2. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. Mengumumkan penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu Hari Kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - b. Menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a;
 - c. Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - d. Perseroan yang menunda masa Penawaran Umum 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 perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 2. dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek menurun kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf A butir 1 poin a, maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;

3. wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
4. wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf B butir 3 kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Dalam hal terjadi kegagalan sistem penawaran umum elektronik, penyedia sistem dapat melakukan penyesuaian jangka waktu kegiatan dalam penawaran umum atau tindakan lainnya untuk penyelesaian kegiatan penawaran umum. Dalam hal terjadi suatu keadaan lain diluar kemampuan dan kekuasaan penyedia system, penyedia sistem dapat melakukan penyesuaian jangka waktu kegiatan dalam penawaran umum atau tindakan lainnya dalam rangka penyelesaian kegiatan penawaran umum dengan persetujuan Otoritas Jasa keuangan.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

10. 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.

11. Konfirmasi Penjatahan Atas Pemesanan Saham

Pemesan dapat menghubungi Partisipan Admin 1 (satu) hari kerja setelah berakhirnya Masa Penawaran untuk mengetahui penjatahan yang diperoleh oleh masing-masing pemesan.

XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS

Prospektus dapat diperoleh selama Masa Penawaran Umum pada tanggal 1 – 5 Juli 2022 yang dapat diperoleh selama masa Penawaran Umum yang dapat diunduh melalui 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



XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Jakarta, 27 Juni 2022

Kepada Yth.
PT Saraswanti Indoland Development, Tbk
Jalan Palagan KM. 7
Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman
Daerah Istimewa Yogyakarta

Up.: **Yth Direksi**

Perihal: **Pendapat Segi Hukum atas PT Saraswanti Indoland Development, Tbk ("Perseroan")
Sehubungan dengan Rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan**

Dengan hormat,

Dalam rangka memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**"), kami, Kantor Konsultan Hukum **Hanafiah Ponggawa & Partners**, ("**Dentons HPRP**") berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Erwin Kurnia Winenda, S.H., MBA., selaku Rekan, yang terdaftar sebagai Konsultan Hukum Profesi Penunjang Pasar Modal pada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No.STTD.KH-97/PM.2/2018 tanggal 15 Mei 2018 dan terdaftar sebagai anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("**HKHPM**") No. 201313, yang telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat tugas kepada kami sebagaimana tercantum di dalam surat Nomor Ref.: 1086/EKW/VIII/21 tertanggal 10 September 2021 untuk mempersiapkan Laporan Uji Tuntas dan memberikan Pendapat dari Segi Hukum ("**Pendapat Segi Hukum**"), sehubungan dengan rencana Perseroan untuk menerbitkan dan menawarkan kepada masyarakat melalui penawaran umum perdana saham ("**Penawaran Umum Perdana Saham**") sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham biasa atas nama, atau sebesar 6,31% (enam koma tiga satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham yang seluruhnya terdiri dari Saham Baru, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham sehingga jumlah Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp68.000.000.000 (enam puluh delapan miliar Rupiah) ("**Saham Yang Ditawarkan**").

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham tersebut Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebesar 6,74% (enam koma tujuh empat persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 1 (satu) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan pada setiap hari kerja terhitung 6 (enam) bulan sejak Waran diterbitkan sampai dengan 12 (dua belas) bulan berikutnya. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I tersebut tidak dapat diubah. Waran Seri I adalah efek yang diterbitkan oleh Perseroan yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan Saham Biasa Atas Nama Perseroan yang bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah), yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak efek dimaksud diterbitkan. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kedaluwarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total dana dari Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya sebesar Rp85.000.000.000 (delapan puluh lima miliar Rupiah).

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -2-

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 Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**HMETD**") sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("**UUPT**"). Saham Yang Ditawarkan merupakan saham dalam portepel yang dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijamin kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain, kecuali dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini. Seluruh saham Perseroan termasuk Saham Yang Ditawarkan akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") dimana Perseroan telah mendapatkan Persetujuan prinsip pencatatan Efek bersifat Ekuitas dari BEI No.: S-03508/BEI.PP1/04-2020 tertanggal 26 April 2022.

Penawaran Umum Perdana Saham ini akan dijamin oleh **PT SHINHAN SEKURITAS INDONESIA** selaku Penjamin Emisi Efek berdasarkan kesanggupan penuh (*full commitment*) sebagaimana dimuat dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development Nomor 9 tertanggal 10 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 49 tanggal 24 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur ("**Addendum 3 Akta PPEE**").

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana ini, Perseroan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan PT Shinhan Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Emisi Efek.

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham Perseroan, yang telah dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 15 tanggal 24 Februari 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur yang telah (i) mendapatkan persetujuan Menkumham berdasarkan No. AHU-0014024.AH.01.02.TAHUN 2022 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, (ii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0125744 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0125752 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, ("**Akta No. 15/2022**") yang antara lain memuat persetujuan sehubungan dengan:

- (i) Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia (*Company Listing*) serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal Indonesia;
- (ii) Menyetujui dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham:
 - (a) Perubahan status Perseroan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka, dan menyetujui penyesuaian nama Perseroan menjadi PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.;
 - (b) Pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perseroan sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham baru dengan nilai nominal sebesar Rp.20,00 (dua puluh Rupiah) setiap saham yang mewakili sebanyak-banyaknya 6,31% (enam koma tiga satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang disertai dengan waran yang diberikan secara cuma-cuma sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) Waran Seri I atau sebanyak-banyaknya 6,74% (enam koma tujuh empat persen) dari total saham ditempatkan dan disetor penuh oleh Perseroan melalui Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan di bidang

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -3-

- pasar modal dan peraturan bursa efek yang berlaku di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan;
- (c) Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan portepel) sebanyak-banyaknya 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) saham baru hasil konversi Waran Seri I dan memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penerbitan saham baru hasil konversi Waran Seri I tersebut;
 - (d) Pencatatan seluruh saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Para Pemegang Saham Perseroan (selain pemegang saham Masyarakat), pada Bursa Efek Indonesia (selanjutnya disebut "**BEI**");
 - (e) Perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik *junctis* Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik termasuk mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 (dua ribu dua puluh), sehingga mencerminkan adanya kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang Perseroan (untuk selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar**"); dan
 - (f) Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan sesuai dengan hasil pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham dan pencatatan saham-saham Perseroan dalam BEI dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham serta sesuai dengan pelaksanaan konversi Waran Seri I.

Persetujuan pemegang saham Perseroan sebagaimana dimuat di dalam Akta No. 15/2022 di atas tidak secara spesifik menyetujui pendaftaran Efek bersifat ekuitasnya pada penitipan kolektif di Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana diatur dalam Pasal 63 Peraturan OJK No. 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal, namun persetujuan tersebut sudah tercakup dalam persetujuan pada butir VI Akta No. 15/2022, yaitu untuk memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan guna tercapainya aksi korporasi Perseroan di atas, termasuk pencatatan atas saham-saham Perseroan dan penawaran umum melalui pasar modal.

Pendapat Segi Hukum ini disiapkan berdasarkan Laporan Uji Tuntas No. Ref.: 810/EKW/VI/22 tanggal 27 Juni 2022 ("**Laporan Uji Tuntas**") yang kami lakukan atas Perseroan hingga tanggal Pendapat Segi Hukum ini diterbitkan dan merupakan satu kesatuan dengan Pendapat Segi Hukum ini. Pendapat Segi Hukum ini, menggantikan Pendapat Segi Hukum No. Ref: 755/EKW/VI/22 tertanggal 14 Juni 2022 yang kami terbitkan sehubungan dengan pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.

Pendapat Segi Hukum ini disiapkan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pasar modal dan Standar Uji Tuntas dan Standar Pendapat Hukum yang dikeluarkan oleh HKHPM.

I. BATASAN - BATASAN

Pendapat Segi Hukum ini didasarkan pada batasan-batasan sebagai berikut:

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -4-

1. Pendapat Segi Hukum ini hanya terbatas pada ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku di Republik Indonesia dan tidak mengacu pada hukum lainnya.
2. Ruang lingkup Pendapat Segi Hukum ini hanya terbatas pada hal-hal yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan pasar modal.
3. Dalam rangka pembuatan Pendapat Segi Hukum ini kami berpegang pada dokumen-dokumen dan keterangan yang kami terima dari Perseroan sampai dengan tanggal Pendapat Segi Hukum ini; dan
4. Sehubungan dengan pendapat hukum kami, secara umum dan khususnya yang menyangkut perizinan, harta kekayaan, penjaminan dan perjanjian-perjanjian yang telah kami uraikan dalam Laporan Uji Tuntas, kami menerapkan prinsip materialitas dimana, izin-izin, harta kekayaan, penjaminan dan perjanjian-perjanjian yang kami opinikan tersebut berpengaruh langsung secara material terhadap keberlangsungan usaha Perseroan dan/atau Entitas Anak.

II. ASUMSI-ASUMSI

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

1. Dokumen-dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan kepada kami adalah otentik, lengkap dan apabila dokumen-dokumen tersebut dalam bentuk fotokopi atau salinan, maka fotokopi atau salinan tersebut adalah benar dan akurat serta sesuai dengan aslinya;
2. Tanda tangan yang terdapat dalam dokumen-dokumen tersebut, baik asli maupun fotokopi atau salinannya, adalah tanda tangan otentik dari pihak yang disebutkan dalam dokumen itu dan sesuai dengan keadaan sebenarnya;
3. Dokumen-dokumen, fakta-fakta, keterangan-keterangan, dan pernyataan-pernyataan, baik tertulis maupun lisan, yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Perseroan dan/atau Entitas Anak, Direksi, Komisaris Perseroan/Entitas Anak dan/atau pihak ketiga kepada kami adalah benar, akurat dan sesuai dengan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan material dan tambahan sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Segi Hukum ini;
4. Pihak-pihak yang mengadakan perikatan dengan Perseroan dan/atau Entitas Anak atau para pejabat pemerintah yang mengeluarkan surat-surat keterangan atau perijinan untuk kebutuhan Perseroan dan/atau Entitas Anak, berwenang melakukan tindakan-tindakan tersebut dan kami tidak mengetahui sesuatu fakta atau adanya petunjuk bahwa anggapan tersebut di atas adalah tidak benar;
5. Pendapat Segi Hukum ini disusun dan disiapkan berdasarkan Laporan Uji Tuntas yang merupakan hasil pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang kami peroleh sampai dengan tanggal 27 Juni 2022;
6. Dalam memberikan Pendapat Segi Hukum ini kami berpegang pada peraturan yang berlaku di bidang pasar modal serta peraturan terkait lainnya di dalam wilayah Hukum Republik Indonesia; dan
7. Informasi, fakta dan pendapat yang dimuat dalam Laporan Uji Tuntas dan Pendapat Segi Hukum dapat terpengaruh bilamana asumsi-asumsi tersebut di atas tidak tepat atau tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya.

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -5-

III. **PENDAPAT SEGI HUKUM**

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen sebagaimana dirinci lebih lanjut dalam Laporan Uji Tuntas serta berdasarkan pembatasan dan asumsi-asumsi yang diuraikan di atas, dengan ini kami memberikan Pendapat Segi Hukum sebagai berikut:

A. **RENCANA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PERSEROAN**

Sehubungan dengan Rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, pada tanggal Pendapat Segi Hukum ini:

1. Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Perdana Saham dan Waran Seri I

Seluruh dana yang diperoleh dari: (i) Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi seluruh biaya-biaya emisi saham; dan (ii) dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I, akan digunakan untuk Modal Kerja Perseroan. Adapun modal kerja yang dimaksud adalah terkait dengan pembayaran untuk biaya pemeliharaan MICC dan hotel, pembelian bahan baku untuk makanan dan minuman, pembelian persediaan hotel, pembayaran tenaga kerja dan utilitas, modal kerja untuk pembayaran kepada pemasok dan kontraktor dalam rangka pembangunan proyek apartemen Arjuna dan Bima serta pembangunan proyek Villa Resort Banyu Bening ("**Modal Kerja**").

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham dan Waran Seri I yang akan digunakan untuk Modal Kerja, dalam hal transaksi yang dilakukan: (i) merupakan transaksi afiliasi dan/atau mengandung transaksi benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Bantuan Kepentingan ("**POJK No. 42/2020**"), dan/atau (ii) termasuk transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17/2020**"), maka Perseroan wajib memenuhi dan mentaati semua ketentuan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 dan/atau POJK 17/2020 tersebut.

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham dan merujuk kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK No. 30/2015**"), Perseroan bertanggung jawab atas realisasi penggunaan hasil Penawaran Umum Perdana dan secara berkala berkewajiban untuk menyampaikan Laporan Realisasi Penggunaan Dana kepada OJK. Lebih lanjut, Perseroan berkewajiban untuk mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana sebagaimana dimaksud dalam setiap rapat umum pemegang saham tahunan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan.

Dalam hal Perseroan bermaksud untuk melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan wajib untuk: (i) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana bersamaan dengan pemberitahuan mata acara rapat umum pemegang saham kepada OJK; dan (ii) memperoleh persetujuan dari rapat umum pemegang saham Perseroan terlebih dahulu.

Apabila masih terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan maka sebagaimana diatur pada POJK No. 30/2015, Perseroan wajib: (i) menempatkan dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid, (ii) mengungkapkan bentuk dan tempat dimana dana tersebut ditempatkan, (iii) mengungkapkan tingkat suku bunga atau imbal hasil yang diperoleh, dan (iv) mengungkapkan ada atau tidaknya hubungan afiliasi dan sifat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan pihak dimana dana tersebut ditempatkan.

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -6-

2. Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham

Sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham, masing-masing (i) PT Saraswanti Utama, (ii) Tuan Bogat Agus Riyono, (iii) Tuan Umar Ramadhani, (iv) Tuan Har Gunawan Lianto, (v) Tuan Ulya Abdillah; dan (vi) Nyonya Nadia Citrani Andarini, selaku para pemegang saham Perseroan yang memperoleh kepemilikan sahamnya pada tanggal 13 Desember 2021 dilarang mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan saham mereka dalam Perseroan sampai dengan 8 bulan setelah pernyataan pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham menjadi efektif.

3. Perjanjian sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan telah menandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

- a. Addendum 3 Akta PPEE;
- b. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development Nomor 6 tertanggal 10 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 46 tanggal 24 Juni 2022, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur ("**Addendum 3 Akta PPAS**");
- c. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saraswanti Indoland Development Nomor 7 tertanggal 10 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 47 tanggal 24 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur ("**Addendum 3 Akta PPW**"); dan
- d. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development Nomor 8 tertanggal 10 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, Tbk., Nomor 48 tanggal 24 Juni 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur ("**Addendum 3 Akta PPAW**").

Berdasarkan pemeriksaan hukum yang kami lakukan terhadap perjanjian-perjanjian tersebut, perjanjian-perjanjian sebagaimana disebutkan di atas telah sah, mengikat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Addendum 3 Akta PPEE yang dibuat sesuai dengan ketentuan dalam POJK Nomor 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik dan Surat Edaran OJK Nomor 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek Untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham secara Elektronik, dan Addendum 3 Akta PPW yang dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 51 dalam POJK Nomor 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -7-

B. **PERSEROAN**

1. Perseroan didirikan dengan nama PT Saraswanti Indoland Development berdasarkan Akta No. 01 tertanggal 2 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Ismaryani, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Sidoarjo dan telah mendapatkan pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("**Menkumham**") berdasarkan Surat Keputusan Menkumham No. AHU-41610.AH.01.01.Tahun 2010 tertanggal 24 Agustus 2010 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0063429.AH.01.09.Tahun 2010 tertanggal 24 Agustus 2010 serta diumumkan dalam BNRI No. 13 tertanggal 24 Agustus 2010 serta Tambahan BNRI No. 413 ("**Akta Pendirian Perseroan**").

Perseroan telah sah didirikan sesuai dengan UUPT dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

2. Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2017 tentang dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk ("**POJK No. 7/2017**"), pendapat segi hukum atas Anggaran Dasar Perseroan mencakup anggaran dasar pada saat pendirian dan anggaran dasar terakhir.

Akta Pendirian Perseroan adalah sebagaimana diungkapkan pada angka 1 di atas.

Anggaran Dasar Perseroan yang berlaku saat ini adalah sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 15 tertanggal 24 Februari 2022 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah (i) mendapatkan persetujuan Menkumham berdasarkan No. AHU-0014024.AH.01.02.TAHUN 2022 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, (ii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0125744 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022, dan (iii) diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0125752 tertanggal 24 Februari 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0038975.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 24 Februari 2022 ("**Akta No. 15/2022**") yang untuk selanjutnya disebut ("**Anggaran Dasar Perseroan**").

Anggaran dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 15/2022, telah sesuai dengan: (i) Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor Kep-179/BI/2008, Peraturan Nomor IX.J.1 Tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik ("**Peraturan No. IX.J.1**"), (ii) UUPT, dan (iii) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka, (iv) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 33/2014**") dan (v) peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal terkait lainnya.

3. Perseroan merupakan pengembang Kawasan Mataram City yang berdiri di atas lahan sekitar 2,5 hektar, yang terletak di Jalan Palagan Tentara Pelajar Km. 7 Sariharjo, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta yang saat ini terdiri dari 3 (tiga) tower, yaitu Tower Nakula, Sadewa, dan Yudhistira, serta sebuah Convention Hall.

Tower Nakula saat ini dioperasikan sebagai Hotel dengan nama The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center ("**Hotel Alana**"). Convention Hall yang dikembangkan oleh Perseroan dikenal dengan nama Mataram City International Convention Centre ("**MICC**"). Hotel Alana dan MICC secara bersama-sama dalam Laporan ini dirujuk sebagai "**Hotel**

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -8-

Alana dan & Convention Center". Selain Kawasan Mataram City, Perseroan juga mengembangkan proyek Graha Indoland di lahan seluas sekitar 3.074 m² ("**Hotel Inside**"). Masing-masing Hotel Alana & Convention Center dan Hotel Inside dioperasikan sebagai unit bisnis Perseroan yang dikelola oleh pihak ketiga non-terafiliasi ("**Unit Bisnis**")

Pada tanggal Pendapat Segi Hukum ini, menurut Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 15/2022, yang mengubah seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan ("**Anggaran Dasar**"), maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum, Real Estat, Konstruksi, Perdagangan Besar, Pengangkutan dan Pergudangan, Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan dan Penunjang Usaha Lainnya, Aktivitas Keuangan dan Asuransi, dan Aktivitas Profesional, Ilmiah, dan Teknis. Anggaran Dasar Perseroan menyebutkan untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perseroan dapat melaksanakan beberapa kegiatan usaha dengan detail yang kami uraikan di bawah ini:

A. Kegiatan Usaha Utama Perseroan adalah untuk bergerak di bidang sebagai berikut:

1) **Hotel Bintang (55110)**

Mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.

2) **Real Estate 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 kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

3) **Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktifitas MICE Dan Event Khusus (68112).**

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. Kegiatan Usaha Penunjang Perseroan adalah untuk bergerak di bidang sebagai berikut:

- (1) Konstruksi Gedung Hunian (41011)
- (2) Konstruksi Gedung Perkantoran (41012)
- (3) Konstruksi Gedung Industri (41013)
- (4) Konstruksi Gedung Perbelanjaan (41014)
- (5) Konstruksi Gedung Kesehatan (41015)
- (6) Konstruksi Gedung Pendidikan ((41016)

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -9-

- (7) Konstruksi Gedung Penginapan (41017)
- (8) Konstruksi Gedung Tempat Hiburan Dan Olahraga (41018)
- (9) Konstruksi Gedung Lainnya (41019)
- (10) Penyelesaian Konstruksi Bangunan Lainnya (43309)
- (11) Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (46100)
- (12) Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang (46900)
- (13) Pergudangan Dan Penyimpanan (52101)
- (14) Aktivitas Cold Storage (52102)
- (15) Pergudangan Dan Penyimpanan Lainnya (52109)
- (16) Hotel Melati (55120)
- (17) Pondok Wisata (55130)
- (18) Penginapan Remaja (Youth Hostel) (55191)
- (19) Vila (55193)
- (20) Apartemen Hotel (55194)
- (21) Restoran (56101)
- (22) Bar (56301)
- (23) Rumah Minum/Kafe (56303)
- (24) Real Estate Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (68200)
- (25) Jasa Penyelenggara Pertemuan Perjalanan Insentif, Konferensi, Dan Pameran (MICE) (82301)
- (26) Jasa Penyelenggara Event Khusus (Special Event) (82302)
- (27) Aktivitas Perusahaan Holding (64200)
- (28) Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (70209)
- (29) Aktivitas Konsultasi Bisnis Dan Broker Bisnis (74902)

4. Perseroan telah menjalankan kegiatan usaha riil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Akta No. 15/2022 yaitu berupa kegiatan penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum, real estat, konstruksi, perdagangan besar, pengangkutan dan pergudangan, aktivitas penyewaan dan sewa guna tanpa hak opsi, ketenagakerjaan, agen perjalanan dan penunjang usaha lainnya, aktivitas keuangan dan asuransi, dan aktivitas profesional, ilmiah, dan teknis.

Maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana dimaksud di atas telah sesuai dengan ketentuan Peraturan IX.J.1 dan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI 2020"). Pada tanggal Pendapat dari Segi Hukum, Perseroan telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan anggaran dasar Perseroan tersebut di atas

5. POJK No. 7/2017 mengatur bahwa pendapat segi hukum atas struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan mencakup struktur permodalan dan susunan pemegang saham 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak berdirinya jika kurang dari 3 (tiga) tahun sebelum Pernyataan Pendaftaran Perseroan.

Susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan pada tanggal Pendapat Segi Hukum ini diterbitkan adalah sebagaimana dimuat dalam dalam Akta No. 15/2022 yaitu sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp403.600.000.000,- (empat ratus tiga miliar enam ratus juta Rupiah), terbagi atas 20.180.000.000 (dua puluh miliar seratus delapan puluh juta) saham, setiap saham dengan nilai nominal sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah);

Modal Ditempatkan : Rp100.900.000.000,- (seratus miliar sembilan ratus juta Rupiah), terbagi atas 5.045.000.000 (lima miliar empat puluh

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -10-

lima juta) saham, setiap saham bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah); dan

Modal Disetor : Rp100.900.000.000,- (seratus miliar sembilan ratus juta Rupiah), terbagi atas 5.045.000.000 (lima miliar empat puluh lima juta) saham, setiap saham bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah).

Susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 15/2022 adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Jumlah Saham @ Rp20,-	Jumlah Nilai Nominal Saham (Rp)	%
1.	PT Saraswanti Utama ("SU")	3.420.338.983	68.406.779.660	67,8
2.	Bogat Agus Riyono ("Bogat")	855.084.746	17.101.694.920	16,9
3.	Umar Rahmadhani ("Umar")	222.322.034	4.446.440.680	4,4
4.	Hari Gunawan Lianto ("Hari")	205.220.339	4.104.406.780	4,1
5.	Haji Ulya Abdillah ("Haji Ulya")	179.567.797	3.591.355.940	3,6
6.	Nadia Citranti Andarini ("Nadia")	162.466.101	3.249.322.020	3,2
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor		5.045.000.000	100.900.000.000	100

6. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum ("POJK 25/2017"), menyebutkan bahwa "setiap pihak yang memperoleh Efek bersifat ekuitas dari Emiten dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan dibawah harga Penawaran Umum Perdana Saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas Efek bersifat ekuitas Emiten tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif."

Sehubungan dengan Pasal 2 ayat 1 POJK 25/2017, saham yang dimiliki oleh pemegang saham Perseroan, yaitu: (i) Umar, (ii) Hari, (iii) Haji Ulya, dan (iii) Nadia yang diperoleh dari pengambil bagian saham baru Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 5 tertanggal 13 Desember 2021 dibuat di hadapan Gema Bismantaka, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Mojokerto yang telah mendapatkan persetujuan Menkumham berdasarkan SK Menkumham No. AHU-0071718.AH.01.02.TAHUN 2021 tertanggal 13 Desember 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0020248.AH.01.11.TAHUN 2021 tanggal 13 Desember 2021 serta diumumkan dalam BNRI No. 100 tertanggal 14 Desember 2021 serta Tambahan BNRI No. 038902 ("Akta No. 5/2021"), dilakukan pada harga saham sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah) per lembar saham. Harga Pelaksanaan saham Perseroan pada Penawaran Umum Perdana Saham ini telah melebihi nilai nominal saham Perseroan sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah), oleh karena itu (i) Umar, (ii) Hari, (iii) Haji Ulya, dan (iii) Nadia dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif. Apabila hal ini dilanggar maka OJK berwenang mengenakan sanksi administratif kepada setiap pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan POJK 25/2017 termasuk pihak yang menyebabkan terjadinya pelanggaran tersebut berupa:

- Peringatan tertulis;
- Denda, yaitu kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu;
- Pembatasan kegiatan usaha;
- Pembekuan kegiatan usaha;
- Pencabutan izin usaha;
- Pembatalan persetujuan; dan/atau

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -11-

- g. Pembatalan pendaftaran.
7. Perseroan telah melakukan pencadangan Laba Bersih Perseroan untuk Tahun Buku 2021 berdasarkan Sirkuler Para Pemegang Saham Perseroan sebagai pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tertanggal 10 Maret 2022 sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) yang setelah ditambah dengan jumlah cadangan wajib yang disisihkan sebelumnya sejumlah Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) sebagaimana dinyatakan di dalam Akta 5/2021 (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) maka jumlah cadangan wajib Perseroan secara keseluruhan adalah sejumlah Rp4.000.000.000 (empat miliar Rupiah) atau setara dengan 3,96% (tiga koma sembilan enam persen) dari total Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Perseroan saat ini.

Pencadangan yang telah dilakukan Perseroan belum memenuhi ketentuan pencadangan wajib dari laba bersih yang diperoleh Perseroan yaitu setidaknya sampai sebesar 20% (dua puluh persen) dari total jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Perseroan saat ini. UUPT tidak secara tegas mengatur mengenai sanksi atas tidak dipenuhinya kewajiban Perseroan untuk membentuk cadangan wajib namun demikian Pasal 70 Ayat (3) UUPT menyatakan bahwa cadangan yang belum mencapai jumlah 20% (dua puluh persen) dari jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Perseroan hanya boleh dipergunakan untuk menutup kerugian yang tidak dapat dipenuhi oleh cadangan lain. Namun demikian, kekurangan jumlah cadangan wajib tersebut tidak memiliki akibat hukum yang akan menimbulkan dampak material terhadap jalannya usaha Perseroan. Perseroan berkomitmen untuk terus menyisihkan laba Bersih yang diperoleh Perseroan untuk mencukupi jumlah minimal pencadangan wajib yang dipersyaratkan oleh Pasal 70 UUPT. Komitmen ini akan diwujudkan oleh Perseroan termasuk sehubungan dengan rencana pembagian dividen pada Tahun 2022, dengan rencana pembagian dividen Perseroan sebagai berikut:

1. Sebesar maksimum 20% dari laba tahun berjalan 2022 setelah dikurangi pencadangan akan dibagikan sebagai Dividen.
 2. Sebesar maksimum 14% dari laba tahun berjalan 2022 akan dicadangkan sesuai dengan ketentuan UUPT; dan
 3. Sisanya akan digunakan sebagai laba ditahan.
8. Pada tanggal Pendapat Segi Hukum ini, Perseroan dalam rangka pelaksanaan:
- A. Ketentuan Pasal 18 ayat (3) huruf (b) Peraturan Presiden Republik Indonesia 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 ("**Perpres 13/2018**"), Perseroan melalui Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur telah melaporkan (i) Andreas Adhi Harsanto; (ii) Ir. Yahya Taufik; dan (iii) Nugroho Hari Hardono selaku pemilik manfaat akhir Perseroan kepada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui sistem online Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tertanggal 31 Mei 2022.
- Lebih lanjut, (i) Andreas Adhi Harsanto; (ii) Ir. Yahya Taufik; dan (iii) Nugroho Hari Hardono tersebut sebagai pemilik manfaat akhir Perseroan yang dilaporkan tersebut, telah sesuai dengan kriteria dalam Pasal 4 ayat (1) Perpres 13/2018.
- B. Ketentuan Pasal 85 Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal ("**POJK 3/2021**"), Pemegang saham Perseroan melalui keputusan sirkuler tertanggal 31 Mei 2022. telah menetapkan (i) Andreas Adhi Harsanto, (ii) Ir. Yahya Taufik, dan (iii) Nugroho Hari Hardono sebagai Pihak Pengendali Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 3/2021.

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -12-

Perubahan-perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan selama 3 (tiga) tahun terakhir adalah sesuai dan peralihan kepemilikan saham telah dilakukan secara berkesinambungan dan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

9. Berdasarkan Akta No. 15/2022, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan pada tanggal Pendapat Segi Hukum ini adalah sebagai berikut:

DIREKSI

Direktur Utama	:	Bogat Agus Riyono
Direktur Keuangan	:	Gentina Ratna Octanti
Direktur Marketing	:	Ratri Paramita
Direktur Operasional	:	Yohanes Indro Laksono
Direktur Pengembangan Bisnis	:	Agung Cucun Setiawan

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama	:	Noegroho Hari Hardono
Komisaris	:	Yahya Taufik
Komisaris Independen	:	Roossusetyo

Keberadaan Komisaris Independen dalam susunan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai pemenuhan ketentuan POJK No. 33/2014, dimana dalam hal lebih dari 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, jumlah Komisaris Independen wajib paling kurang 30% (tiga puluh persen) dari jumlah seluruh anggota Dewan Komisaris.

Berdasarkan hal di atas, (i) susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah sesuai dengan POJK No. 33/2014 baik pada saat pengangkatan maupun selama menjabat, (ii) berdasarkan pemeriksaan yang diperkuat dengan surat pernyataan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris, selama menjabat masing-masing Direksi dan Dewan Komisaris tidak melakukan rangkap jabatan yang melanggar ketentuan dalam POJK No. 33/2014, dan (iii) pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris tersebut di atas telah sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya UUPT.

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -13-

10. **Catatan Atas Korporasi Perseroan**

Berdasarkan pemeriksaan hukum yang kami lakukan terhadap Perseroan, (i) anggaran dasar Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta No. 9/2021, telah sesuai dengan Peraturan No. IX.J.1, POJK No. 33/2014 dan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal terkait lainnya dan (ii) perubahan-perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan selama 3 (tiga) tahun terakhir adalah benar dan pemilikan saham telah dilakukan secara berkesinambungan dan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, **kecuali atas:**

Pembagian Dividen Sebelum Kecukupan Cadangan Wajib

Kami mencatat bahwa Perseroan belum mencadangkan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor, sebelum melakukan pembagian dividen berdasarkan Akta No. 5/2021.

Berdasarkan ketentuan Pasal 71 ayat (2) UUP, dalam hal laba bersih Perseroan setelah dikurangi penyisihan untuk cadangan wajib sebagaimana dipersyaratkan Pasal 70 Ayat (3) UUP, maka sepanjang terdapat laba bersih positif Perseroan, maka laba tersebut dapat dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham Perseroan.

UUP tidak mengatur adanya sanksi ataupun konsekuensi atas pembagian dividen yang dilakukan sebelum kecukupan pencadangan atas modal yang disetor dan ditempatkan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 71 UUP. Oleh karena itu, kekurangan pencadangan modal yang ditempatkan dan disetor tersebut tidak memiliki dampak material terhadap Perseroan.

11. **Komite Audit Perseroan**

Perseroan telah membentuk Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan Nomor 002/SID/Dekom/II/2022 tanggal 24 Februari 2022 tentang Pengangkatan Ketua dan Anggota Komite Audit sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit ("**POJK No. 55/2015**") dengan anggota sebagai berikut:

Ketua Komite Audit	:	Roossusetyo
Anggota Komite Audit	:	Drs. Bambang Takri Subarkah, M.Si.
Anggota Komite Audit	:	Hari Kusuma Satria Negara, S.E., M.Acc., Ak., ACPA, CPA

Perseroan juga telah memiliki Piagam Komite Audit tertanggal 24 Februari 2022 sebagai acuan Komite Audit menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan isi muatan sesuai **dengan Pasal 12 Ayat (2) POJK No. 55/2015**.

12. **Sekretaris Perusahaan**

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan Nomor 007/SID/Dir/II/2022 tertanggal 24 Februari 2022 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan, Perseroan telah mengangkat **Agung Cucun Setiawan** sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik ("**POJK No. 35/2014**").

13. **Unit Audit Internal**

Berdasarkan (i) Surat Persetujuan Dewan Komisaris Nomor 005/SID/Dekom/II/2022 Tentang Pengangkatan Anggota Unit Audit Internal tertanggal 24 Februari 2022; dan (ii)

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -14-

Surat Keputusan Direksi Nomor 006/SID/Dir/II/2022 Tentang Pengangkatan Anggota Unit Audit Internal tertanggal 24 Februari 2022, Perseroan telah memiliki Kepala Unit Audit Internal Perseroan merangkap Anggota Unit Audit Internal Perseroan sebagai berikut:

Kepala Unit Audit Internal : Mulyadi Heri Wibowo, S.E.
(merangkap sebagai anggota)

Perseroan juga telah memiliki Piagam Audit Internal tertanggal 24 Februari 2022 sebagai acuan Unit Audit Internal menjalankan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

14. Pada tanggal Pendapat Segi Hukum, Perseroan telah memperoleh izin-izin pokok dan penting dari pihak yang berwenang yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha Perseroan dan masing-masing Unit Bisnisnya dan menjalankan kewajibannya sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan izin-izin pokok dan penting tersebut masih berlaku sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Segi Hukum, **kecuali** terkait perolehan (i) Sertifikat Laik Fungsi (“SLF”) Perseroan untuk penggunaan ballroom telah habis masa berlakunya pada 12 November 2020, dan (ii) Surat Izin Usaha Perdagangan Minuman Beralkohol (“SIUP-MB”) untuk melakukan kegiatan usaha perdagangan minuman beralkohol di wilayah The Alana Hotel & Convention Center, yang mana perolehan atas kedua izin tersebut sedang dalam proses pengurusan oleh Perseroan sebagaimana dibuktikan dengan (i) Surat Keterangan oleh DUAZ & Co. No. 125/S.KP-DUAZ/V/2022 tertanggal 9 Mei 2022, DUAZ & Co., konsultan yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melakukan kajian SLF Perseroan pada surat mana diterangkan bahwa kajian SLF Mataram City (Apartemen Tower Sadewa, Condotel Tower Nakula (Hotel Alana) dan Ballroom (MICC)) - Sleman telah didaftarkan secara online melalui sistem *online* SIMBG pada tanggal 22 April 2022 beserta dengan dokumentasi foto dari Perseroan terkait pelaksanaan uji *hammer test* atas Apartemen Tower Sadewa, Condotel Tower Nakula (Hotel Alana) dan Ballroom (MICC), dan (ii) hasil tangkapan layar pengurusan SIUP-MB Perseroan yang pada saat ini tengah menunggu verifikasi persyaratan oleh lembaga *One Single Submission* untuk The Alana Hotel & Convention Center.

Adapun sanksi yang dikenakan apabila Perseroan tidak memiliki SLF berdasarkan Peraturan Daerah Sleman Kabupaten Sleman No. 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No. 12 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 adalah sebesar Rp 50.000.000 (limapuluh juta Rupiah) atau diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan.

Selanjutnya, berdasarkan Peraturan Daerah Sleman Nomor 8 tahun 2019 tentang Pengendalian dan Pengawasan Minuman Beralkohol serta Pelarangan Minuman Oplosan, apabila Perseroan tidak memperoleh SIUP-MB, sanksi yang dapat dikenakan terhadap Perseroan adalah denda Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) atau diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (tiga) bulan.

15. Pada tanggal Pendapat Segi Hukum, Perseroan dan masing-masing Unit Bisnisnya telah memenuhi kewajiban-kewajiban ketenagakerjaan, antara lain pemenuhan kewajiban atas, adanya peraturan perusahaan Perseroan, upah minimum, Wajib Laport Ketenagakerjaan dan keikutsertaan Perseroan dalam program Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial Kesehatan (“BPJS Kesehatan”) dan Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial Ketenagakerjaan (“BPJS Ketenagakerjaan”) untuk seluruh karyawan Perseroan.
16. Sehubungan dengan perjanjian-perjanjian material Perseroan dengan Pihak Ketiga sebagai berikut:

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -15-

Perjanjian Kredit Perseroan:

- (i) Akta Perjanjian Kredit No. 28 tertanggal 05 Mei 2017 antara PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dan Perseroan yang dibuat di hadapan Ana Marwiati, S.H., M.Hum., Notaris di Kabupaten Magelang sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum Ke-3 (Ketiga) Perjanjian Kredit No. 26 tertanggal 14 September 2021 yang dibuat di hadapan Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., Notaris di Sleman ("**Perjanjian Kredit Bank Jateng**");
- (ii) Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga Nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 17 Mei 2018 sebagaimana telah diubah dengan Addendum IV Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga Nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 30 Maret 2022. ("**Perjanjian Kredit Bank Mandiri KAD**");
- (iii) Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 No. 08 tanggal 12 Oktober 2017, sebagaimana telah diubah dengan Addendum IV (Keempat) Perjanjian Fasilitas Kredit Investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 tertanggal 20 Mei 2021 ("**Perjanjian Kredit Bank Mandiri KI**");

Perjanjian Operasional Terafiliasi:

- (i) Perjanjian Utang Piutang tertanggal 29 Desember 2017 sebagaimana diubah Addendum I Perjanjian Utang Piutang antara Noegroho Harihardono dan Bogat Agus Riyono, DRS.MSC.AK ("**Perjanjian Utang Piutang**");

Perjanjian Operasional Non-Afiliasi

- (i) Perjanjian Lisensi antara PT Archipelago International Indonesia dan Perseroan untuk The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center ("**Perjanjian Lisensi**");
- (ii) Perjanjian Untuk Pengelolaan Condotel dan Adopsi Sistem Melia Hotels International tertanggal 28 Februari 2013 ("**Perjanjian Pengelolaan Condotel**");
- (iii) Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa No. 001/SID/TKD/XII/2015 tertanggal 30 Desember 2015 antara Pemerintah Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman dengan PT. Saraswanti Indoland Development ("**Perjanjian Sewa Tanah Kas**");

Perjanjian Kredit Perseroan, Perjanjian Operasional Terafiliasi dan Perjanjian Operasional Non-Afiliasi secara bersama-sama di dalam Pendapat Segi Hukum ini disebut sebagai "**Perjanjian Perseroan**"

Sehubungan dengan Perjanjian Perseroan tersebut di atas, maka pada tanggal Pendapat Segi Hukum ini:

- a. Perjanjian Perseroan telah dibuat oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan hukum yang berlaku, dan karenanya Perjanjian Perseroan sah dan mengikat Perseroan;
- b. Berdasarkan pemeriksaan hukum yang kami lakukan terhadap Perseroan sebagaimana diperkuat dengan Surat Pernyataan Perseroan, sepanjang pengetahuan Perseroan, Perseroan sedang tidak dalam keadaan cidera janji atas suatu perjanjian dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya yang mengakibatkan Perseroan dalam keadaan wanprestasi dan dinyatakan cidera janji pula dengan perjanjian lainnya (*cross default*);
- c. Tidak terdapat larangan dan/atau pembatasan dalam (i) Perjanjian Operasional Terafiliasi dan (ii) Perjanjian Operasional Non-Afiliasi yang dapat menghambat

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -16-

Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham serta merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan;

d. Sehubungan dengan pembatasan yang dapat menghalangi pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham serta ketentuan yang dikhawatirkan dapat menimbulkan kerugian terhadap diperolehnya hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan di dalam Perjanjian Kredit Perseroan, maka:

(i) Sehubungan dengan pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perdana Saham serta merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan dalam Perjanjian Kredit Bank Jateng, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Bank Jateng berdasarkan Waiver Bank Jateng No. 258/AKR.02/038/2022 tanggal 23 Februari 2022, yang pada pokoknya menyetujui hal-hal sebagai berikut:

- Menyetujui Rencana Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) yang akan dilaksanakan Perseroan;
- Menyetujui segala tindakan yang diperlukan dan/atau dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka pelaksanaan rencana Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*) termasuk namun tidak terbatas pada melaksanakan perubahan dan/atau penyesuaian isi dan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan melakukan hal-hal lain yang dianggap penting sehubungan dengan Rencana Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/IPO*)
- Menyetujui tindakan perubahan Anggaran Dasar yang telah dilaksanakan Perseroan
- Menyetujui pemberian pengecualian/waiver atas hal-hal berikut ini:
 - 1) Pembayaran hutang kepada pihak terafiliasi yang telah dilakukan pada tahun 2017 s/d 2019
 - 2) Ketentuan financial covenant untuk rasio DER, DSCR, ROA dan Net Profit Margin tahun 2017 s/d 2018 serta ketentuan okupansi minimal 55% untuk tahun 2017 s/d 2020
 - 3) Menyetujui penghapusan ketentuan negative covenant terkait ijin pembagian laba dan deviden sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana (*Initial Public Offering/IPO*) serta penambahan dan/atau perubahan atas ketentuan dalam Perjanjian Kredit tentang syarat lainnya

Setelah diperolehnya persetujuan-persetujuan tersebut di atas, maka Bank Jateng tidak memiliki keberatan atau penolakan terhadap segala hal yang timbul sebagai bentuk akibat dari dilaksanakannya Penawaran Umum Saham Perdana sehingga dapat dilaksanakan dan tidak menimbulkan kerugian terhadap diperolehnya hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan, termasuk dan tidak terbatas pada tindakan:

- (a) diperolehnya dana hasil Penawaran Umum Saham Perdana;
 - (b) perubahan komposisi pemegang saham publik di dalam Perseroan; dan
 - (c) pembayaran dividen dalam bentuk apapun kepada pemegang saham Perseroan termasuk dan tidak terbatas pada pemegang saham publik.
- (ii) Sehubungan dengan pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum Perdana Saham serta merugikan hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan dalam Perjanjian Kredit Perseroan,

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -17-

Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Bank berdasarkan Surat Persetujuan Atas Rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. CMB.CM4/PA1.2051/2022 tanggal 19 April 2022 yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri, yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Persetujuan rencana PT. Saraswanti Indoland Development untuk melakukan restrukturisasi internal perusahaan yaitu tindakan-tindakan sebagai berikut:
 - a. Mengubah maksud dan tujuan usaha Perseroan termasuk dan tidak terbatas pada penyesuaian yang dilakukan dengan tujuan untuk menyesuaikan rincian maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan dengan ketentuan KBLI 2020.
 - b. Mengubah struktur permodalan perseroan, di mana perseroan akan melakukan peningkatan (i) modal dasar (apabila dibutuhkan) dan (ii) modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan baik dengan kapitalisasi dividen Perseroan dan/atau dengan cara lainnya sebagaimana disetujui oleh pemegang saham perseroan saat ini
 - c. Mengubah komposisi kepemilikan saham Perseroan dimana diproyeksikan terdapat pemegang saham baru yang akan mengambil bagian atas peningkatan modal perseroan dan/atau dengan cara lain sebagaimana ditentukan kemudian dan akan masuk dalam struktur kepemilikan saham Perseroan
 - d. Melakukan dan mengadakan rapat-rapat umum pemegang saham Perseroan dengan agenda-agenda yang akan ditentukan kemudian sesuai dengan kebutuhan Perseroan guna menyetujui transaksi-transaksi sehubungan dengan restrukturisasi internal tersebut di atas.
2. Persetujuan Pelaksanaan Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan atas nama PT Saraswanti Indoland Development (SID).
3. Persetujuan perusahaan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan, maupun dalam rangka sahnya, mengikatnya, dan/atau efektifnya Rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada membuat, mengadakan, menerbitkan, menandatangani dan/atau menyerahkan segala akta, perjanjian dan/atau dokumen lainnya yang disyaratkan oleh OJK, Bursa Efek Indonesia, Biro Administrasi Efek, Kustodian Sentral Efek Indonesia dan instansi pemerintah yang berwenang.
4. Persetujuan pencabutan atas persyaratan-persyaratan tertentu dalam pasal-pasal tertentu dalam dokumen-dokumen kredit dan penambahan syarat kredit dengan ketentuan sebagai berikut:

Syarat	Semula	Menjadi
Penambahan Syarat Kredit/Covenant	-	Melakukan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya Pemegang Saham, Pengurus Perusahaan, permodalan dan nilai saham, diperbolehkan sepanjang tidak mengubah Ultimate Beneficial Owner (UBO) Noegroho Hari Hardono / Keluarga, dengan pemberitahuan secara

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -18-

Syarat	Semula	Menjadi
		tertulis (kecuali terkait perubahan nilai saham) kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 hari setelah terdapat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) terkait perubahan anggaran dasar tersebut dan menyampaikan copy perubahan Anggaran Dasar dan copy bukti Penerimaan Pemberitahuan/Pengesahan/Persetujuan Kementerian Hukum dan HAM paling lambat 2 (dua) bulan sejak tanggal pelaksanaan RUP
		Mengambil dividen diperbolehkan dengan pemberitahuan secara tertulis kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 hari setelah terdapat keputusan Rapat Umum Pemegang Saham terkait pembagian dividen kepada pemegang saham beserta laporan rasio-rasio keuangan setelah terjadinya pembagian dividen.
		Memenuhi financial covenant sebelum dan sesudah pembagian dividen dengan parameter sebagai berikut: 1. <i>Debt to Equity</i> maksimal 300% 2. <i>Debt Service Coverage Ratio</i> minimal 100% 3. Ekuitas positif
Negative Covenant	Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. terlebih dahulu, debitur tidak diperkenankan: a. Mengubah Anggaran Dasar Perusahaan termasuk namun tidak terbatas pada perubahan susunan pengurus, modal dan komposisi pemegang saham. b. Mengambil dividen.	Ketentuan telah dihapus

Setelah diperolehnya persetujuan-persetujuan tersebut di atas, maka Bank Mandiri tidak memiliki keberatan atau penolakan terhadap segala hal yang timbul sebagai bentuk akibat dari dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham sehingga dapat dilaksanakan dan tidak menimbulkan kerugian terhadap diperolehnya hak-hak dan kepentingan pemegang saham publik Perseroan.

Atas perubahan pemegang saham pada data anggaran dasar Perseroan harus diberitahukan kepada Bank Mandiri dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal RUPS, pemberitahuan mana tidak berlaku atas perubahan pemegang saham sebagai akibat perdagangan pada BEI karena tidak akan merubah anggaran dasar Perseroan, kecuali perubahan atas *Ultimate*

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -19-

Beneficial Owner (UBO) Noegroho Hari Hardono/Keluarga yang harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Bank Mandiri.

17. Sehubungan dengan harta kekayaan berupa (i) Aset Tidak Bergerak, (ii) Hak Kekayaan Intelektual Perseroan, (iii) Aset Bergerak Perseroan dan (iv) Aset Tidak Berwujud yang material yang digunakan dan dimiliki oleh Perseroan untuk menjalankan usahanya ("**Aset Material Perseroan**"), pada tanggal Pendapat Segi Hukum ini:
 - a. Kepemilikan dan/atau penguasaan Perseroan atas Aset Material Perseroan adalah sah dan telah didukung atau dilengkapi dengan dokumen kepemilikan dan/atau penguasaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;
 - b. Berdasarkan pemeriksaan hukum yang kami lakukan terhadap Perseroan, sebagaimana diperkuat dengan Surat Pernyataan Perseroan, sepanjang pengetahuan Perseroan, Aset Material Perseroan bukan merupakan objek sengketa; dan
 - c. Aset Material Perseroan tidak sedang dijaminkan kepada kreditur Perseroan guna kepentingan pembayaran fasilitas kredit kepada kreditur Perseroan atau kepada pihak ketiga, kecuali atas Aset Material Perseroan sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Kredit Perseroan.
 - d. Apabila jaminan atas Aset Material Perseroan yang dijaminkan kepada Bank Mandiri dan Bank Jateng sebagaimana disebutkan di dalam Perjanjian Kredit Perseroan tersebut akan dieksekusi dan alas hak kepemilikan serta penggunaan Aset Material Perseroan tersebut menjadi dimiliki oleh pihak ketiga manapun, maka hal tersebut tidak akan mengganggu kegiatan usaha dan/atau operasional Perseroan secara material.
18. Sehubungan dengan pemenuhan kewajiban asuransi atas Aset Material Perseroan, pada tanggal Pendapat Segi Hukum ini:
 - a. Berdasarkan pemeriksaan hukum yang kami lakukan terhadap Perseroan, sebagaimana diperkuat dengan Surat Pernyataan Perseroan, Aset Material Perseroan telah diasuransikan dengan jumlah pertanggungan yang sudah memadai untuk mengganti obyek yang diasuransikan dan menutup resiko yang dipertanggungkan sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian Kredit Perseroan.
 - b. Polis-polis asuransi sehubungan dengan pengasuransian atas Aset Material Perseroan tersebut masih berlaku.
19. Berdasarkan pemeriksaan hukum yang kami lakukan terhadap (i) Perseroan sebagaimana diperkuat dengan Surat Pernyataan Perseroan dan (ii) masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana diperkuat dengan surat pernyataan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, pada tanggal Pendapat Segi Hukum ini:
 - a. Perseroan tidak sedang terlibat suatu sengketa atau perselisihan baik dalam perkara perdata, pidana yang berlangsung di hadapan Pengadilan Negeri, perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia, diajukan pailit dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang melalui Pengadilan Niaga, menjadi pihak dalam perkara monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam UU No. 5/1999 pada Komisi Pengawas Persaingan Usaha, perselisihan perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial, serta sengketa perpajakan di Pengadilan Pajak, serta sengketa tata usaha negara pada Pengadilan Tata Usaha

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -20-

Negara yang berdampak material atas kelangsungan kegiatan usaha Perseroan dan/atau yang secara material dapat berdampak negatif terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham, **kecuali** atas hal-hal di bawah ini:

(i) Perkara terkait Perpajakan terhadap Perseroan

Perkara terkait perpajakan yang dihadapi oleh Perseroan dikarenakan adanya kurang bayar pajak berdasarkan Surat Pemberitahuan Hasil Pemeriksaan dengan nomor SPHP-00027/WPJ.23/RIK.SIS/2020 tertanggal 2 Desember 2020, yang mana atas kurang bayar tersebut, Perseroan telah melakukan pembayaran atas kekurangan pembayaran pajak dan Perseroan telah mengajukan keberatan atas denda yang dibebankan oleh Direktur Jenderal Pajak.

Atas denda yang dibebankan oleh Direktur Jenderal Pajak, Perseroan telah mengambil tindak lanjut dengan mengajukan permohonan banding terhadap ditolaknya keberatan Perseroan sebagaimana disebutkan di atas yang mana hingga tanggal Pendapat Segi Hukum ini, Perseroan masih menunggu tanggapan atas banding yang diajukan tersebut.

(ii) Laporan Polisi terhadap Perseroan

Perseroan telah menerima Surat Panggilan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Istimewa Yogyakarta Resor Sleman No.: B/304/II/2022/Reskrim pada tanggal 18 Februari 2022 ("**Surat Panggilan Polisi**") sehubungan dengan kewajiban untuk menyediakan rumah susun umum yang sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun terkait pembangunan dan penjualan apartemen Mataram City Yudhistira Tower, Jl. Palagan Tentara Pelajar Mudal Sariharjo Ngaglik Sleman Yogyakarta, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, adapun sanksi yang dapat dikenakan apabila tidak memenuhi kewajiban 20% (dua puluh persen) tersebut adalah dapat dipidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar).

Atas laporan polisi tersebut, Perseroan telah mengupayakan penyelesaian masalah yang dimaksud dalam Surat Panggilan Polisi dengan mengirimkan surat kepada Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman sesuai dengan Surat No.: 001/LGL/II/2022 yang menyatakan bahwa kewajiban untuk menyediakan Rumah Susun dengan luas 20% (dua puluh persen) akan dikonversikan dalam bentuk dana.

Hingga Tanggal Pendapat Segi Hukum ini, Perseroan tengah menunggu arahan lebih lanjut dari kebijakan Direktur Jenderal Perumahan selaku *ex officio* Sekretaris Dewan Pembina BP3 terkait pengajuan dana yang dilakukan oleh Perseroan.

Adapun demikian, Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban baik dalam bentuk (a) pembangunan fisik rumah susun umum, ataupun (ii) yang dikonversikan dalam bentuk dana, mana yang diberikan kepada Perseroan, dan atas pemenuhan kewajiban tersebut, Perseroan telah menyatakan tidak akan mengganggu keuangan Perseroan secara material.

Perkara terkait perpajakan serta laporan dari kepolisian yang dihadapi Perseroan sebagaimana di atas tidak berdampak material serta tidak berpengaruh secara langsung maupun tidak langsung atas kelangsungan kegiatan usaha Perseroan.

PT Saraswanti Indoland Development, Tbk.

No. Ref.: 811/EKW/VI/22

Halaman -21-

- b. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang terlibat suatu sengketa atau perselisihan baik dalam perkara perdata, pidana yang berlangsung di hadapan Pengadilan Negeri, perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia, diajukan pailit dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang melalui Pengadilan Niaga, menjadi pihak dalam perkara monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam UU No. 5/1999 pada Komisi Pengawas Persaingan Usaha, perselisihan perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial, serta sengketa perpajakan di Pengadilan Pajak serta sengketa tata usaha negara pada Pengadilan Tata Usaha Negara, yang berdampak material atas kelangsungan kegiatan usaha Perseroan dan/atau yang secara material dapat berdampak negatif terhadap rencana Penawaran Umum Perdana Saham.

Demikian Pendapat Segi Hukum ini kami berikan selaku Konsultan Hukum yang mandiri dan tidak terafiliasi dan/atau terasosiasi dengan Perseroan dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat Segi Hukum ini.

Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,
Untuk dan atas nama
Hanafiah Ponggawa & Partners



Erwin K. Winenda, S.H., MBA.
STTD No. STTD.KH-97/PM.2/2018
HKHPM No. 201313

Tembusan:

1. Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan;
2. Direksi Bursa Efek Indonesia; dan
3. PT Shinhan Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Emisi Efek.

XVIII. LAPORAN KEUANGAN

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Laporan Keuangan
Untuk tahun-tahun yang berakhir
pada tanggal 31 Desember 2021, 2020, dan 2019
beserta Laporan Auditor Independen

*Financial Statements
For the years ended
December 31, 2021, 2020 and 2019
with Independent Auditors' Report*

**DAFTAR ISI /
TABLE OF CONTENTS**

Halaman / page

Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Posisi Keuangan	1 - 2	<i>Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain	3	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas	4	<i>Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas	5	<i>Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan	6 - 65	<i>Notes to The Financial Statement</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY
ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021
AND FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019**

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT

Kami yang bertanda tangan dibawah ini / *We the undersigned:*

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Nama / Name | : | Bogat Agus Riyono |
| Alamat kantor / Office Address | : | Jalan Palagan Tentara Pelajar KM7, Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman. |
| Alamat domisili, sesuai KTP / Domicile
as stated in ID card | : | Pogung Baru A-5, RT 018, RW 052, Desa Sinduadi, Mlati. |
| Nomor telepon / Phone Number | : | +62274-4462345 |
| Jabatan / Position | : | Direktur Utama/ Presiden Director |
| | | |
| 2. Nama / Name | : | Gentina Ratna Octanti |
| Alamat kantor / Office Address | : | Jalan Palagan Tentara Pelajar KM7, Sariharjo, Ngaglik, Kab. Sleman. |
| Alamat domisili, sesuai KTP / Domicile
as stated in ID card | : | Villa Candi Gebang A-3, Jetis, RT 006, RW 044, Wedomartani,
Ngeemplak. |
| Nomor telepon / Phone Number | : | +62274-4462345 |
| Jabatan / Position | : | Direktur Keuangan / Finance Director |

Menyatakan bahwa / *State that:*

- | | |
|--|---|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan; | 1. Responsible for the preparation and presentation of the financial statements; |
| 2. Laporan Keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku umum di Indonesia; | 2. The financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK); |
| 3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. All information combined in the financial statements is complete and correct; |
| b. Laporan Keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts; |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan. | 4. Responsible for the Company's internal control system. |
| 5. Bertanggung jawab atas kepatuhan terhadap ketentuan dan peraturan yang berlaku. | 5. We are responsible for compliance with the applicable laws and regulations. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Atas nama dan mewakili Direksi / *For and on behalf of the Board of Directors*

Yogyakarta, 31 Maret 2022 / *March 31, 2022*

Bogat Agus Riyono

Direktur Utama / *President Director*

Gentina Ratna Octanti

Direktur Keuangan / *Finance Director*

A MEMBER OF SARASWANTI GROUP

OFFICE: Mataram City, Jl. Palagan Tentara Pelajar Km 7, Sleman, Yogyakarta 55581, PHONE. +62-274-883866.

+ FAX: 62-274-889 366, E-MAIL: sid@saraswanti.com, WEBSITE: www.saraswanti.com

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00427/2.1133/AU.1/05/0345-1/1/III/2022

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi

PT Saraswanti Indoland Development

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Saraswanti Indoland Development yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, perubahan ekuitas, dan arus kas untuk tahun – tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Independent Auditors' Report

Report No. 00427/2.1133/AU.1/05/0345-1/1/III/2022

The Stockholders and Boards of Commissioners and Directors

PT Saraswanti Indoland Development

We have audited the accompanying financial statement of PT Saraswanti Indoland Development and its subsidiaries, which comprise the financial position as of December 31, 2021, 2020 and 2019, and the statement of cash flows for the years ended December 31, 2021, 2020, and 2019, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's responsibility for the financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of such financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on such financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



Tanggung jawab auditor (lanjutan)

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Saraswanti Indoland Development tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun – tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Auditors' responsibility (continued)

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements 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 entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of PT Saraswanti Indoland Development as of December 31, 2021, 2020 and 2019 and that financial performance and cash flows for the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan

Registered Public Accountants

Decree of the Finance Minister of the Republic of Indonesia No. 855/KM.1/2017



Hal-hal lain

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham PT Saraswanti Indoland Development, seperti yang disajikan dalam Catatan 42 atas laporan keuangan terlampir, serta tidak ditujukan dan tidak diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

Kami sebelumnya telah menerbitkan Laporan Auditor Independen No.00159/2.1133/AU.1/05/0345-1/1/III/2022 tertanggal 04 Maret 2021 atas laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Seperti yang diungkapkan dalam Catatan 44 atas laporan keuangan, sehubungan dengan rencana PT Saraswanti Indoland Development untuk melakukan Penawaran Umum Saham Perdana dan untuk memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, PT Saraswanti Indoland Development menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut di atas dengan tambahan pengungkapan dalam catatan atas laporan keuangan.

Other matters

This report is published with the aim of being included in the prospectus in connection with the proposed Initial Public Offering of PT Saraswanti Indoland Development, as presented in Note 42 to the accompanying financial statements, and is not intended and is not permitted to be used for other purposes.

We have previously issued Independent Auditor Report No.00159/2.1133/AU.1/05/0345-1/1/III/2022 dated 04 March 2021 on the financial statements for the years ended 31 December 2021, 2020 and 2019. As disclosed in Note 44 to the financial statements, in relation to PT Saraswanti Indoland Development's plan to conduct an Initial Public Offering and to comply with the provisions of the Financial Services Authority, PT Saraswanti Indoland Development reissued the above financial statements with additional disclosures in the notes to the financial statements.

Kantor Akuntan Publik / Registered Public Accountants
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan



Yosef Kresna Budi, CPA

Surat Ijin Praktek Akuntan Publik / License of Public Accountant No. AP 0345

31 March 2022 / March 31, 2022

	Catatan/ Notes	Disajikan kembali - Catatan 41 / As restated - Note 41			
		2021	2020	2019	
ASET					ASSETS
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan bank	2c,2e,4	15.371.438.044	6.806.666.703	13.705.958.277	Cash on hand and in banks
Piutang usaha - pihak ketiga	2c,2f,5	2.337.501.758	1.771.149.351	3.467.146.042	Trade receivables - third parties
Piutang lain-lain					Other receivables
Pihak berelasi	2c,2d,6a	41.212.707	5.549.269.015	2.901.970.644	Related parties
Pihak ketiga	2c,6b	58.899.987	66.138.631	62.026.594	Third parties
Persediaan	2g,7	144.440.016.753	157.672.145.328	165.561.748.721	Inventories
Uang muka	8	66.897.735	47.482.007	236.432.412	Advanced
Biaya dibayar dimuka	2h,10	1.144.958.039	307.487.170	383.285.288	Prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka	2q,29a	2.434.174.546	1.123.574.381	2.161.066.584	Prepaid taxes
					Prepaid tax
Jumlah aset lancar		165.895.099.569	173.343.912.586	188.479.634.562	Total current assets
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Aset pajak tangguhan	2q,29f	6.432.154.646	6.054.787.544	2.526.867.878	Deferred tax assets
Investasi	9	-	1.060.139.867	929.353.648	Investments
Tanah untuk pengembangan	2i,11	5.390.163.430	7.946.344.280	7.803.206.338	Land for development
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 71.354.671.053, Rp 63.409.051.105 dan Rp 54.976.361.442 pada tahun 2021, 2020 dan 2019	2j,12	87.704.008.796	95.232.086.644	102.205.787.866	Fixed assets - nett off accumulated depreciation of Rp 71,354,671,053, Rp 63,409,051,105 and Rp 54,976,361,442 in 2021, 2020 and 2019
Aset hak-guna	2l,13	1.104.913.989	1.179.694.898	1.254.475.806	Right of use assets
Aset tak berwujud	2k,14	48.862.917	73.333.334	172.336.334	Intangible assets
Jumlah aset tidak lancar		100.680.103.778	111.546.386.567	114.892.027.870	Total non-current assets
JUMLAH ASET		266.575.203.347	284.890.299.153	303.371.662.432	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.
The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.

	Catatan/ Notes	Disajikan kembali - Catatan 41 / As restated - Note 41			
		2021	2020	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS					LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	2c,15	10.000.000.000	13.750.000.000	13.750.000.000	Short-term bank loan
Utang usaha - pihak ketiga	2c,16	8.759.043.550	3.435.139.370	5.086.335.697	Trade payable - third parties
Utang lain-lain					Other liabilities
Pihak berelasi	2c,2d,17a	7.001.542.992	19.329.061.215	19.644.315.151	Related parties
Pihak ketiga	2c,17b	7.740.247.447	4.766.666.667	8.465.104.992	Third parties
Biaya yang masih harus dibayar	2c,18	2.794.613.459	2.121.168.968	4.197.358.496	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	19	27.488.155.549	54.333.469.607	97.576.860.920	Advance from costumers
Deposito pelanggan	20	1.791.159.922	911.985.292	3.478.258.338	Customer deposit
Utang pajak	2q,29b	2.248.516.766	2.245.452.714	1.921.979.099	Tax payables
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan	2n,21	150.106.070	130.190.044	898.833.233	Provision for replacement of hotel furniture and equipment, and employees' welfare
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun					Current maturities of long-term debts
Liabilitas sewa	2l,22	278.903.095	237.830.012	185.502.376	Lease liabilities
Utang bank	2c,23	14.100.000.000	18.200.000.000	27.200.000.000	Bank loan
Jumlah liabilitas jangka pendek		82.352.288.850	119.460.963.889	182.404.548.302	Total current liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun					Long-term debts net of current maturities
Liabilitas sewa	2l,22	650.889.258	773.394.341	726.215.977	Lease liabilities
Utang bank	2c,23	58.502.000.007	60.802.000.007	61.002.900.122	Bank loan
Liabilitas imbalan pasca kerja	2o,24	2.261.963.243	2.638.897.784	2.353.966.577	Employee benefit liabilities
Jumlah liabilitas jangka panjang		61.414.852.508	64.214.292.132	64.083.082.676	Total non-current liabilities
JUMLAH LIABILITAS		143.767.141.358	183.675.256.021	246.487.630.978	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS					EQUITY
Modal saham - nilai nominal					Capital stock - par value
Rp 20 per saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan Rp1.000.000 per saham pada 31 Desember 2020 dan 2019 modal dasar 20.180.000.000 saham pada 31 Desember 2021 dan modal dasar 10.000 saham pada 31 Desember 2020 dan 2019					Rp 20 per share as of December 31, 2021 and Rp 1,000,000 per share as of December 31, 2020 and 2019 authorized capital 20,180,000,000 shares as of December 31, 2021 and authorized capital 10,000 shares as of December 31, 2020 and 2019
Modal ditempatkan dan disetor penuh 5.045.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2021 dan 5.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019	25	100.900.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	Issued and fully paid 5,045,000,000 shares as of December 31, 2021 and 5,000 shares as of December 31, 2020 and 2019
Tambahan modal disetor - neto	2r,28	16.612.973.354	16.612.973.354	16.612.973.354	Additional paid-in capital - net
Komponen ekuitas lain	26	(67.633.518)	(322.672.266)	(371.650.563)	Other equity components
Saldo laba:					Retained earnings:
- Ditentukan penggunaannya	27	3.000.000.000	-	-	Appropriated -
- Belum ditentukan penggunaannya		2.362.722.153	79.924.742.044	35.642.708.663	Unappropriated -
JUMLAH EKUITAS		122.808.061.989	101.215.043.132	56.884.031.454	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		266.575.203.347	284.890.299.153	303.371.662.432	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.
 The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.

	Catatan/ Notes	Disajikan kembali - Catatan 41 / As restated - Note 41			
		2021	2020	2019	
PENDAPATAN USAHA	2p,30	127.278.539.926	153.140.916.852	105.708.515.708	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2p,31	(62.583.473.806)	(64.285.314.271)	(38.696.059.902)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		64.695.066.120	88.855.602.581	67.012.455.806	GROSS PROFIT
Beban penjualan	2p,32	(3.573.299.120)	(4.894.552.776)	(5.447.543.149)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2p,33	(25.801.141.706)	(26.632.234.776)	(32.754.480.863)	General and administrative expenses
Beban pajak final	2p,2q,29c	(1.953.465.413)	(2.799.087.252)	(611.293.218)	Final tax expenses
LABA USAHA		33.367.159.881	54.529.727.777	28.199.138.576	OPERATING PROFIT
PENDAPATAN DAN BEBAN LAIN-LAIN					INCOME AND OTHER EXPENSES
Pendapatan bunga	2p	34.213.487	55.529.774	258.325.127	Interest income
Pendapatan lain-lain	2p,34a	1.826.857.391	2.613.286.337	377.142.978	Other income
Bagian laba entitas anak	2p	-	(19.213.781)	3.926.952	Share in net profit of subsidiary
Beban keuangan	2p	(8.311.307.361)	(9.341.569.672)	(12.014.615.849)	Finance expenses
Beban lain-lain	2p,34b	(6.928.244.397)	(7.097.461.112)	(9.630.850.423)	Other expenses
LABA SEBELUM					PROFIT BEFORE
PAJAK PENGHASILAN		19.988.679.001	40.740.299.323	7.193.067.361	INCOME TAX
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN					INCOME TAX BENEFIT (EXPENSES)
Pajak tangguhan	2q,29f	449.301.108	3.541.734.058	(1.509.696.981)	Deferred tax
LABA TAHUN BERJALAN		20.437.980.109	44.282.033.381	5.683.370.380	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN					OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:					Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss:
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	26	326.972.754	62.792.689	(246.995.584)	Actuarial gain (loss) of defined benefit plan
Pajak penghasilan atas keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	26	(71.934.006)	(13.814.392)	61.748.896	Income tax of actuarial gain (loss) of defined benefit plan
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		255.038.748	48.978.297	(185.246.688)	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		20.693.018.857	44.331.011.678	5.498.123.692	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA PER SAHAM	2s,35	48,61	8.856.407	1.136.674	EARNINGS PER SHARE

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.
The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.

	Catatan/ Notes	Modal saham/ Share capital	Tambahkan modal disetor - neto/ Additional paid-in capital - net	Komponen ekuitas lain/ Other equity components	Saldo laba / Retained earnings		Jumlah ekuitas/ Total equity	
					Ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated		
Saldo per 31 Desember 2018 disajikan kembali		5.000.000.000	16.612.973.354	(186.403.875)	-	29.959.338.283	51.385.907.762	Balance as of December 31, 2019 as restated
Laba neto tahun berjalan		-	-	-	-	5.683.370.380	5.683.370.380	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain		-	-	(185.246.688)	-	-	(185.246.688)	Other comprehensive income
Saldo per 31 Desember 2019 disajikan kembali		5.000.000.000	16.612.973.354	(371.650.563)	-	35.642.708.663	56.884.031.454	Balance as of December 31, 2019 as restated
Laba neto tahun berjalan		-	-	-	-	44.282.033.381	44.282.033.381	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain		-	-	48.978.297	-	-	48.978.297	Other comprehensive income
Saldo per 31 Desember 2020 disajikan kembali		5.000.000.000	16.612.973.354	(322.672.266)	-	79.924.742.044	101.215.043.132	Balance as of December 31, 2020 as restated
Tambahan modal disetor	25	900.000.000	-	-	-	-	900.000.000	Additional paid-in capital
Kapitalisasi saldo laba	25	95.000.000.000	-	-	-	(95.000.000.000)	-	Capitalization of retained earnings
Pembentukan dana cadangan	27	-	-	-	3.000.000.000	(3.000.000.000)	-	Establishment of reserve funds
Laba neto tahun berjalan		-	-	-	-	20.437.980.109	20.437.980.109	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain		-	-	255.038.748	-	-	255.038.748	Other comprehensive income
Saldo per 31 Desember 2021		100.900.000.000	16.612.973.354	(67.633.518)	3.000.000.000	2.362.722.153	122.808.061.989	Balance as of December 31, 2021

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan. /
 The accompanying notes to the financial statements form an integral part of these financial statements taken as a whole.

Catatan/ Notes	Disajikan kembali - Catatan 41 / As restated - Note 41			
	2021	2020	2019	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	103.438.116.080	105.297.336.602	148.378.761.089	Cash received from costumers
Pembayaran kas pada pemasok	(61.858.741.726)	(76.687.786.107)	(88.629.412.842)	Cash paid to suppliers and employees
Pembayaran kas kepada karyawan	(10.095.239.889)	(13.317.745.001)	(14.072.438.657)	Cash paid to other expenses
Pembayaran pajak penghasilan	(3.261.001.526)	(1.438.121.433)	(3.041.441.271)	Income taxes paid
Pembayaran bunga dan beban keuangan	(8.311.307.361)	(9.341.569.672)	(12.014.615.849)	Interest paid
Penerimaan (pembayaran) lainnya	876.822.428	2.404.666.842	326.157.589	Other receipts (payment)
Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi	20.788.648.006	6.916.781.231	30.947.010.059	Net cash flows provided by operating activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	12,43 (417.542.100)	(1.221.478.441)	(4.101.066.687)	Acquisition of fixed assets
Perolehan tanah untuk pengembangan	11 (183.079.150)	(143.137.942)	(3.500.000.000)	Acquisition of land for development
Perolehan aset hak-guna	-	-	(412.901.453)	Acquisition of right-of-use assets
Perolehan aset tak berwujud	14 (15.860.000)	-	-	Acquisition of intangible assets
Pelepasan tanah untuk pengembangan	11 3.493.498.500	-	-	Disposal of land for development
Penambahan investasi	9 -	(150.000.000)	-	Addition to investment
Kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	2.877.017.250	(1.514.616.383)	(8.013.968.141)	Net cash flows provided by (used in) investing activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi	5.508.056.308	-	3.832.533.451	Proceeds from other receivable related parties
Penambahan piutang lain-lain pihak berelasi	-	(2.647.298.371)	-	Addition of other receivable related parties
Penambahan modal disetor	25 900.000.000	-	-	Additional paid in capital
Pembayaran utang lain-lain pihak berelasi	(11.277.518.223)	(315.253.936)	-	Payment for other payables - related parties
Penambahan utang lain-lain pihak berelasi	-	-	729.281.919	Addition of other payable related parties
Perolehan pinjaman bank jangka pendek	-	-	3.750.000.000	Proceeds from short-term bank loan
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	(3.750.000.000)	-	-	Payment for short-term bank loan
Pembayaran utang bank jangka panjang	(6.400.000.000)	(9.200.900.115)	(26.281.766.551)	Payment for long-term bank loan
Pembayaran liabilitas sewa	(81.432.000)	(138.004.000)	(287.256.000)	Payment for lease liabilities
Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan	(15.100.893.915)	(12.301.456.422)	(18.257.207.181)	Net cash flows used in financing activities
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS				NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN				CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN				CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR
	2c,2e,4	15.371.438.044	6.806.666.703	13.705.958.277

Informasi tambahan atas transaksi non-kas disajikan pada Catatan 43.

Supplementary information on non-cash transactions are disclosed in Note 43.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Saraswanti Indoland Development didirikan pada tanggal 2 Agustus 2010 berdasarkan Akta Notaris Ismaryani, SH, MKn. Nomor : 01. Akta pendirian Perusahaan disetujui oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU41610.AH.01.01.Tahun 2010. Perusahaan bertempat kedudukan di Jl. Kaliurang km 6,5 RT 06 RW 49 Ruko Kentungan D.43 Condongcatur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 5 tanggal 13 Desember 2021 oleh Notaris Gema Bismantaka, SH, MKn, untuk melakukan pembentukan dana cadangan, peningkatan modal dasar, penambahan modal disetor serta perubahan susunan pemegang saham. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah dilaporkan ke Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0220248.AH.01.11 TAHUN 2021 pada tanggal 13 Desember 2021.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran dasar Perusahaan, kegiatan utama Perusahaan adalah bergerak dalam bidang pengembang (*developer*) pemborong (*general contractor*). Perusahaan adalah pemilik hotel The Alana Yogyakarta, Innside by Melia Yogyakarta dan Apartemen Mataram City.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2011. Perusahaan berdomisili di Indonesia, dengan kantor *head office* terdaftar di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM7, Kelurahan Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

PT Saraswanti Utama merupakan induk Perusahaan yang berkedudukan di Indonesia. Pemegang saham PT Saraswanti Utama adalah perseorangan.

Pemegang saham : Noegroho Hari Hardono
Pemegang saham : Ir. Yahya Taufik
Pemegang saham : Agnes Martaulina Dwi Saraswanti Haloho
Pemegang saham : Andreas Adhi Harsanto

PT Saraswanti Utama berlokasi di Surya Inti Permata Juanda SB – A 52, Jalan Raya Juanda, Kelurahan Wedi, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur.

Lokasi proyek Perusahaan adalah sebagai berikut:

Mataram City

Jl. Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, D. I. Yogyakarta

Graha Indoland

Jl. Ring Road Utara Meguwo, Maguwoharjo, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55282

b. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan pengurus PT Saraswanti Indoland Development sebagaimana tercantum dalam akta Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dengan notaris Gema Bismantaka, SH, MKn, nomor 5 tanggal 13 Desember 2021 secara struktural organisasi pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Saraswanti Indoland Development was established on August 2, 2010 based on the Deed of Notary Ismaryani, SH, MKn. Number : 01. The deed of establishment of the Company was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia number: AHU41610.AH.01.01.Tahun 2010. The company is domiciled on Jl. Kaliurang km 6.5 RT 06 RW 49 Ruko Kentungan D.43 Condongcatur, Depok, Sleman, Special Region of Yogyakarta.

The Company's Articles of Association have been amended several times. The latest amendment based on Notarial Deed No. 5 dated December 13, 2021 by Notary Gema Bismantaka, SH, MKn, to establish reserve funds, increase authorized capital, increase paid-in capital and change the composition of shareholders. The amendments to the Articles of Association have been reported to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0220248.AH.01.11 YEAR 2021 on December 13, 2021.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's main activities are engaged in developer and general contractor. The company is the owner of The Alana Yogyakarta hotel, Innside by Melia Yogyakarta and Mataram City Apartments.

The Company started its commercial operations in 2011. The Company is domiciled in Indonesia, with a registered head office at Jl. KM7 Student Army Center, Sariharjo Village, Ngaglik District, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province.

PT Saraswanti Utama is a holding company domiciled in Indonesia. The shareholders of PT Saraswanti Utama are individuals.

*Shareholders : Noegroho Hari Hardono
Shareholders : Ir. Yahya Taufik
Shareholders : Agnes Martaulina Dwi Saraswanti Haloho
Shareholders : Andreas Adhi Harsanto*

PT Saraswanti Utama is located at Surya Inti Permata Juanda SB – A 52, Jalan Raya Juanda, Wedi Village, Gedangan District, Sidoarjo Regency, East Java Province.

The Company's project locations are as follows:

Mataram City

Jl. Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, D. I. Yogyakarta

Graha Indoland

Jl. Ring Road Utara Meguwo, Maguwoharjo, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55282

b. Boards of Commissioners and Directors

The composition of the management of PT Saraswanti Indoland Development as stated in the Deed of Decision of the Extraordinary General Meeting of Shareholders with notary Gema Bismantaka, SH, MKn, number 5 dated December 13, 2021, structurally organizational as of December 31, 2021, 2020 and 2019 are as follows:

1. UMUM (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

b. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

b. Boards of Commissioners and Directors

31 Desember 2021, 2020 dan 2019 /
December 31, 2021, 2020 and 2019

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama
Komisaris

Edison Djammer Haloho
Yohanes Noegroho Hari Hardono

Board of Commissioners:

President Commissioner
Commissioner

Dewan Direksi:

Direktur Utama
Direktur

Bogat Agus Riyono
Yahya Taufik

Board of Directors:

President Director
Director

Manajemen kunci Perusahaan mencakup Dewan Komisaris dan Direksi. Jumlah beban kompensasi bagi manajemen kunci Perusahaan untuk tahun-tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dijelaskan pada Catatan 36.

The Company's key management includes the Board of Commissioners and the Board of Directors. The total compensation expense for the Company's key management for the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019 is explained in Note 36.

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, jumlah karyawan tetap Perusahaan masing-masing adalah 17, 16 dan 17 karyawan (tidak diaudit).

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, the Company have a total of 17, 16 and 17 employees (unaudited), respectively.

c. Penyelesaian laporan keuangan

c. Completion of the financial statements

Laporan keuangan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diotorisasi Direksi Perusahaan untuk diterbitkan pada tanggal 4 Maret 2022. Direksi Perusahaan bertanggung jawab penuh atas penyusunan, penyajian, dan pengungkapan laporan keuangan, proses akuntansi dan sistem pengendalian intern Perusahaan.

The Company's financial statements as of December 31, 2021, 2020 and 2019 and for the years then ended were authorized by the Board of Directors of the Company to be issued on March 4, 2022. The Board of Directors of the Company is fully responsible for the preparation, presentation and disclosure of the financial statements, accounting process and the Company's internal control system.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Pernyataan kepatuhan dan dasar penyusunan laporan keuangan

a. Statement of compliance and basis of preparation of the financial statements

Laporan keuangan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan Regulator Pasar Modal yaitu Peraturan No.VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

The financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which include Statements of Financial Accounting Standards and Interpretation of Financial Accounting Standards issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants as well as Capital Market Regulatory Regulations, namely Regulation No.VIII.G.7 concerning "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Issuers or Public Companies".

Kebijakan akuntansi telah diterapkan konsisten untuk laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, kecuali di bawah ini dinyatakan lain sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

The accounting policies have been applied consistently to the financial statements for period ended December 31, 2021, 2020 and 2019 unless otherwise stated in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Laporan keuangan telah disusun sesuai dengan PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan. Laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

The financial statements have been prepared in accordance with PSAK 1: Presentation of Financial Statements. The financial statements, except statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

Laporan arus kas yang disajikan dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

The statement of cash flows, which has been prepared using the direct method, presents cash receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

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

The reporting currency used in the financial statements is Indonesian Rupiah, which is The Company's functional currency.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

b. Segmen operasi

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Perusahaan yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Perusahaan dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

Segmen operasi adalah komponen dari Perusahaan yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang menghasilkan pendapatan dan menimbulkan beban, termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain Perusahaan, dimana hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh pengambil keputusan utama dalam operasional Perusahaan untuk membuat keputusan mengenai sumber daya yang akan dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya, serta tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan. Hasil segmen yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional Perusahaan meliputi komponen-komponen yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen, dan komponen-komponen yang dapat dialokasikan dengan dasar yang wajar.

c. Instrumen keuangan

Mulai tanggal 1 Januari 2020, Perseroan melakukan penerapan PSAK No. 71, yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai. Perseroan mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain, (ii) aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal, perubahan setelah penerapan awal sangat jarang terjadi.

i. Aset keuangan

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Perusahaan memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan piutang pihak berelasi. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

b. Operating segment

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged either in providing certain products and services (business segment), or in providing products and services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-the Company balances and intra-the Company transactions are eliminated.

An operating segment is a component of the Company that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses, including revenues and expenses that relate to transactions with any of the Company's other components, whose operating results are reviewed regularly by the Company's chief operating decision-maker to make the decision about resources allocated to the segment and assess its performance, and for which discrete financial information is available. Segment results that are reported to the Company's chief operating decision maker include items directly attributable to a segment, as well as those that can be allocated on a reasonable basis.

c. Financial instruments

From 1 January 2020, the Company has applied PSAK No. 71, which set the requirements in classification and measurement, impairment in value of financial assets and hedging accounting. The Company classifies its financial assets in the following categories: (i) financial assets measured at fair value through statements of profit or loss or other comprehensive income, (ii) financial assets measured at amortised cost. Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - whether from solely payment of principal and interest. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition, changes after initial implementation are very rare.

i. Financial assets

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, the Company has financial assets which are classified as financial assets at amortized cost. Financial assets at amortized cost include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and receivables from related parties. Financial assets are classified as current assets, if they mature within 12 months, otherwise these financial assets are classified as non-current assets.

Financial assets measured at amortised cost are recognised initially at fair value plus transaction costs and subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
 (lanjutan)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
 (continued)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

c. Financial instruments (continued)

i. Aset keuangan (lanjutan)

i. Financial assets (continued)

Pada tanggal penerapan awal 1 Januari 2020, reklasifikasi atas instrumen keuangan Perusahaan seperti tabel berikut:

On the date of initial application, January 1, 2020, reclassification impact on the Company's financial instruments as shown in the following table:

	Kategori pengukuran/ Measurement category		Nilai tercatat/ Carrying amount	
	Kategori asli PSAK 55/ Original PSAK 55 categories	Kategori baru PSAK 71/ New PSAK 71 categories	Saldo akhir 31 Des. 2019/ Closing balance Dec.31 2019	Saldo awal 1 Jan. 2020/ Opening balance Jan. 1, 2020
Aset keuangan lancar				Current financial assets
Kas dan bank			13.705.958.277	13.705.958.277 Cash and bank
Piutang usaha	Loan and		3.467.146.042	3.467.146.042 Trade receivables
Piutang lain-lain	receivable	Amortized cost		
- Pihak berelasi			2.901.970.644	2.901.970.644 Other receivables
- Pihak ketiga			62.026.594	62.026.594 Related parties - Third parties -

Metode suku bunga efektif

The effective interest method

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

The effective interest method is a method used for calculating the amortized cost of a financial instrument and of allocating the interest income over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and other forms of paid and received by the parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial instrument, or, if more appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial assets at initial recognition.

Per tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Perusahaan tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL") atau melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, the Company does not have any financial assets that are measured at fair value through profit or loss ("FVTPL") or through income. other comprehensive ("FVOCI").

Penurunan nilai aset keuangan

Impairment of financial assets

Pada setiap tanggal pelaporan Perusahaan menilai apakah risiko kredit atas instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian tersebut, Perusahaan mempertimbangkan perubahan risiko gagal bayar yang terjadi selama umur instrumen keuangan. Dalam melakukan penilaian tersebut, Perusahaan membandingkan risiko gagal bayar instrumen keuangan yang terjadi pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar pada saat pengakuan awal dengan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia pada tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

At each reporting date, the Company assesses whether the credit risk on financial instruments has increased significantly since initial recognition. When making this assessment, the Company considers changes in default risk that occur over the life of the financial instruments. In making this assessment, the Company compares the risk of default on financial instruments that occurs at the reporting date with the risk of default on initial recognition by taking into account the reasonableness and availability of information, which is available at the reporting date related to past events, current conditions, and forecasts of future economic conditions, which indicate a significant increase in credit risk since initial recognition.

Perusahaan menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan piutang lain-lain tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

The Company applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and other receivables without significant financing component.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika: hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau Perusahaan telah mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan; atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Perusahaan mentransfer aset keuangan, maka Perusahaan mengevaluasi sejauh mana Perusahaan tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 71 diklasifikasikan sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi (FVPTL) atau melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI). Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Perusahaan memiliki liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi antara lain utang usaha dan utang lain-lain, beban akrual, utang pihak berelasi, utang bank jangka pendek, utang bank jangka panjang dan uang jaminan yang dapat dikembalikan. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Tidak terdapat perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan antara PSAK No. 71 dengan PSAK No. 55.

Perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL") atau melalui penghasilan komprehensif lain ("FVOCI").

Penghentian pengakuan atas liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Financial instruments (continued)

i. Financial assets (continued)

Derecognition of financial assets

The Company shall derecognize financial assets when, and only when: the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred to another entity; or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but they assume a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Company transfers a financial asset, they shall evaluate the extent to which they retain the risks and rewards of ownership of the financial asset.

ii. Financial liabilities and equity instruments

Financial liabilities

Financial liabilities within the scope of PSAK No. 71 are classified as follows: (i) financial liabilities at amortized cost, (ii) financial liabilities at fair value through profit and loss (FVPTL) or other comprehensive income (FVOCI). The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

The Company has financial liabilities classified into the financial liabilities measured at amortised cost. All financial liabilities are recognised initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, inclusive of directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method. The amortization of the effective interest rate is included in finance costs in the profit or loss.

Financial liabilities measured at amortized cost include trade payables and other payables, accrued expenses, payables to related parties, short-term bank loans, long-term bank loans and refundable security deposits. Financial liabilities are classified as long-term liabilities if the maturities exceed 12 months and as short-term liabilities if the remaining maturities are less than 12 months.

There are no changes in classification and measurement of financial liabilities between PSAK No. 71 with PSAK No. 55.

The Company has no financial liabilities classified as fair value through profit or loss ("FVTPL") or other comprehensive income ("FVOCI").

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognised when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expired.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

c. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas (lanjutan)

Penghentian pengakuan atas liabilitas keuangan (lanjutan)

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laba rugi.

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham diperoleh kembali) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi.

iii. Instrumen keuangan disaling-hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling-hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus tidak kontingen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Perusahaan atau pihak lawan.

iv. Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau harga yang diminta pada penutupan bisnis akhir periode pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian.

Teknik penilaian tersebut mencakup penggunaan transaksi-transaksi pasar wajar antara pihak-pihak yang mengerti dan berkeinginan (arm's length market transaction), referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskontokan, atau model penilaian lainnya.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara andal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

c. Financial instruments (continued)

ii. Financial liabilities and equity instruments (continued)

Derecognition of financial liabilities (continued)

Where an existing financial liability is replaced by another liability with substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amount is recognised in the profit or loss.

Equity instruments

An equity instrument is any contract that provides a residual interest in the assets of the Company after deducting all liabilities. Equity instruments are recorded at the proceeds received, net of direct issuance costs.

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. Gains or losses arising from the purchase, sale, issuance or cancellation of the Company's equity instruments are not recognized in profit or loss.

iii. Off-setting of financial instruments

Financial assets and liabilities are off-set and the net amount is reported in the 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 counterparties.

iv. Fair value of financial instruments

The fair value of financial instruments that are traded actively in organized financial markets is determined by referring to the quoted market bid or ask prices at the close of business at the end of the reporting period. For financial instruments that do not have an active market, fair value is determined using valuation techniques.

These valuation techniques include the use of fair market transactions between arm's length market transactions, references to the current fair value of other instruments that are substantially the same, discounted cash flow analysis, or other valuation models.

If the fair value of financial instruments that are not traded in an active market cannot be reliably determined, then the financial assets are recognized and measured at their carrying amount.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

d. Transaksi dengan pihak berelasi

Sesuai dengan PSAK No.7 tentang "Pengungkapan pihak-pihak yang berelasi", yang dimaksud dengan pihak yang berelasi adalah orang atau entitas yang berelasi dengan entitas pelapor sebagai berikut:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan Perusahaan, jika:
 - (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
 - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
 - (iii) merupakan personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk dari Perusahaan.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (i) entitas dan Perusahaan adalah anggota dari Perusahaan yang sama.
 - (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari Perusahaan (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Perusahaan, yang mana Perusahaan adalah anggotanya).
 - (iii) entitas dan Perusahaan adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - (iv) Perusahaan adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan.
 - (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a.
 - (vii) orang yang teridentifikasi dalam huruf a (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas induk dari entitas.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

e. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas meliputi saldo kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh temponya tiga bulan atau kurang dan tidak dijaminkan, serta tidak dibatasi penggunaannya.

f. Piutang usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bersih. Perusahaan melakukan penyisihan piutang ragu-ragu jika ada ditentukan berdasarkan penelaahan oleh manajemen atas keadaan akun masing-masing pelanggan pada akhir periode.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

d. Transactions with related parties

In accordance with PSAK No.7 on "Related Party Disclosures", the related parties are persons or entities related to the reporting entity as follows:

- a. A person or a close member of that person's family is related to the Company, if that person:
 - (i) has control or joint control over the Company;
 - (ii) has significant influence over the Company; or
 - (iii) is a member of the key management personnel of the Company or of the parent entity of the Company.
- b. An entity is related to the Company if any of the following conditions apply:
 - (i) the entity and the Company are members of the same Company.
 - (ii) one entity is an associate or joint venture of the Company (or an associate or joint venture of a member of a Company of which the Company is a member).
 - (iii) both entity and the Company are joint ventures of the same third party.
 - (iv) the Company is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - (v) the entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the Company or an entity related to the Company.
 - (vi) the entity is controlled or jointly controlled by a person identified in point a.
 - (vii) a person identified in point a (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).

The transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those for transactions with unrelated parties.

e. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, in bank and time deposits with maturities of three months or less that are not collateralized and are not restricted in use.

f. Trade receivables

Trade receivables are recorded at net the Company has provided and allowance for doubtful account which is made based on review of collectability individual outstanding amount at end of year.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

g. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat. Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estate serta biaya-biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah yang tersedia untuk dijual pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke bangunan tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Biaya perolehan jasa konstruksi meliputi biaya yang langsung berhubungan dengan proyek dan biaya pinjaman serta dipindahkan pada aset bangunan jasa konstruksi pada saat selesai dibangun dan siap diserahkan pada pemilik.

Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

h. Biaya dibayar di muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus.

i. Tanah untuk pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya praperolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai. Biaya perolehan tanah yang dimaksud mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, mencakup, tetapi tidak terbatas sebagai berikut:

- biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman, dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut;

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

g. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value in aggregate. Inventories cost allocated according to each project is determined by specific identification method for expenses directly related to projects and based on the average square meter for public facilities and social burden in those sectors developed.

The cost of land for development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs. Land under development is transferred to landplots available for sale when the land development is completed. Total project cost is allocated proportionately to the saleable landplots based on their respective areas.

The cost of land for development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated using saleable area.

The cost of buildings and apartments under construction is transferred to building available for sale when the construction is substantially completed.

The acquisition cost of construction services includes the costs directly related to the project and the cost of borrowing, and transferred to the asset at the time of the building construction is completed and ready to be submitted to the owner.

Borrowing costs related to development activities are capitalized to development projects. Capitalization discontinued when the development project is substantially ready for their intended use or development activities postponed or suspended in a considerable period of time.

h. Prepaid expenses

Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the years benefited using the straight-line method.

i. Land for development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land undeveloped, pre-acquisition costs and land acquisition costs, transferred to land under development when land development will begin. The cost of land in question cover the purchase of land area, including all costs directly resulting in the ground ready to be used in accordance with its intended purpose, including, but not limited to the following:

- *land acquisition costs, including the cost of the building (which is not to be used as a building), plants, and others who are on the land;*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
 (lanjutan)

i. Tanah untuk pengembangan (lanjutan)

- biaya gambar topografi;
- biaya pembuatan cetak biru (*master plan*);
- biaya pengurusan dokumen hukum dan pengamanan aset;
- bea balik nama, komisi untuk perantara;
- imbalan jasa profesional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum, ahli konstruksi, dan lain-lain;
- biaya pematangan tanah termasuk biaya peruntuhan bangunan.

j. Aset tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan.

Selanjutnya, pada saat pemeriksaan yang signifikan dilakukan untuk kelangsungan dari pengoperasian suatu aset tetap, biaya pemeriksaan itu diakui ke dalam jumlah tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi tahun berjalan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Aset tetap	Masa manfaat / Useful life	Fixed asset
Bangunan	20 tahun / years	Buildings
Kendaraan	4 tahun / years	Vehicles
Peralatan kantor	4 tahun / years	Office equipment

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama periode hak atas tanah atau estimasi masa manfaat ekonomis tanah, periode mana yang lebih pendek.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap atau properti investasi yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
 (continued)

i. Land for development (continued)

- Cost topographic image;
- Masterplan cost;
- Legal document processing cost and asset security;
- Transfer of rights, commission for intermediaries;
- in exchange for professional services such as environmentalists, land experts, lawyers, construction, etc.
- development of land costs including the cost of razing buildings.

j. Fixed assets

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, if the recognition criteria are met.

Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the fixed assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit and loss as they are incurred.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:

Land is stated at cost and is not depreciated.

Specific costs associated with the extension or renewal of land titles are deferred and amortized over the legal term of the land rights or economic life of the land, whichever period is shorter.

Construction in progress is stated at cost and is accounted as part of fixed assets. The accumulated costs are reclassified to the appropriate fixed asset or investment property account when the construction is completed and the constructed asset is ready for its intended use.

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on the derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to operations in the year the asset is derecognized.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

j. Aset tetap (lanjutan)

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direview, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) ketika tanah pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun Aset tetap. Biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah dalam bentuk HGB ditangguhkan dan diamortisasi sesuai umur hukum hak atas tanah, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Aset tidak lancar lainnya" pada laporan posisi keuangan.

k. Aset tak berwujud

Aset tak berwujud yang dibeli, yang terdiri dari lisensi piranti lunak komputer, mempunyai masa manfaat yang terbatas, dan diukur pada harga perolehannya dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi penurunan nilai. Amortisasi diakui dalam laba rugi dengan metode garis lurus sepanjang taksiran masa manfaat 2 sampai 4 tahun, sejak bulan dimana aset tak berwujud tersebut siap untuk digunakan.

l. Sewa

Perusahaan menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Perusahaan sebagai lessee

Perusahaan menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Perusahaan mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

Aset Hak - Guna

Perusahaan mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan).

Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Perusahaan pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

j. Fixed assets (continued)

The fixed assets' residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed and adjusted prospectively, if appropriate, at each financial year-end.

The costs incurred in order to acquire legal rights over land in the form of The Right Build (HGB) certificates upon acquisition of land is recognized as part of the acquisition cost of the land in Fixed assets and is not amortized. Costs incurred in connection with the extension or renewal of the HGB are deferred and amortized throughout the validity period of the legal rights and presented as part of "Other non-current financial assets" in the statement of financial position.

k. Intangible assets

Purchased intangible assets, which comprise computer software licenses, have finite useful lives, and are measured at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses. Amortization is recognized in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of 2 to 4 years, from the month they are available for use.

l. Leases

the Company assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

Company as a lessee

the Company applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. the Company recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the right to use the underlying assets.

Right of use assets

the Company recognizes the right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use).

Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:

If the ownership of the leased asset transfers to the Company at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

1. Sewa (lanjutan)

Liabilitas Sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Perusahaan mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Perusahaan, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Perusahaan melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa.

Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

Sewa Jangka Pendek dan Sewa Aset Bernilai Rendah

Perusahaan menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Perusahaan sebagai Lessor

Sewa di mana Perusahaan tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

1. Leases (continued)

Lease Liabilities

At the commencement date of the lease, the Company recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees.

The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Company and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Company exercising the option to terminate.

Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Company uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities are increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities are remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

Short-term Leases and Leases of Low-value Assets

the Company applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expenses on a straight-line basis over the lease term.

Short-term Leases and Leases of Low-value Assets

Leases in which the Company does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka jumlah terpulihkan diestimasi untuk aset individual. Jika tidak mungkin untuk mengestimasi jumlah terpulihkan aset individual, maka Perusahaan menentukan nilai terpulihkan dari Unit Penghasil Kas (UPK) yang mana aset tercakup (aset dari UPK).

Jumlah terpulihkan dari suatu aset (baik aset individual maupun UPK) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajarnya dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi sebagai "Rugi Penurunan Nilai". Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga transaksi pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perusahaan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

Kerugian penurunan nilai, jika ada, diakui pada laba rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Penilaian dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi tersebut ada, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Setelah pembalikan tersebut diakui sebagai laba rugi, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurang nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

n. Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasional hotel serta kesejahteraan karyawan didasarkan atas persentase tertentu dari penerimaan jasa pelayanan (*service charge*) hotel pada operasi periode berjalan. Penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan dibukukan sebagai pengurang dari akun penyisihan tersebut.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

m. Impairment of Non-Financial Asset Values

The Company assess at each end of the reporting period, whether there is any indication that an asset may be impaired. If such indication exists, the recoverable amount shall be estimated for the individual asset. If it is not possible to estimate the recoverable amount of the individual asset, the Company determine the recoverable amount of the Cash Generating Unit (CGU) to which the asset belongs (the asset's of CGU).

An asset's (either an individual asset or CGU) recoverable amount is the higher of the assets fair value less costs to sell and its value in use. Where the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized in profit or loss as "Impairment Losses". In assessing the 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.

In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

Impairment losses, if any, are recognized in profit or loss under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

An assessment is made at the end of each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount, is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss is recognized.

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior periods. Reversal of an impairment loss is recognized in profit or loss. After such a reversal is recognized in profit or loss, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

n. Provision for Replacement of Hotel's Furniture and Equipment and Employees' Welfare

Provision for replacement of hotel's operation equipment and employees, welfare is based on a certain percentage of the hotel's revenues of service charge for current period operation. Replacement of lost and breakage of hotel's furniture and equipment and the payment realization for employees' welfare are recorded as a reduction of the provision account.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
 (lanjutan)

o. Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan kerja jangka pendek

Perusahaan mengakui liabilitas imbalan kerja jangka pendek ketika jasa diberikan oleh karyawan dan imbalan atas jasa tersebut akan dibayarkan dalam waktu dua belas bulan setelah jasa tersebut diberikan.

Imbalan pasca-kerja

Perusahaan menghitung dan mencatat imbalan pasca-kerja untuk karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 dan PSAK No. 24, "Imbalan Kerja". Penyisihan atas imbalan pascakerja dihitung dengan menggunakan metode penilaian aktuarial *projected-unit-credit*.

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan kepada saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- i) ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi; atau
- ii) ketika Perusahaan mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Perusahaan mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain:

- i) biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (*curtailment*) tidak rutin dan
- ii) beban atau penghasilan bunga neto.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Perusahaan telah mengadopsi PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" sejak 1 Januari 2020, dimana tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi dan tidak terdapat penyesuaian jumlah yang diakui dalam laporan keuangan, dengan ringkasan dampak sebagai berikut:

	Jumlah tercatat PSAK 23 31 Desember 2019/ PSAK 23 Carrying amount December 31, 2019	Penyesuaian/ Adjustment
Piutang usaha - pihak ketiga	3.467.146.042	-
Uang muka pelanggan	97.576.860.920	-
Pendapatan usaha	105.708.515.708	-

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
 (continued)

o. Employee's Benefits

Short-term employee benefits

The Company recognize short-term employee benefits liability when services are rendered and the compensation for such services are to be paid within twelve months after the rendering of such services.

Post-employment benefits

The Company provide post-employment benefits to its employees in conformity with the requirements of Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003 and PSAK No. 24 "Employee Benefits". The provision for post-employment benefits is determined using the *projected-unit-credit* actuarial valuation method.

Re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the period in which they occur. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier between:

- i) the date of the plan amendment or curtailment; or
- ii) the date the Company recognized related restructuring costs.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. The Company recognized the following changes in the net defined benefit obligation in the statement of profit or loss and other comprehensive income:

- i) service costs comprising current service costs, past-service cost, gains and losses on curtailments and non-routine settlements, and
- ii) net interest expense or income.

p. Revenue and expense recognition

Revenue from contracts with costumers

The Company has adopted PSAK 72 "Revenue from Contracts with Customers" since January 1, 2020, where there is no change in accounting policy and there is no adjustment to the amount recognized in the financial statements, with a summary of the impact as follows:

	Jumlah tercatat PSAK 72 1 Januari 2020/ PSAK 72 Carrying amount January 1, 2020	
Trade receivables - third parties	3.467.146.042	
Advance from costumers	97.576.860.920	
Revenues	105.708.515.708	

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Perusahaan menerapkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020. Perusahaan mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
4. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
5. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin;
6. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Perusahaan bergerak dalam bisnis penjualan bangunan rumah, bangunan komersial dan apartemen sejenis lainnya beserta kapling tanahnya, dll. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Perusahaan secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai uang muka pelanggan.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

q. Perpajakan

Perusahaan telah menerapkan secara retrospektif PSAK 46 (Revisi 2014), "Pajak Penghasilan".

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

p. Revenue and expense recognition (continued)

the Company has adopted PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers, effective on or after January 1, 2020. the Company requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:

- 1. Identify contract(s) with costumers;*
- 2. Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promised in a contract to transfer to customer goods or services that are distinct.*
- 3. Determine the transaction price. The transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer.*
- 4. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Company estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled n exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.*
- 5. The allocation of the transaction price to each performance obligation is based on a relatively estimated stand-alone selling price based on expected cost plus a margin;*
- 6. Recognition of revenue when the performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

The Company is in the business of providing sales of houses, shops and other similar properties including land plots, etc. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for those goods or services. the Company have generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, except for the agency services below, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

Revenue from contracts from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers is recognized as customer's downpayment.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

q. Taxation

the Company have adopted PSAK 46 (Revised 2014), "Income Tax".

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

q. Perpajakan (lanjutan)

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan berdasarkan nilai kontrak. Berdasarkan PSAK 46 tersebut di atas, pajak penghasilan final di luar cakupan PSAK 46. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan bangunan komersial, apartemen dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

Perbedaan nilai tercatat antara aset dan liabilitas yang terkait pajak penghasilan final dan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak periode berjalan sehubungan dengan pajak penghasilan final dihitung secara proporsional terhadap jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui selama tahun berjalan. Perbedaan antara pajak penghasilan final yang dibayarkan dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No. 34/2016 (PP No.34/2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

Pajak penghasilan tidak final

Perusahaan memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan pajak masa depan atas pemulihan di masa depan (penyelesaian) dari jumlah tercatat aset (liabilitas) yang diakui dalam laporan posisi keuangan, dan transaksi-transaksi serta peristiwa lain yang terjadi dalam periode berjalan yang diakui dalam laporan keuangan.

Pajak kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya diukur pada jumlah yang diharapkan akan terpulihkan atau yang akan dibayarkan kepada otoritas pajak. Tarif pajak dan peraturan perpajakan yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak adalah tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan, di negara dimana Perusahaan beroperasi dan menghasilkan laba kena pajaknya.

Pajak kini yang terkait dengan komponen yang diakui langsung ke ekuitas diakui di ekuitas dan tidak ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil sehubungan dengan pelaporan pajak untuk situasi dimana relevan pajak terkait memerlukan interpretasi dan melakukan pencadangan jika diperlukan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

q. Taxation (continued)

Final tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subjected to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction are recognizing losses. The calculation of final tax based on invoice of contract amount. Based on PSAK 46 above, final tax excluded from this PSAK 46. Hence, there is no deferred tax assets/liabilities recognition. By applying the revised PSAK, the Company has decided to present all of the final tax arising from sales of shops, apartment and interest income from bank and time deposits as a separate line item.

The differences between the carrying amounts of existing assets or liabilities related to the final income tax and their respective tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities. Current tax expense related to income subject to final income tax is recognized in proportion to total income during the current year for accounting purposes. The difference between the final income tax paid and the amount charged as final income tax expense in the statement of comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable.

On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34 / 2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to a final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016. Interest income from bank and time deposits are subjected to final tax amounting to 20%.

Non-final income tax

the Company account for the income tax current and income tax future recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognized in the statement of financial position; and transactions and other events of the current period that are recognized in the financial statements.

Current tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted, at the reporting date, in the countries where the Company operate and generates taxable income.

Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Management periodically evaluates positions taken in the tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

q. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini (continued)

Bunga dan denda untuk kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan, jika ada, dicatat sebagai bagian dari "Beban Pajak" dalam dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP) diakui sebagai pendapatan atau beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

Koreksi atas liabilitas pajak diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima, atau apabila diajukan keberatan dan atau banding, maka koreksi diakui pada saat keputusan atas keberatan dan atau banding tersebut diterima.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal belum dikompensasi sejauh terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal belum dikompensasi.

Aset pajak tangguhan direviu pada setiap tanggal pelaporan dan jika diperlukan, dilakukan penyesuaian pada tanggal tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan di laporan posisi keuangan atas dasar saling hapus (offset), kecuali aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, sesuai penyajian aset dan liabilitas pajak kini masing-masing entitas tersebut.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada tahun berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

r. Aset dan liabilitas pengampunan pajak

Perusahaan telah menerapkan PSAK No.70 yang memberikan dua kriteria opsi terkait pencatatan, penyajian dan pengakuan dalam laporan keuangan.

- Perusahaan mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak berdasarkan nilai perolehan yang dilaporkan dalam surat keterangan pengampunan pajak.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

q. Taxation (continued)

Current tax (continued)

Interest and penalties for the underpayment or overpayment of income tax, if any, to be presented as part of "Tax Expense" in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

The amounts of additional tax principal and penalty imposed through a tax assessment letter (SKP) are recognized as income or expense in the current year of the statement of profit or loss and other comprehensive income, unless further settlement is submitted. The amounts of tax principal and penalty imposed through SKP are deferred as long as they meet the asset recognition criteria.

Amendments to taxation obligations are recorded when an assessment is received or, if objection and or appeal are applied, when the results of the objection and or appeal have been determined.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carryforwards to the extent that it is probable that taxable income will be available in the future years against which the deductible temporary differences and tax losses carryforwards can be utilized.

Deferred tax assets are reviewed at every reporting date and adjusted as appropriate at such date.

Deferred tax assets and liabilities are offset in the statement of financial position, except for different legal entities, in the same manner the current tax assets and liabilities are presented.

Deferred tax is calculated at the tax rates that have been enacted or substantively enacted at the statement of financial position date. Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to a change in tax rates are credited or charged to current year operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to equity.

r. Tax amnesty assets and liabilities

the Company have applied PSAK No.70, which provides two options criteria related to the recording, presentation and disclosures in the financial statements.

- the Company recognize tax amnesty of assets and liabilities based on acquisition value that has been reported in the tax forgiveness certificate.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

r. Aset dan liabilitas pengampunan pajak (lanjutan)

- Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak dicatat sebagai tambahan modal disetor.
- Beban pajak yang dibayarkan sebagai uang tebusan dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.
- Pengukuran atas aset dan liabilitas setelah pengakuan awal mengacu pada PSAK yang relevan dan dapat diukur kembali ke nilai wajar tetapi tidak diharuskan.
- Perusahaan menyajikan aset dan liabilitas pengampunan pajak secara terpisah dari akun lainnya tetapi menyediakan opsi untuk mereklasifikasi ke akun-akun tertentu jika memenuhi persyaratan tertentu berdasarkan PSAK No.70.

Opsi kedua memberikan opsi untuk mengikuti PSAK lain yang relevan dan bersifat retrospektif.

Perusahaan telah memilih untuk menggunakan opsi pertama dan berlaku secara prospektif.

s. Laba (rugi) per saham dasar

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham beredar selama periode yang bersangkutan.

Jumlah rata-rata tertimbang lembar saham beredar yang digunakan sebagai pembagi dalam menghitung laba (rugi) per saham dasar pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 sebesar 5.045.000.000 lembar saham, 31 Desember 2020 dan 2019 sebesar 5.000 lembar saham.

Laba (rugi) per saham dilusian memiliki jumlah yang sama dengan laba (rugi) per saham dasar dikarenakan tidak adanya efek yang berpotensi dilutif.

t. Perubahan pada pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi pernyataan standar keuangan

Penerapan dari standar, interpretasi baru/revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2021 dan 1 April 2021, tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

- Amandemen PSAK 71, Amandemen PSAK 55, Amandemen PSAK 60, Amandemen PSAK 62 dan Amandemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga-Tahap 2.

Amandemen tersebut memungkinkan entitas untuk mencerminkan efek transisi dari suku bunga acuan, seperti interbank offered rates (IBORs) ke suku bank acuan alternatif tanpa menimbulkan dampak akuntansi yang tidak memberikan informasi yang berguna bagi pengguna laporan keuangan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

r. Tax amnesty assets and liabilities (continued)

- The difference between tax amnesty of assets and liabilities are recorded as additional paid-in capital.
- Tax expense paid as a ransom is recorded on the statement of profit or loss and other comprehensive income.
- Measurement of assets and liabilities after initial recognition refers to the relevant PSAK and can be remeasured to fair value but not required.
- the Company presents tax amnesty of assets and liabilities separately from other accounts but provides the options to reclassify to certain accounts if they meet certain conditions on accordance with PSAK No.70.

The second option provides an option to follow other relevant and restrospective PSAK's.

the Company has chosen to apply the first option and is applicated prospectively.

s. Basic earnings (loss) per share

Basic earnings (loss) per share is calculated by dividing income (loss) for the year attributable to equity holders of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding during the period.

The weighted average number of shares outstanding used as a divisor in calculating the basic profit (loss) per share as of December 31, 2021 is 5,045,000,000 shares, December 31, 2020 and 2019 is 5,000 shares.

Diluted earnings (loss) per share has the same amount with basic earnings (loss) per share since there are no securities with potential dilutive effect.

t. Changes to the statements of financial accounting standards and interpretations of statement of financial accounting standards

The adoption of these new and amended standards and interpretations that are effective beginning 1 January 2021 and 1 April 2021 did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years.

- Amendment to PSAK 71, Amendment to PSAK 55, Amendment PSAK 60, Amendment PSAK 62 and Amendment to PSAK 73 "Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2"

The amendments enable entities to reflect the effects of transitioning from benchmark interest rates, such as interbank offered rates (IBORs) to alternative benchmark interest rates without giving rise to accounting impacts that would not provide useful information to users of financial statements.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

t. Perubahan pada pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi pernyataan standar keuangan

(lanjutan)

- Amendemen PSAK 73 – Konsesi sewa terkait Covid-19 setelah 30 Juni 2021

Amendemen tersebut memperpanjang kebijakan praktis konsesi sewa terkait Covid19 dimana segala bentuk pengurangan pembayaran sewa hanya mempengaruhi pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal 30 Juni 2022.

- Amendemen PSAK 22 tentang Definisi Bisnis

Amendemen ini mengklarifikasi definisi bisnis dengan tujuan untuk membantu entitas dalam menentukan apakah suatu transaksi seharusnya dicatat sebagai kombinasi bisnis atau akuisisi aset.

Secara umum, amandemen-amandemen PSAK tersebut tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan.

Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2021 dan belum diterapkan secara dini oleh Perusahaan. Perusahaan telah mengkaji dampak dari standar dan interpretasi tersebut sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

- Amendemen PSAK 1 “Penyajian Laporan Keuangan”

Amandemen PSAK 1 Penyajian Laporan Keuangan mengklarifikasi bahwa kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar, berdasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan. Klasifikasi tidak terpengaruh oleh ekspektasi entitas atau peristiwa setelah tanggal pelaporan (misalnya penerimaan waiver atau pelanggaran perjanjian). Amandemen tersebut juga mengklarifikasi apa yang dimaksud PSAK 1 perihal ‘penyelesaian’ liabilitas.

Amandemen tersebut dapat mempengaruhi klasifikasi liabilitas, terutama untuk entitas yang sebelumnya mempertimbangkan intensi manajemen untuk menentukan klasifikasi dan untuk beberapa liabilitas yang dapat dikonversi menjadi ekuitas.

Standar ini harus diterapkan secara retrospektif sesuai dengan persyaratan normal dalam PSAK 25 Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan. Amandemen tersebut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2023 dan penerapan lebih awal diizinkan.

- Amendemen PSAK 16 “Aset Tetap” tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan

Amendemen tersebut melarang entitas untuk mengurangi biaya perolehan aset tetap dari penerimaan dari penjualan yang dihasilkan oleh aset tetap sebelum penggunaan yang diintensikan. Penerimaan atas penjualan memenuhi definisi pendapatan dan oleh karena itu harus diakui dalam laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

t. Changes to the statements of financial accounting standards and interpretations of statement of financial accounting standards

(continued)

- Amendment PSAK 73 – Covid-19 related lease concession beyond 30 June 2021

The amendment extends the availability of the practical expedient for Covid-19 related lease concessions for which any reduction in lease payments affects only payments originally due on or before 30 June 2022.

- Amendment PSAK 22 Definition of Business

The amendment clarifies the definition of business to help entities in determining whether a transaction should be accounted for as a business combination or asset acquisition.

In general, the amendments to PSAK have no significant impact on the Company's financial statements.

Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for the year ended 31 December 2021 and have not been early adopted by the Company. The Company's has assessed the impact of these new standards and interpretations as set out below:

- Amendment of PSAK No. 1 “Presentation of financial statement”

The narrow-scope amendments to PSAK 1 Presentation of Financial Statements clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Classification is unaffected by the expectations of the entity or events after the reporting date (e.g the receipt of a waiver or a breach of covenant). The amendments also clarify what PSAK 1 means when it refers to the ‘settlement’ of a liability.

The amendments could affect the classification of liabilities, particularly for entities that previously considered management's intentions to determine classification and for some liabilities that can be converted into equity.

They must be applied retrospectively in accordance with the normal requirements in PSAK 25 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. The amendments will become effective on January 1, 2023 and earlier application is permitted.

- Amendment of PSAK 16 “Fixed Assets” regarding proceeds before intended use

The amendments prohibit an entity from deducting from the cost of a fixed asset the proceeds received from selling items produced by the fixed asset before it is ready for its intended use. The sales proceeds would have met the revenue definition and therefore should be recognised in profit or loss.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

t. Perubahan pada pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi pernyataan standar keuangan

(lanjutan)

Amendemen PSAK 16 Aset Tetap tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan berlaku efektif pada 1 Januari 2023 dan penerapan dini diperkenankan.

- Amendemen PSAK 22 “Bisnis Kombinasi” tentang referensi ke kerangka konseptual

Amendemen tersebut memperbarui referensi dalam PSAK 22 ke kerangka konseptual untuk pelaporan keuangan tanpa mengubah persyaratan akuntansi untuk kombinasi bisnis.

- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan—Biaya Memenuhi Kontrak

Amendemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan. Biaya untuk memenuhi kontrak sendiri terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak, yang lebih lanjut terdiri dari biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut dan alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan—Biaya Memenuhi Kontrak berlaku efektif pada 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

Secara umum, amandemen-amandemen PSAK tersebut tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan.

Penyesuaian Tahunan 2020 Penyesuaian ini terdiri dari:

- PSAK 69: Agrikultur
- PSAK 71: Instrumen Keuangan
- PSAK 73: Sewa

Penyesuaian Tahunan 2020 di atas berlaku efektif pada 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

- PSAK 74: Kontrak Asuransi

PSAK 74 mengatur relaksasi beberapa ketentuan antara lain berupa penambahan pengecualian ruang lingkup, penyesuaian penyajian laporan keuangan, penerapan opsi mitigasi risiko dan beberapa modifikasi pada ketentuan transisi. PSAK 74 juga mensyaratkan pemisahan yang jelas antara pendapatan yang dihasilkan dari bisnis asuransi dengan yang berasal dari kegiatan investasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

t. Changes to the statements of financial accounting standards and interpretations of statement of financial accounting standards

(continued)

The amendments of PSAK 16 Fixed Assets regarding proceeds before intended use will become effective on January 1, 2023 and earlier adoption is permitted.

- Amendment to PSAK 22 “Business Combination” regarding reference to the conceptual framework

The amendment updates a reference in PSAK 22 to the conceptual framework for financial reporting without changing the accounting requirements for business combinations.

- Amendment of PSAK 57 “Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets on Onerous Contracts—Cost of Fulfilling Contracts

This amendment clarifies the cost of fulfilling a contract to determine whether a contract is an onerous contract. The cost of fulfilling contracts itself consists of costs directly related to the contract, which further consists of the incremental costs to fulfill the contract and the allocation of other costs directly related to fulfilling the contract.

Amendments to PSAK 57 “Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets on Onerous Contracts—Cost of Fulfilling Contracts” are effective January 1, 2022 with early application permitted.

In general, the amendments to PSAK have no significant impact on the Company's financial statements.

Annual Improvements 2020 These improvements consist of:

- PSAK 69 “Agriculture”
- PSAK 71 “Financial Instruments”
- PSAK 73 “Lease

The Annual Improvements 2020 above are effective on January 1, 2022 with early adoption permitted.

- PSAK 74 “Insurance Contracts”

PSAK 74 regulates the relaxation of several provisions, including the addition of scope exceptions, adjustments to the presentation of financial statements, application of risk mitigation options and some modifications to transitional provisions. PSAK 74 also requires a clear separation between income generated from the insurance business and from investment activities.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)

t. Perubahan pada pernyataan standar akuntansi keuangan dan interpretasi pernyataan standar keuangan

(lanjutan)

Tanggal efektif penerapan PSAK 74: Kontrak Asuransi di Indonesia akan berlaku pada 1 Januari 2025 dengan penerapan dini diperkenankan.

Perusahaan sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Kelangsungan usaha

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha.

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2c.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES
(continued)

t. Changes to the statements of financial accounting standards and interpretations of statement of financial accounting standards

(continued)

Effective date of application of PSAK 74: Insurance Contracts in Indonesia will enter into force on January 1, 2025 with early application allowed.

The Company is currently evaluating and has not yet determined the effects of these accounting standards on its financial statements.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

The preparation of the Company financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts herein, and the related disclosures, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

Judgments

In the process of applying the Company accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements:

Going concern

the Company management has made an assessment of the Company ability to continue as a going concern and is satisfied that the Company have the resources to continue in business for the foreseeable future. Furthermore, the management is not aware of any material uncertainties that may cast significant doubt upon the Company ability to continue as a going concern. Therefore, the financial statements continue to be prepared on going concern basis.

Classification of financial assets and financial liabilities

the Company determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company accounting policies disclosed in Note 2c.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan asumsi (lanjutan)

Pengklasifikasian properti

Perusahaan menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail) mesin-mesin dan alat-alat berat, fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Perusahaan dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, mesin-mesin dan alat berat, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Perusahaan, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan. Dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Perusahaan. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Perusahaan dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Provisi ECL untuk piutang usaha dan kontrak aset

Perusahaan menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL piutang usaha dan kontrak aset. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo.

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tingkat default yang diamati secara historis Perusahaan. Perusahaan akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi berwawasan ke depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi (yaitu, produk domestik bruto) diperkirakan akan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah default di sektor manufaktur, maka tingkat default historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat default yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisa.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and assumptions (continued)

Classification of property

the Company determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- Investment property consists of land, buildings and infrastructures (principally offices, commercial warehouse and retail property), machinery and heavy equipment, hotel facilities and constructions in progress which are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Company, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.
- Fixed assets consists of land, buildings and infrastructures, machinery and heavy equipment, office and furniture equipment and constructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of, the Company, and for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.
- Inventory consists of property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Company develops and intends to sell before or on completion of construction.

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are described below. the Company based their assumptions and estimates on parameters available when the financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments however, may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Company. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Allowance for ECLs on trade receivables and contract assets

the Company use a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables and contract assets. The provision rates are based on days past due.

The provision matrix is initially based on the Company historical observed default rates. the Company will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions (i.e., gross domestic product) is expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the manufacturing sector, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan asumsi (lanjutan)

Provisi ECL untuk piutang usaha dan kontrak aset (lanjutan)

Penilaian korelasi antara tingkat default yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah estimasi signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili default aktual pelanggan di masa depan. Nilai tercatat piutang usaha sebelum penyisihan ECL diungkapkan pada Catatan 5.

Penilaian instrumen keuangan

Perusahaan mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan dalam pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba rugi Perusahaan.

Taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun.

Masa manfaat setiap aset tetap Perusahaan ditentukan berdasarkan periode kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan dan amortisasi yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Penurunan nilai aset non-keuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and assumptions (continued)

Allowance for ECLs on trade receivables and contract assets (continued)

The assessment of the correlation between historically observed default rates, forecast economic conditions and ECLs is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and forecast economic conditions. The Company historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customers' actual default in the future. The carrying amounts of trade receivables before allowance for ECLs are disclosed in Note 5.

Valuation of financial instruments

The Company carry certain financial assets at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidence, the amount of changes in fair values would differ if the Company utilized different valuation methodologies. Any changes in fair values of these financial assets would affect directly the Company profit or loss.

Valuation of financial instruments of fixed asset

The costs of property and equipment are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these properties and equipment to be within 4 to 20 years.

The useful life of each item of the Company property and equipment is estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of property and equipment would affect the recorded depreciation and amortization expense, respectively, and decrease in the carrying values of these assets.

Impairment of non-financial assets

An impairment exists when the carrying value of an asset or cash-generating unit exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell calculation is based on available data from binding sales transactions in an arm's length transaction of similar assets or observable market prices less incremental costs for disposing of the asset. The value in use calculation is based on a discounted cash flow model.

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan asumsi (lanjutan)

Penurunan nilai aset non-keuangan (lanjutan)

Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Perusahaan atau investasi signifikan di masa datang yang akan memengaruhi kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi potensi penurunan nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Imbalan kerja

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya.

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Nilai tercatat dari imbalan kerja telah diungkapkan dalam Catatan 24.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut telah diungkapkan dalam Catatan 24.

Aset pajak tangguhan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut telah diungkapkan dalam Catatan 29.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and assumptions (continued)

Impairment of non-financial assets (continued)

The cash flows are derived from the budget for the next five years and do not include restructuring activities that the Company is not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the cash-generating unit being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

Management believes that there is no indication of potential impairment in values of non-financial assets as of December 31, 2021, 2020 and 2019.

Employee benefit

The determination of the Company obligations and cost for pension and employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Company assumptions are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the period which they occur.

While the Company believe that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Company actual experiences or significant changes in the Company assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. The carrying amounts of employee benefits liabilities are disclosed in Note 24.

Income tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. the Company recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 24.

Deferred tax assets

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. the Company recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 29.

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2021	2020	2019	
Kas	425.424.902	166.481.764	295.220.980	Cash
Bank:				Banks:
Rupiah				Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	10.992.524.602	2.228.925.216	6.268.497.607	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.664.670.538	1.193.164.441	3.902.856.181	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.585.838.312	146.810.561	2.237.352.280	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	583.083.355	862.586.074	423.986.095	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	87.849.816	26.034.034	482.219.623	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	599.032	-	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-	43.464.727	44.000.468	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Subjumlah	14.914.565.655	4.500.985.054	13.379.588.077	Subtotal
Bank Rupiah - tax amnesty:				Banks Rupiah - tax amnesty:
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	31.447.487	31.447.487	31.149.220	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Deposito berjangka:				Time deposits:
Rupiah				Rupiah
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	2.107.752.398	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah kas dan setara kas	15.371.438.044	6.806.666.703	13.705.958.277	Total cash and cash equivalents

Kisaran tingkat suku bunga tahunan untuk deposito berjangka dalam Rupiah masing-masing adalah antara 2,75% sampai dengan 2,85% pada tanggal 31 Desember 2020.

The annual interest rates of time deposits in Rupiah are ranging from 2.75% to 2.85% as of December 31, 2020.

Eksposur maksimum terhadap risiko kredit pada akhir periode pelaporan adalah senilai jumlah tercatat dari setiap kelas kas dan setara kas sebagaimana yang dijabarkan di atas.

The maximum exposure to credit risk at the end of thereporting period is the carrying amount of each class of cash and cash equivalents mentioned above.

Seluruh rekening bank ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya.

All cash in banks and time deposits are placed in third-party banks. As of December 31, 2021, 2020 and 2019, no cash and cash equivalents are used as collateral for obligations or restricted in use.

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

5. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

The details of trade receivables based on types of receivables are as follows:

	2021	2020	2019	
Pihak ketiga				Third parties
Penjualan apartemen dan condotel				Sales of apartments and condotel
Graha Indoland	805.340.908	805.340.908	1.312.052.274	Graha Indoland
Mataram City	9.088.832	9.088.832	127.270.648	Mataram City
Subjumlah	814.429.740	814.429.740	1.439.322.921	Subtotal
Jasa perhotelan				Revenue from hotel services
The Alana Hotel - Yogyakarta	994.304.500	758.261.370	1.029.188.960	The Alana Hotel - Yogyakarta
Innside Hotel - Yogyakarta	887.066.361	275.244.292	1.162.127.774	Innside Hotel - Yogyakarta
Subjumlah	1.881.370.861	1.033.505.662	2.191.316.734	Subtotal
Dikurangi:				Less:
Penyisihan penurunan nilai	(358.298.843)	(76.786.052)	(163.493.613)	Allowance for impairment
Jumlah piutang usaha - pihak ketiga	2.337.501.758	1.771.149.351	3.467.146.042	Total trade receivables - third parties

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, semua piutang usaha dari pihak ketiga dalam mata uang rupiah.

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, all of the trade receivables from third parties are denominated in rupiah.

Rincian umur piutang usaha dikategorikan berdasarkan tanggal faktur adalah sebagai berikut:

The aging details of trade receivables are categorized by date of invoice as follows:

	2021	2020	2019	
Lancar	1.580.370.765	792.631.052	2.104.317.245	Current
31 - 60 hari	180.905.365	75.262.070	154.600.396	31 - 60 days
61 - 90 hari	115.094.731	13.486.830	69.560.000	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	819.429.740	966.555.450	1.302.162.014	More than 90 days
Jumlah	2.695.800.601	1.847.935.402	3.630.639.655	Total
Dikurangi:				Less:
Penyisihan penurunan nilai	(358.298.843)	(76.786.052)	(163.493.613)	Allowance for impairment
Jumlah - bersih	2.337.501.758	1.771.149.351	3.467.146.042	Total - net

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA (lanjutan)

Mutasi penyisihan atas cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019
Saldo awal tahun	76.786.052	163.493.613	-
Penambahan penyisihan (Catatan 34b)	281.512.791	-	163.493.613
Pemulihan penyisihan (Catatan 34a)	-	(86.707.561)	-
Saldo akhir tahun	358.298.843	76.786.052	163.493.613

Perusahaan telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK 71 pada tanggal 31 Desember 2019 (penerapan dini) yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha telah dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun 2021, 2020 dan 2019, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa penyisihan penurunan nilai cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

Seluruh piutang usaha pihak ketiga tidak dikenakan jaminan dan bunga.

5. TRADE RECEIVABLES - THIRD PARTIES (continued)

The changes in the allowance for impairment losses of trade receivables are as follows:

Beginning balance of the year
 Addition of allowance (Note 34b)
 Recovery of allowance (Note 34a)
 Ending balance of the year

The Company has applied a simplified method to calculate expected credit losses in accordance with PSAK 71 as of December 31, 2019 (early application) which allows the use of lifetime expected loss allowance for all trade receivables. To measure expected credit losses, trade receivables have been grouped according to their similar credit risk characteristics and maturity.

Based on the review of the condition of the trade receivables at year end of 2021, 2020 and 2019, the Company's management believes that the allowance for impairment in value is adequate to cover possible losses in the future.

All third parties trade receivables are without interest and collateral.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Piutang lain-lain terdiri dari:

a. Pihak berelasi

	2021	2020	2019
PT Saraswanti Mekar Agung	41.212.707	-	-
PT Saraswanti Agro Makmur	-	3.850.000.000	-
PT Saraswanti Manajemen Properti	-	1.699.269.015	2.901.970.644
Jumlah piutang lain-lain pihak berelasi	41.212.707	5.549.269.015	2.901.970.644

PT Saraswanti Mekar Agung
 PT Saraswanti Agro Makmur
 PT Saraswanti Manajemen Properti
 Total other receivables - related parties

b. Pihak ketiga

	2021	2020	2019
PBB	58.899.987	66.138.631	62.026.594
Jumlah piutang lain-lain pihak ketiga	58.899.987	66.138.631	62.026.594

PBB
 Total other receivables - third parties

Piutang pada PT Saraswanti Mekar Agung, PT Saraswanti Agro Makmur dan PT Saraswanti Manajemen Properti merupakan pinjaman modal kerja. Atas piutang tersebut telah dilunasi seluruhnya pada bulan Desember 2021 dan Maret 2022.

Receivables from PT Saraswanti Mekar Agung, PT Saraswanti Agro Makmur and PT Saraswanti Property Management represent working capital loans. The receivables have been fully paid in December 2021 and March 2022..

Piutang PBB merupakan talangan pembayaran PBB dari Perusahaan yang akan ditagihkan kepada pemilik apartemen dan condotel pada saat pembayaran bagi hasil.

PBB receivable is a bailout for PBB payments from the Company which will be billed to the owners of apartments and condotels at the time of payment of profit sharing.

Manajemen berpendapat semua piutang lain-lain ini dapat ditagih dan tidak melakukan pencadangan penyisihan.

Management believes that all of these other receivables are collectible and does not provide allowance for provision.

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, semua piutang lain-lain merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, all of the other receivables are denominated in Rupiah.

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 36.

The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 36.

7. PERSEDIAAN

7. INVENTORIES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of the following:

	2021	2020	2019	
Bangunan siap untuk dijual:				<i>Building ready-for-sale:</i>
<u>Apartemen dan condotel</u>				<u>Apartment and condotel</u>
Graha Indoland	64.499.931.123	64.499.931.124	64.499.931.124	Graha Indoland
Yudhistira	35.520.745.970	48.925.534.172	-	Yudhistira
Mataram City	43.504.693.483	43.504.693.481	43.504.693.481	Mataram City
Jumlah bangunan siap untuk dijual	<u>143.525.370.576</u>	<u>156.930.158.778</u>	<u>108.004.624.606</u>	<i>Total building ready-for-sale</i>
Bangunan dalam konstruksi:				<i>Building under construction:</i>
<u>Apartemen</u>				<u>Apartment</u>
Yudhistira	-	-	56.483.982.777	Yudhistira
Jumlah bangunan dalam konstruksi	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56.483.982.777</u>	<i>Total building under construction</i>
Persediaan hotel:				<i>Hotel inventories:</i>
The Alana Hotel - Yogyakarta	605.609.877	515.316.657	784.636.433	The Alana Hotel - Yogyakarta
Innside Hotel - Yogyakarta	309.036.300	226.669.893	288.504.906	Innside Hotel - Yogyakarta
Jumlah persediaan hotel	<u>914.646.177</u>	<u>741.986.550</u>	<u>1.073.141.338</u>	
Jumlah persediaan	<u>144.440.016.753</u>	<u>157.672.145.328</u>	<u>165.561.748.721</u>	<i>Total inventories</i>

Rincian persediaan hotel per jenis barang adalah sebagai berikut:

Details of hotel inventories per item type are as follows:

	2021	2020	2019	
Makanan dan minuman	479.763.410	323.062.471	520.988.812	<i>Purchase of hotel equipment</i>
Peralatan operasional	413.846.911	409.184.766	500.461.598	
Lain-lain	21.035.856	9.739.313	51.690.928	<i>Operational</i>
Jumlah	<u>914.646.177</u>	<u>741.986.550</u>	<u>1.073.141.338</u>	<i>Total</i>

Rincian mutasi persediaan bangunan siap untuk dijual adalah sebagai berikut:

Details of building ready-for-sale mutation are as follows:

	2021	2020	2019	
Saldo awal	156.930.158.778	108.004.624.606	116.063.570.420	<i>Beginning balance</i>
Penambahan:				<i>Additions :</i>
Reklasifikasi dari bangunan dalam konstruksi	-	48.925.534.172	-	<i>Reclassification of building under construction</i>
Biaya produksi	29.762.100.960	-	1.404.775.580	
Pengurangan:				<i>Deductions:</i>
Beban pokok pendapatan (Catatan 31)	(43.166.889.162)	-	(9.463.721.394)	<i>Cost of revenue (Note 31)</i>
Jumlah	<u>143.525.370.576</u>	<u>156.930.158.778</u>	<u>108.004.624.606</u>	<i>Total</i>

Rincian mutasi persediaan bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

Details of building under construction mutation are as follows:

	2021	2020	2019	
Saldo awal	-	56.483.982.777	19.478.907.038	<i>Beginning balance</i>
Penambahan:				<i>Additions :</i>
Biaya produksi	-	41.484.897.308	37.005.075.739	<i>Production cost</i>
Pengurangan:				<i>Deductions:</i>
Beban pokok pendapatan (Catatan 31)	-	(49.043.345.913)	-	<i>Cost of revenue (Note 31)</i>
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	-	(48.925.534.172)	-	<i>Reclassification to building ready-for-sale</i>
Jumlah	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56.483.982.777</u>	<i>Total</i>

Per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, persediaan Perusahaan berupa tanah dan bangunan Graha Indoland dan Mataram City dijadikan jaminan atas utang PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (Lihat Catatan 23).

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, Company's inventory consist of Land and Building of Graha Indoland and Mataram City was pledged as collateral for loan of PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (See Notes 23).

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Perusahaan telah mengasuransikan bangunan atas Graha Indoland dan Mataram City dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 428.365.251.370, Rp 880.146.360.202 dan Rp 733.544.101.838 kepada pihak ketiga, PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero) dan PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk.

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, the Company has insured the buildings for Graha Indoland and Mataram City with a total coverage of Rp 428,365,251,370, Rp 880,146,360,202 and Rp 733,544,101,838 to third parties PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero) and PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk.

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

7. INVENTORIES (continued)

the Company management is of the opinion that the coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Based on results of the review of the physical condition and net realizable values of the above inventories at the end of the reporting period, management believes that the net carrying values of the above inventories are fully realizable and hence, no allowance for impairment of inventories is necessary as of December 31, 2021, 2020 and 2019.

8. UANG MUKA

Rincian uang muka adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Pembelian perlengkapan hotel Operasional	66.897.735	31.273.636	135.785.712	Purchase of hotel equipment Operational
Jumlah	66.897.735	47.482.007	236.432.412	Total

8. ADVANCES

The details of advances are as follows:

9. INVESTASI

Rincian investasi adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
PT Saraswanti Indo Makmur				PT Saraswanti Indo Makmur
Nilai perolehan:				Acquisition cost
Saldo awal	1.050.000.000	900.000.000	900.000.000	Beginning balance
Penambahan	-	150.000.000	-	Additions
Pengurangan	(1.050.000.000)	-	-	Deductions
Saldo akhir	-	1.050.000.000	900.000.000	Ending balance
Perubahan ekuitas	-	10.139.867	29.353.648	Equity changes
Jumlah	-	1.060.139.867	929.353.648	Total

9. INVESTMENTS

The details of investments are as follows:

PT Saraswanti Indo Makmur (SIM) (d/h PT Saraswanti Indo Resto)

Berdasarkan Akta Notaris Daniel A. Sa'adhi, S.H No.02 tanggal 7 Januari 2016, Perusahaan telah mendirikan SIM dengan penyertaan saham sebesar Rp 900.000.000, yang merupakan 60% kepemilikan saham dalam SIM.

Berdasarkan Akta Notaris Ny. Sri Handini Sasmita SH, No.20 tanggal 17 Desember 2020, terdapat perubahan kepemilikan saham Perusahaan pada SIM, dengan nilai penyertaan sebesar Rp 1.050.000.000 atau sebesar 70% saham kepemilikan atau sebesar 2.100 lembar saham di SIM.

Pada tanggal 7 Oktober 2021, Perusahaan mengalihkan seluruh kepemilikan saham pada SIM kepada PT Saraswanti Utama sebanyak 1.680 lembar saham dan kepada Bogat Agus Riyono sebanyak 420 lembar saham berdasarkan Akta Notaris Gema Bismantaka SH., M.Kn, No. 10 tanggal 7 Oktober 2021.

Pembayaran hak atas saham dilakukan dengan mengurangi utang Perusahaan kepada PT Saraswanti Utama serta kepada Bogat Agus Riyono senilai harga saham.

PT Saraswanti Indo Makmur (SIM) (d/h PT Saraswanti Indo Resto)

Based on the Notarial Deed of Daniel A. Sa'adhi, S.H No. 02 dated January 7, 2016, the Company has established an SIM with an investment of Rp 900,000,000, which represents 60% share ownership in SIM.

Based on the Notarial Deed, Mrs. Sri Handini Sasmita SH, No.20 dated 17 December 2020, there was a change in the Company's share ownership in SIM, with an investment value of Rp 1,050,000,000 or 70% ownership shares or 2,100 shares in SIM.

On October 7, 2021, the Company transferred all of its share ownership in SIM to PT Saraswanti Utama totaling 1,680 shares and to Bogat Agus Riyono as many as 420 shares based on the Notarial Deed of Gema Bismantaka SH., M.Kn, No. 10 on October 7, 2021.

Payment of the rights to shares is made by reducing the Company's debt to PT Saraswanti Utama and to Bogat Agus Riyono worth the share price.

10. BIAAYA DIBAYAR DIMUKA

Rincian biaya dibayar dimuka adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Asuransi	395.573.423	106.806.414	153.774.896	Insurances
Contract services dan lisensi	-	110.662.380	72.199.804	Contract services and licenses
Lainnya	749.384.616	90.018.376	157.310.588	Others
Jumlah	1.144.958.039	307.487.170	383.285.288	Total

10. PREPAID EXPENSES

The details of prepaid expenses are as follows:

10. BIAYA DIBAYAR DIMUKA (lanjutan)

Contract services dan lisensi merupakan biaya dibayar dimuka atas sewa rumah karyawan hotel dan biaya *maintenance* atas sistem informasi hotel.

Biaya dibayar dimuka lainnya merupakan biaya terkait dengan profesi penunjang Penawaran Umum Perdana Saham.

10. PREPAID EXPENSES (continued)

Contract services and licenses are prepaid expenses for the rent of hotel employees' homes and maintenance costs for hotel information systems.

Other prepaid expenses represent expenses related to the profession supporting the Initial Public Offering.

11. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan untuk dikembangkan di masa mendatang dengan rincian sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Tanah Tambakboyo	4.480.845.430	4.297.766.280	4.154.628.338	<i>Tambakboyo land</i>
Tanah Bawen, Ambarawa	909.318.000	909.318.000	909.318.000	<i>Bawen land, Ambarawa</i>
Tanah Bandungan, Ambarawa	-	2.739.260.000	2.739.260.000	<i>Bandungan land, Ambarawa</i>
Jumlah	5.390.163.430	7.946.344.280	7.803.206.338	Total

Mutasi tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Saldo awal	7.946.344.280	7.803.206.338	4.303.206.338	<i>Beginning balance</i>
Penambahan	183.079.150	143.137.942	3.500.000.000	<i>Additions</i>
Pengurangan	(2.739.260.000)	-	-	<i>Deductions</i>
Jumlah	5.390.163.430	7.946.344.280	7.803.206.338	Total

Rincian luas tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Tanah Tambakboyo	8.947	8.947	8.947	<i>Tambakboyo land</i>
Tanah Bawen, Ambarawa	3.655	3.655	3.655	<i>Bawen land, Ambarawa</i>
Tanah Bandungan, Ambarawa	-	29.481	29.481	<i>Bandungan land, Ambarawa</i>
Jumlah	12.602	42.083	42.083	Total

Pada tanggal 27 Desember 2021, Perusahaan melakukan penjualan tanah yang terletak di Bandungan, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah seluas 29.481 m² kepada PT Saraswanti Anugrah Mentari dengan harga jual berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9 sampai dengan 18 sebesar Rp 3.493.498.500.

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk pengembangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019.

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak terdapat penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan.

11. LAND FOR DEVELOPMENT

This account represents land owned by the Company for future development with the following details:

Details of land for development are as follows:

Details total area of land for development are as follows:

On December 27, 2021, the Company sold the land located in Bandungan, Ambarawa District, Semarang Regency, Central Java Province with an area of 29,481 m² to PT Saraswanti Anugrah Mentari with a selling price based on the Sale and Purchase Binding Deed Numbers 9 to 18 amounting to Rp 3,493,498,500.

There were no borrowing costs capitalized as part of the land for development for the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019.

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, there was no impairment in the value of land for development.

12. ASET TETAP

12. FIXED ASSETS

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

The details of fixed assets are as follows:

31 Desember 2021 / December 31, 2021						
	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan/ Deductions	Penyesuaian dan reklasifikasi / Adjustment and reclassification	Saldo akhir / Ending balance	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Tanah	11.531.062.863	-	-	-	11.531.062.863	Land
Bangunan dan prasarana	107.494.577.047	-	-	-	107.494.577.047	Buildings and infrastructures
Peralatan kantor	35.758.828.369	417.542.100	-	-	36.176.370.469	Office equipment
Kendaraan	3.856.669.470	-	-	-	3.856.669.470	Vehicles
Jumlah	158.641.137.749	417.542.100	-	-	159.058.679.849	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	29.610.244.369	5.606.623.063	-	-	35.216.867.432	Buildings and infrastructures
Peralatan kantor	31.144.261.563	1.969.326.477	-	-	33.113.588.040	Office equipment
Kendaraan	2.654.545.173	369.670.408	-	-	3.024.215.581	Vehicles
Jumlah	63.409.051.105	7.945.619.947	-	-	71.354.671.053	Total
Nilai tercatat	95.232.086.644				87.704.008.796	Net carrying value
31 Desember 2020 / December 31, 2020						
	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan/ Deductions	Penyesuaian dan reklasifikasi / Adjustment and reclassification	Saldo akhir / Ending balance	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Tanah	11.531.062.863	-	-	-	11.531.062.863	Land
Bangunan dan prasarana	106.805.765.626	688.811.421	-	-	107.494.577.047	Buildings and infrastructures
Peralatan kantor	35.323.707.357	435.121.012	-	-	35.758.828.369	Office equipment
Kendaraan	3.521.643.462	335.026.008	-	-	3.856.669.470	Vehicles
Jumlah	157.182.179.308	1.458.958.441	-	-	158.641.137.749	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	24.237.126.249	5.373.118.120	-	-	29.610.244.369	Buildings and infrastructures
Peralatan kantor	28.492.856.037	2.651.405.526	-	-	31.144.261.563	Office equipment
Kendaraan	2.246.409.156	408.136.017	-	-	2.654.545.173	Vehicles
Jumlah	54.976.391.442	8.432.659.663	-	-	63.409.051.105	Total
Nilai tercatat	102.205.787.866				95.232.086.644	Net carrying value
31 Desember 2019 / December 31, 2019						
	Saldo awal / Beginning balance	Penambahan / Additions	Pengurangan/ Deductions	Penyesuaian dan reklasifikasi / Adjustment and reclassification	Saldo akhir / Ending balance	
Harga perolehan:						Acquisition cost:
Tanah	11.531.062.863	-	-	-	11.531.062.863	Land
Bangunan dan prasarana	105.146.640.792	1.659.124.834	-	-	106.805.765.626	Buildings and infrastructures
Peralatan kantor	32.881.765.504	2.441.941.852	-	-	35.323.707.357	Office equipment
Kendaraan	3.521.643.462	-	-	-	3.521.643.462	Vehicles
Jumlah	153.081.112.621	4.101.066.686	-	-	157.182.179.308	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation:
Bangunan dan prasarana	18.689.127.344	5.547.998.905	-	-	24.237.126.249	Buildings and infrastructures
Peralatan kantor	25.810.190.700	2.682.665.337	-	-	28.492.856.037	Office equipment
Kendaraan	1.809.111.014	437.298.142	-	-	2.246.409.156	Vehicles
Jumlah	46.308.429.058	8.667.962.384	-	-	54.976.391.442	Total
Nilai tercatat	106.772.683.564				102.205.787.866	Net carrying value

Penyusutan yang dibebankan ke beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 7.945.619.947, Rp 8.432.659.663 dan Rp 8.667.962.384 pada tahun 2021, 2020 dan 2019 (Catatan 33).

Depreciation charged to general and administrative expenses are Rp 7.945.619.947, Rp 8.432.659.663 and Rp 8.667.962.384 in 2021, 2020 and 2019, respectively (Note 33).

12. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Perusahaan telah mengasuransikan bangunan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 138.126.744.850, Rp 138.127.744.850 dan Rp 148.126.744.850, kepada pihak ketiga, PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero), PT Kalibesar Raya Utama dan PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk. Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul di masa yang akan datang.

Tanah, bangunan, prasarana dan peralatan pendukung tertentu milik Perusahaan telah dijaminkan ke PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (lihat Catatan 23).

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak terdapat penurunan nilai pada aset tetap sebab tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tersebut tidak dapat dipulihkan kembali.

13. ASET HAK-GUNA

Rincian aset hak-guna adalah sebagai berikut:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Tanah	1.495.618.170	1.495.618.170	1.495.618.170	<i>Land</i>
Akumulasi amortisasi	(390.704.181)	(315.923.272)	(241.142.364)	<i>Accumulated amortization</i>
Jumlah	<u>1.104.913.989</u>	<u>1.179.694.898</u>	<u>1.254.475.806</u>	<i>Total</i>

Pada tanggal 30 Desember 2015, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas Tanah Kas Desa seluas 4.727 m². Masa sewa ini berlaku selama 20 tahun sejak tanggal 4 Januari 2016 sampai dengan 3 Januari 2036 dengan jumlah harga sewa sebesar Rp 915.805.468.

Pada tanggal 21 Maret 2018, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan Victoria Sundari Handoko, Maria Dwi Pratiwi dan Ana Sulistiyorini atas sebidang tanah dengan Hak Milik No.473/Maguwoharjo seluas 682 m² yang berlokasi di Padukuhan Ringin Sari, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Masa sewa ini berlaku selama 8 (delapan) tahun sejak tanggal 21 Oktober 2018 sampai dengan 21 Oktober 2026 dengan jumlah harga sewa sebesar Rp 580.000.000.

14. ASET TAK BERWUJUD

Rincian aset tak berwujud adalah sebagai berikut:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Harga perolehan awal	352.012.000	352.012.000	352.012.000	<i>Initial acquisition cost</i>
Penambahan	15.860.000	-	-	<i>Additions</i>
Harga perolehan akhir	367.872.000	352.012.000	352.012.000	<i>Ending balance acquisition cost</i>
Akumulasi amortisasi	(319.009.083)	(278.678.666)	(179.675.666)	<i>Accumulated amortization</i>
Nilai tercatat	<u>48.862.917</u>	<u>73.333.334</u>	<u>172.336.334</u>	<i>Carrying value</i>

Saldo aset tak berwujud dengan umur terbatas merupakan nilai tercatat atas perangkat lunak yang dipakai oleh Perusahaan. Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, beban amortisasi dialokasikan ke beban umum dan administrasi (Catatan 33) sebesar Rp 40.330.417, Rp 99.003.000 dan Rp 145.009.000.

Berdasarkan evaluasi manajemen Perusahaan, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tak berwujud.

12. FIXED ASSETS (continued)

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, the Company have insured buildings against fire, theft and other risks with coverage amounting to Rp 138.126.744.850, Rp 138.127.744.850 dan Rp 148.126.744.850 to third parties, PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero), PT Kalibesar Raya Utama and PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk. Company and its subsidiaries believes that the insurance coverage is adequate to cover losses that may arise in the future.

The Company's certain land, buildings, infrastructure and supporting equipment have been pledged to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (see Note 23).

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, there was no impairment in the value of fixed assets since there were no events or changes in circumstances that indicated that the carrying amount of fixed assets may not be fully recoverable.

13. RIGHT OF USE ASSETS

Details of right of use assets are as follows:

On December 30, 2015, the Company entered into a lease agreement with the Government of Sariharjo Village, Ngaglik Sub-district, Sleman Regency for Land Kas Desa covering an area of 4,727 m². This rental period is valid for 20 years from January 4, 2016 until January 3, 2036 with a total rental price of Rp 915,805,468.

On March 21, 2018, the Company entered into a lease agreement with Victoria Sundari Handoko, Maria Dwi Pratiwi and Ana Sulistiyorini for a plot of land with Ownership Right No.473/Maguwoharjo covering an area of 682 m² located in Padukuhan Ringin Sari, Maguwoharjo Village, Depok District, Kabupaten Sleman. This rental period is valid for 8 (eight) years from October 21, 2018 to October 21, 2026 with a total rental price of Rp 580,000,000.

14. INTANGIBLE ASSETS

Details of intangible assets are as follows:

The balance of intangible assets with a limited life represents the carrying amount of the software used by the Company. For the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019, the amortization expense was allocated to general and administrative expenses (Note 33) amounting to Rp 40,330,417, Rp 99,003,000 and Rp 145,009,000.

Based on the evaluation of the Company's management, there are no events or changes in circumstances that indicate an impairment in the value of the Company's intangible assets.

15. UTANG BANK JANGKA PENDEK

15. SHORT-TERM BANK LOAN

Akun ini terdiri dari :

This account consists of:

	2021	2020	2019
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk			
Fasilitas kredit agunan surat berharga	10.000.000.000	13.750.000.000	13.750.000.000
Jumlah	10.000.000.000	13.750.000.000	13.750.000.000

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
 Securities collateral credit facility
Total

Perusahaan

Company

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga - I

Securities Collateral Credit Facility - I

Berdasarkan perjanjian kredit agunan surat berharga nomor CRO.KP/156/KSB/2019 tanggal 21 Mei 2019, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk memberikan kredit agunan surat berharga bersifat non revolving (pembayaran sekaligus) dengan limit sebesar Rp 3.750.000.000, dengan bunga 0,50% per tahun dan jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal 21 Mei 2019 sampai dengan tanggal 20 Mei 2020 dan dapat diperpanjang (untuk pola pelunasan sekaligus). Bank memperoleh agunan berupa bilyet deposito atas nama Noegroho Harihardono dengan nomor bilyet AE 601346.

Based on the securities credit agreement number CRO.KP/156/KSB/2019 dated May 21, 2019, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk provides non-revolving securities collateral credit (one-time payment) with a limit of Rp 3,750,000,000, with 0.50% interest per annum and a period of 12 months starting from May 21, 2019 until May 20, 2020 and can be extended (for a one-time payment pattern). The bank obtained collateral in the form of a time deposit slip in the name of Noegroho Harihardono with the bilyet number AE 601346.

Perusahaan telah memperoleh Addendum I atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.KP/156/KSB/2019 tertanggal 27 Maret 2020 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp 3.750.000.000, fasilitas kredit bersifat Committed dan non revolving dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 21 Mei 2020 sampai dengan 21 Mei 2021.

The Company has obtained Addendum I to the Securities Collateral Credit Agreement with the number CRO.KP/156/KSB/2019 dated 27 March 2020 regarding the extension of the term of the securities collateral credit facility with a fixed credit limit of Rp3.750,000,000, the credit facility is Committed and non-revolving with a period starting from May 21, 2020 to May 21, 2021.

Pada tanggal 25 Maret 2021, Perusahaan telah memperoleh Addendum II atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.KP/156/KSB/2019 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp 3.750.000.000. Fasilitas kredit bersifat *committed* dan *non revolving* dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 1 April 2021 sampai dengan 31 Maret 2022. Kredit Agunan ini telah dilunasi pada tanggal 25 November 2021 berdasarkan surat nomor CMB.CM4/PA1.5572/2021.

On March 25, 2021, the Company has obtained Addendum II to the Securities Collateral Credit Agreement with the number CRO.KP/156/KSB/2019 regarding the extension of the term of the securities collateral credit facility with a fixed credit limit of Rp 3,750,000,000. The credit facilities are committed and non-revolving with terms starting from April 1, 2021 to March 31, 2022. This Collateral Loan has been settled on November 25, 2021 based on letter number CMB.CM4/PA1.5572/2021.

Tidak terdapat pembatasan atas fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga I.

There are no restrictions on the Securities Collateral Credit facility I.

Fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga - II

Securities Collateral Credit Facility - II

Berdasarkan addendum I (pertama) tentang perjanjian kredit agunan surat berharga nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tanggal 29 Maret 2019, bahwa Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari PT Bank Mandiri (Persero), Tbk dengan limit kredit tetap sebesar Rp 10.000.000.000 selama 12 bulan terhitung sejak tanggal 01 April 2019 sampai dengan 31 Maret 2020.

Based on the first (first) addendum regarding the securities credit agreement number CRO.SBY/0129/KSB/2018 dated March 29, 2019, that the Company obtained a credit facility from PT Bank Mandiri (Persero), Tbk with a fixed credit limit of Rp 10,000,000,000 for 12 months from April 01, 2019 to March 31, 2020.

Perusahaan telah memperoleh Addendum II atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 tertanggal 27 Maret 2020 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp10.000.000.000, fasilitas kredit bersifat Committed dan non revolving dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 1 April 2020 sampai dengan 31 Maret 2021.

The Company has obtained Addendum II to the Securities Collateral Credit Agreement with the number CRO.SBY/0129/KSB/2018 dated 27 March 2020 regarding the extension of the term of the securities collateral credit facility with a fixed credit limit of Rp 10,000,000,000, the credit facility is Committed and non-revolving with a period starting from April 1, 2020 to March 31, 2021.

Pada tanggal 25 Maret 2021 Perusahaan telah memperoleh Addendum III atas Perjanjian Kredit Agunan Surat Berharga dengan nomor CRO.SBY/0129/KSB/2018 perihal perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit agunan surat berharga dengan limit kredit tetap sebesar Rp 10.000.000.000. Fasilitas kredit bersifat *committed* dan *non revolving* dengan jangka waktu terhitung mulai tanggal 1 April 2021 sampai dengan 31 Maret 2022.

On March 25, 2021, the Company obtained Addendum III to the Securities Collateral Credit Agreement with the number CRO.SBY/0129/KSB/2018 the date of extension of the credit facility for collateralized securities with a fixed credit limit of Rp 10,000,000,000. The credit facility is committed and non-revolving with a term starting from April 1, 2021 to March 31, 2022.

15. UTANG BANK JANGKA PENDEK (lanjutan)

15. SHORT-TERM BANK LOAN (continued)

Fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga - II (lanjutan)

Securities Collateral Credit Facility - II (continued)

Pelunasan kredit dilaksanakan satu kali sebesar baki debit/kredit yang ditarik, paling lambat pada saat fasilitas kredit jatuh tempo. Suku bunga pinjaman sebesar 0,40% p.a di atas tingkat suku bunga deposito rupiah yang dijaminan, dibayar efektif setiap bulan. Dengan agunan kredit berupa deposito dengan nominal sebesar Rp 10.000.000.000 no.bilyet AD 230319, no.rekening 1410205301716 atas nama Noegroho Harihardono telah diikat gadai untuk menjamin fasilitas KASB atas nama PT Saraswanti Indoland Development.

Loan repayments are made once in the amount of the debit/credit balance drawn, no later than when the credit facility matures. The loan interest rate is 0.40% p.a above the guaranteed rupiah deposit rate, payable effective every month. With credit collateral in the form of deposits with a nominal value of Rp 10,000,000,000 no. bilyet AD 230319, account no. 1410205301716 in the name of Noegroho Harihardono has been pledged to guarantee the KASB facility of PT Saraswanti Indoland Development.

Tidak terdapat pembatasan atas fasilitas Kredit Agunan Surat Berharga II.

There are no restrictions on the Securities Collateral Credit facility II.

16. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

16. TRADE PAYABLE - THIRD PARTIES

Akun ini terdiri dari :

This account consists of:

	2021	2020	2019	
PT Anugerah Hatatah Indah	4.736.248.432	-	-	PT Anugerah Hatatah Indah
Sukses Jaya	321.518.250	359.998.800	154.242.500	Sukses Jaya
PT Putra Mandiri	228.115.100	42.801.601	217.539.600	PT Putra Mandiri
PT Sukanda Djaya	195.424.945	40.486.244	245.676.685	PT Sukanda Djaya
RPA Sumber Ayam Karkasindo	181.401.005	163.272.010	77.133.455	RPA Sumber Ayam Karkasindo
CV Puspa Jaya	178.890.350	159.865.601	142.829.575	CV Puspa Jaya
UD Semangat Baru	163.623.500	154.015.564	143.552.000	UD Semangat Baru
UD Danika	148.988.400	146.659.100	220.057.700	UD Danika
PT Tirta Investama	116.690.990	144.526.391	145.548.796	PT Tirta Investama
Storq	115.438.450	34.545.700	69.429.550	Storq
PT Budi Jaya	101.925.308	36.579.950	25.154.800	PT Budi Jaya
Langgeng Laundry	84.780.145	311.115.825	460.168.258	Langgeng Laundry
CV Agung Harapan	74.930.000	56.882.500	101.506.500	CV Agung Harapan
PT Indoguna Jogja	65.167.400	12.184.330	126.449.040	PT Indoguna Jogja
PT Indo Telur	55.550.000	-	153.125.000	PT Indo Telur
CV Indo Boga Jaya Utama	5.864.000	799.800	105.793.672	CV Indo Boga Jaya Utama
PT Aplikanusa Lintasarta	-	188.297.997	-	PT Aplikanusa Lintasarta
CV Primatex Lestari	-	139.250.000	-	CV Primatex Lestari
Sakinah	-	108.119.550	105.923.550	Sakinah
Mekar Abadi	-	32.980.016	172.430.500	Mekar Abadi
UD Sari Buah	-	-	144.717.738	UD Sari Buah
Golden Food	-	-	115.000.000	Golden Food
Lain-lain di bawah Rp 100.000.000	1.984.487.275	1.302.758.391	2.160.056.778	Others - below Rp 100.000.000
Jumlah utang usaha - pihak ketiga	8.759.043.550	3.435.139.370	5.086.335.697	Total trade payables - third parties

Rincian umur utang usaha dikategorikan berdasarkan umur utang adalah sebagai berikut:

The summary of aging schedule of trade payables is as follows:

	2021	2020	2019	
1 - 30 hari	4.555.050.514	933.736.264	2.329.829.970	1 - 30 days
31 - 60 hari	2.728.575.680	1.062.312.678	1.268.669.137	31 - 60 days
61 - 90 hari	1.466.104.356	352.976.539	1.112.637.693	61 - 90 days
Lebih dari 90 hari	9.313.000	1.086.113.889	375.198.897	More than 90 days
Jumlah	8.759.043.550	3.435.139.370	5.086.335.697	Total

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, semua utang usaha Perusahaan merupakan utang dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, the Company payables represent from third parties and are denominated in Rupiah.

Atas utang usaha tersebut, Perusahaan tidak dikenakan bunga dan tidak ada utang yang dijadikan jaminan.

With respect to this trade payables, the Company are not subject to interest and no payables are pledged as collateral.

17. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari :

a. Pihak berelasi

	2021	2020	2019	
PT Saraswanti Utama	6.161.542.992	11.710.700.516	4.885.029.942	PT Saraswanti Utama
PT Saraswanti Indo Makmur	840.000.000	924.540.147	854.848.613	PT Saraswanti Indo Makmur
Ir YN Hari Hardono	-	2.262.880.260	2.320.106.400	Ir YN Hari Hardono
Ir Yahya Taufik	-	2.000.000.000	2.500.000.000	Ir Yahya Taufik
Bogat Agus Riyono	-	1.757.630.843	1.711.630.843	Bogat Agus Riyono
PT Saraswanti Indo Genetech	-	673.309.449	2.237.535.800	PT Saraswanti Indo Genetech
PT Saraswanti Mekar Agung	-	-	3.887.477.922	PT Saraswanti Mekar Agung
PT Arya Supra Nugraha	-	-	797.434.686	PT Arya Supra Nugraha
PT Anugerah Matahari Gemilang	-	-	264.000.000	PT Anugerah Matahari Gemilang
PT Saraswanti Graha Indah	-	-	186.250.945	PT Saraswanti Graha Indah
Jumlah utang lain-lain pihak berelasi	7.001.542.992	19.329.061.215	19.644.315.151	Total other payables - related parties

Utang lain-lain kepada pihak berelasi timbul terutama dari transaksi pinjaman modal kerja.

This account consists of:

a. Related parties

The other payable from related parties arise mainly from working capital.

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 36.

The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 36.

b. Pihak ketiga

	2021	2020	2019	
PT Kaltim Industrial Estate	4.766.666.667	4.766.666.667	6.500.000.000	PT Kaltim Industrial Estate
Unit pemilik	2.973.580.780	-	-	Unit owner
Titipan konsumen	-	-	1.846.771.692	Customer deposits
Lainnya	-	-	118.333.300	Others
Jumlah utang lain-lain pihak ketiga	7.740.247.447	4.766.666.667	8.465.104.992	Total other payables - third parties

Utang lain-lain kepada PT Kaltim Industrial Estate merupakan utang pemesanan unit Apartemen dengan garansi keuntungan atas penjualan kembali berdasarkan perjanjian pemesanan dengan jangka waktu maksimal 3 (tiga) tahun.

Other payables to PT Kaltim Industrial Estate are payables for apartment unit orders with guaranteed profit on resale based on the booking agreement with a maximum period of 3 (three) years.

Utang lain-lain kepada unit pemilik merupakan utang atas pembagian keuntungan kepemilikan kondotel di Graha Indoland dan Mataram City.

Other payables to unit owners represent payables for profit sharing ownership from the condotel in Graha Indoland and Mataram City.

Titipan konsumen terutama terdiri atas uang pembatalan atas pembelian unit apartemen dan akan dibayarkan kembali kepada konsumen secara bertahap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Customers deposits mainly represent cancellation funds from units sold in apartment and will be returned to customers in stages according to the agreement between both parties.

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, semua utang lain-lain Perusahaan dalam mata uang Rupiah.

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, the Company other payables are denominated in Rupiah.

18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari :

	2021	2020	2019	
Service charge	948.681.895	680.223.411	673.030.627	Service charge
Listrik, air telepon	597.701.769	372.080.060	587.055.986	Electricity, telephone water
Komisi	506.538.379	487.153.122	721.063.321	Commission
Pekerjaan interior hotel	280.111.988	97.943.615	143.388.851	Hotel interior work
Gaji dan tunjangan	49.435.883	150.544.813	844.916.583	Salaries and allowances
Basic fees	-	-	682.372.149	Basic fees
Lainnya	412.143.545	333.223.946	545.530.979	Others
Jumlah biaya yang masih harus dibayar	2.794.613.459	2.121.168.968	4.197.358.496	Total accrued expenses

This account consists of:

18. ACCRUED EXPENSES

19. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini terdiri dari :

	2021	2020	2019	
Uang muka pelanggan	26.044.003.286	49.967.995.377	93.098.474.719	Customer advance
Titipan pembeli	1.444.152.263	4.365.474.230	4.478.386.201	Buyer's deposit
Jumlah uang muka pelanggan	27.488.155.549	54.333.469.607	97.576.860.920	Total advance from costumers

Uang muka pelanggan merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan dan booking fee untuk penjualan apartemen dan condotel yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan. Per 31 Desember 2021, saldo uang muka pelanggan seluruhnya merupakan uang muka atas proyek Yudhistira.

This account consists of:

Advances from customers represent advances received from customers and booking fees for sales of apartments and condotel that have not met the criteria for revenue recognition. As of December 31, 2021, the total balance of customer advances represents advances for the Yudhistira project.

Titipan pembeli merupakan penerimaan titipan atas BPHTB, full furnished unit, kelebihan transfer dan titipan penjualan tanah bandungan.

The buyer's deposit is the receipt of the deposit for the BPHTB, full furnished unit, excess transfer and deposit of the sale of Bandungan land.

Tidak terdapat uang muka pelanggan dari pihak berelasi.

There is no advance from customers obtained from related parties.

20. DEPOSIT PELANGGAN

Deposit pelanggan merupakan pembayaran dimuka yang diterima Perusahaan atas jasa penjualan kamar hotel selama pelanggan belum selesai menyewa kamar.

20. COSTUMER DEPOSIT

Customer deposit is an upfront payment received by the Company for hotel room sales services as long as the customer has not checked out.

Saldo deposit pelanggan pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebesar Rp 1.791.159.920, Rp 911.985.292 dan Rp 3.478.258.338.

The customer deposit balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp 1,791,159,920, Rp 911,985,292 and Rp 3,478,258,338.

21. PENYISIHAN UNTUK PENGGANTIAN PERABOT DAN PERLENGKAPAN HOTEL SERTA KESEJAHTERAAN KARYAWAN

Akun ini terdiri dari :

	2021	2020	2019	
Penggantian atas perabot dan perlengkapan hotel yang hilang atau rusak	147.499.528	127.583.502	809.026.119	Replacement for lost and breakage of hotel's furniture and equipment
Kesejahteraan karyawan	2.606.542	2.606.542	89.807.114	Employees' welfare
Jumlah	150.106.070	130.190.044	898.833.233	Total

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasional hotel serta kesejahteraan karyawan didasarkan atas persentase tertentu dari penerimaan jasa pelayanan hotel.

This account consists of:

Provision for replacement of hotel operational equipment and employee welfare is based on a certain percentage of hotel service receipts.

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan karyawan tersebut cukup untuk menutupi penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan.

Management believes that the above allowance for replacement of hotel's furniture and equipment, and employees' welfare is adequate to cover replacement of lost and breakage of hotel's furniture and equipment and the payment realization for employees' welfare.

22. LIABILITAS SEWA

Perusahaan melakukan transaksi sewa, diantaranya sewa tanah dan pembiayaan kendaraan. Nilai kini atas pembayaran minimum sewa pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

22. LEASE LIABILITIES

The Company entered into several lease transactions, such as the lease of land and vehicles financing. The present value of the minimum lease payments as of December 31, 2021, 2020 and 2019 was as follows:

	2021	2020	2019	
Dalam satu tahun	278.903.095	237.830.012	187.373.600	Within one year
Lebih dari satu tahun tapi tidak lebih dari lima tahun	231.413.040	308.685.280	216.307.520	Over one year but no longer than five years
Lebih dari lima tahun	422.798.006	468.555.366	514.312.726	Over five years
Jumlah pembayaran sewa masa depan	933.114.142	1.015.070.658	917.993.846	Total future lease payment
Dikurangi beban keuangan di masa depan	(3.321.788)	(3.846.305)	(6.275.493)	Less future finance charges
Nilai kini pembayaran minimum sewa	929.792.353	1.011.224.353	911.718.353	Present value of minimum lease payments
Dikurangi:				Less:
Bagian jangka pendek	278.903.095	237.830.012	185.502.376	Current portion
Bagian jangka panjang	650.889.258	773.394.341	726.215.977	Non-current portion

22. LIABILITAS SEWA (lanjutan)

Aset sewa berupa pembiayaan kendaraan dipakai sebagai jaminan untuk sewa pembiayaan yang bersangkutan.

22. LEASE LIABILITIES (continued)

The leased assets in the form of vehicle financing are used as collateral for the related finance leases.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari :

23. LONG-TERM BANK LOAN

This account consists of:

	2021	2020	2019	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	48.874.000.000	52.874.000.000	60.074.900.115	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	23.728.000.007	26.128.000.007	28.128.000.007	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
	72.602.000.007	79.002.000.007	88.202.900.122	
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Less of current maturities
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	10.500.000.000	15.800.000.000	22.200.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	3.600.000.000	2.400.000.000	5.000.000.000	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
	14.100.000.000	18.200.000.000	27.200.000.000	
Bagian yang akan jatuh tempo lebih dari satu tahun				Long-term portion
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	38.374.000.000	37.074.000.000	37.874.900.115	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	20.128.000.007	23.728.000.007	23.128.000.007	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
	58.502.000.007	60.802.000.007	61.002.900.122	

Perusahaan

Company

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Fasilitas Kredit Investasi

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Investment Credit Facility

Berdasarkan akta notaris yang dibuat oleh Ny. Sri Handini Sasmita, SH tentang perjanjian fasilitas kredit investasi CRO.YOG/0016/KI/2017 nomor 08 tanggal 12 Oktober 2017, dengan tujuan pembiayaan kembali 57 unit Condotel dan Convention Hall beserta sarana pendukungnya, kredit yang diberikan dengan jumlah yang tidak melebihi limit kredit yaitu sebesar Rp 102.445.000.000 kredit ini bersifat non revolving, dengan jangka waktu kredit terhitung sejak tanggal 12 Oktober 2017 sampai dengan 17 Juni 2022, bunga pinjaman sebesar 11% p.a per tahun.

Based on the notarial deed made by Mrs. Sri Handini Sasmita, SH regarding the investment credit facility agreement CRO.YOG/0016/KI/2017 number 08 dated 12 October 2017, with the aim of refinancing 57 units of Condotel and Convention Hall along with their supporting facilities, loans provided in an amount that does not exceed the credit limit which is Rp 102.445.000.000 this loan is non-revolving, with a credit term starting from October 12, 2017 to June 17, 2022, the loan interest is 11% pa per year.

Perusahaan juga melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, yang tertuang dalam Addendum II Perjanjian fasilitas kredit investasi nomor CRO.YOG/0016/KI/2017 nomor 08 tertanggal 12 Mei 2020, Bank telah menyetujui permohonan penurunan limit, perpanjangan waktu, perubahan suku bunga dan perubahan jadwal angsuran. Fasilitas kredit investasi semula sebesar Rp102.445.000.000 menjadi sebesar Rp54.674.000.000 dengan jangka waktu sejak 12 Mei 2020 sampai dengan 17 Juni 2023 dan suku bunga yang semula 9,50% menjadi 9,00% serta perubahan agunan.

The company also restructured its loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, as stated in Addendum II to the Investment credit facility agreement number CRO.YOG/0016/KI/2017 number 08 dated 12 May 2020, the Bank has approved the application for limit reduction, extension of time, changes in interest rates and changes in the installment schedule. The initial investment credit facility was Rp102,445,000,000 to Rp54,674,000,000 with a term from May 12, 2020 to June 17, 2023 and an interest rate from 9.50% to 9.00% as well as changes in collateral.

Pada tanggal 18 Mei 2021, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan surat Nomor CMB.CM4/PA1.2404/SPPK/2021 atas Kredit Restrukturisasi COVID-19, dengan perubahan ketentuan dan syarat untuk jangka waktu fasilitas kredit diperpanjang sampai dengan 17 Juni 2025, perubahan jadwal angsuran pokok dan perubahan agunan.

On May 18, 2021, the Company restructured its loan to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk based on letter Number CMB.CM4/PA1.2404/SPPK/2021 for the COVID-19 Restructuring Credit, with changes to the terms and conditions for the extended credit facility period. until June 17, 2025, changes to the schedule of principal installments and changes to collateral.

Rincian perubahan agunan pinjaman menjadi sebagai berikut:

The details of changes in loan collateral are as follows:

- Tanah SHGB no. 1005,1007, 1008 dan 1176 an. PT Saraswanti Indoland Development dengan luas total 7.183 m², diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 36.430.000.000.
- Tanah dan bangunan ballroom dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 1021 an. PT Saraswanti Indoland Development yang diikat secara Hak Tanggungan sebesar Rp 125.965.000.000.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

23. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

Perusahaan (lanjutan)

Company (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (continued)

Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

Investment Credit Facility (continued)

- | | |
|--|--|
| <p>c. Bangunan strata title (berdiri di atas tanah SHGB no.1175) yang terdiri dari:</p> <ul style="list-style-type: none">- 46 Condotel dengan bukti kepemilikan berupa 59 SHMRS atas nama PT Saraswanti Indoland Development;- Office di Basement 2 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 001 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;- Office di Basement 1 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 002 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;- City Walk dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 003 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;- Lobby dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 004 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;- Lantai 1 sisi utara dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 005 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;- Lantai 1 sisi kolam dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 006 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;- Lantai 1 sisi selatan dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 007 atas nama PT Saraswanti Indoland Development;- Rooftop Tower Apartemen dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS no. 580 atas nama PT Saraswanti Indoland Development. <p>d. Mesin dan peralatan diikat Fiducia dengan nilai pengikatan sebesar Rp10.000.000.000</p> <p>e. Personal Guarantee secara notarial atas nama YN Hari Hardono (Owner Saraswanti Group)</p> <p>f. <i>Corporate Guarantee</i> secara notarial atas nama PT Dupan Anugerah Lestari.</p> | <p>c. <i>Strata title building (standing on land SHGB no.1175) which consists of:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>46 Condotel with proof of ownership in the form of 59 SHMRS on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;</i>- <i>Office in Basement 2 with proof of ownership in the form of SHMRS no. 001 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;</i>- <i>Office in Basement 1 with proof of ownership in the form of SHMRS no. 002 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;</i>- <i>City Walk with proof of ownership in the form of SHMRS no. 003 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;</i>- <i>Lobby with proof of ownership in the form of SHMRS no. 004 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;</i>- <i>1st floor north side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 005 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;</i>- <i>1st floor pool side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 006 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;</i>- <i>1st floor south side with proof of ownership in the form of SHMRS no. 007 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development;</i>- <i>Rooftop Tower Apartment with proof of ownership in the form of SHMRS no. 580 on behalf of PT Saraswanti Indoland Development.</i> <p>d. <i>Machinery and equipment bound by Fiduciary with a binding value of Rp 10,000,000,000</i></p> <p>e. <i>Personal Guarantee notarial in the name of YN Hari Hardono (Owner Saraswanti Group)</i></p> <p>f. <i>Corporate Guarantee notorially on behalf of PT Dupan Anugerah Lestari.</i></p> |
|--|--|

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit investasi dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, selama fasilitas kredit belum dilunasi, Perusahaan tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut tanpa persetujuan tertulis dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk:

Based on the investment credit facility agreement with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, as long as the credit facility has not been repaid, the Company is not allowed to do the following without the written approval of PT Bank Mandiri (Persero) Tbk:

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Mengubah anggaran dasar termasuk akan tetapi tidak terbatas pada perubahan susunan Pengurus, modal dan komposisi pemegang saham;2. Mengubah operator hotel;3. Memperoleh fasilitas kredit dari bank lain;4. Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan kepada pihak lain;5. Mengambil dividen;6. Memindah-tangankan agunan kecuali persediaan dan piutang usaha;7. Melunasi utang pemegang saham;8. Menggunakan fasilitas kredit diluar tujuan penggunaan fasilitas kredit;9. Mengajukan permohonan kepada Pengadilan Niaga atau Pengadilan Negeri untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran utang; | <ol style="list-style-type: none">1. <i>Amend the articles of association including but not limited to changes in the composition of the Management, capital and composition of shareholders;</i>2. <i>Changing hotel operators;</i>3. <i>Obtain credit facilities from other banks;</i>4. <i>Bind the Company as guarantor of debt or pledge assets to other parties;</i>5. <i>Take dividends;</i>6. <i>Transferring collateral except inventories and accounts receivable;</i>7. <i>Pay off shareholder debt;</i>8. <i>Using credit facilities outside the intended use of credit facilities;</i>9. <i>Submit an application to the Commercial Court or District Court to be declared bankrupt or to postpone the payment of debts;</i> |
|---|---|

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
Fasilitas Kredit Investasi

Berdasarkan akta notaris yang dibuat dihadapan Ana Marwiati, SH., M.Hum, nomor 28 tanggal 05 Mei 2017 tentang perjanjian kredit Perusahaan kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Koordinator Magelang, dengan fasilitas kredit maksimum pokok sebesar Rp 40.000.000.000 (empat puluh miliar rupiah) tujuan penggunaan fasilitas kredit tersebut adalah untuk refinancing pembangunan kondotel Graha Indoland, bunga pinjaman sebesar 11% per tahun effective berdasarkan perhitungan bunga secara floating rate, jangka waktu pinjaman 72 bulan.

Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 0547/PMS.03/005/2020 tanggal 29 April 2020 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 90 tanggal 30 April 2020, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. *Plafond Rescheduling:*
Maksimum sebesar Rp 26.128.000.008
2. Jenis kredit:
Kredit Investasi
3. Sifat kredit:
Aflopnd (sistem angsuran)
4. Tujuan penggunaan:
Refinancing pembangunan kondotel Graha Indoland.
5. Suku bunga:
10,3% (pa) efektif *floating rate*
6. Penambahan jangka waktu kredit:
7 (tujuh) bulan sejak jatuh tempo kredit atau sampai dengan tanggal 5 Desember 2023.
7. Periode pokok dan bunga:
 - Penundaan pembayaran pokok selama 3 (tiga) bulan dari bulan Mei 2020 sampai dengan Juli 2020.
 - Pembayaran angsuran pokok secara bulanan dimulai sejak bulan Agustus 2020.
 - Pembayaran bunga dilakukan secara bulanan.
8. Biaya administrasi:
sebesar Rp 5.000.000 dengan ketentuan dibayar sebelum penandatanganan Addendum Perjanjian Kredit.

Rincian perubahan agunan pinjaman menjadi sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan kondotel Graha Indoland yang dibiayai Bank terdiri dari 1 bidang tanah yaitu SHGB nomor 01205/Maguwoharjo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Februari 2013 nomor 00021/2017 seluas 3.074 m² tercatat atas nama PT Saraswanti Indoland Development berkedudukan di Kabupaten Sleman, berikut bangunan yang terletak di Jl. Ring Road Desa Maguwoharjo Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya akan dilakukan pemecahan sertifikat dengan kepemilikan SHMRS (Sertifikat Hak Milik Rumah Susun), dengan rincian:
 - Jumlah kamar minimal 80 unit dan;
 - Fasilitas Hotel terdiri dari *meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool* dan *gym*.

23. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
Investment Credit Facility

Based on the notarial deed made before Ana Marwiati, SH., M.Hum, number 28 dated May 5, 2017 concerning the Company's credit agreement to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Magelang Coordinator Branch, with a maximum credit facility of Rp 40,000,000,000 (forty billion rupiah) the purpose of using the credit facility is to refinance the construction of the Graha Indoland condotel, the loan interest is 11% per annum effective based on the calculation of interest on a floating rate basis, the loan period is 72 months.

The Company restructured its loan to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 0547/PMS.03/005/2020 dated April 29, 2020 and Deed of Credit Agreement Addendum Number 90 dated April 30, 2020, with the following amendments to the provisions:

1. *Plafond Rescheduling:*
Maximum of Rp 26,128,000,008
2. *Type of credit:*
Investment Credit
3. *Nature of credit:*
Aflopnd (installment system)
4. *Purpose of use:*
Refinancing the construction of Graha Indoland condotel.
5. *Interest rate:*
10,3% (pa) effective floating rate
6. *Additional credit period:*
7 (seven) months from the maturity date of the credit or until December 5, 2023.
7. *Principal and interest period:*
 - *Postponement of principal payment for 3 (three) months from May 2020 to July 2020.*
 - *Payment of principal installments on a monthly basis starting in August 2020.*
 - *Interest payments are made on a monthly basis.*
8. *Administration fee:*
Rp 5,000,000 provided that it is paid before the signing of the Credit Agreement Addendum.

The details of changes in loan collateral are as follows:

- a. The land and building of the Graha Indoland condotel financed by the Bank consists of 1 plot of land, namely SHGB number 01205/Maguwoharjo, as described in Letter of Measurement dated February 14, 2013 number 00021/2017 covering an area of 3,074 m² registered under the name of PT Saraswanti Indoland Development domiciled in Sleman Regency, as follows building located on Jl. Ring Road Maguwoharjo Village, Depok Sub-district, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province, which will then be split into certificates with ownership of SHMRS (Certificate of Ownership of Flats), with details:
 - Minimum number of rooms is 80 units and;
 - Hotel facilities consist of a meeting room, coffee shop, executive lounge, pool deck, swimming pool and gym.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (continued)
Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

Pada tanggal 3 Agustus 2020, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman terkait dampak COVID-19 kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 0836/AKR.02/038/2020 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 4 tanggal 4 Agustus 2020, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. Penambahan jangka waktu kredit:
Penambahan jangka waktu kredit selama 5 (lima) bulan sejak jatuh tempo kredit atau sampai dengan tanggal 5 Mei 2024.
2. Periode pokok dan bunga:
 - Penundaan tenor pembayaran angsuran pokok selama 9 (sembilan) bulan atau sampai dengan bulan April 2021.
 - Pembayaran angsuran pokok secara bulanan dimulai sejak bulan Mei 2021.
 - Pembayaran bunga dilakukan secara bulanan.

Pada tanggal 9 September 2021, Perusahaan melakukan restrukturisasi pinjaman kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berdasarkan surat Nomor 1807/LKR.03/038/2021 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 26 tanggal 14 September 2021, dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

1. Penambahan jangka waktu kredit:
Penambahan jangka waktu kredit selama 18 (delapan belas) bulan sejak jatuh tempo kredit, dari semula 5 Mei 2024 menjadi sampai dengan tanggal 5 November 2025.
2. Periode pembayaran pokok dan bunga:
Penambahan pembayaran pokok kredit dengan pengaturan dibayarkan setiap bulan mulai Juli 2023 sampai dengan Mei 2025 sebesar Rp 170.000.000 dan pada bulan Juni 2025 dibayarkan sebesar Rp 170.852.273.

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit investasi dengan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, selama fasilitas kredit belum dilunasi, Perusahaan tidak diperbolehkan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut tanpa persetujuan tertulis dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah:

1. Menjual/mengalihkan menyewakan barang jaminan kepada pihak lain;
2. Mengubah anggaran dasar;
3. Mengalihkan/menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit;
4. Mengadakan reorganisasi termasuk namun tidak terbatas pada melakukan merger, mengajukan moratorium, membubarkan Perusahaan, melikuidasi atau mengajukan permohonan pailit atau permohonan penundaan pembayaran kepada instansi yang berwenang;
5. Memberikan kredit kepada pihak manapun termasuk tetapi tidak terbatas kepada pemegang saham, kecuali pemberian pinjaman kepada pegawai dan/atau untuk kegiatan usaha yang normal;
6. Memindah-tanggankan agunan kecuali persediaan dan piutang usaha;
8. Melakukan pembayaran pokok utang dan/atau bunga atas pinjaman kepada pemegang saham atau afiliasinya sebelum pinjaman dilunasi terlebih dahulu.

23. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

Company (continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (continued)
Investment Credit Facility (continued)

On August 3, 2020, the Company restructured the loan related to the impact of COVID-19 to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 0836/AKR.02/038/2020 and Deed of Credit Agreement Addendum Number 4 dated August 4, 2020, with the following amendments to the provisions as follows:

1. Additional credit period:
Additional credit period of 5 (five) months from the maturity date of the credit or until May 5, 2024.
2. Principal and interest period:
 - Postponement of the tenor of principal installment payments for 9 (nine) months or until April 2021.
 - Payment of principal installments on a monthly basis starting from May 2021.
 - Interest payments are made on a monthly basis.

On September 9, 2021, the Company restructured its loan to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah based on letter Number 1807/LKR.03/038/2021 and Deed of Credit Agreement Number 26 dated September 14, 2021, with the following amendments to the provisions:

1. Additional credit period:
Additional credit period of 18 (eighteen) months from the maturity date of the credit, from May 5, 2024 to November 5, 2025.
2. Principal and interest payment period:
The addition of principal loan payments with arrangements to be paid every month starting July 2023 until May 2025 amounting to Rp 170,000,000 and in June 2025 being paid Rp 170,852,273.

Based on the investment credit facility agreement with PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, as long as the credit facility has not been repaid, the Company is not allowed to do the following without written approval from PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah:

1. Selling/transferring leased collateral to other parties;
2. Amend the articles of association;
3. Transfer/deliver to another party, partially or wholly for the rights and obligations arising in connection with the credit facility;
4. Carry out reorganizations including but not limited to conducting mergers, applying for a moratorium, dissolving the Company, liquidating or submitting applications for bankruptcy or requests for postponement of payments to the competent authorities;
5. Providing credit to any party including but not limited to shareholders, except for providing loans to employees and/or for normal business activities;
6. Transferring collateral except inventories and accounts receivable;
8. Distribute operating profits and pay dividends; Paying principal and/or interest on loans to shareholders or affiliates before the loan is repaid first.

23. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

23. LONG-TERM BANK LOAN (continued)

Perusahaan (lanjutan)

Company (continued)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (continued)
Fasilitas Kredit Investasi (lanjutan)

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah (continued)
Investment Credit Facility (continued)

Selain ketentuan tersebut, Perusahaan juga diwajibkan untuk mematuhi ketentuan rasio-rasio keuangan sebagai berikut:

In addition to these provisions, the Company is also required to comply with the following financial ratios:

1. Rasio total utang terhadap total modal (*Debt to Equity Ratio*) tidak boleh lebih dari 233%;
2. Current Ratio minimum sebesar 120%;
3. DSCR (*Debt Service Coverage Ratio*) minimum 1,1 kali;
4. ROA (*Rate of Assets*) minimum 1,4%;
5. ROE (*Rate of Equity*) minimum 2%;
6. Net Profit Margin minimal 1,3%;
7. OR (*Occupancy Rate*) minimal 55%.

1. The ratio of total debt to total capital (*Debt to Equity Ratio*) should not be more than 233%;
2. Minimum Current Ratio is 120%;
3. DSCR (*Debt Service Coverage Ratio*) minimum 1.1 times;
4. Minimum ROA (*Rate of Assets*) 1.4%;
5. ROE (*Rate of Equity*) minimum 2%;
6. Net Profit Margin of at least 1.3%;
7. OR (*Occupancy Rate*) at least 55%.

24. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

24. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai.

The Company provide long-term employee benefits to their employee in accordance with Labor Law No. 13/2003 (Law No. 13/2003). The benefits are unfunded.

Liabilitas imbalan pasca kerja per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dihitung oleh KKA Tubagus Syafrial & Amran Nangasan berdasarkan laporannya, masing-masing tertanggal 31 Januari 2022, 26 November 2021 dan 6 April 2020 dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

Post-employment benefits liabilities as of December 31, 2021, 2020 and 2019 are calculated by KKA Tubagus Syafrial & Amran Nangasan based on their reports, dated January 31, 2022, November 26 2021 and April 6, 2020, respectively, using the projected unit credit method with the following assumptions :

	2021	2020	2019	
Umur pensiun normal (tahun) :	55	55	55	Normal pension age (years)
Kenaikan gaji (per tahun) :	6%	6%	6%	Salary increase (per year)
Tingkat diskonto (per tahun) :	6,34%	7,58%	6,06%	Interest discount rate (per year)
Tingkat mortalita :	TM I - IV 2019	TM I - IV 2019	TM I - IV 2019	Mortality rate

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Employee benefits expense recognized at statement of profit or loss and other comprehensive income consist of:

	2021	2020	2019	
Biaya bunga	144.337.890	169.293.229	208.143.351	Current service cost
biaya jasa kini	62.784.735	178.430.667	148.917.365	Interest cost
Pengakuan segera dari biaya jasa lalu	(257.084.412)	-	-	Amortization of actuarial (gain)/losses
Jumlah	(49.961.787)	347.723.896	357.060.716	Total

Beban imbalan kerja karyawan Perusahaan disajikan sebagai bagian dari akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain (Lihat Catatan 33).

Employee benefits for the Company are presented as part of general and administrative expenses in the statements of profit or loss and other comprehensive income (See Note 33).

Liabilitas imbalan pasca kerja karyawan diakui dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

Liability of employee benefits presented in the statement of financial position are as follows:

	2021	2020	2019	
Saldo awal tahun	2.638.897.784	2.353.966.577	1.749.910.277	Balance at beginning of year
(Keuntungan) Kerugian aktuarial (OCI) pada periode berjalan	(326.972.754)	(62.792.689)	246.995.584	Actuarial (gain) loss (OCI) in the current period
Beban imbalan kerja yang diakui pada tahun berjalan	(49.961.787)	347.723.896	357.060.716	Employee benefit expenses recognized in the current year
Saldo akhir tahun	2.261.963.243	2.638.897.784	2.353.966.577	Balance at the end of the year

24. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

24. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (continued)

Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

Estimated liabilities for employees' benefits are as follows:

	2021	2020	2019	
Nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja Keuntungan/(Kerugian) aktuarial (OCI)	2.261.963.243	2.638.897.784	2.353.966.577	Present value of employees' benefit liabilities Actuarial gain/(loss) (OCI)
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan	2.261.963.243	2.638.897.784	2.353.966.577	Net liabilities recognized in the statements of financial position

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

Management believes that the above estimated liabilities are adequate to cover the prevailing requirements.

Sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi dalam asumsi tingkat diskonto dan gaji pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 akan berdampak sebagai berikut:

Sensitivity to a reasonable possible change in the assumed discount rate and salary as of December 31, 2021, 2020 and 2019 has the following effect:

Asumsi dasar/ Basic assumptions	Perubahan asumsi/ Change in assumptions	Dampak terhadap nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja karyawan/ Impact on present value employee benefits liabilities			Perubahan nilai kini kewajiban/ Changes in present value liabilities (%)		
		2021	2020	2019	2021	2020	2019
Tingkat diskonto/ Discount rate	+ 1%	2.204.930.764	2.570.358.394	2.297.540.817	-2,52%	-2,60%	-2,40%
	- 1%	2.328.161.870	2.719.274.734	2.418.868.266	2,93%	3,05%	2,76%
Tingkat kenaikan gaji/ Salary increase rate	+ 1%	2.327.721.976	2.718.510.406	2.419.246.131	2,91%	3,02%	2,77%
	- 1%	2.204.255.472	2.569.719.713	2.296.248.597	-2,55%	-2,62%	-2,45%

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas liabilitas imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir tahun) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

The sensitivity analysis were based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this was unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined obligation to significant actuarial assumptions the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting year) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the statement of financial position.

Metode dan tipe asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisa sensitivitas tidak berubah dari tahun sebelumnya.

The methods and types of assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to previous year.

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut.

The maturity of defined benefits and obligations as of December 31, 2021, 2020 and 2019 were as follows:

	2021	2020	2019	
Dalam 1 tahun	1.714.793.750	2.039.525.000	2.105.477.500	Within 1 year
2 - 5 tahun	-	-	-	2 - 5 years
6 - 10 tahun	561.765.662	655.270.790	694.587.037	6 - 10 years
Lebih dari 10 tahun	4.925.224.725	5.885.427.888	6.238.553.562	More than 10 years

25. MODAL SAHAM

25. SHARE CAPITAL

Susunan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

The Company stockholder's composition as of December 31, 2021 is as follows:

	31 Desember 2021 / December 31, 2021			
	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh (lembar) Number of share issued and fully paid (sheet)	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	Jumlah modal disetor (Rp) / Total paid-up capital stock (Rp)	
Pemegang saham				Shareholders
PT Saraswanti Utama	3.420.338.983	67,80%	68.406.779.660	PT Saraswanti Utama
Bogat Agus Riyono	855.084.746	16,95%	17.101.694.920	Bogat Agus Riyono
Umar Rahmadhani	222.322.034	4,41%	4.446.440.680	Umar Rahmadhani
Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4,07%	4.104.406.780	Hari Gunawan Lianto
H. Ulya Abdillah	179.567.797	3,56%	3.591.355.940	H. Ulya Abdillah
Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3,22%	3.249.322.020	Nadia Citranti Andarini
Jumlah	5.045.000.000	100%	100.900.000.000	Total

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Pada tanggal 8 Oktober 2021, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Saraswanti Indoland Development nomor 11, yang dibuat di hadapan Notaris Gema Bismantaka, S.H, M.Kn, di Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi Rp 5.900.000.000 dengan adanya setoran tunai ke rekening Perusahaan yang disetor oleh para pemegang saham baru sebesar Rp 900.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

- Umar Rahmadhani sebesar Rp 260.000.000;
- Hari Gunawan Lianto sebesar Rp 240.000.000;
- Haji Ulya Abdillah sebesar Rp 210.000.000;
- Nadia Citranti Andarini sebesar Rp 190.000.000.

Akta Pernyataan Pemegang Saham tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0220248.AH.01.11 TAHUN 2021 tanggal 8 Oktober 2021.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development nomor 5 (lima) tanggal 13 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Gema Bismantaka, S.H, M.Kn, di Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur, para pemegang saham Perusahaan menyetujui keputusan-keputusan sebagai berikut:

Mengesahkan penggunaan:

- Penggunaan laba ditahan Perusahaan sesuai laporan keuangan Perusahaan per tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 80.743.721.907;
- Laba bersih Perusahaan pada tahun buku 2021 sesuai laporan keuangan Perusahaan per tanggal 30 November 2021 sebesar Rp 18.533.622.181;

Untuk digunakan sebagai berikut:

- Pembentukan dana cadangan Perusahaan sebesar Rp 3.000.000.000;
- Penambahan modal disetor Perusahaan sebesar Rp 95.000.000.000;
- Peningkatan modal dasar dari semula sebesar Rp 10.000.000.000 menjadi Rp 403.600.000.000;
- Peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula sebesar Rp 5.900.000.000 menjadi Rp 100.900.000.000 dengan penambahan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 95.000.000.000;

Akta Pernyataan Pemegang Saham tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0220248.AH.01.11 TAHUN 2021 tanggal 13 Desember 2021.

Susunan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2020 dan 2019 / December 31, 2020 and 2019		
Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh (lembar) / Number of share issued and fully paid (sheet)	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	Jumlah modal disetor (Rp) / Total paid-up capital stock (Rp)
Pemegang saham		
PT Saraswanti Utama	80%	4.000.000.000
Bogat Agus Riyono	20%	1.000.000.000
Jumlah	100%	5.000.000.000

Shareholders
PT Saraswanti Utama
Bogat Agus Riyono
Total

25. SHARE CAPITAL (continued)

On October 8, 2021, based on the Deed of Decision of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development number 11, drawn up before Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn, in Mojokerto Regency, East Java, the Company's shareholders agreed to increase the issued and paid-up capital to Rp 5,900,000,000 with a cash deposit to the Company's account which was deposited by the new shareholders of Rp 900,000,000 with details as follows:

- Umar Rahmadhani amounted to Rp 260,000,000;
- Hari Gunawan Lianto amounted to Rp 240,000,000;
- Haji Ulya Abdillah amounted to Rp 210,000,000;
- Nadia Citranti Andarini amounted to Rp 190,000,000.

The Deed of Shareholders' Declaration has obtained the approval of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0174894.AH.01.11 YEAR 2021, October 8, 2021.

Based on the Deed of Decision of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development number 5 (five) dated December 13, 2021, drawn up before Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn, in Mojokerto Regency, East Java, the Company's shareholders approved the following decisions:

Authorize use:

- The use of the Company's retained earnings according to the Company's financial statements as of December 31, 2020, amounting to Rp 80,743,721,907;
- The Company's net profit for the 2021 financial year according to the Company's financial statements as of November 30, 2021, amounted to Rp 18,533,622,181;

To be used as follows:

- Establishment of the Company's reserve fund of Rp 3,000,000,000;
- The addition of the Company's paid-in capital of Rp 95,000,000,000;
- Increase in authorized capital from the original Rp 10,000,000,000 to Rp 403,600,000,000;
- An increase in the issued and paid-up capital from the original Rp 5,900,000,000 to Rp 100,900,000,000 with the addition of the issued and paid-up capital of Rp 95,000,000,000;

The Deed of Shareholders' Declaration has obtained the approval of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0220248.AH.01.11 YEAR 2021, December 13, 2021.

The Company stockholder's composition as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development nomor 16 tanggal 8 September 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Elly Wahyuningsih, S.H, M.Kn, di Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, para pemegang saham Perusahaan menyetujui dan mengesahkan pengalihan saham Perusahaan dengan rincian sebagai berikut:

- Penjualan 1.800 saham milik Ir. Yohanes Nugroho Hari Hardono kepada PT Saraswanti Utama
- Penjualan 1.000 saham milik Ir. Yahya Taufik kepada PT Saraswanti Utama
- Penjualan 600 saham milik Andreas Adhi Harsanto kepada PT Saraswanti Utama
- Penjualan 600 saham milik Agnes Martaulina Dwi Saraswanti Haloho kepada PT Saraswanti Utama

Akta Pernyataan Pemegang Saham tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0107727.AH.01.11 TAHUN 2016 tanggal 15 September 2016.

26. KOMPONEN EKUITAS LAIN

Rincian komponen ekuitas lain adalah sebagai berikut:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Akumulasi penghasilan komprehensif lainnya:			
Saldo awal	(322.672.266)	(371.650.563)	(186.403.875)
Keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	326.972.754	62.792.689	(246.995.584)
Pajak penghasilan atas keuntungan (kerugian) aktuarial atas program imbalan pasti	(71.934.006)	(13.814.392)	61.748.896
Saldo akhir	<u>(67.633.518)</u>	<u>(322.672.266)</u>	<u>(371.650.563)</u>

27. SALDO LABA

Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas, Perusahaan wajib menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun untuk cadangan apabila Perusahaan mempunyai saldo laba positif.

Saldo laba ditentukan penggunaannya atau dicadangkan milik Perusahaan adalah sebesar Rp 3.000.000.000 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Saraswanti Indoland Development nomor 5 (lima) tanggal 13 Desember 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Gema Bismantaka, S.H, M.Kn, di Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur.

28. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Rincian tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak	16.612.973.354	16.612.973.354	16.612.973.354
Jumlah	<u>16.612.973.354</u>	<u>16.612.973.354</u>	<u>16.612.973.354</u>

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) tanggal 30 September 2016 dan Tanda Terima Pernyataan Harta antara tanggal 30 September 2016, Perusahaan mendeklarasikan kas dan bank, piutang, persediaan, investasi dan aset tetap sebesar Rp 16.712.973.354 dan dicatat pada masing-masing akun terkait.

25. SHARE CAPITAL (continued)

Based on the Deed of Decision of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development number 16 dated September 8, 2016 drawn up before Notary Elly Wahyuningsih, SH, M.Kn, in Sidoarjo Regency, East Java, the Company's shareholders approved and authorized the transfer of the Company's shares with details as follows:

- The sale of 1,800 shares owned by Ir. Yohanes Nugroho Hari Hardono to PT Saraswanti Utama
- The sale of 1,000 shares owned by Ir. Yahya Taufik to PT Saraswanti Utama
- Sale of 600 shares owned by Andreas Adhi Harsanto to PT Saraswanti Utama
- Sale of 600 shares owned by Agnes Martaulina Dwi Saraswanti Haloho to PT Saraswanti Utama

The Deed of Shareholders' Declaration has obtained the approval of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0107727.AH.01.11 YEAR 2016 dated 15 September 2016.

26. OTHER EQUITY COMPONENTS

The details of other equity components as follows:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Accumulated other comprehensive income:			
Beginning balance	(322.672.266)	(371.650.563)	(186.403.875)
Actuarial gain (loss) of defined benefit plan	326.972.754	62.792.689	(246.995.584)
Income tax of actuarial gain (loss) of defined benefit plan	(71.934.006)	(13.814.392)	61.748.896
Ending balance	<u>(67.633.518)</u>	<u>(322.672.266)</u>	<u>(371.650.563)</u>

27. RETAINED EARNINGS

Under Indonesian Company Law, the Company is obliged to allocate a certain amount from the net earnings of each accounting year to reserve fund if the Company has a positive profit balance.

The balance of the Company's appropriated retained earnings amounted to Rp 3,000,000,000 based on the Deed of Decision of the Shareholders of PT Saraswanti Indoland Development number 5 (five) dated December 13, 2021, drawn up before Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn, in Mojokerto Regency, East Java.

28. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

The details of additional paid-in capital as follows:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Differences between tax amnesty assets and liabilities	16.612.973.354	16.612.973.354	16.612.973.354
Total	<u>16.612.973.354</u>	<u>16.612.973.354</u>	<u>16.612.973.354</u>

Based on the Tax Amnesty Certificate (SKPP) dated 30 September 2016 and Asset Declaration Receipts between 30 September 2016, the Company declared cash and bank, receivables, inventories, investments and fixed assets amounting to Rp 16,712,973,354 and recorded in the respective related accounts.

29. PERPAJAKAN

29. TAXATION

a. Pajak dibayar dimuka

a. Prepaid taxes

	2021	2020	2019	
Pajak Penghasilan Badan:				Corporate income tax:
2016 (Catatan 29h)	1.591.379.565	-	-	2016 (Note 29h)
PPh Pasal 4 (2)	641.379.010	1.101.289.834	2.161.066.584	Income tax article 4 (2)
PPN Masukan	201.415.971	22.284.547	-	VAT-in
Jumlah	2.434.174.546	1.123.574.381	2.161.066.584	Total

b. Utang pajak

b. Taxes payable

	2021	2020	2019	
Pajak Hotel dan Restoran (PB1)	1.687.866.748	1.360.033.384	1.068.296.079	Hotel and Restaurant Tax (PB1)
PPh Pasal 4 (2)	409.074.109	434.856.881	659.641.903	Income Tax Article 4 (2)
Pajak bumi dan bangunan	1.078.762	251.194.526	-	Property tax
PPh Pasal 23	76.315.199	122.796.992	109.747.980	Income Tax Article 23
PPh Pasal 21	74.181.948	76.570.932	84.293.137	Income Tax Article 21
Jumlah	2.248.516.766	2.245.452.714	1.921.979.099	Total

c. Beban pajak final

c. Final tax expense

	2021	2020	2019	
Beban pajak final Perusahaan	1.953.465.413	2.799.087.252	611.293.218	Final tax expense Company
Jumlah	1.953.465.413	2.799.087.252	611.293.218	Total

d. Manfaat (beban) pajak penghasilan

d. Income tax benefit (expense)

	2021	2020	2019	
Pajak tangguhan Perusahaan	449.301.108	3.541.734.058	(1.509.696.981)	Deferred tax Company
Jumlah	449.301.108	3.541.734.058	(1.509.696.981)	Total

e. Pajak kini

e. Current tax

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan sesuai laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan penghasilan kena pajak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income before income tax expense, as shown in the statements of profit or loss and other comprehensive income, and estimated taxable income of the Company for the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019 are as follows:

	2021	2020	2019	
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	19.988.679.001	40.740.299.323	7.193.067.361	Profit before income tax expense of the Company
Beda tetap:				Permanent differences:
Natura	19.356.156	91.697.878	129.847.314	Nature
Sumbangan	26.521.116	27.077.166	38.427.083	Donations
Jamuan tamu	15.802.024	32.682.650	39.778.550	Guest entertainment
Denda pajak	38.299.770	-	-	Tax penalties
Lainnya	2.973.580.780	-	-	Others
Bagian Perusahaan atas laba neto entitas anak	-	19.213.781	(3.926.952)	Equity of the Company in net income of subsidiary
Penyesuaian fiskal negatif lainnya	-	(1.209.687.573)	(1.930.389.888)	Another negative fiscal adjustment
Pendapatan yang dikenakan pajak yang bersifat final	(72.829.132.720)	(115.825.481.265)	(15.987.090.637)	Profit already subjected to final taxes
Beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	48.208.862.390	58.008.480.418	16.875.064.540	Expense related to income already subjected to final taxes
Beda waktu:				Time differences:
Beban penyusutan	1.406.204.323	1.424.470.489	1.907.815.520	Depreciation expense
Beban imbalan kerja	207.122.625	347.723.896	357.060.716	Employee benefit expense
Penurunan nilai piutang usaha	281.512.791	(95.921.888)	163.493.613	Impairment of trade receivables
Taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan	336.808.256	(16.439.445.125)	8.783.147.220	Estimated tax profit (losses) of the Company
Saldo akumulasi rugi fiskal				Tax loss carry forward
Tahun 2016	-	(4.323.358.591)	(4.323.358.591)	Year 2016
Tahun 2017	-	(2.538.349.309)	(2.538.349.309)	Year 2017
Tahun 2018	-	(4.061.977.894)	(4.061.977.894)	Year 2018
Tahun 2019	(1.918.269.494)	8.783.147.220	8.783.147.220	Year 2019
Tahun 2020	(16.633.196.845)	(16.439.445.125)	-	Year 2020
Tahun 2021	336.808.256	-	-	
Saldo akumulasi rugi fiskal akhir tahun	(18.214.658.084)	(18.579.983.699)	(2.140.538.574)	Tax loss carry forward at end of the year

29. PERPAJAKAN (lanjutan)

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 di atas adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perusahaan menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) tahunan.

f. Pajak tangguhan

		2021				
		Ditambahkan (dikreditkan) ke/ Added (credited) to				
Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Saldo akhir 31 Desember/ Ending balance December 31			
Aset pajak tangguhan					<i>Deferred tax assets</i>	
Akumulasi rugi fiskal	4.040.897.514	(33.672.736)	-	4.007.224.778	<i>Accumulated fiscal loss</i>	
Penyusutan aset tetap	1.416.439.587	432.032.623	-	1.848.472.210	<i>Fixed asset depreciation</i>	
Liabilitas imbalan pasca kerja	580.557.512	(10.991.593)	(71.934.006)	497.631.913	<i>Employee benefit liabilities</i>	
Penurunan nilai piutang usaha	16.892.931	61.932.814	-	78.825.745	<i>Impairment of trade receivables</i>	
Jumlah	6.054.787.544	449.301.108	(71.934.006)	6.432.154.646	Total	
		2020				
		Ditambahkan (dikreditkan) ke/ Added (credited) to				
Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Saldo akhir 31 Desember/ Ending balance December 31			
Aset pajak tangguhan					<i>Deferred tax assets</i>	
Akumulasi rugi fiskal	479.567.374	3.561.330.140	-	4.040.897.514	<i>Accumulated fiscal loss</i>	
Penyusutan aset tetap	1.417.935.457	(1.495.870)	-	1.416.439.587	<i>Fixed asset depreciation</i>	
Liabilitas imbalan pasca kerja	588.491.644	5.880.260	(13.814.392)	580.557.512	<i>Employee benefit liabilities</i>	
Penurunan nilai piutang usaha	40.873.403	(23.980.472)	-	16.892.931	<i>Impairment of trade receivables</i>	
Jumlah	2.526.867.878	3.541.734.058	(13.814.392)	6.054.787.544	Total	
		2019				
		Ditambahkan (dikreditkan) ke/ Added (credited) to				
Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Saldo akhir 31 Desember/ Ending balance December 31			
Aset pajak tangguhan					<i>Deferred tax assets</i>	
Akumulasi rugi fiskal	2.730.921.449	(2.251.354.075)	-	479.567.374	<i>Accumulated fiscal loss</i>	
Penyusutan aset tetap	806.416.945	611.518.512	-	1.417.935.457	<i>Fixed asset depreciation</i>	
Liabilitas imbalan pasca kerja	437.477.569	89.265.179	61.748.896	588.491.644	<i>Employee benefit liabilities</i>	
Penurunan nilai piutang usaha	-	40.873.403	-	40.873.403	<i>Impairment of trade receivables</i>	
Jumlah	3.974.815.963	(1.509.696.981)	61.748.896	2.526.867.878	Total	

Aset dan liabilitas pajak tangguhan per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 telah dihitung dengan memperhitungkan tarif pajak yang diharapkan berlaku pada saat realisasi, dan atas penyesuaian tarif pajak telah ditambahkan (dikreditkan) pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya.

g. Pengampunan pajak

Pada tanggal 30 September 2016, Perusahaan telah memanfaatkan program pengampunan pajak sesuai UU No. 11 tahun 2016. Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) dari Direktorat Jendral Pajak No. KET-3657/PP/WPJ.23/2016 tanggal 30 September 2016, Perusahaan mengungkapkan kepemilikan beberapa aset sejumlah Rp 16.612.973.354, (terdiri dari kas dan bank, piutang, persediaan, investasi dan aset tetap) yang sebelumnya tidak dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun 2015. Namun aset tersebut sudah dicatat pada laporan keuangan di tahun 2015. Sehubungan dengan pengampunan pajak ini, sehingga tidak ada dampak pada laporan keuangan 2016.

29. TAXATION (continued)

The calculation of corporate income tax for the year ended December 31, 2021, 2020 and 2019 the above is a preliminary estimate made for accounting purposes and are subject to change at the time of the Company to submit the Notice (SPT) yearly.

f. Deferred tax

		2021				
		Ditambahkan (dikreditkan) ke/ Added (credited) to				
Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Saldo akhir 31 Desember/ Ending balance December 31			
Aset pajak tangguhan					<i>Deferred tax assets</i>	
Akumulasi rugi fiskal	4.040.897.514	(33.672.736)	-	4.007.224.778	<i>Accumulated fiscal loss</i>	
Penyusutan aset tetap	1.416.439.587	432.032.623	-	1.848.472.210	<i>Fixed asset depreciation</i>	
Liabilitas imbalan pasca kerja	580.557.512	(10.991.593)	(71.934.006)	497.631.913	<i>Employee benefit liabilities</i>	
Penurunan nilai piutang usaha	16.892.931	61.932.814	-	78.825.745	<i>Impairment of trade receivables</i>	
Jumlah	6.054.787.544	449.301.108	(71.934.006)	6.432.154.646	Total	
		2020				
		Ditambahkan (dikreditkan) ke/ Added (credited) to				
Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Saldo akhir 31 Desember/ Ending balance December 31			
Aset pajak tangguhan					<i>Deferred tax assets</i>	
Akumulasi rugi fiskal	479.567.374	3.561.330.140	-	4.040.897.514	<i>Accumulated fiscal loss</i>	
Penyusutan aset tetap	1.417.935.457	(1.495.870)	-	1.416.439.587	<i>Fixed asset depreciation</i>	
Liabilitas imbalan pasca kerja	588.491.644	5.880.260	(13.814.392)	580.557.512	<i>Employee benefit liabilities</i>	
Penurunan nilai piutang usaha	40.873.403	(23.980.472)	-	16.892.931	<i>Impairment of trade receivables</i>	
Jumlah	2.526.867.878	3.541.734.058	(13.814.392)	6.054.787.544	Total	
		2019				
		Ditambahkan (dikreditkan) ke/ Added (credited) to				
Saldo awal 1 Januari/ Beginning Balance January 1	Laba rugi/ Profit or loss	Laba komprehensif lainnya/ Other comprehensive income	Saldo akhir 31 Desember/ Ending balance December 31			
Aset pajak tangguhan					<i>Deferred tax assets</i>	
Akumulasi rugi fiskal	2.730.921.449	(2.251.354.075)	-	479.567.374	<i>Accumulated fiscal loss</i>	
Penyusutan aset tetap	806.416.945	611.518.512	-	1.417.935.457	<i>Fixed asset depreciation</i>	
Liabilitas imbalan pasca kerja	437.477.569	89.265.179	61.748.896	588.491.644	<i>Employee benefit liabilities</i>	
Penurunan nilai piutang usaha	-	40.873.403	-	40.873.403	<i>Impairment of trade receivables</i>	
Jumlah	3.974.815.963	(1.509.696.981)	61.748.896	2.526.867.878	Total	

Deferred tax assets and liabilities as of December 31, 2021, 2020 and 2019 have been calculated taking into account the tax rates that are expected to apply at the time of realization, and the tax rate adjustments have been added (credited) to the statement of profit or loss and other comprehensive income.

g. Tax amnesty

As of September 30, 2016, the Company has utilized the tax amnesty program pursuant to Law no. 11 of 2016. Based on the Tax Amnesty Certificate (SKPP) from the Directorate General of Taxes No. KET-3657/PP/WPJ.23/2016 dated September 30, 2016, the Company disclosed ownership of several assets amounting to Rp 16,612,973,354, (consisting of cash and bank, receivables, inventories, investments and fixed assets) which were not previously reported in the 2015 Tax Return Annual Income. However, these assets have been recorded in the 2015 financial statements. Due to this tax amnesty, there is no impact on the 2016 financial statements.

29. PERPAJAKAN (lanjutan)

g. Pengampunan pajak (lanjutan)

Jumlah uang tebusan yang dibayarkan dalam program pengampunan pajak adalah sebesar Rp 332.259.467 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Atas selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak sebesar Rp 16.612.973.354 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

h. Surat ketetapan pajak

Pada tanggal 23 Desember 2020, Direktorat Jendral Pajak (DJP) mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No.00016/206/16/542/20 yang menyatakan bahwa Perusahaan kurang membayar pajak sebesar Rp 1.591.379.565 atas PPh Badan tahun fiskal 2016. Pada tanggal 16 Maret 2021, Perusahaan mengajukan keberatan kepada DJP. Pada tanggal 13 Desember 2021, Perusahaan menerima Surat Keputusan Keberatan No.KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021 yang menolak keberatan Perusahaan dan menambah jumlah pajak yang masih harus dibayar atas Masa Pajak 2016 menjadi Rp 2.362.264.267. Pada tahun 2021, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebagian SKPKB sebesar Rp 1.591.379.565 yang dicatat pada akun pajak dibayar dimuka. Atas hasil keputusan keberatan tersebut, Perusahaan dalam proses pengajuan banding.

i. Administrasi

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar secara sendiri pajak penghasilannya (self-assessment). Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No.34/2016 (PP No.34/ 2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016.

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2020 ("Perpu No 1 2020") tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk menangani pandemi Coronavirus disease 2019 ("COVID-19"). Melalui peraturan ini, Pemerintah memutuskan beberapa kebijakan baru dan salah satunya terkait dengan penyesuaian tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri bentuk usaha tetap sebagai berikut:

- tarif pajak penghasilan sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021, dan;
- tarif pajak penghasilan sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun 2022

29. TAXATION (continued)

g. Tax amnesty (continued)

Redemption money which was paid for tax amnesty program amounted to Rp 332,259,467 was recorded as part of general and administrative expenses in statement of profit or loss and other comprehensive income.

The difference between the assets and liabilities of tax amnesty amounting to Rp 16,612,973,354 was posted as additional paid-in

h. Tax Assessment Letters

On December 23, 2020, the Directorate General of Taxes (DGT) issued an Underpayment Tax Assessment Letter (SKPKB) No.00016/206/16/542/20 which stated that the Company had underpaid taxes of Rp 1,591,379,565 on Corporate Income Tax for the 2016 fiscal year. On March 16, 2021, the Company submitted an objection to the DGT. On December 13, 2021, the Company received the Decision Letter of Objection No.KEP-00176/KEB/WPJ.23/2021 which rejected the Company's objection and increased the amount of tax accrued for the 2016 Tax Period to Rp 2,362,264,267. In 2021, the Company has paid part of the SKPKB amounting to Rp 1,591,379,565 which was recorded in the prepaid tax account. Based on the decision of the objection, the Company is in the process of filing an appeal.

i. Administration

Under the taxation laws of Indonesia, the Company submit tax return on the basis of self assessment. The Directorate General of Taxation (DGT) may assess or amend taxes within five years of the time the tax becomes due.

On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34 / 2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016.

On March 31, 2020, the Indonesia Government issued a Government Regulation in Lieu of Law No. 1 Year 2020 ("Perpu No.1 Year 2020") related to the Government's financial policy and financial system stability to cope with the Coronavirus disease ("COVID-19") pandemic. Through this regulation, the Government issued some new policies which, among others, related to the change in the corporate income tax rate for domestic taxpayers and permanent establishments as follows:

- Corporate income tax rate of 22% effective for 2020 and 2021 fiscal years, and;
- Corporate income tax rate of 20% effective for 2022 fiscal year

29. PERPAJAKAN (lanjutan)

i. Administrasi (lanjutan)

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia menandatangani Rancangan Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("RUU HPP"), yang berlaku efektif segera setelah diumumkan dan RUU HPP telah ditetapkan menjadi Undang-Undang No. 7 Tahun 2021. Perubahan utama yang relevan yaitu terkait dengan:

- tarif pajak penghasilan badan dari sebelumnya 20% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2022 dan selanjutnya, dan;
- tingkat pajak pertambahan nilai dari 10% menjadi 11% mulai 1 April 2022 dan 12% mulai dari 1 Januari 2025.

30. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019
<u>Penjualan apartemen dan condotel</u>			
The Yudhistira	72.829.132.720	115.825.481.265	-
Graha Indoland	-	-	15.238.947.001
Mataram City	-	-	748.143.636
Subjumlah	72.829.132.720	115.825.481.265	15.987.090.637
<u>Jasa perhotelan</u>			
The Alana Hotel - Yogyakarta	37.942.459.253	28.422.933.154	63.909.854.670
Innside Hotel - Yogyakarta	16.506.947.953	8.892.502.433	25.811.570.400
Subjumlah	54.449.407.206	37.315.435.587	89.721.425.071
Jumlah pendapatan usaha	127.278.539.926	153.140.916.852	105.708.515.708

Pada tahun 2021, 2020 dan 2019, tidak ada pelanggan yang nilai penjualannya lebih dari 10% dari total pendapatan usaha.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi.

31. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019
<u>Apartemen dan condotel</u>			
The Yudhistira	43.166.889.162	49.043.345.916	-
Graha Indoland	-	-	9.279.606.405
Mataram City	-	-	184.114.989
Subjumlah	43.166.889.162	49.043.345.916	9.463.721.394
<u>Jasa perhotelan</u>			
The Alana Hotel - Yogyakarta	14.098.942.867	10.922.552.970	20.667.533.289
Innside Hotel - Yogyakarta	5.317.641.777	4.319.415.385	8.564.805.219
Subjumlah	19.416.584.644	15.241.968.355	29.232.338.508
Jumlah beban pokok pendapatan	62.583.473.806	64.285.314.271	38.696.059.902

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok pendapatan.

29. TAXATION (continued)

i. Administration (continued)

On 29 October 2021, the President of the Republic of Indonesia has signed the Harmonisation of Tax Regulations ("Harmonisasi Peraturan Perpajakan/HPP") Bill, which was effective immediately and established the HPP Bill into Law No. 7 year 2021. The main relevant updates were related to:

- corporate income tax rate from previously 20% to 22% for 2022 fiscal year onwards, and
- value added tax rate from 10% to 11% starting from 1 April 2022 and 12% starting from 1 January 2025.

30. REVENUES

The details of revenues are as follows:

	2021	2020	2019
<u>Sales of apartments and condotel</u>			
The Yudhistira	72.829.132.720	115.825.481.265	-
Graha Indoland	-	-	15.238.947.001
Mataram City	-	-	748.143.636
Subtotal	72.829.132.720	115.825.481.265	15.987.090.637
<u>Revenue from hotel services</u>			
The Alana Hotel - Yogyakarta	37.942.459.253	28.422.933.154	63.909.854.670
Innside Hotel - Yogyakarta	16.506.947.953	8.892.502.433	25.811.570.400
Subtotal	54.449.407.206	37.315.435.587	89.721.425.071
Total revenues	127.278.539.926	153.140.916.852	105.708.515.708

In 2021, 2020 and 2019, there were no customers whose sales value was more than 10% of total revenues.

For the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019, no revenues from related parties.

31. COST OF REVENUES

The details of cost of revenues are as follows:

	2021	2020	2019
<u>Apartments and condotel</u>			
The Yudhistira	43.166.889.162	49.043.345.916	-
Graha Indoland	-	-	9.279.606.405
Mataram City	-	-	184.114.989
Subtotal	43.166.889.162	49.043.345.916	9.463.721.394
<u>Hotel services</u>			
The Alana Hotel - Yogyakarta	14.098.942.867	10.922.552.970	20.667.533.289
Innside Hotel - Yogyakarta	5.317.641.777	4.319.415.385	8.564.805.219
Subtotal	19.416.584.644	15.241.968.355	29.232.338.508
Total cost of revenues	62.583.473.806	64.285.314.271	38.696.059.902

For the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019, no purchases from related parties.

For the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019, no purchases exceeding 10% of the total cost of revenues were made from any single supplier.

32. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Komisi penjualan	1.041.924.644	1.677.623.939	1.059.455.544	Sales commission
Gaji dan tunjangan	1.411.882.996	1.554.069.758	1.932.123.303	Salaries and allowances
Promosi	591.755.099	913.318.633	1.292.146.316	Promotion
Iklan	132.410.565	260.918.255	446.084.159	Advertisement
Event dan pameran	146.813.295	228.677.694	199.599.318	Events and exhibitions
Transportasi	55.883.612	89.954.470	169.766.669	Transportation
Lainnya	192.628.909	169.990.026	348.367.840	Other
Jumlah beban penjualan	3.573.299.120	4.894.552.776	5.447.543.149	Total selling expenses

32. SELLING EXPENSES

The details of selling expenses are as follows:

33. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Gaji dan tunjangan	7.090.332.022	8.641.661.393	9.311.108.151	Salaries and allowances
Penyusutan (Catatan 12)	7.945.619.947	8.432.659.663	8.667.962.384	Depreciation (Note 12)
Listrik, air, telepon	4.584.391.480	3.772.927.368	6.509.530.500	Electricity, water, telephone
Pemeliharaan dan perbaikan	2.044.880.483	1.845.412.679	2.000.382.189	Maintenance and repair
Manajemen dan strategi	1.435.009.481	1.041.290.764	3.258.120.249	Management and strategy
Asuransi	543.252.177	474.363.568	305.893.223	Insurance
Contract services	239.045.000	419.753.996	398.946.004	Contract services
Teknologi informasi	332.496.932	367.056.614	384.177.855	Information Technology
Imbalan kerja karyawan (Catatan 24)	207.122.625	347.723.896	357.060.716	Employee benefits (Note 24)
Pajak	251.194.526	264.034.195	393.000.026	Tax
Administrasi kantor	436.513.632	175.959.998	265.056.163	Office administration
Jasa pihak ketiga	140.450.000	142.650.000	172.903.810	Third party services
Transportasi dan perjalanan	139.906.423	105.048.692	182.931.382	Transportation and travel
Amortisasi	115.111.325	173.813.910	137.799.527	amortization
Komisi	-	50.476.106	140.795.525	Commission
Sumbangan dan entertainment	48.045.547	48.081.737	182.247.712	Donations and entertainment
Keamanan	11.750.000	10.250.000	27.877.200	Security
Lain-lain	236.020.106	319.070.199	58.688.248	Others
Jumlah beban umum dan administrasi	25.801.141.706	26.632.234.776	32.754.480.863	Total general and administrative expenses

33. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

The details of general and administrative expenses are as follows:

34. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

a. Pendapatan lain-lain

	2021	2020	2019	
Laba atas penjualan tanah	754.238.500	-	-	Profit on sale of land
Denda konsumen	210.452.277	124.259.089	-	Consumer fines
Sewa	62.290.227	118.661.455	-	Rent
Dana hibah	-	2.070.345.160	-	Grant fund
Pemulihan penyisihan piutang lain-lain	799.876.387	86.707.561	-	Recovery of allowances for receivables
Jumlah pendapatan lain-lain	1.826.857.391	2.613.286.337	377.142.978	Total other income

34. OTHER INCOME (EXPENSES)

This account consist of:

a. Other income

b. Beban lain-lain

	2021	2020	2019	
Pembayaran kepada unit pemilik	5.634.221.185	5.822.801.740	7.184.515.496	Payment to unit owner
Penyisihan penggantian peralatan dan perabot	725.848.839	432.120.629	1.006.744.531	Reserve for replacement of furniture and equipment
Service charge	39.273.120	669.209.069	686.121.461	Service charge
Penyisihan penurunan nilai piutang lain-lain	281.512.791	-	163.493.613	Provision for impairment of receivables
Jumlah beban lain-lain	6.928.244.397	7.097.461.112	9.630.850.423	Total other expenses

b. Other expenses

Pembayaran kepada unit pemilik merupakan beban atas pembagian keuntungan kepemilikan kondotel di Graha Indoland dan Mataram City, dimana Perusahaan melakukan pengelolaan atas unit kondotel yang dimiliki oleh pemilik unit.

Payments to unit owners represent the cost of sharing the profits of the condotel ownership in Graha Indoland and Mataram City, where the Company manages the condotel units owned by the unit owners.

35. LABA PER SAHAM

Berikut ini adalah data yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan laba per saham dasar:

	2021	2020	2019
Laba tahun berjalan yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar	20.437.980.109	44.282.033.381	5.683.370.380
Jumlah rata-rata tertimbang lembar saham yang beredar	420.421.400	5.000	5.000
Laba bersih per saham dasar	48,61	8.856,407	1.136,674

Profit for the year used in the calculation of basic earnings per share

*Average number of shares outstanding
 Basic earnings per shares*

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, Perusahaan tidak memiliki instrumen yang berpotensi menjadi saham biasa yang bersifat dilutif.

35. EARNINGS PER SHARE

The computation of earnings per share is based on the following data:

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, the Company has no instruments with potentially dilutive ordinary shares.

36. SIFAT, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Rincian pihak berelasi, hubungan dengan Perusahaan, dan sifat saldo akun / transaksi adalah sebagai berikut:

36. NATURE, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The details of related parties, relationship with the Company and nature of transactions are as follows:

No.	Pihak-pihak berelasi/ <i>Related parties</i>	Hubungan/ <i>Relationship</i>	Sifat saldo akun dan transaksi/ <i>Nature of account and transaction</i>
1.	PT Saraswanti Utama	Pemegang saham/ <i>Shareholders</i>	Modal saham dan utang lain-lain/ <i>Share capital and other payable</i>
2.	Bogat Agus Riyono	Pemegang saham/ <i>Shareholders</i>	Modal saham dan utang lain-lain/ <i>Share capital and other payable</i>
3.	Umar Rahmadhani	Pemegang saham/ <i>Shareholders</i>	Modal saham/ <i>Share capital</i>
4.	Hari Gunawan Lianto	Pemegang saham/ <i>Shareholders</i>	Modal saham/ <i>Share capital</i>
5.	H. Ulya Abdillah	Pemegang saham/ <i>Shareholders</i>	Modal saham/ <i>Share capital</i>
6.	Nadia Citranti Andarini	Pemegang saham/ <i>Shareholders</i>	Modal saham/ <i>Share capital</i>
7.	PT Saraswanti Indo Makmur	Perusahaan afiliasi/ <i>Affiliated Company</i>	Investasi dan utang lain-lain/ <i>Investment and other payable</i>
8.	PT Dupan Anugerah Lestari	Perusahaan afiliasi/ <i>Affiliated Company</i>	Jaminan Perusahaan/ <i>Corporate guarantee</i>
9.	PT Saraswanti Manajemen Properti	Perusahaan afiliasi/ <i>Affiliated Company</i>	Piutang lain-lain/ <i>Other receivable</i>
10.	PT Saraswanti Agro Makmur	Perusahaan afiliasi/ <i>Affiliated Company</i>	Piutang lain-lain/ <i>Other receivable</i>
11.	PT Saraswanti Indo Genetech	Perusahaan afiliasi/ <i>Affiliated Company</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payable</i>
12.	PT Saraswanti Graha Indah	Perusahaan afiliasi/ <i>Affiliated Company</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payable</i>
13.	PT Anugerah Matahari Gemilang	Perusahaan afiliasi/ <i>Affiliated Company</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payable</i>
14.	PT Arya Supra Nugraha	Perusahaan afiliasi/ <i>Affiliated Company</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payable</i>
15.	PT Saraswanti Mekar Agung	Perusahaan afiliasi/ <i>Affiliated Company</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payable</i>
16.	Ir. YN. Hari Hardono	Personil/manajemen kunci/ <i>Personnel/ key management</i>	Utang lain-lain dan jaminan pribadi/ <i>Other payable and personal guarantee</i>
17.	Ir. Yahya Taufik	Personil/manajemen kunci/ <i>Personnel/ key management</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payable</i>

36. SIFAT, SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak berelasi, antara lain sebagai berikut:

a. Piutang lain-lain pihak berelasi

	Jumlah / total			Presentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets (%)		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
PT Saraswanti Mekar Agung	41.212.707	-	-	0,02%	-	-
PT Saraswanti Anugerah Makmur	-	3.850.000.000	-	-	1,35%	-
PT Saraswanti Manajemen Properti	-	1.699.269.015	2.901.970.644	-	0,60%	0,96%
Jumlah / Total	41.212.707	5.549.269.015	2.901.970.644	0,02%	1,95%	0,96%

b. Utang lain-lain pihak berelasi

	Jumlah / total			Presentase terhadap jumlah liabilitas/ Percentage to total liabilities (%)		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
PT Saraswanti Utama	6.161.542.992	11.710.700.516	4.885.029.942	4,29%	6,38%	1,98%
PT Saraswanti Indo Makmur	840.000.000	924.540.147	854.848.613	0,58%	0,50%	0,35%
Ir YN Hari Hardono	-	2.262.880.260	2.320.106.400	-	1,23%	0,94%
Ir Yahya Taufik	-	2.000.000.000	2.500.000.000	-	1,09%	1,01%
Bogat Agus Riyono	-	1.757.630.843	1.711.630.843	-	0,96%	0,69%
PT Saraswanti Indo Genetech	-	673.309.449	2.237.535.800	-	0,37%	0,91%
PT Saraswanti Mekar Agung	-	-	3.887.477.922	-	-	1,58%
PT Arya Supra Nugraha	-	-	797.434.686	-	-	0,32%
PT Anugerah Matahari Gemilang	-	-	264.000.000	-	-	0,11%
PT Saraswanti Graha Indah	-	-	186.250.945	-	-	0,08%
Jumlah / Total	7.001.542.992	19.329.061.215	19.644.315.151	4,87%	10,52%	7,97%

c. Pemberian jaminan pribadi

YN Hari Hardono memberikan jaminan pribadi atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 23).

d. Jaminan Perusahaan

PT Dupan Anugerah Lestari memberikan jaminan Perusahaan atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Catatan 23).

e. Gaji dan tunjangan kepada Dewan Komisaris dan Direksi

Jumlah gaji dan tunjangan lainnya yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 509.345.746, Rp 655.847.348 dan Rp 612.344.220.

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Perusahaan dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Perusahaan yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko kredit, risiko pasar (yaitu tingkat suku bunga dan risiko harga komoditas), dan risiko likuiditas.

36. NATURE, BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

In its business, the Company entered into transactions with related parties among others as follows:

a. Other receivable related parties

	Jumlah / total			Presentase terhadap jumlah aset/ Percentage to total assets (%)		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
PT Saraswanti Mekar Agung	41.212.707	-	-	0,02%	-	-
PT Saraswanti Anugerah Makmur	-	3.850.000.000	-	-	1,35%	-
PT Saraswanti Manajemen Properti	-	1.699.269.015	2.901.970.644	-	0,60%	0,96%
Jumlah / Total	41.212.707	5.549.269.015	2.901.970.644	0,02%	1,95%	0,96%

b. Other payable related parties

	Jumlah / total			Presentase terhadap jumlah liabilitas/ Percentage to total liabilities (%)		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
PT Saraswanti Utama	6.161.542.992	11.710.700.516	4.885.029.942	4,29%	6,38%	1,98%
PT Saraswanti Indo Makmur	840.000.000	924.540.147	854.848.613	0,58%	0,50%	0,35%
Ir YN Hari Hardono	-	2.262.880.260	2.320.106.400	-	1,23%	0,94%
Ir Yahya Taufik	-	2.000.000.000	2.500.000.000	-	1,09%	1,01%
Bogat Agus Riyono	-	1.757.630.843	1.711.630.843	-	0,96%	0,69%
PT Saraswanti Indo Genetech	-	673.309.449	2.237.535.800	-	0,37%	0,91%
PT Saraswanti Mekar Agung	-	-	3.887.477.922	-	-	1,58%
PT Arya Supra Nugraha	-	-	797.434.686	-	-	0,32%
PT Anugerah Matahari Gemilang	-	-	264.000.000	-	-	0,11%
PT Saraswanti Graha Indah	-	-	186.250.945	-	-	0,08%
Jumlah / Total	7.001.542.992	19.329.061.215	19.644.315.151	4,87%	10,52%	7,97%

c. Personal guarantee

YN Hari Hardono provided personal guarantees for the bank loan obtained from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (note 23).

d. Corporate guarantee

PT Dupan Anugerah Lestari provided corporate guarantees for the bank loan obtained from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Note 23).

e. Salaries and benefits to the Board of Commissioner and Directors

The total salary and other allowances provided to the Board of Commissioners and Directors of the Company for the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp 509,345,746, Rp 655,847,348 and Rp 612,344,220, respectively.

37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES

In their daily business activities, the Company and its subsidiary is exposed to risks. The main risks facing by the Company and its subsidiary arising from their financial instruments are credit risk, market risk (i.e. interest rate risk and commodity price risk) and liquidity risk.

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan. Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Perusahaan menggunakan berbagai metode untuk mengukur risiko yang dihadapinya. Metode ini meliputi analisis sensitivitas untuk risiko tingkat suku bunga, nilai tukar dan risiko harga lainnya, analisis umur piutang untuk risiko kredit.

Risiko pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Perusahaan dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga dan risiko harga komoditas.

Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga Perusahaan terutama timbul dari pinjaman untuk tujuan modal kerja dan investasi. Pinjaman pada berbagai tingkat suku bunga variabel menyebabkan Perusahaan memiliki risiko terhadap nilai wajar risiko tingkat suku bunga.

Analisis sensitivitas untuk risiko tingkat suku bunga

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 jika tingkat suku bunga pinjaman meningkat/menurun sebesar 50 basis poin dengan semua variabel konstan, rugi sebelum manfaat pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut akan menjadi lebih rendah/tinggi masing-masing sebesar Rp 458.010.528, Rp 448.691.526 dan Rp 431.303.529 terutama sebagai akibat kenaikan/penurunan biaya bunga atas pinjaman dengan tingkat bunga mengambang.

Risiko harga komoditas

Dampak risiko harga komoditas yang dihadapi Perusahaan terutama sehubungan dengan penggunaan bahan baku utama bangunan seperti besi, baja, cat, dan semen. Sebelum hal tersebut terjadi, Perusahaan mengantisipasi untuk membuat kontrak dengan kontraktor terkait yang mengikat harga, kuantitas dan tahun pengiriman sesuai kebutuhan Perusahaan.

Kebijakan Perusahaan untuk meminimalkan risiko yang berasal dari fluktuasi harga komoditas adalah dengan menjaga tingkat kestabilan biaya pembangunan.

Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Perusahaan berasal dari kegiatan operasi (terutama dari piutang usaha kepada pihak ketiga) dan dari kegiatan pendanaan termasuk rekening bank dan deposito berjangka.

Eksposur risiko kredit Perusahaan terutama adalah dalam mengelola piutang dagang. Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

The core function of the Company and its subsidiary's risk management is to identify all key risks for the Company and its subsidiary, measure these risks and manage the risk positions in accordance with its policies. The Company and its subsidiary regularly reviews their risk management policies and systems to reflect changes in markets, products and best market practice.

the Company uses various methods to measure risk to which it is exposed. These methods include sensitivity analysis in the case of interest rate, foreign exchange and other price risks, aging analysis for credit risk.

Market risks

Market risk is the risks that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Company is exposed to market risks, in particular, interest rate risk, foreign exchange rate risk, commodity price risk and stock price risk.

Interest rate risk

the Company interest rate risk mainly arises from loans for working capital and investment. Loans at variable interest rates exposed the Company to fair value interest rate risk.

Sensitivity analysis for interest rate risk

As of December 31, 2021, 2020 and 2019 had the interest rate of the loans been 50 basis points higher/lower with all other variables held constant, loss before tax benefit for the year then ended would have been Rp 458,010,528, Rp 448,691,856 and Rp 431,303,529 lower/higher respectively, mainly as a result of higher/lower interest expense on loans with floating interest rates.

Commodity price risk

the Company exposure to commodity price risk relates primarily to the purchase of major building materials, such as iron, steel, paint and cement. Before this happens, the Company enters into contracts with their suppliers that bind them to a fixed price, quantity and year of delivery based on the needs of the Company.

the Company policy is to minimize the risks arising from the fluctuations in commodity prices by maintaining the stability level of development costs.

Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will fail to discharge its obligation and will result in a financial loss to the other party. the Company is exposed to credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables from third parties) and from its financing activities, including cash in banks and time deposits.

the Company exposure to credit risk arises primarily from managing its trade receivables. the Company monitors its receivables so that these are collected in a timely manner and conducts reviews of individual customer accounts on a regular basis to assess the potential for uncollectibility.

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko kredit (lanjutan)

Pelanggan yang membeli produk real estat dengan cara angsuran diikat dengan klausul legal didalam kontrak pembelian dan diminta untuk mengagunkan produk yang dibeli atas kewajiban yang tersisa dari harga pembelian. Sebagai tambahan, atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/pelanggan, maka Perusahaan akan mengenakan denda.

Risiko kredit berasal dari saldo pada bank dikelola dengan menempatkan kelebihan dana hanya pada bank dengan peringkat kredit yang tinggi.

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat dengan tabel analisis aset keuangan sebagai berikut:

		2021				
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impairment</i>	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and impaired</i>	Jumlah/ <i>Total</i>		
Kas dan bank	15.371.438.044	-	-	15.371.438.044	Cash and banks	
Piutang usaha - pihak ketiga	1.876.370.861	-	461.130.897	2.337.501.758	Trade receivables - third parties	
Piutang lain-lain - pihak berelasi	41.212.707	-	-	41.212.707	Other receivables - related parties	
Piutang lain-lain - pihak ketiga	58.899.987	-	-	58.899.987	Other receivables - third parties	
Jumlah	17.347.921.599	-	461.130.897	17.809.052.496	Total	
		2020				
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impairment</i>	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and impaired</i>	Jumlah/ <i>Total</i>		
Kas dan bank	6.806.666.703	-	-	6.806.666.703	Cash and banks	
Piutang usaha - pihak ketiga	881.379.952	-	889.769.399	1.771.149.351	Trade receivables - third parties	
Piutang lain-lain - pihak berelasi	5.549.269.015	-	-	5.549.269.015	Other receivables - related parties	
Piutang lain-lain - pihak ketiga	66.138.631	-	-	66.138.631	Other receivables - third parties	
Jumlah	13.303.454.300	-	889.769.399	14.193.223.699	Total	
		2019				
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impairment</i>	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and impaired</i>	Jumlah/ <i>Total</i>		
Kas dan bank	13.705.958.277	-	-	13.705.958.277	Cash and banks	
Piutang usaha - pihak ketiga	2.328.477.641	-	1.138.668.401	3.467.146.042	Trade receivables - third parties	
Piutang lain-lain - pihak berelasi	2.901.970.644	-	-	2.901.970.644	Other receivables - related parties	
Piutang lain-lain - pihak ketiga	62.026.594	-	-	62.026.594	Other receivables - third parties	
Jumlah	18.998.433.156	-	1.138.668.401	20.137.101.557	Total	

Risiko likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Perusahaan menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Kebutuhan likuiditas Perusahaan secara historis timbul dari kebutuhan untuk membiayai investasi dan pengeluaran barang modal terkait dengan program perluasan usaha. Perusahaan membutuhkan modal kerja yang substansial untuk membangun proyek-proyek baru dan untuk mendanai operasional.

37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

Credit risk (continued)

Customers who purchase real estate inventory on installment are bound by legal clauses in their purchase contracts and are required to collateralize the product purchased for the remaining obligation for the purchase price. In addition, the Company charges penalties to customers for late payments.

Credit risk from balances in banks is managed by placing investments of surplus funds only in banks with high credit ratings.

the Company' exposure to credit risk in financial assets arises from the negligence of third parties with a maximum exposure equal to the value of the recorded instrument with the financial asset analysis table as follows:

Liquidity risk

Liquidity risk is defined as the risk when the cash flow position of the Company indicates that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

the Company liquidity requirements have historically arisen from the need to finance investments and capital expenditures related to the expansion of the business. the Company business requires substantial capital to construct new projects and to fund operations.

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN
 KEUANGAN (lanjutan)

Risiko likuiditas (lanjutan)

Dalam mengelola risiko likuiditas, Kelompok Usaha memantau dan menjaga tingkat kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Perusahaan juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
 AND POLICIES (continued)

Liquidity risk (continued)

In the management of liquidity risk, the Company monitors and maintains a level of cash deemed adequate to finance the Company operations and to mitigate the effects of fluctuations in cash flows. the Company also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including its loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets to maintain flexibility in funding by keeping committed credit facilities available.

The tables below summarize the maturity profile of the Company financial liabilities based on undiscounted contractual payment as of December 31, 2021, 2020 and 2019:

2021				
Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	3 - 5 tahun / 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total
Utang usaha pihak ketiga/ Trade payables - third parties	8.759.043.550			8.759.043.550
Utang lain-lain/ Other payables	14.741.790.439	-	-	14.741.790.439
Utang bank jangka pendek/ Short-term bank loan	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
Beban akrual/ Accrued expenses	2.794.613.459	-	-	2.794.613.459
Pinjaman bank/ Bank loan	14.100.000.000	41.560.000.000	16.942.000.007	72.602.000.007
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	278.903.095	136.576.532	91.514.720	422.798.006
Total	50.674.350.543	41.696.576.532	17.033.514.727	109.827.239.808
2020				
Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	3 - 5 tahun / 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total
Utang usaha pihak ketiga/ Trade payables - third parties	3.435.139.370	-	-	3.435.139.370
Utang lain-lain/ Other payables	24.095.727.882	-	-	24.095.727.882
Utang bank jangka pendek/ Short-term bank loan	13.750.000.000	-	-	13.750.000.000
Beban akrual/ Accrued expenses	2.121.168.968	-	-	2.121.168.968
Pinjaman bank/ Bank loan	18.200.000.000	25.200.000.000	35.602.000.007	79.002.000.007
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	237.830.012	213.324.255	91.514.720	468.555.366
Total	61.839.866.232	25.413.324.255	35.693.514.727	123.415.260.580
2019				
Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1 - 2 tahun / 1 - 2 years	3 - 5 tahun / 3 - 5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total
Utang usaha pihak ketiga/ Trade payables - third parties	5.086.335.697	-	-	5.086.335.697
Utang lain-lain/ Other payables	28.109.420.143	-	-	28.109.420.143
Utang bank jangka pendek/ Short-term bank loan	13.750.000.000	-	-	13.750.000.000
Beban akrual/ Accrued expenses	4.197.358.496	-	-	4.197.358.496
Pinjaman bank/ Bank loan	27.200.000.000	25.200.000.000	35.802.900.122	88.202.900.122
Liabilitas sewa/ Lease liabilities	187.373.600	126.836.827	83.195.200	514.312.726
Total	78.530.487.936	25.326.836.827	35.886.095.322	140.257.732.811

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Manajemen permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Manajemen Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham. Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan.

Kebijakan Perusahaan adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (gearing ratio) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas. Sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, perhitungan rasio adalah sebagai berikut:

	31 Desember / December 31,			
	2021	2020	2019	
Jumlah liabilitas	143.767.141.358	183.675.256.021	246.487.630.978	Total liabilities
Dikurangi kas dan bank	15.371.438.044	6.806.666.703	3.467.146.042	Less cash and bank
Liabilitas bersih	128.395.703.314	176.868.589.318	243.020.484.936	Net liabilities
Jumlah ekuitas	122.808.061.989	101.215.043.132	56.884.031.454	Total equity
Rasio utang terhadap ekuitas	0,96	0,57	0,23	Debt-to-equity ratio

38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini adalah perbandingan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan yang dicatat di laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

	Nilai tercatat / Carrying amount			Nilai wajar / Fair value		
	31 Desember / December 31,					
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Aset keuangan/ Financial assets						
Kas dan bank/ Cash and cash equivalents	15.371.438.044	6.806.666.703	13.705.958.277	15.371.438.044	6.806.666.703	13.705.958.277
Piutang usaha - pihak ketiga/ Trade receivables - third parties	2.337.501.758	1.771.149.351	3.467.146.042	2.337.501.758	1.771.149.351	3.467.146.042
Piutang lain-lain - pihak berelasi/ Purchase advances	41.212.707	5.549.269.015	2.901.970.644	41.212.707	5.549.269.015	2.901.970.644
Piutang lain-lain - pihak ketiga/ Other receivables - third parties/	58.899.987	66.138.631	62.026.594	58.899.987	66.138.631	62.026.594
Total aset keuangan/ Total financial assets	17.809.052.496	14.193.223.700	20.137.101.557	17.809.052.496	14.193.223.700	20.137.101.557

37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)

Capital management

The primary objective of capital management of the Company is to ensure the maintenance of strong credit rating and healthy capital ratios to support the business and to maximize return for shareholders.

the Company manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the dividend payment to shareholders. No changes were made in the objectives, policies or processes during the periods presented.

the Company's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost.

As generally accepted practice, the Company evaluates its capital structure through debt-to-equity ratio (gearing ratio), which is calculated as net liabilities divided by total capital. Net liabilities is total liabilities as presented in the statement of financial position less cash and cash equivalents. Whereas, total equity is all components of equity in the statements of financial position. As of December 31, 2021, 2020 and 2019, the ratio calculation are as follows:

38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The table below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the Company financial instruments that are carried in the financial statements as of December 31, 2021, 2020 and 2019:

38. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

38. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

	Nilai tercatat / Carrying amount			Nilai wajar / Fair value		
	31 Desember / December 31,			31 Desember / December 31,		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Liabilitas keuangan						
Financial liabilities						
Utang bank jangka pendek/ Short-term bank loan	10.000.000.000	13.750.000.000	13.750.000.000	10.000.000.000	13.750.000.000	13.750.000.000
Utang usaha - pihak ketiga/ Trade payable - third parties	8.759.043.550	3.435.139.370	5.086.335.697	8.759.043.550	3.435.139.370	5.086.335.697
Utang lain-lain - pihak berelasi/ Other payable - related parties	7.001.542.992	19.329.061.215	19.644.315.151	7.001.542.992	19.329.061.215	19.644.315.151
Utang lain-lain - pihak ketiga/ Other payable - third parties	7.740.247.447	4.766.666.667	8.465.104.992	7.740.247.447	4.766.666.667	8.465.104.992
Biaya yang masih harus dibayar/ Accrued expenses	2.794.613.459	2.121.168.968	4.197.358.496	2.794.613.459	2.121.168.968	4.197.358.496
Utang bank jangka panjang/ Long-term bank loan	72.602.000.007	79.002.000.007	88.202.900.122	72.602.000.007	79.002.000.007	88.202.900.122
Total liabilitas keuangan/ Total financial liabilities	108.897.447.455	122.404.036.227	139.346.014.458	108.897.447.455	122.404.036.227	139.346.014.458

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*) dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain dari penjualan yang dipaksakan atau likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar atau ditentukan menggunakan model arus kas diskonto.

Fair value is defined as the amount at which the instruments could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction, other than in a forced sale or liquidation. Fair values are obtained from quoted market prices or determined using discounted cash flow models.

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

The company uses the following hierarchy for determining the fair value of financial instruments:

- Tingkat 1 : Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3 : Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

- *Level 1 : Fair values measured based on quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.*
- *Level 2 : Fair values measured based on valuation techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair values are observable, either directly or indirectly.*
- *Level 3 : Fair values measured based on valuation techniques for which inputs which have a significant effect on the recorded fair value are not based on observable market data.*

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan dicatat sebesar nilai wajar, sebaliknya disajikan pada nilai tercatat apabila total tersebut mendekati nilai wajarnya atau nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelompok instrumen keuangan.

Financial instruments presented in the statement of financial position are carried at fair value, otherwise, they are presented at carrying values as either these are reasonable approximations of fair values or their fair values cannot be reliably measured. The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments.

Nilai tercatat kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha, utang lain-lain dan beban akrual mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek. Nilai tercatat dari aset keuangan tidak lancar lainnya mendekati nilai wajarnya karena suku bunga deposito selalu dinilai ulang secara berkala.

The carrying values of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, trade payables, other payables and accrued expenses approximate their fair values due to their short-term nature. The carrying values of other non-current financial assets approximate their fair values as the time deposit interest rates are reassessed frequently.

Nilai tercatat dari pinjaman jangka panjang (selain utang lain-lain jangka panjang) dengan suku bunga mengambang mendekati nilai wajarnya karena selalu dinilai ulang secara berkala. Nilai wajar dari utang lain-lain jangka panjang ditentukan dengan mendiskonto arus kas masa depan menggunakan tingkat diskonto yang berasal dari transaksi pasar yang dapat diobservasi yang mempunyai syarat, risiko kredit dan periode jatuh tempo yang sama.

The carrying values of long-term debts (except for long-term other payables) with floating interest rates approximate their fair values as they are reassessed frequently. The fair value of long-term other payables is determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with the similar term, credit risk and remaining maturities.

39. SEGMENT OPERASI

Untuk tujuan pelaporan manajemen, Perusahaan dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha properti dan perhotelan. Segmen operasi berikut ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen dan menentukan alokasi sumber daya. Segmen operasi per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

39. OPERATING SEGMENT

For management reporting purposes, the Company is managed and grouped into property and hotel business divisions. The following segment information is reported based on information used by management to evaluate the performance of each segment and determine the allocation of resources. Operating segment as of December 31, 2021, 2020 and 2019 is as follows:

	2021			
	Properti/ Property	Perhotelan/ Hospitality	Jumlah/ Total	
Pendapatan usaha	72.829.132.720	54.449.407.206	127.278.539.926	Revenues
Beban pokok pendapatan	(43.166.889.162)	(19.416.584.644)	(62.583.473.806)	Cost of revenues
Laba bruto	29.662.243.558	35.032.822.562	64.695.066.120	Gross profit
Beban penjualan	(1.176.912.465)	(2.396.386.655)	(3.573.299.120)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(3.173.617.836)	(22.627.523.870)	(25.801.141.706)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(1.951.286.391)	(2.179.022)	(1.953.465.413)	Final tax expenses
Pendapatan (beban) lain-lain	686.425.790	(14.064.906.670)	(13.378.480.880)	Other income (expenses)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	24.046.852.656	(4.058.173.655)	19.988.679.001	Profit (loss) before income tax
Manfaat (beban) pajak penghasilan			449.301.108	Income tax benefit (expense)
Laba tahun berjalan			20.437.980.109	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain			255.038.748	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan			20.693.018.857	Total other comprehensive income for the year
Segmen operasi lainnya				Other operating segment
Aset segmen	173.072.757.470	93.502.445.877	266.575.203.347	Segment assets
Liabilitas segmen	59.971.743.072	83.795.398.286	143.767.141.358	Segment liabilities
	2020			
	Properti/ Property	Perhotelan/ Hospitality	Jumlah / Total	
Pendapatan usaha	115.825.481.265	37.315.435.587	153.140.916.852	Revenues
Beban pokok pendapatan	(49.043.345.916)	(15.241.968.355)	(64.285.314.271)	Cost of revenues
Laba bruto	66.782.135.349	22.073.467.232	88.855.602.581	Gross profit
Beban penjualan	(1.932.062.576)	(2.962.490.200)	(4.894.552.776)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(3.336.341.349)	(23.295.893.427)	(26.632.234.776)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(2.799.087.252)	-	(2.799.087.252)	Final tax expenses
Pendapatan (beban) lain-lain	(1.053.276.533)	(12.736.151.921)	(13.789.428.454)	Other income (expenses)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	57.661.367.639	(16.921.068.316)	40.740.299.323	Profit (loss) before income tax
Manfaat (beban) pajak penghasilan			3.541.734.058	Income tax benefit (expense)
Laba tahun berjalan			44.282.033.381	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain			48.978.297	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan			44.331.011.678	Total other comprehensive income for the year
Segmen operasi lainnya				Other operating segment
Aset segmen	182.638.729.107	102.251.570.046	284.890.299.153	Segment assets
Liabilitas segmen	93.152.278.770	90.522.977.251	183.675.256.021	Segment liabilities
	2019			
	Properti/ Property	Perhotelan/ Hospitality	Jumlah / Total	
Pendapatan usaha	15.987.090.637	89.721.425.071	105.708.515.708	Revenues
Beban pokok pendapatan	(9.463.721.394)	(29.232.338.508)	(38.696.059.902)	Cost of revenues
Laba bruto	6.523.369.243	60.489.086.563	67.012.455.806	Gross profit
Beban penjualan	(1.321.411.811)	(4.126.131.338)	(5.447.543.149)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(5.347.128.924)	(27.407.351.939)	(32.754.480.863)	General and administrative expenses
Beban pajak final	(611.293.218)	-	(611.293.218)	Final tax expenses
Pendapatan (beban) lain-lain	(758.258.414)	(20.247.812.801)	(21.006.071.215)	Other income (expenses)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	(1.514.723.124)	8.707.790.485	7.193.067.361	Profit (loss) before income tax
Manfaat (beban) pajak penghasilan			(1.509.696.981)	Income tax benefit (expense)
Laba tahun berjalan			5.683.370.380	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain			(185.246.688)	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan			5.498.123.692	Total other comprehensive income for the year
Segmen operasi lainnya				Other operating segment
Aset segmen	192.005.127.576	111.366.534.856	303.371.662.432	Segment assets
Liabilitas segmen	142.652.563.686	103.835.067.292	246.487.630.978	Segment liabilities

40. PERJANJIAN-PERJANJIAN DAN KOMITMEN PENTING

1. Pada tanggal 16 Agustus 2011, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan PT Archipelago International Indonesia sehubungan dengan pengelolaan Alana Hotel & Residence yang berlokasi di Yogyakarta.

Masa berlaku perjanjian adalah 10 tahun sejak tanggal pembukaan perdana, yaitu pada tanggal 1 Januari 2013.

Pada tanggal 9 Februari 2015, Perusahaan menandatangani addendum perjanjian layanan jasa manajemen dengan PT Archipelago International Indonesia, dengan perihal perubahan nama properti menjadi "The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center" serta perubahan atas biaya manajemen insentif dan ketentuan-ketentuan lainnya.

2. Pada tanggal 1 Januari 2016 Perusahaan menandatangani perjanjian lisensi dengan PT Archipelago International Indonesia. Jangka waktu perjanjian selama 10 tahun sejak tanggal perjanjian awal dan akan secara otomatis diperpanjang untuk jangka waktu lima (5) tahun dengan biaya negosiasi ulang.

Pada tanggal 11 Maret 2020, Perusahaan menandatangani addendum perjanjian lisensi dengan PT Archipelago International Indonesia, terkait dengan beberapa perubahan ketentuan biaya bulanan.

3. Pada tanggal 28 Februari 2013, Perusahaan menandatangani perjanjian untuk pengelolaan kondotel dan adopsi sistem Melia Hotels International dengan PT Sol Melia Indonesia. Jangka waktu / masa pengoperasian adalah 10 tahun sejak pengoperasian hotel dan dapat diperpanjang sesuai perjanjian.

Pada bulan Februari 2013, Perusahaan juga menandatangani perjanjian layanan-layanan teknis (PLLT) dengan Melia Hotel International S.A. dan PT Anugerah Matahari Gemilang sehubungan dengan perencanaan, desain, konstruksi, pemasangan dan perlengkapan kondotel.

Pada tanggal 21 April 2016, Perusahaan menandatangani addendum perjanjian pengelolaan kondotel dan adopsi sistem Melia Hotels International dengan PT Sol Melia Indonesia, terkait dengan perubahan jangka waktu penyelesaian pekerjaan pembangunan kondotel.

41. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Berdasarkan Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Saraswanti Indo Makmur (sebelumnya PT Saraswanti Indo Resto) tanggal 25 September 2021 dan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar biasa PT Saraswanti Indo Makmur nomor 10 tanggal 7 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Gema Bismantaka, S.H, M.Kn., di Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur, Perusahaan mengalihkan / memindahkan hak atas seluruh saham milik Perusahaan kepada Bogat Agus Riyono sebanyak 420 saham atau sebesar Rp 210.000.000 dan PT Saraswanti Utama sebanyak 1.680 saham atau sebesar Rp 840.000.000. Pembayaran hak atas saham dilakukan dengan mengurangi utang Perusahaan kepada PT Saraswanti Utama serta kepada Bogat Agus Riyono senilai harga saham.

Pada tanggal 31 Desember 2021, Perusahaan tidak lagi mempunyai kepemilikan saham pada PT Saraswanti Indo Makmur, sehingga berdasarkan PSAK 65 "Laporan Keuangan Konsolidasian", Perusahaan kehilangan pengendalian atas SIM, dan menghentikan pengakuan aset dan liabilitas entitas anak dari laporan posisi keuangan.

40. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENT

1. On August 16, 2011, the Company signed an agreement with PT Archipelago International Indonesia in connection with the management of Alana Hotel & Residence located in Yogyakarta.

The validity period of the agreement is 10 years from the date of initial opening, which is January 1, 2013.

On February 9, 2015, the Company signed an addendum to a management services agreement with PT Archipelago International Indonesia, regarding the change of property name to "The Alana Yogyakarta Hotel & Convention Center" as well as changes to incentive management fees and other provisions.

2. On January 1, 2016 the Company signed a license agreement with PT Archipelago International Indonesia. The term of the agreement is 10 years from the date of the initial agreement and will be automatically extended for a period of five (5) years at a renegotiation fee.

On March 11, 2020, the Company signed an addendum to a license agreement with PT Archipelago International Indonesia, related to several changes to the monthly fee terms.

3. On February 28, 2013, the Company entered into an agreement for condotel management and adoption of the Melia Hotels International system with PT Sol Melia Indonesia. The term / operating period is 10 years from the hotel's operation and can be extended according to the agreement.

In February 2013, the Company also signed a technical services agreement (PLLT) with Melia Hotel International S.A. and PT Anugerah Matahari Gemilang in connection with the planning, design, construction, installation and fitting of the condotel.

On April 21, 2016, the Company signed an addendum to the condotel management agreement and the adoption of the Melia Hotels International system with PT Sol Melia Indonesia, related to the change in the period of completion of the condotel construction work.

41. RESTATEMENT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

Based on the Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Saraswanti Indo Makmur (formerly PT Saraswanti Indo Resto) dated September 25, 2021 and the Statement of Resolutions of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Saraswanti Indo Makmur number 10 dated October 7, 2021 made before Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn., in Mojokerto Regency, East Java, the Company transferred / transferred the rights to all shares owned by the Company to Bogat Agus Riyono for 420 shares or amounting to Rp 210,000,000 and PT Saraswanti Utama for 1,680 shares or Rp 840,000,000. Payment of the rights to shares is made by reducing the Company's debt to PT Saraswanti Utama and to Bogat Agus Riyono worth the share price.

As of December 31, 2021, the Company no longer has any share ownership in PT Saraswanti Indo Makmur, so that based on PSAK 65 "Consolidated Financial Statements", the Company lost control of SIM, and derecognized assets and liabilities of subsidiaries from the statement of financial position.

41. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
 (lanjutan)

Perusahaan menyajikan kembali laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 1 Januari 2020 / 31 Desember 2019, dimana sebelumnya Perusahaan menyajikan dalam bentuk laporan keuangan konsolidasi. Penyajian kembali dilakukan sedemikian rupa seolah-olah PT Saraswanti Indo Makmur tidak dikonsolidasikan, dengan nilai investasi pada tanggal-tanggal tersebut disajikan secara *equity method*.

Perbandingan angka-angka yang dilaporkan sebelumnya dan setelah penyajian kembali pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Laporan Posisi Keuangan

	31 Desember 2020 / December 31, 2020		
	Dilaporkan sebelumnya/ <i>As previously reported</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Setelah penyajian kembali/ <i>As restated</i>
Aset			
Aset lancar	174.424.748.125	(1.080.835.539)	173.343.912.586
Aset tidak lancar	110.013.057.496	1.533.329.071	111.546.386.567
Liabilitas dan ekuitas			
Liabilitas jangka pendek	118.443.732.198	1.017.231.691	119.460.963.889
Liabilitas jangka panjang	63.529.115.791	685.176.341	64.214.292.132
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	102.010.230.816	(795.187.684)	101.215.043.132
Kepentingan non-pengendali	454.726.816	(454.726.816)	-

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

	31 Desember 2020 / December 31, 2020		
	Dilaporkan sebelumnya/ <i>As previously reported</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Setelah penyajian kembali/ <i>As restated</i>
Pendapatan usaha	153.549.445.880	(408.529.028)	153.140.916.852
Beban pokok pendapatan	(64.455.518.733)	170.204.462	(64.285.314.271)
Beban umum dan administrasi	(26.871.927.696)	239.692.920	(26.632.234.776)
Pendapatan (beban) lain-lain	(13.737.977.218)	(51.451.236)	(13.789.428.454)
Jumlah laba komprehensif	45.144.856.222	(813.844.544)	44.331.011.678

Laporan Arus Kas

	31 Desember 2020 / December 31, 2020		
	Dilaporkan sebelumnya/ <i>As previously reported</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Setelah penyajian kembali/ <i>As restated</i>
Arus kas dari aktivitas operasi	3.260.482.396	3.656.298.835	6.916.781.231
Arus kas dari aktivitas investasi	(1.515.333.450)	717.067	(1.514.616.383)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	(8.684.475.623)	(3.616.980.799)	(12.301.456.422)

Perbandingan angka-angka yang dilaporkan sebelumnya dan setelah penyajian kembali pada tanggal 1 Januari 2020 / 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Laporan Posisi Keuangan

	1 Januari 2020 / 31 Desember 2019 / January 1, 2020 / December 31, 2019		
	Dilaporkan sebelumnya/ <i>As previously reported</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Setelah penyajian kembali/ <i>As restated</i>
Aset			
Aset lancar	189.764.946.521	(1.285.311.959)	188.479.634.562
Aset tidak lancar	112.705.884.426	2.186.143.444	114.892.027.870
Liabilitas dan ekuitas			
Liabilitas jangka pendek	181.643.862.838	760.685.464	182.404.548.302
Liabilitas jangka panjang	63.356.866.699	726.215.977	64.083.082.676
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	56.880.147.170	3.884.284	56.884.031.454
Kepentingan non-pengendali	589.954.240	(589.954.240)	-

41. RESTATEMENT OF THE FINANCIAL STATEMENTS
 (continued)

The Company has restated its financial statements as of December 31, 2020 and January 1, 2020 / December 31, 2019, which previously the Company presented in the form of financial statements. The restatement is carried out in such a way as if PT Saraswanti Indo Makmur was not, with the investment value at those dates presented using the *equity method*.

The comparison of the figures reported previously and after the restatement as of December 31, 2020 is as follows:

Statement of Financial Position

Assets
Current assets
Non-current assets
Liabilities and equity
Current liabilities
Non-current liabilities
Total equity attributable to owners of the parent entity
Non-controlling interest

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Revenues
Cost of revenues
General and administrative expenses
Other income (expenses)
Total comprehensive income

Statement of Cash Flows

Cash flows from operating activities
Cash flows from investing activities
Cash flows from financing activities

A comparison of the figures reported previously and after restatement as of January 1 2020 / December 31, 2019 is as follows:

Statement of Financial Position

Assets
Current assets
Non-current assets
Liabilities and equity
Current liabilities
Non-current liabilities
Total equity attributable to owners of the parent entity
Non-controlling interest

41. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
 (lanjutan)

**Laporan Laba Rugi
 dan Penghasilan Komprehensif Lain**

	1 Januari 2020 / 31 Desember 2019 / January 1, 2020 / December 31, 2019		
	Dilaporkan sebelumnya/ <i>As previously reported</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Setelah penyajian kembali/ <i>As restated</i>
	Pendapatan usaha	106.117.073.096	(408.557.388)
Beban pokok pendapatan	(38.834.232.993)	138.173.091	(38.696.059.902)
Beban umum dan administrasi	(32.893.181.245)	138.700.382	(32.754.480.863)
Beban pajak final	(613.336.005)	2.042.787	(611.293.218)
Pendapatan (beban) lain-lain	(20.903.877.537)	(102.193.678)	(21.006.071.215)
Jumlah laba komprehensif	5.548.227.421	(50.103.729)	5.498.123.692

**Statement of Profit or Loss
 and Other Comprehensive Income**

Laporan Arus Kas

	1 Januari 2020 / 31 Desember 2019 / January 1, 2020 / December 31, 2019		
	Dilaporkan sebelumnya/ <i>As previously reported</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Setelah penyajian kembali/ <i>As restated</i>
	Arus kas dari aktivitas operasi	30.597.425.458	349.584.601
Arus kas dari aktivitas investasi	(7.691.066.688)	(322.901.453)	(8.013.968.141)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	(18.202.207.181)	(55.000.000)	(18.257.207.181)

Statement of Cash Flows

42. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

**Perubahan Anggaran Dasar dan Susunan Dewan
 Komisaris dan Direksi**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.15 tanggal 24 Februari 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Rini Yulianti, SH., mengenai:

1. Persetujuan perubahan status Perusahaan dari Perseroan Terbatas Tertutup/Non Publik menjadi Perseroan Terbuka / Publik,
2. Pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) Perusahaan sebanyak-banyaknya 340.000.000 saham baru dengan nilai sebesar Rp20 setiap saham / 6,31%, yang disertai dengan waran yang diberikan secara cuma-cuma sebanyak-banyaknya 340.000.000 Waran Seri I / 5,94% melalui Penawaran Umum dengan memperhatikan Peraturan Perundangan yang berlaku termasuk Peraturan Pasar Modal dan Bursa Efek.
3. Menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) sebanyak-banyaknya 340.000.000 saham baru hasil konversi Waran Seri I dan memberi kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penerbitan saham baru hasil konversi Waran Seri I tersebut.
4. Pencatatan seluruh saham-saham Perusahaan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I pada Bursa Efek Indonesia.
5. Persetujuan perubahan seluruh Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan status Perusahaan.
6. Perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perusahaan sesuai dengan hasil pelaksanaan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan saham-saham Perusahaan dalam BEI dalam rangka penawaran umum perdana serta sesuai dengan pelaksanaan konversi Waran Seri I.

41. RESTATEMENT OF THE FINANCIAL STATEMENTS
 (continued)

42. EVENT AFTER REPORTING PERIOD

**Changes to the Articles of Association and Composition of
 the Board of Commissioners and Directors**

Based on the Deed Decree No. 15 dated February 24, 2022 made before the Notary Rini Yulianti, SH., regarding:

1. Approval of the change of Company status from a Closed / Non-Public Limited Company to an Open / Public Company
2. Issuance of shares in the Company's deposit (portfolio) of a maximum of 340,000,000 new shares with a value of Rp20 per share / 6.31%, which is accompanied by warrants granted free of charge of a maximum of 340,000,000 Series I Warrants / 5.94% through a Public Offering with due observance of the prevailing laws and regulations including the Capital Market and Stock Exchange Regulations.
3. Approve the issuance of shares in the deposit (portfolio) of a maximum of 340,000,000 new shares resulting from the conversion of Series I Warrants and authorize the Company's Board of Directors to carry out all necessary actions in connection with the issuance of new shares resulting from the conversion of Series I Warrants.
4. Listing of all the Company's shares which are issued and fully paid shares, Series I Warrants and shares resulting from the exercise of Series I Warrants on the Indonesia Stock Exchange.
5. Approval of changes in the entire Company's Articles of Association in connection with changes in the status of the Company.
6. Changes in the capital structure and composition of shareholders in the Company in accordance with the results of the Initial Public Offering and the listing of the Company's shares on the IDX in the context of the initial public offering and in accordance with the conversion of Series I Warrants.

42. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (lanjutan)

42. EVENT AFTER REPORTING PERIOD (continued)

Perubahan Anggaran Dasar dan Susunan Dewan

Direksi dan Komisaris (lanjutan)

7. Persetujuan pemberian kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Penawaran Umum Perdana dan pencatatan penerbitan saham baru dan hasil pelaksanaan umum perdana dan konversi Waran Seri I.

Changes to the Articles of Association and Composition of the Board of Directors and Commissioners (continued)

7. Approval to grant power of attorney to the Board of Directors of the Company to carry out all necessary actions in connection with the implementation of the Initial Public Offering and the recording of the issuance of new shares and the results of the initial public exercise and the conversion of Series I Warrants.

Menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi per 24 Februari 2022 menjadi sebagai berikut:

Approved the change in composition of the Board of Commissioners and Directors as of February 24, 2022 to be as follows:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama
Komisaris Independen
Komisaris

Noegroho Hari Hardono
Roosusetyo
Ir. Yahya Taufik

Board of Commissioners

President Commissioner
Independent Commissioner
Commissioner

Dewan Direksi

Direktur Utama
Direktur Keuangan
Direktur Operasional
Direktur Pemasaran
Direktur Pengembangan Bisnis

Bogat Agus Riyono
Gentina Ratna Octanti
Yohanes Indro Laksono
Ratri Paramita
Agung Cucun Setiawan

Board of Directors

President Director
Director of Finance
Director of Operating
Director of Marketing
Director of Business Development

Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No.AHU-0038975.AH.01.11 Tahun 2022 tanggal 24 Februari 2022.

Amendments to the Company's Articles of Association have been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Decree No.AHU-0038975.AH.01.11 Tahun 2022 dated February 24, 2022.

Sekretaris Perusahaan

Untuk memenuhi POJK No.35 dan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No.Kep-00001/BEI/01-2014 tanggal 20 Januari 2014 tentang Perubahan Peraturan No. I-A., Perseroan telah menunjuk Agung Cucun Setiawan sebagai Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary) berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 007/SID/Dir/II2022 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan sejak 24 Februari 2022.

Corporate Secretary

For complying with POJK No.35 and the Decision of the Directors of PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00001 / BEI / 01-2014 dated January 20, 2014 concerning Amendment to Regulation No. I-A., The Company has appointed Agung Cucun Setiawan as the Corporate Secretary based on Directors Decree No. 007/SID/Dir/II2022 concerning Appointment of Corporate Secretary on February 24, 2022.

Komite Audit

Dalam rangka memenuhi ketentuan POJK No.55, Perseroan telah memenuhi ketentuan tersebut dengan telah dibentuk suatu komite audit serta menyetujui penetapan Piagam Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 002/SID/Dekom/II/2022 tentang Pengangkatan Ketua dan Anggota Komite Audit PT Saraswanti Indoland Development sejak 24 Februari 2022.

Audit Committee

In order to comply with POJK No.55 requirements, the Company has complied with these provisions by forming an audit committee and approved the establishment of the Audit Committee Charter based on the Decree of the Board of Commissioners No. 002/SID/Dekom/II/2022 regarding the Appointment of Chairpersons and Audit Committee Members PT Saraswanti Indoland Development dated February 24, 2022.

Susunan Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Audit Committee is as follows:

Komite Audit

Ketua
Anggota
Anggota

Roosusetyo
Bambang Takri Subarkah
Hari Kusuma Satria Negara

Audit Committee

Chairman
Member
Member

Unit Audit Internal

Sesuai dengan POJK No.56, maka Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Unit Audit Internal PT Saraswanti Indoland Development No. 006/SID/Dir/II/2022 tanggal 24 Februari 2022 dan telah mengangkat Mulyono Heri Wibowo sebagai Kepala Unit Audit Internal.

Internal Audit Unit

In accordance with POJK No.56, the Company has formed an Internal Audit Unit in accordance with applicable rules and regulations based on the Decree on Appointment of PT Saraswanti Indoland Development's Internal Audit Unit No. 006/SID/Dir/II/2022 dated March 24, 2022 and has appointed Mulyono Heri Wibowo as Head of the Internal Audit Unit.

42. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (lanjutan)

Pada tanggal 29 September 2021, Perusahaan mengajukan surat permohonan kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dengan surat No.007/SID/IX/2021 dan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dengan surat No.008/SID/IX/2021, sehubungan dengan adanya rencana penawaran umum perdana, tindakan sehubungan dengan restrukturisasi internal Perusahaan, dan persetujuan tindakan-tindakan lainnya terkait penawaran umum perdana.

Pada tanggal 23 Februari 2022 dengan Surat No.258/AKR.02/038/2022, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah terkait dengan rencana penawaran umum perdana.

Pada tanggal 19 April 2022 dengan surat No.CMB.CM4/PA1.2051/2022, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk terkait dengan rencana penawaran umum perdana.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, tidak ada kejadian penting lain setelah tanggal laporan posisi keuangan yang mempengaruhi laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

43. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS

Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	31 Desember / December 31,			
	2021	2020	2019	
Tambahan modal disetor				Additional paid in capital through
melalui kapitalisasi laba ditahan (Catatan 25)	95.000.000.000	-	-	retained earnings capitalization (Note 25)
Pelepasan penyertaan saham (Catatan 9)	1.050.000.000	-	-	Divestment of shares (Note 9)
Perolehan aset tetap melalui liabilitas sewa	-	237.480.000	-	Acquisition of fixed assets through lease liabilities

Penambahan modal disetor pemegang saham sebesar Rp 95.000.000.000 dilakukan melalui kapitalisasi laba ditahan sesuai Laporan Keuangan Perusahaan per tanggal 31 Desember 2020 dan Laba Bersih Perusahaan sesuai Laporan Keuangan per tanggal 30 November 2021 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan oleh Notaris Gema Bismantaka, SH., M.Kn, No.05 tanggal 13 Desember 2021.

44. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham, laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dengan perubahan pada laporan keuangan dan beberapa tambahan penyajian dan pengungkapan pada catatan atas laporan keuangan No. 1a, 2a, 2b, 2t, 5, 6, 10, 16, 19, 21, 23, 25, 35 dan 39 dan perubahan tersebut tidak terdapat perbedaan material antara laporan sebelumnya dengan laporan keuangan yang diterbitkan kembali.

42. EVENT AFTER REPORTING PERIOD (continued)

On September 29, 2021, the Company submitted an application letter to PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah with letter No.007/SID/IX/2021 and to PT Bank Mandiri (Persero) Tbk with letter No.008/SID/IX/2021, in connection with with the planned initial public offering, actions related to the Company's internal restructuring, and approval of other actions related to the initial public offering.

On February 23, 2022 with Letter No.258/AKR.02/038/2022, the Company has obtained approval from PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah regarding the initial public offering plan.

On April 19, 2022 with letter No.CMB.CM4/PA1.2051/2022, the Company has obtained approval from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk regarding the initial public offering plan.

As of the issuance date of the financial statements, there are no other significant events after the date of the statements of financial position that affect the financial statements for the year ended December 31, 2021.

43. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION

Investing and financing activities which did not affect the Company's cash flows are as follows:

	31 Desember / December 31,			
	2021	2020	2019	
Tambahan modal disetor				Additional paid in capital through
melalui kapitalisasi laba ditahan (Catatan 25)	95.000.000.000	-	-	retained earnings capitalization (Note 25)
Pelepasan penyertaan saham (Catatan 9)	1.050.000.000	-	-	Divestment of shares (Note 9)
Perolehan aset tetap melalui liabilitas sewa	-	237.480.000	-	Acquisition of fixed assets through lease liabilities

The additional paid-in capital of shareholders of Rp 95,000,000,000 is carried out through capitalization of retained earnings according to the Company's Financial Statements as of December 31, 2020 and the Company's Net Profit according to the Financial Statements as of November 30, 2021 based on the Deed of Statement of Decisions of the Company's Shareholders by Notary Gema Bismantaka, SH, M.Kn, No. 05 dated December 13, 2021.

44. REISSUE OF FINANCIAL STATEMENTS

In connection with the Company's plan to conduct an Initial Public Offering, the financial statements for the years ended December 31, 2021, 2020 and 2019 with changes to the financial statements and several additional presentations and disclosures in notes to financial statements No. 1a, 2a, 2b, 2t, 5, 6, 10, 16, 19, 21, 23, 25, 35 and 39 and there is no material difference between the previous report and the reissued financial statements.