



**SAWANGAN
PERMAI**
"Smart and Green Living"



PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT TBK TAHUN 2023

PROSPEKTUS

JADWAL PENAWARAN UMUM

• Tanggal Efektif	:	28 Juli 2023
• Masa Penawaran Umum	:	1–3 Agustus 2023
• Tanggal Penjatahan	:	3 Agustus 2023
• Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	4 Agustus 2023
• Tanggal Pencatatan di Bursa Efek	:	7 Agustus 2023

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

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

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

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT TBK ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS.

SAHAM YANG DITAWARKAN SELURUHNYA AKAN DICATATKAN DI BURSA EFEK INDONESIA.



PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha *Real Estate*

Berkedudukan di Minahasa, Indonesia

Kantor Pusat:

Perumahan Sawangan Permai
Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa,
Prov. Sulawesi Utara 95663, Indonesia
Telepon & Faks: (0431) 7199 888
Email: corsec@mmhebat.co.id
Web: <https://mmhebat.co.id/>

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau 23,13% (dua puluh tiga koma tiga belas persen) dari total modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan Saham Baru dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran Rp108,- (seratus delapan Rupiah) setiap Saham yang harus tersedia dananya sesuai dengan jumlah pemesanan yang dilakukan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Jumlah Penawaran Umum adalah sebanyak Rp26.000.006.400 (dua puluh enam miliar enam ribu empat ratus Rupiah).

Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas. Seluruh saham Perseroan akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Saham Yang Ditawarkan ini seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek 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 LOTUS ANDALAN SEKURITAS

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU MELEMAHNYA PERMINTAAN PROPERTI. KETERANGAN SELINGKAPNYA MENGENAI RISIKO USAHA DAPAT DILIHAT PADA BAB IV PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI, MINGGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PERSEROAN TIDAK TERLALU BESAR, MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA AKAN MENJADI TIDAK LIKUID. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSI APAKAH PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

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

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 1 Agustus 2023



Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK di Jakarta dengan Surat No. 013/IPO/MMH/III/2023 tertanggal 13 Maret 2023, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan Undang-undang Republik Indonesia No.8 tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No.64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan bertalian dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan, serta peraturan pelaksanaannya.

Saham-saham yang ditawarkan ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan persetujuan prinsip pencatatan efek bersifat ekuitas Perseroan sebagaimana tertera dalam Surat Nomor: S-04218/BEI.PP3/05-2023 tanggal 29 Mei 2023. Apabila syarat-syarat pencatatan Saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum Perdana batal demi hukum dan pembayaran pesanan Saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan dan Peraturan No.IX.A.2.

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

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

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.

PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG/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 TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN, ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG/PERATURAN SERTA KETENTUAN BURSA EFEK YANG BERLAKU DI NEGARA ATAU YURISDIKSI DI LUAR INDONESIA TERSEBUT.

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



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI DAN SINGKATAN	ii
I. INFORMASI TENTANG EFEK YANG DITAWARKAN	1
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM	5
III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	7
IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	10
IV. FAKTOR RISIKO	21
V. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	25
VI. KETERANGAN TENTANG EMITEN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	26
1. RIWAYAT EMITEN	26
A. Riwayat Singkat Perseroan	26
B. Kejadian Penting yang Mempengaruhi Perkembangan Usaha Perseroan	27
C. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan	27
D. Struktur Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dengan Pemegang Saham	29
E. Pengurusan Dan Pengawasan	30
F. Tata Kelola Perusahaan	32
G. Struktur Organisasi Perseroan	35
H. Perkara Hukum yang Sedang Dihadapi Perseroan, Anggota Dewan Komisaris, dan Direksi Perseroan	36
I. Sumber Daya Manusia	36
J. Perjanjian Penting Dengan Pihak Terafiliasi	38
K. Perizinan	38
L. Keterangan Mengenai Aset Perseroan	39
M. Asuransi	40
2. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN	40
A. Umum	40
B. Perjanjian-Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga	41
C. Kegiatan Usaha Perseroan	41
D. Pemasaran	45
E. Penjualan	46
F. Model Bisnis Perseroan	46
G. Keunggulan Kompetitif	61
H. Strategi Usaha	47
I. Persaingan Usaha	48
J. Prospek Usaha	48
K. Kecenderungan Yang Signifikan Dalam Produksi, Penjualan, Persediaan, Beban Dan Harga Penjualan Yang Mempengaruhi Kegiatan Usaha Dan Prospek Keuangan Perseroan	51
L. Kecenderungan, Ketidakpastian, Permintaan, Komitmen, Atau Peristiwa Yang Dapat Mempengaruhi Secara Signifikan Profitabilitas, Likuiditas, Dan Sumber Modal	51
VII. KEBIJAKAN DIVIDEN	52
VIII. PENJAMINAN EMISI EFEK	53
IX. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	55
X. TATA CARA PEMESANAN SAHAM	57
XI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS	63
XII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	64
XIII. LAPORAN KEUANGAN	85



DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

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

Afiliasi	: Berarti: <ol style="list-style-type: none">Hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:<ol style="list-style-type: none">suami atau istri;orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atausuami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan.Hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:<ol style="list-style-type: none">orang tua dan anak;kakek dan nenek serta cucu; atausaudara dari orang yang bersangkutan.Hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;Hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;Hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;Hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atauHubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.
Anggota Bursa	: Berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat 2 UUPM.
BAE	: Berarti pihak yang berdasarkan kontrak dengan Emiten dan/atau penerbit efek melaksanakan pencatatan pemilikan efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek, dalam hal ini yaitu PT Bima Registra.
Bank Kustodian	: Berarti bank umum dan bank umum syariah yang telah memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan sebagai kustodian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pasar modal.
Bapepam dan LK	: Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang merupakan penggabungan dari Bapepam dan Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan (DJLK), sebagaimana dimaksud dalam keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tanggal 30-12-2005 (tiga puluh Desember dua ribu lima) nomor 606/KMK.01/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tanggal 11-10-2010 (sebelas Oktober dua ribu sepuluh) nomor 184/PMK.01.2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
BEI atau Bursa Efek	: Berarti penyelenggara pasar di pasar modal untuk transaksi bursa, yang dalam hal ini adalah PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
Daftar Pemegang Saham (DPS)	: Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan efek oleh pemegang efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh pemegang rekening di KSEI.
Harga Penawaran	: Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana yaitu Rp108,- (seratus delapan Rupiah).
Hari Bursa	: Berarti hari diselenggarakannya perdagangan efek di bursa efek yaitu hari Senin sampai dengan Jumat, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan libur oleh bursa efek.



Hari Kalender	: Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah sebagai bukan hari kerja biasa.
Hari Kerja	: Berarti hari kerja biasa kecuali hari Sabtu, Minggu dan hari yang oleh Pemerintah ditetapkan sebagai hari libur nasional.
KSEI	: Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
Manajer Penjatahan	: Berarti PT Lotus Andalan Sekuritas, yang bertanggungjawab atas penjatahan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam POJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020.
Menkumham	: Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	: Berarti lembaga negara yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan.
Partisipan Admin	: Berarti Partisipan Sistem yang memiliki izin sebagai penjamin emisi Efek dan ditunjuk oleh Perseroan sebagai Pihak yang bertanggung jawab atas penggunaan Sistem Penawaran Umum Elektronik, dalam hal ini adalah PT Lotus Andalan Sekuritas.
Partisipan Sistem	: Berarti perusahaan efek yang telah memiliki izin usaha dari OJK atau pihak lain yang disetujui oleh OJK dan mempunyai hak untuk mempergunakan Sistem e-IPO berdasarkan ketentuan POJK No. 41/2020.
Pemegang Saham	: Berarti masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: 1) Daftar Pemegang Saham Perseroan; 2) Rekening efek pada KSEI; atau 3) Rekening efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek.
Pemerintah	: Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penawaran Awal	: Berarti ajakan baik langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas Saham Yang Ditawarkan dan atau perkiraan Harga Penawaran saham dengan memperhatikan POJK Nomor. 23/POJK.04/2017 tahun 2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
Penawaran Umum	: Berarti kegiatan penawaran Efek yang dilakukan oleh Emiten untuk menjual Efek kepada masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Anggota Bursa dan/atau Bank Kustodian.
Penjamin Emisi Efek	: Berarti Pihak yang membuat kontrak dengan Emiten untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Emiten dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: Berarti Penjamin Emisi Efek yang bertanggung jawab atas informasi dan penyelenggaraan, pengendalian dan penjatahan emisi saham dalam Penawaran Umum, dalam hal ini adalah PT Lotus Andalan Sekuritas.
Peraturan No. IX.A.2	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.A.7	: Berarti Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-691/BL/2011 tanggal 30 November 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum. Peraturan No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No.KEP-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011, tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum Perdana Saham.



- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham atau PPAS : Berarti perjanjian antara Perseroan dan BAE sesuai dengan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 05 tanggal 7 Maret 2023, sebagaimana diubah dengan (i) Addendum-I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 3 tanggal 6 April 2023, (ii) Addendum-II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 22 tanggal 10 Juni 2023, (iii) Addendum-III Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 39 tanggal 20 Juni 2023, dan (iv) Addendum-IV Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 24 tanggal 24 Juli 2023 yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara.
- Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau PPEE : Berarti perjanjian antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Efek sesuai dengan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan No. 04 tanggal 7 Maret 2023, sebagaimana diubah dengan (i) Addendum-I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 2 tanggal 6 April 2023 (ii) Addendum-II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 21 tanggal 10 Juni 2023, (iii) Addendum-III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 38 tanggal 20 Juni 2023 dan (iv) Addendum-IV Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 23 tanggal 24 Juli 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara.
- Pernyataan Pendaftaran : Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Emiten dalam rangka Penawaran Umum.
- Pernyataan Efektif : Berarti Pernyataan Pendaftaran dapat menjadi efektif pada hari kerja ke-20 (kedua puluh) sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan efektif oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- Perseroan/ Emiten : Berarti badan hukum yang melakukan Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Minahasa Membangun Hebat Tbk, berkedudukan di Minahasa, Sulawesi Utara.
- Prospektus : Berarti dokumen tertulis yang memuat informasi Emiten dan informasi lain sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan, dalam bentuk dan substansi sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 54/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten dengan Aset Skala Kecil atau Emiten dengan Aset Skala Menengah.
- 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.
- POJK No. 3/2021 : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal.
- POJK No. 23 : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.23 /POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
- POJK No. 30 : Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
- POJK No.33 : Berarti Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- POJK No.34 : Berarti Peraturan OJK No.34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
- POJK No.35 : Berarti Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
- POJK No. 41/2020 : Berarti Peraturan OJK No.41/POJK.04/2020 tanggal 02 Juli 2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk Secara Elektronik.
- POJK No. 53 : Berarti Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten dengan Aset Skala Kecil atau Emiten dengan Aset Skala Menengah.



POJK No. 54	: Berarti Peraturan OJK No. 54/POJK.04/2017 tentang Bentuk Isi Prospektus dalam rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten dengan Aset Skala Kecil atau Emiten dengan Aset Skala Menengah.
POJK No.55	Berarti Peraturan OJK No 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Komite Kerja Komite Audit.
POJK No.56	Berarti Peraturan OJK No 56/POJK.04/2015 Tahun 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Rekening Efek	: Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI, Anggota Bursa atau Bank Kustodian berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham.
Rupiah atau Rp	: Berarti mata uang resmi negara Republik Indonesia.
RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan.
RUPSLB	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan.
Saham Baru	: Berarti saham-saham baru yang dikeluarkan dari portepel oleh Perseroan sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham dalam rangka Penawaran Umum.
Saham Yang Ditawarkan	: Berarti saham biasa atas nama yang akan ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum, atau seluruhnya 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SEOJK No. 20/2021	: Berarti Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 20/SEOJK.04/2021 tanggal 10 Agustus 2021 tentang Kebijakan Stimulus dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten atau Perusahaan Publik dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran <i>Corona Virus Disease 2019</i> .
SE OJK No. 15/2020	: Berarti Surat Edaran OJK No. 15/SEOJK.04/2020 tentang Penyediaan Dana Pesanan, Verifikasi Ketersediaan Dana, Alokasi Efek untuk Penjatahan Terpusat, dan Penyelesaian Pemesanan Efek dalam Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Berupa Saham Secara Elektronik.
Sistem Penawaran Umum Elektronik	: Berarti sistem teknologi informasi dan/atau sarana yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan dalam Penawaran Umum sebagaimana didefinisikan dalam POJK No. 41/2020 dan SEOJK No. 15/2020.
Tanggal Pencatatan	: Berarti tanggal pencatatan Efek di Bursa Efek wajib dilaksanakan pada hari bursa ke-2 (kedua) setelah berakhirnya masa penawaran Efek.
UUPT	: Berarti Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No.106 Tahun 2007, Tambahan No. 4756.
UUPM	: Berarti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 64 tahun 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) Tambahan nomor 3608 dan bertalian dengan Undang-Undang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan.
UUP2SK	: Berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan.



Halaman ini sengaja dikosongkan



I. INFORMASI TENTANG EFEK YANG DITAWARKAN

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau 23,13% (dua puluh tiga koma tiga belas persen) dari total modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan Saham Baru dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran Rp108,- (seratus delapan Rupiah) setiap Saham yang harus tersedia dananya sesuai dengan jumlah pemesanan yang dilakukan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Jumlah Penawaran Umum adalah sebanyak Rp26.000.006.400 (dua puluh enam miliar enam ribu empat ratus rupiah Rupiah).

Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas. Seluruh saham Perseroan akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Saham yang diterbitkan dan ditawarkan ini seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu. Tidak ada pembatasan hak pengalihan atau hak suara.

Penawaran Umum dilaksanakan melalui e-IPO sebagaimana diatur dalam POJK No. 41/2020 yang mencakup Penawaran Awal, Penawaran Efek, penjatahan Efek, dan penyelesaian pemesanan atas Efek yang ditawarkan.



PT Minahasa Membangun Hebat Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha *Real Estate*

Kantor Pusat:

Perumahan Sawangan Permai
Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa,
Prov. Sulawesi Utara 95663, Indonesia
Telepon & Faks: (0431) 7199 888
Email: corsec@mmhebat.co.id
Web: <https://mmhebat.co.id/>

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU MELEMAHNYA PERMINTAAN PROPERTI. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI RISIKO USAHA DAPAT DILIHAT PADA BAB IV PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PENAWARAN UMUM INI, MENINGAT JUMLAH SAHAM YANG DITAWARKAN PERSEROAN TIDAK TERLALU BESAR, MAKA TERDAPAT KEMUNGKINAN PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA AKAN MENJADI TIDAK LIKUID. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSI APAKAH PERDAGANGAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

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



Perseroan didirikan dengan nama PT Minahasa Membangun Hebat Berdasarkan Akta Pendirian No. 44 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Dian Firtriana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0006526.AH.01.01.Tahun 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021379.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 24974 dan Tambahan Berita Negara No. 60 tanggal 29 Juli 2022.

Anggaran Dasar Perseroan tersebut selanjutnya telah diubah beberapa kali, yang mana perubahan terakhir adalah Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 15 tanggal 13 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0010143.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 14 Februari 2023, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0025979 tanggal 14 Februari 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0091575 tanggal 14 Februari 2023 yang seluruhnya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031686.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 14 Februari 2023.

Dalam rapat diputuskan:

1. Menyetujui perubahan status Perseroan dari suatu Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Minahasa Membangun Hebat Tbk;
2. Persetujuan perubahan tempat kedudukan Perseroan.
3. Dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 85 POJK nomor 3/2021, Pemegang Saham Perseroan dengan ini menetapkan Hendra Sutanto sebagai pengendali Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal;
4. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan melalui pasar modal (*initial public offering*); pengeluaran saham dalam simpanan atau portepel Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebanyak-banyaknya 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau sebesar 23,13% saham baru untuk ditawarkan kepada masyarakat dalam IPO dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi tidak terbatas pada peraturan-peraturan pasar modal dan bursa efek Indonesia. Melepaskan dan mengesampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil bagian terlebih dahulu (*right of first refusal*) atas saham baru yang disyaratkan dalam anggaran dasar Perseroan;
5. Menyetujui untuk mencatatkan saham-saham Perseroan pada Bursa Efek Indonesia
6. Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, yaitu memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama, dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) selama masa jabatannya, dan mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru, dengan masa jabatan sampai dengan penutupan RUPS Tahunan ke-5 (kelima) terhitung sejak tanggal keputusan, sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menjadi sebagai berikut:

DIREKSI:

Direktur Utama : Go Ronny Nugroho
Direktur : Andrie Rianto

DEWAN KOMISARIS:

Komisaris Utama : Rommy Posma Leke, S.E, M.Si
Komisaris Independen : Fitria Ayu Febrianty

7. Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal, termasuk tetapi tidak terbatas:
 - a. untuk menetapkan harga penawaran atas saham-saham yang akan ditawarkan dalam Penawaran Umum;
 - b. untuk menetapkan penggunaan dana atas dana yang diperoleh melalui Penawaran Umum;
 - c. untuk mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - d. mendaftarkan saham-saham dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
 - e. melakukan segala tindakan sehubungan dengan Penawaran Umum saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal;
 - f. hal-hal lain yang berkaitan.
8. Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan, untuk menyatakan dalam akta-akta tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris, mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor dalam rangka pelaksanaan Penawaran Umum, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan dalam akta tersebut, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia, serta nama pemegang saham hasil Penawaran Umum telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham;



9. Menyetujui Perubahan seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk merubah dan menyesuaikan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, selanjutnya menyetujui dan Menyusun Kembali seluruh Anggaran Dasar Perseroan;
10. Memberi wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan, baik Bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak untuk memindahkan kuasa ini kepada orang lain dikuasakan, untuk melakukan segala dan setiap tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Keputusan, termasuk tetapi tidak terbatas, untuk:
- menuangkan/menyatakan Keputusan, baik Sebagian, setiap maupun seluruh keputusan, dalam akta tersendiri/terpisah yang dibuat dihadapan Notaris (yang bilamana diperlukan untuk menuangkan/menyatakan kembali Keputusan dalam satu atau beberapa akta yang dibuat dihadapan Notaris);
 - memohon persetujuan dan/atau menyampaikan pemberitahuan atas Keputusan dan/atau perubahan Anggaran Dasar dalam Keputusan, kepada instansi yang berwenang, dan untuk membuat pengubahan dan/atau tambahan dalam bentuk yang bagaimanapun juga yang diperlukan, untuk memperoleh persetujuan dan/atau diterimanya pemberitahuan tersebut dan untuk mengajukan dan menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, untuk memilih tempat kedudukan;
 - melaksanakan tindakan-tindakan yang diperlukan.

Susunan modal saham dan pemegang saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- Setiap Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	3.200.000.000	80.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Hendra Sutanto	467.760.000	11.694.000.000	58,47
2. Rudy Gunawan	215.280.000	5.382.000.000	26,91
3. Jon Fieris	116.960.000	2.924.000.000	14,62
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	800.000.000	20.000.000.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.400.000.000	60.000.000.000	

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- setiap saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	3.200.000.000	80.000.000.000		3.200.000.000	80.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. Hendra Sutanto	467.760.000	11.694.000.000	58,47	467.760.000	11.694.000.000	44,94
2. Rudy Gunawan	215.280.000	5.382.000.000	26,91	215.280.000	5.382.000.000	20,69
3. Jon Fieris	116.960.000	2.924.000.000	14,62	116.960.000	2.924.000.000	11,24
4. Masyarakat	-	-	-	240.740.800	6.018.520.000	23,13
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	800.000.000	20.000.000.000	100,00	1.040.740.800	26.018.520.000	100,00
Saham dalam Portepel	2.400.000.000	60.000.000.000		2.159.259.200	53.981.480.000	



Berikut adalah proforma ekuitas pada tanggal laporan keuangan terakhir yang menggambarkan posisi perubahan permodalan terakhir dan Penawaran Umum Perdana Saham telah terjadi pada tanggal laporan keuangan terakhir, setelah dikurangi biaya emisi:

(dalam ribuan Rupiah)

Uraian	Modal Saham	Tambahan Modal disetor	Pengeluaran Komprehensif Lain	Saldo Laba telah ditentukan penggunaannya	Saldo Laba belum ditentukan penggunaannya	Total Ekuitas
Posisi Ekuitas menurut laporan keuangan pada tanggal 31 Des 2022	20.000.000	-	(5.946)	500.000	15.744.725	36.238.779
Proforma Ekuitas pada tanggal 31 Des 2022 jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut Penawaran Umum sebanyak 240.740.800 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp25,- setiap saham dengan harga penawaran sebesar Rp108,- (seratus delapan Rupiah)	6.018.520	19.981.486	-	-	-	26.000.006
Biaya emisi	-	(2.151.000)	-	-	-	(2.151.000)
Total	26.018.520	17.830.486	(5.946)	500.000	15.744.725	60.087.785

Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia (BEI)

Berdasarkan persetujuan prinsip BEI dengan No. S-04218/BEI.PP3/05-2023 tanggal 29 Mei 2023, Perseroan akan mencatatkan sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau 23,13% (dua puluh tiga koma tiga belas persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan atas nama pemegang saham lama akan mencatatkan pula seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 800.000.000 (delapan ratus juta) saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatitkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia seluruhnya adalah sebanyak 1.040.740.800 (satu miliar empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI RENCANA UNTUK MENGELUARKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU DAN/ATAU EFEK LAINNYA YANG DAPAT Dikonversi MENJADI SAHAM DALAM JANGKA WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SEJAK TANGGAL PERNYATAAN PENDAFTARAN PERSEROAN MENJADI EFEKTIF.

PADA SAAT PROSPEKTUS INI DITERBITKAN TIDAK ADA EFEK LAINNYA YANG DAPAT Dikonversi MENJADI SAHAM PERSEROAN.



II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana, setelah dikurangi dengan seluruh biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum, akan digunakan oleh Perseroan untuk:

1. Sekitar 46,20% akan digunakan untuk pembelian *landbank* dengan detail sebagai berikut:

- Tanah seluas 38.000 m² dari Hendra Sutanto yang berlokasi di Desa Warembungan, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp9.880.000.000,- (sembilan miliar delapan ratus delapan puluh juta Rupiah).
 - Status dan Sertifikat tanah: tanah tersebut saat ini adalah tanah bersertifikat hak milik atas nama Hendra Sutanto.
 - Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual: terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjual berdasarkan kepemilikan saham Hendra Sutanto di Perseroan.
- Tanah seluas 1.323 m² dari Jon Fieris yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp343.980.000,- (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah).
 - Status dan Sertifikat tanah: tanah tersebut saat ini adalah tanah AJB yang dibeli oleh Jon Fieris yang saat ini sedang dalam proses perubahan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Jon Fieris.
 - Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual: terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjual berdasarkan kepemilikan saham Jon Fieris di Perseroan.
- Tanah seluas 1.050 m² dari Jon Fieris yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp273.000.000,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta Rupiah).
 - Status dan Sertifikat tanah: tanah tersebut saat ini adalah tanah AJB yang dibeli oleh Jon Fieris yang saat ini sedang dalam proses perubahan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Jon Fieris.
 - Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual: terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjual berdasarkan kepemilikan saham Jon Fieris di Perseroan.

Total Nilai tanah adalah sebesar Rp10.496.980.000,- (sepuluh miliar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah) ditambah dengan biaya BPHTB sebesar Rp521.849.000 (lima ratus dua puluh satu juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu Rupiah), sehingga Total Nilai Transaksi adalah sebesar Rp11.018.829.000 (sebelas miliar delapan belas juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu Rupiah).

Alasan dan Pertimbangan pembelian tanah tersebut adalah: lokasi bidang-bidang tanah tersebut cukup strategis, dan sudah terdapat aksesibilitas menuju lokasi, sehingga memiliki potensi yang baik untuk dijadikan *landbank* guna menunjang pengembangan usaha Perseroan di kemudian hari. Peruntukan tanah tersebut adalah untuk dikembangkan sebagai proyek perumahan Perseroan di kemudian hari.

Ketiga tanah tersebut dapat diurus perizinannya untuk dapat dijadikan proyek Real Estate oleh Perseroan di kemudian hari. Ketiga tanah tersebut tidak sedang dalam jaminan pihak ketiga dan/atau sedang dalam sengketa dan perkara.

- Sekitar 45,36% akan digunakan untuk biaya pembangunan fasilitas umum serta sarana dan prasarana Perumahan seperti kantor marketing, *club house* dan kolam renang di Perumahan Sawangan Permai.
- Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan antara lain untuk pembayaran kepada kontraktor dan pemasok.

Penggunaan modal kerja tersebut akan digunakan untuk proyek Perumahan Sawangan Permai, dan saat ini Perseroan telah memiliki Kontraktor untuk proyek Perumahan Sawangan Permai, yaitu CV Bangun Cipta Minahasa (pihak terafiliasi).

Sehubungan dengan perizinan dan/atau persetujuan penting terkait pelaksanaan rencana penggunaan dana diatas, Perseroan berkomitmen untuk memperoleh perizinan dan/atau persetujuan penting yang diperlukan untuk pelaksanaan rencana penggunaan dana yaitu sebagai berikut:

PERIZINAN	INSTANSI YANG MENGELUARKAN	MASA BERLAKU	ESTIMASI PENYELESAIAN PERIZINAN
Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) untuk penggunaan dana angka 1) dan 2)	Dinas PUPR melalui OSS	-	Kuartal III Tahun 2023
Site Plan untuk penggunaan dana angka 1)	Pemerintah Daerah Kabupaten Minahasa	-	Kuartal III Tahun 2023
PKKPR untuk penggunaan dana angka 1)	Dinas Tata Ruang melalui OSS	-	Kuartal III Tahun 2023
Izin Lingkungan untuk penggunaan dana angka 1)	Dinas Lingkungan Kabupaten Minahasa	-	Kuartal III Tahun 2023
Sertifikat Laik Fungsi untuk penggunaan dana angka 1) dan 2)	Dinas PUPR melalui OSS	-	Izin tersebut akan diperoleh sebelum bangunan dapat dimanfaatkan



Bahwa sampai dengan tanggal Prospektus ini, selain dari perizinan dan/atau persetujuan sebagaimana disebutkan di atas, tidak terdapat perizinan dan/atau persetujuan penting lainnya yang dibutuhkan Perseroan dalam melaksanakan rencana penggunaan dana Penawaran Umum Perdana tersebut.

Sehubungan dengan transaksi-transaksi terkait rencana penggunaan dana diatas:

- Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 1) dan 3) dilakukan dengan pihak terafiliasi berdasarkan masing-masing Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka pada saat Perseroan melaksanakan transaksi penggunaan dana angka 1) dan 3) Perseroan wajib memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK/04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").
- Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 2), dalam hal rencana penggunaan dana tersebut dilakukan dengan pihak terafiliasi sehingga merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020, maka Perseroan wajib memenuhi kewajiban menggunakan penilai serta mengumumkan dan menyampaikan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) POJK 42/2020.
- Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 1) dan 3), apabila transaksi rencana penggunaan dana tersebut merupakan transaksi yang nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan terkini pada saat pelaksanaannya, maka transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020").

Mengingat transaksi tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 POJK 17/2020, transaksi tersebut dikecualikan untuk memenuhi ketentuan dalam pasal 6 ayat (1) POJK 42/2020. Perseroan wajib mengungkapkan transaksi tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 POJK 17/2020.

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 2), apabila transaksi rencana penggunaan dana tersebut merupakan transaksi yang nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan terkini pada saat pelaksanaannya, maka Perseroan wajib memenuhi kewajiban menggunakan penilai serta mengumumkan dan menyampaikan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) POJK 17/2020.

Perseroan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini secara periodik kepada para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan dan melaporkan kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK 30/2015**"). Kewajiban pelaporan realisasi penggunaan dana tersebut akan dilakukan sampai dengan seluruh dana hasil penawaran umum telah direalisasikan.

Dalam hal Perseroan akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum, maka Perseroan wajib (i) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK dan (ii) memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan OJK No. 30/2015.

Sesuai dengan POJK No. 54/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 8,27% dari nilai Emisi yang meliputi:

- Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sebesar 0,58%;
- Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) sebesar 2,88%;
- Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sebesar 0,58%;
- Biaya jasa-jasa profesi penunjang Pasar Modal yang terdiri dari biaya:
 - a. Jasa Kantor Akuntan Publik sekitar 1,40%;
 - b. Jasa Konsultan Hukum sekitar 1,48%;
 - c. Jasa Notaris sekitar 0,29%;
 - d. Jasa Penilai Publik sekitar 0,52%;
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal yaitu jasa Biro Administrasi Efek sekitar 0,21%;
- Biaya lain-lain yang meliputi biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, dan pendaftaran di KSEI, biaya-biaya yang berhubungan dengan hal-hal publikasi dan penyesuaian *website* sekitar 0,33%.



III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting Perseroan berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 2022 (periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 tidak diaudit) serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 yang terdiri dari (i) laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Dra. Suhartati & Rekan, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang menyatakan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAK, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165) (ii) Laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP Dra. Suhartati & Rekan, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang menyatakan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAK, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165) dengan laporan tertanggal 15 Juni 2023.

Perseroan juga menyajikan data keuangan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan arus kas untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 2022. Dikarenakan Pernyataan Pendaftaran Perseroan tertanggal 13 Maret 2023, maka Perseroan memenuhi persyaratan POJK No. 7/2021 tentang Kebijakan Dalam Menjaga Kinerja dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019, serta SEOJK No. 20/SEOJK.04/2021 tertanggal 10 Agustus 2021 sebagaimana diubah dengan POJK No. 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tertanggal 18 Maret 2022 serta SEOJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 tertanggal 10 Maret 2022 serta SEOJK No. 20/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Kedua Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019. Sehubungan dengan rencana Perseroan untuk memanfaatkan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan sebagaimana diatur dalam surat tersebut. Laporan keuangan tanggal 31 Mei 2023 dan 2022 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember
	2023	2022	2021
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	5.549.456	2.978.679	5.705.380
Piutang Usaha	8.544.841	16.346.478	1.800.002
Piutang Lain-lain	2.138.261	1.279.855	20.000
Persediaan	22.277.315	17.049.981	4.906.948
Uang Muka	1.061.925	243.125	4.862.486
Pajak Dibayar Dimuka	51.376	22.800	-
Jumlah Aset Lancar	39.678.175	37.920.918	17.294.816
Aset Tidak Lancar			
Aset Tetap - Setelah dikurangi akumulasi penyusutan tanggal 31 Desember 2022 Rp143.924.804	1.594.558	1.651.880	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.594.558	1.651.880	-
JUMLAH ASET	41.272.733	39.572.798	17.294.816
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Bank	-	532.000	3.848.800
Utang Muka Penjualan	1.936.117	878.017	848.830
Utang Pajak	147.051	1.287.167	216
Utang Sewa Pembiayaan - Bagian Jatuh Tempo Dalam Waktu Satu Tahun	79.124	133.747	-
Utang Lain-lain	-	-	5.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.162.292	2.830.932	9.697.846



(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Liabilitas Jangka Panjang				
Utang Sewa Pembiayaan	94.360	94.360		-
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	408.727	408.727		261.142
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	503.087	503.087	503.087	261.142
JUMLAH LIABILITAS	2.665.379	3.334.019	3.334.019	9.958.988
Ekuitas				
Modal saham - Nilai Nominal Rp25 per Saham (31 Desember 2021 dan 2020: Rp500.000 per saham)				
Modal Dasar - 3.200.000.000 saham (31 Desember 2021 dan 2020: 20.000 saham)				
Modal ditempatkan dan disetor - 800.000.000 saham (31 Desember 2021 dan 2020: 10.000 saham)	20.000.000	20.000.000	20.000.000	5.000.000
Penghasilan (pengeluaran) Komprehensif Lain	-5.946	(5.946)		-
Saldo Laba				
Ditentukan Penggunaannya	500.000	500.000		
Tidak Ditentukan Penggunaannya	18.113.300	15.744.725		2.335.829
Jumlah Ekuitas	38.607.354	36.238.779	36.238.779	7.335.829

*) tidak diaudit

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA KONSOLIDASIAN

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Mei*		31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
Penjualan	11.981.896	7.131.436	33.864.030	11.850.303
Beban pokok penjualan	(5.247.826)	(3.143.314)	(13.541.599)	(4.978.052)
Laba Kotor	6.734.070	3.988.122	20.322.431	6.872.251
Beban Usaha				
Beban Penjualan	(334.824)	(41.931)	(225.125)	(163.329)
Beban Administrasi dan Umum	(3.732.521)	(1.585.070)	(5.224.525)	(4.040.090)
Beban Pajak Final	(299.547)	(178.286)	(847.926)	(296.873)
Pendapatan (Beban Lain-lain)				
Pendapatan Lain-lain	17.224	61.770	417.184	62.336
Beban Lain-lain	(15.828)	(142.274)	(533.144)	(98.130)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	2.368.575	2.102.331	13.908.895	2.336.165
Pajak Penghasilan	-	-	-	-
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	2.368.575	2.102.331	13.908.895	2.336.165
Penghasilan Komprehensif Lain				
Pengukuran Kembali Imbalan Pasti	-	-	(5.946)	-
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	2.368.575	2.102.331	13.902.949	2.336.165
Laba (Rugi) Per Saham Dasar*	2,96	10,51	32,71	11,68

*) tidak diaudit

**ANALISIS RASIO KEUANGAN**

Keterangan	31 Mei		Tahun yang berakhir pada 31 Desember	
	2023	2022	2022	2021
RASIO PERTUMBUHAN (%)				
Penjualan bersih	68,02%	50,54%	185,77%	n/a*
Beban Pokok Penjualan	66,95%	55,32%	172,03%	n/a*
Laba Kotor	68,85%	46,98%	195,72%	n/a*
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	12,66%	44,66%	495,37%	-697462,69%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	12,66%	44,66%	58,82%	-134,87%
Jumlah aset	4,30%	239,09%	128,81%	245,92%
Jumlah liabilitas	-20,06%	-36,09%	-66,52%	n/a**
Jumlah ekuitas	6,54%	461,56%	394,00%	46,73%
RASIO USAHA (%)				
Gross Profit Margin	56,20%	55,92%	60,01%	57,99%
Operating Profit Margin	19,76%	30,61%	41,42%	20,02%
Net Profit Margin	19,77%	29,48%	41,07%	19,71%
Return On Asset	5,74%	5,31%	35,15%	13,51%
Return On Equity	6,14%	5,80%	38,38%	31,85%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan terhadap Pendapatan Bersih	19,77%	29,48%	41,06%	19,71%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan terhadap Aset	5,74%	5,31%	35,13%	13,51%
Laba Komprehensif Tahun Berjalan terhadap Ekuitas	6,14%	5,80%	38,36%	31,85%
RASIO SOLVABILITAS (X)				
Liabilitas / Aset	0,06	0,08	0,08	0,58
Liabilitas / Ekuitas	0,07	0,09	0,09	1,36
RASIO LIKUIDITAS (X)				
Current Ratio	18,35	13,40	13,40	1,78

Catatan: * 31 Desember 2020 Perseroan belum melakukan Penjualan

** 31 Desember 2020 Perseroan tidak memiliki liabilitas/ utang



IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan-catatan di dalamnya yang terdapat pada Bab XIII pada Prospektus. Di bawah ini disajikan analisis dan pembahasan manajemen yang bersumber dari laporan keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang terdiri dari (i) laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Dra. Suhartati & Rekan, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang menyatakan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAK, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165) (ii). laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP Dra. Suhartati & Rekan, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang menyatakan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAK, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165) dengan laporan tertanggal 15 Juni 2023.

A. Umum

Perseroan didirikan dengan nama PT Minahasa Membangun Hebat Berdasarkan Akta Pendirian No. 44 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Dian Firtriana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0006526.AH.01.01.Tahun 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021379.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 24974 dan Tambahan Berita Negara No. 60 tanggal 29 Juli 2022.

Perseroan bergerak di bidang *Real Estate*, dimana saat ini Perseroan telah mengembangkan Perumahan Sawangan Permai seluas 13 hektar di Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara.

B. Faktor-faktor Mempengaruhi Hasil Usaha Perseroan:

Faktor eksternal yang berpengaruh terhadap hasil usaha Perseroan antara lain:

1. Kondisi Pasar properti, *real estate* di Indonesia

Saat ini sebagian besar pendapatan Perseroan berasal dari Penjualan segmen *real estate* yaitu berupa rumah tapak (*landed house*). Dengan demikian, Perseroan memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap keadaan ekonomi Indonesia secara umum dan pasar properti, dan *real estat* Indonesia khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan mencakup, standar hidup, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan perubahan demografi, tingkat suku bunga, dan ketersediaan pembiayaan konsumen. Perseroan memperkirakan hasil operasional Perseroan akan tetap bervariasi dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan ekonomi Indonesia, pasar properti di Indonesia.

2. Persaingan usaha pada pasar Properti, *real estat* di Indonesia

Sebagaimana bisnis pada umumnya, kompetisi merupakan salah satu kondisi yang selalu dihadapi perusahaan apapun termasuk Perseroan. Sebagai perusahaan *real estate* dan pengelola properti, Perseroan menghadapi kompetisi dari perusahaan-perusahaan lain yang menjalankan usaha sejenis khususnya yang berada di sekitar lokasi kegiatan usaha Perseroan. Faktor yang mempengaruhi persaingan antara lain faktor harga, konsep dan kualitas dari produk properti yang ditawarkan. Namun selain dari besar-kecilnya perusahaan *real estate*/properti, masing-masing perusahaan tersebut berbeda dalam hal segmen yang diterjuni serta komposisinya pada tiap segmen tersebut.

3. Kebijakan Pemerintah

Kebijakan pemerintah yang terkait dengan moneter, fiskal, dan lainnya terkait perekonomian Indonesia juga dapat mempengaruhi kinerja Perseroan. Sebagai contoh, apabila terjadi peningkatan suku bunga yang signifikan, maka hal tersebut dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam melakukan pembayaran utang maupun mencari alternatif pendanaan. Selain itu hal tersebut membatasi kemampuan pembeli properti/ tanah dalam melakukan pembelian secara kredit, dikarenakan biaya bunga dan kepemilikan akan bertambah.

Faktor Internal yang berpengaruh terhadap hasil usaha Perseroan antara lain:

1. Efisiensi dan Efektivitas Operasional

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.



2. Kemampuan Perseroan dalam Mengelola Modal Kerja

Manajemen modal kerja merupakan salah satu aspek terpenting dari keseluruhan manajemen pembelanjaan bagi Perseroan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan Penentuan harga properti, cara melakukan pemasaran dan pencarian *Buyer*. Perseroan juga pada umumnya membangun properti hunian secara bertahap, sehingga memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk mengubah penawaran produk mengikuti permintaan pasar.

3. Kemampuan Perseroan dalam Beradaptasi dan Mengakomodasi Permintaan serta Kebutuhan Pasar Properti

Perseroan menghasilkan seluruh pendapatan dari aktivitas pengembangan properti *real estate* khususnya di Manado. Karenanya, Perseroan sangat tergantung kepada kondisi ekonomi secara umum dan pasar properti Indonesia pada khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi bisnis Perseroan termasuk tren harga pasar yang mempengaruhi penjualan properti, standard hidup, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, perubahan demografi, suku bunga dan ketersediaan pembiayaan konsumen. Maka dari itu Perseroan memperkirakan bahwa hasil kegiatan usaha Perseroan akan terus berubah dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi dalam kondisi ekonomi dan pasar properti Indonesia.

C. Analisis Keuangan

Perkembangan Laporan Posisi Keuangan

Aset

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan Setara Kas	2.978.679	5.705.380
Piutang Usaha	16.346.478	1.800.002
Piutang Lain-lain	1.279.855	20.000
Persediaan	17.049.981	4.906.948
Uang Muka	243.125	4.862.486
Pajak Dibayar Dimuka	22.800	-
Jumlah Aset Lancar	37.920.918	17.294.816
Aset Tidak Lancar		
Aset Tetap - Setelah dikurangi akumulasi penyusutan tanggal 31 Desember 2022 Rp143.924.804	1.651.880	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.651.880	-
JUMLAH ASET	39.572.798	17.294.816
LIABILITAS DAN EKUITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang Bank	532.000	3.848.800
Utang Muka Penjualan	878.017	848.830
Utang Pajak	1.287.167	216
Utang Sewa Pembiayaan - Bagian Jatuh Tempo Dalam Waktu Satu Tahun	133.747	-
Utang Lain-lain	-	5.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.830.932	9.697.846
Liabilitas Jangka Panjang		
Utang Sewa Pembiayaan	94.360	-
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	408.727	261.142
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	503.087	261.142
JUMLAH LIABILITAS	3.334.019	9.958.988



(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Ekuitas		
Modal saham - Nilai Nominal Rp25 per Saham (31 Desember 2021 dan 2020: Rp500.000 per saham)		
Modal Dasar - 3.200.000.000 saham (31 Desember 2021 dan 2020: 20.000 saham)		
Modal ditempatkan dan disetor - 800.000.000 saham (31 Desember 2021 dan 2020: 10.000 saham)	20.000.000	5.000.000
Penghasilan (pengeluaran) Komprehensif Lain	(5.946)	-
Saldo Laba		
Ditentukan Penggunaannya	500.000	
Tidak Ditentukan Penggunaannya	15.744.725	2.335.829
Jumlah Ekuitas	36.238.779	7.335.829

Jumlah Aset

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

Jumlah Aset Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp39.572.798 ribu dimana terdapat peningkatan Jumlah Aset sebesar Rp22.277.982 ribu atau sebesar 128,8% bila dibandingkan dengan Jumlah Aset untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 17.294.816 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya Peningkatan aset lancar berupa tanah yang dapat dikembangkan dan peningkatan pada piutang usaha seiring dengan peningkatan penjualan.

Aset Lancar

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

Jumlah Aset lancar Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp37.920.918 ribu, dimana terdapat peningkatan Jumlah Aset lancar sebesar Rp20.626.102 ribu atau sebesar 119,3%, bila dibandingkan dengan Jumlah Aset lancar untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp17.294.816 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya peningkatan pada piutang usaha seiring dengan peningkatan penjualan, serta peningkatan persediaan sehubungan dengan penambahan tanah yang dapat dikembangkan.

Aset Tidak Lancar

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

Jumlah Aset tidak lancar Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.651.880 ribu dimana terdapat peningkatan Jumlah Aset tidak lancar sebesar Rp1.651.880 ribu bila dibandingkan dengan Jumlah Aset tidak lancar untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp0. Peningkatan ini terutama dikarenakan adanya penambahan kendaraan operasional serta bangunan kantor operasional.

Jumlah Liabilitas

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

Jumlah liabilitas Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp3.334.019 ribu dimana terdapat penurunan Jumlah Liabilitas sebesar Rp6.624.969 ribu atau sebesar 66,5% bila dibandingkan dengan Jumlah Liabilitas untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp 9.958.988 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan karena adanya penurunan liabilitas jangka pendek yang cukup signifikan.



Liabilitas Jangka Pendek

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

Jumlah Liabilitas Jangka Pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp 2.830.932 ribu, mengalami penurunan sebesar Rp6.866.914 ribu atau 70,8% dibandingkan dengan Liabilitas Jangka Pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2021 yang berjumlah Rp9.697.846 ribu. Penurunan ini terutama disebabkan adanya pelunasan utang bank serta pelunasan utang lain-lain.

Liabilitas Jangka Panjang

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

Jumlah Liabilitas jangka panjang Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp503.087 ribu dimana terdapat peningkatan Jumlah Liabilitas jangka panjang Rp241.945 ribu atau sebesar 92,6% bila dibandingkan dengan Jumlah Liabilitas jangka panjang untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp261.142 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya peningkatan liabilitas imbalan pasca kerja.

Ekuitas

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

Jumlah ekuitas Perseroan untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp36.238.779 ribu dimana terdapat peningkatan Jumlah ekuitas Rp28.902.950 ribu atau sebesar 394% bila dibandingkan dengan Jumlah ekuitas untuk posisi pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp7.335.829 ribu. Peningkatan ini disebabkan oleh peningkatan modal dari para pemegang saham pendiri Perseroan.

Perkembangan Laporan Laba Rugi

Tabel berikut menggambarkan pendapatan usaha, beban operasi dan akun lainnya yang angka-angkanya dikutip dari laporan keuangan Perseroan.

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Penjualan	33.864.030	11.850.303
Beban pokok penjualan	(13.541.599)	(4.978.052)
Lab Kotor	20.322.431	6.872.251
Beban Usaha		
Beban Penjualan	(225.125)	(163.329)
Beban Administrasi dan Umum	(5.224.525)	(4.040.090)
Beban Pajak Final	(847.926)	(296.873)
Pendapatan (Beban Lain-lain)		
Pendapatan Lain-lain	417.184	62.336
Beban Lain-lain	(533.144)	(98.130)
Sub Jumlah	(6.413.536)	(4.536.086)
Lab (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	13.908.895	2.336.165
Pajak Penghasilan	-	-
Lab (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	13.908.895	2.336.165
Penghasilan Komprehensif Lain		
Pengukuran Kembali Imbalan Pasti	(5.946)	-
Lab (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	13.902.949	2.336.165
Lab (Rugi) Per Saham Dasar*	32,71	11,68

*dalam Rupiah Penuh

**Perkembangan Penjualan****Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Penjualan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp33.864.030 ribu dimana terdapat peningkatan penjualan sebesar Rp22.013.727 ribu atau sebesar 185,77% bila dibandingkan dengan penjualan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp11.850.303 ribu. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh meningkatnya unit rumah yang dijual dimana pada tahun 2021, Perseroan hanya menjual cluster Bunaken dan masih dalam tahap pengembangan lahan dan pembangunan unit/cluster lainnya. Sedangkan pada tahun 2022, Perseroan sudah mampu melakukan penjualan unit yang dibangunnya, terutama dengan adanya tambahan cluster baru yaitu Rosewood dan Boulevard.

Perkembangan Laba Kotor**Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Laba Kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp20.322.431 ribu dimana terdapat peningkatan Laba Kotor sebesar Rp13.450.180 ribu atau sebesar 195,72% bila dibandingkan dengan Laba Kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp6.872.251 ribu. Peningkatan laba kotor tersebut seiring dengan peningkatan penjualan, dimana persentase peningkatan laba kotor pada tahun 2022 sebesar 195,72% melebihi peningkatan penjualan pada tahun 2022 yang hanya sebesar 185,77%. Hal tersebut menunjukkan kemampuan Perseroan dalam melakukan efisiensi dan efektivitas operasional.

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Beban Usaha		
Beban Penjualan	(225.125)	(163.329)
Beban Administrasi dan Umum	(5.224.525)	(4.040.090)
Beban Pajak Final	(847.926)	(296.873)
Total	(6.297.576)	(4.500.292)

Perkembangan Beban Usaha**Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Beban Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp6.297.576 ribu dimana terdapat peningkatan Beban Usaha sebesar Rp1.797.284 ribu atau sebesar 39,94% bila dibandingkan dengan Beban Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp4.500.292 ribu. Peningkatan tersebut seiring dengan peningkatan penjualan dan kegiatan operasional Perseroan.

Perkembangan Laba Usaha**Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021**

Laba Usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp 14.024.855 ribu dimana terdapat peningkatan Laba Usaha sebesar Rp11.652.896 ribu atau sebesar 491,27% bila dibandingkan dengan Laba Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp2.371.959 ribu. Peningkatan laba Usaha tersebut seiring dengan peningkatan penjualan, dimana persentase peningkatan laba usaha pada tahun 2022 sebesar 491,27% melebihi peningkatan penjualan pada tahun 2022 yang hanya sebesar 185,77%. Hal tersebut menunjukkan kemampuan Perseroan dalam melakukan efisiensi dalam pengeluaran operasionalnya.



Perkembangan Laba Bersih Tahun Berjalan

Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Laba Bersih Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp13.908.895 ribu dimana terdapat peningkatan Laba Tahun Berjalan Perseroan sebesar Rp11.572.730 ribu atau sebesar 495,37% bila dibandingkan dengan Laba Tahun Berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yaitu sebesar Rp2.336.165 ribu. Peningkatan laba bersih periode tersebut dikarenakan kemampuan manajemen dalam melakukan peningkatan penjualan yang diikuti dengan efisiensi dan efektivitas dalam operasional sehingga dapat menekan beban usaha dan beban lain-lain sehingga meningkatkan profitabilitas Perseroan.

Profitabilitas

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<i>Gross Profit Margin</i>	60,01%	57,99%
<i>Operating Profit Margin</i>	41,42%	20,02%
<i>Net Profit Margin</i>	41,07%	19,71%

Gross Profit Margin Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 60,01% dan 57,99%. *Gross Profit Margin* Perseroan stabil berada pada kisaran 58%.

Operating Profit Margin Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 41,42% dan 20,02%. *Operating Profit Margin* Perseroan mengalami peningkatan sebesar 21,40% dari tahun 2021 ke tahun 2022. Hal tersebut menunjukkan kemampuan Perseroan dalam melakukan efisiensi dan efektivitas operasional.

Net Profit Margin Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 41,07% dan 19,71%. *Net Profit Margin* Perseroan mengalami peningkatan sebesar 21,36% dari tahun 2021 ke tahun 2022. Hal tersebut menunjukkan kemampuan Perseroan dalam melakukan efisiensi dan efektivitas operasional.

Likuiditas

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<i>Current Ratio (x)</i>	13,40	1,78

Current ratio menunjukkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang, dihitung dengan membagi Aset Lancar dengan liabilitas jangka pendek. Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021, rasio likuiditas Perseroan adalah sebesar 13,40x dan 1,78x. Peningkatan nilai *current ratio* pada tahun 2022 dikarenakan adanya pelunasan hutang bank jangka pendek yang cukup signifikan.

Solvabilitas

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
<i>Debt to Asset (x)</i>	0,08	0,58
<i>Debt to Equity (x)</i>	0,09	1,36

Solvabilitas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan untuk memenuhi semua utang jangka pendek maupun utang jangka panjangnya yang dihitung dengan membandingkan jumlah liabilitas dengan jumlah aset.

Rasio DAR Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 0,08x dan 0,58x.

Rasio DER Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 0,09x dan 1,36x.

Rasio DAR dan DER Perseroan selama tahun 2022 terus menurun. Hal tersebut dikarenakan Perseroan terus melakukan pelunasan utang kepada pihak ketiga dan mengandalkan pendanaan dari arus kas internal Perseroan serta penambahan modal dari pemegang saham.



Rentabilitas

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Rentabilitas (%)		
Laba bersih tahun berjalan terhadap aset	35,15	13,51
Laba bersih tahun berjalan terhadap ekuitas	38,38	31,85

Rasio rentabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan imbal hasil berdasarkan aset maupun modal yang dimilikinya. Kemampuan tersebut diukur dengan membandingkan laba bersih terhadap aset dan laba bersih terhadap ekuitas.

Return on Asset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 35,15% dan 13,51%. *Return on Asset* Perseroan meningkat untuk periode 31 Desember 2022, dikarenakan terdapat peningkatan pesat pada laba bersih di tahun tersebut seiring dengan peningkatan penjualan unit rumah Perseroan.

Return on Equity Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebesar 38,38% dan 31,85%. *Return on Equity* Perseroan cenderung stabil dikarenakan peningkatan laba bersih diikuti peningkatan setoran modal dari pemegang saham.

Arus Kas

Tabel berikut adalah ringkasan arus kas Perseroan:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2022	2021
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(7.842.204)	(3.758.085)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(1.523.560)	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	6.639.063	8.848.800
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas di Bank	(2.726.701)	5.090.715
Kas di Bank, Awal Tahun	5.705.380	614.665
Kas di Bank, Akhir Tahun	2.978.679	5.705.380

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, kas bersih Perseroan yang digunakan untuk aktivitas operasi adalah sebesar Rp7.842.204 ribu yang terutama digunakan untuk modal kerja Perseroan.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi yaitu sebesar Rp1.523.560 ribu yaitu digunakan untuk penambahan aset tetap Perseroan, berupa kantor operasional dan kendaraan.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022, kas bersih Perseroan yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp6.639.063 ribu yang terutama diperoleh dari penambahan modal disetor oleh pemegang saham.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, kas bersih Perseroan yang digunakan untuk aktivitas operasi adalah sebesar Rp3.758.085 ribu yang terutama untuk modal kerja Perseroan.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021 tidak terdapat kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021, kas bersih Perseroan yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp8.848.800 ribu yang terutama diperoleh dari pinjaman pihak ketiga dan utang bank.



Pola arus kas dari aktivitas operasi:

Sumber dana arus kas dari aktivitas operasi berasal dari penerimaan kas atas penjualan kepada konsumen. Dana tersebut digunakan untuk pendanaan modal kerja Perseroan.

Pola arus kas dari aktivitas investasi:

Perseroan menggunakan sumber pendanaan dari aktivitas investasi untuk memperoleh aset tetap terutama kendaraan dan kantor operasional yang akan digunakan untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan.

Pola arus kas dari aktivitas pendanaan:

Sumber dan arus kas dari aktivitas pendanaan berasal dari penerimaan utang pihak ketiga, bank dan setoran modal dari pemegang saham. Dana tersebut digunakan membiayai aktivitas operasional dan investasi Perseroan.

Belanja Modal

Perseroan melakukan investasi barang modal dalam bentuk investasi pada aset tetap berupa tanah, bangunan, kendaraan, dan peralatan kantor. Hal tersebut guna mendukung aktivitas operasional Perseroan dan digunakan untuk aktivitas kantor pemasaran sementara.

Jumlah belanja modal Perseroan adalah sebesar Rp1.795.805 ribu per tanggal 31 Desember 2022.

Berikut ini adalah perkembangan investasi barang modal Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

(dalam ribuan Rupiah)

Aset Tetap	31 Desember 2022
Tanah	350.000
Bangunan	996.500
Kendaraan	304.986
Peralatan Kantor	144.319
Total	1.795.805

Tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan untuk pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal.

D. Kebijakan Akuntansi Signifikan

Berikut ini adalah kebijakan akuntansi yang signifikan yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan.

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan Keuangan Perseroan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator Pasar Modal, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan / Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun sesuai dengan PSAK 1 (Revisi 2013) "Penyajian Laporan Keuangan", termasuk PSAK 1 (Amendemen 2015) "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengukuran". PSAK revisi ini mengubah pengelompokan item-item yang disajikan dalam penghasilan komprehensif lain (OCI). Item-item yang akan direklasifikasi ke laba rugi akan disajikan terpisah dari item-item yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi. Penerapan PSAK ini hanya berakibat pada penyajian saja dan tidak berdampak pada posisi keuangan dan kinerja Entitas.

Laporan keuangan disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi dalam masing-masing akun tersebut.



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

c. **Persediaan dan *Real Estate***

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

Tanah yang dimiliki oleh Perusahaan untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di laporan posisi keuangan. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

d. **Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, bangunan komersial dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

1. Proses penjualan telah selesai.
2. Harga jual akan tertagih.
3. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli.
4. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila suatu transaksi tidak memenuhi seluruh kriteria pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode uang muka sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Beban pokok penjualan lahan siap bangun ditentukan berdasarkan taksiran biaya perolehan tanah ditambah taksiran beban lain untuk pengembangan dan pembangunan prasarana penunjang. Beban pokok penjualan rumah hunian dan rumah gerai ditentukan berdasarkan seluruh biaya aktual pengerjaan yang terjadi dan taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan. Taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan disajikan dalam "Beban Akrual" yang disajikan pada laporan posisi keuangan. Perbedaan antara jumlah taksiran biaya dengan biaya aktual pengerjaan atau pengembangan dibebankan pada "Beban Pokok Pendapatan" periode berjalan.

e. **Amandemen dan Penyesuaian Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)**

Amandemen dan Penyesuaian PSAK yang Berlaku Efektif 1 Januari 2021

Penerapan dari amendemen dan penyesuaian standar yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2021 yang relevan, namun tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi dan tidak memiliki efek yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 71, PSAK 55, PSAK 60, PSAK 62 dan PSAK 73 tentang reformasi acuan suku bunga (tahap 2).
- Penyesuaian tahunan dan amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan".

Amandemen dan Penyesuaian PSAK yang Berlaku Efektif 1 Januari 2022

- Amendemen PSAK 22 Kombinasi Bisnis
- Amandemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" tentang kontrak memberatkan - biaya memenuhi kontrak
- PSAK 69 (Penyesuaian 2020) "Agrikultur"
- PSAK 71 (Penyesuaian 2020), "Instrumen Keuangan".
- PSAK 73 (Penyesuaian 2020) "Sewa"

Amandemen dan Penyesuaian PSAK yang Berlaku Efektif 1 Januari 2023

- Amandemen PSAK 16, "Aset Tetap", tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan.
- Amandemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan" tentang klasifikasi liabilitas.
- Amandemen PSAK 1 dan PSAK 25, tentang definisi estimasi akuntansi.
- Amendemen PSAK 74, "Kontrak Asuransi"

Laporan keuangan Perseroan telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh OJK, khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tanggal 25 Juni 2012 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".



E. Transaksi dan/atau Kejadian Tidak Normal atau Jarang Terjadi

Kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang antara lain adalah pandemi Covid-19 pada tahun 2020 yang mengakibatkan kebijakan *lock down*, pemberhentian aktifitas, serta karantina wilayah dari arus lalu lintas manusia maupun barang sehingga berpengaruh pada daya beli masyarakat yang berkurang akibat fluktuasi ekonomi.

Adapun peran pemerintah dalam menentukan kebijakan pada sektor properti yang ditujukan untuk Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) atas dampak Covid-19 antara lain, pembebasan pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk pembelian properti termasuk rumah tapak dan apartemen sepanjang tahun 2021. Hal tersebut memberikan kontribusi positif pada penjualan Perseroan pada tahun 2021. Selanjutnya, Pemerintah masih menerapkan kebijakan pembebasan pengenaan PPN sebesar 50% sampai dengan bulan April 2022, yang juga memberikan kontribusi positif pada penjualan properti Perseroan pada tahun 2022. Sehubungan dengan telah pulihnya ekonomi nasional dari dampak Covid-19, kebijakan pembebasan PPN tersebut sudah tidak berlaku lagi.

F. Kebijakan Pemerintah Dalam Bidang Fiskal, Moneter, Ekonomi Publik dan Politik

Kebijakan pemerintah seperti fiskal, moneter, pajak atau kebijakan lain yang mempengaruhi kegiatan operasional Perseroan adalah sebagai berikut:

Peran pemerintah pada sektor properti mempengaruhi baik pengembang maupun konsumen. Pada sisi pengembang, pemerintah mengatur tata ruang kawasan, meliputi penentuan KDB, KLB, KDH, maupun perizinan pengembangan yang diajukan oleh pengembang. Sedangkan bagi konsumen dapat dibagi menjadi:

1. Mengatur suku bunga acuan (*BI 7 days Repo Rate*) dan LTV (*loan to value*) yang mempengaruhi besaran kredit yang dibebankan kepada konsumen.
2. Menentukan besaran pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 10% yang dibebankan kepada konsumen.
3. Mengatur/ memberikan subsidi bunga maupun pembiayaan perumahan.
4. Mengatur tabungan perumahan berupa BP Tapera.
5. Mengatur hak dan syarat pihak yang dapat membeli properti di Indonesia baik WNI maupun WNA berdasarkan UU Cipta Lapangan Kerja dimasukkan kepemilikan asing.

G. KEJADIAN MATERIAL YANG TERJADI SETELAH TANGGAL PERIODE LAPORAN KEUANGAN SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Berikut adalah kejadian material yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan terakhir sampai dengan tanggal laporan Akuntan Publik:

- Berdasarkan keputusan para pemegang saham sebagaimana diaktakan dalam Akta Notaris No. 15 tanggal 13 Pebruari 2023 dari Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, para pemegang saham antara lain menyetujui untuk:
- Menyetujui untuk mengubah status Perseroan yang semula Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka, sehingga selanjutnya nama Perseroan menjadi PT Minahasa Membangun Hebat Tbk
- Menyetujui perubahan tempat kedudukan Perseroan
- Dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 85 POJK Nomor 3/2021, pemegang saham Perseroan menetapkan Tuan Hendra Sutanto sebagai pengendali Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan melalui Pasar Modal (*Initial Public Offering*) yang disertai dengan penerbitan sebanyak banyaknya 240.740.800 lembar saham baru atau sebesar 23,13% dari total modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp25.
- Menyetujui melepaskan dan mengedampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil terlebih dahulu (*right of first refusal*) atas saham baru yang disyaratkan dalam anggaran dasar Perseroan
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia
- Perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan yang baru yaitu dengan memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Komisaris perseroan yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya serta mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru. Pemberhentian dan pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris tersebut berlaku sejak ditutup rapat ini, sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Rommy Posma Leke, SE., M,SI

Komisaris Independen : Fitria Ayu Febrianty

Dewan Direksi

Direktur utama : Go Ronny Nugroho

Direktur : Andrie Rianto



- Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana hal tersebut di atas.
- Memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan IPO.
- Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai kepastian jumlah saham dalam rangka Penawaran Umum dan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan nama-nama pemegang Saham Perseroan tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan dan Perseroan telah mencatatkan sahamnya dalam Bursa Efek
- Mengubah seluruh anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan Bapepam dan LK No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, juncto Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, termasuk penyesuaian kegiatan usaha Perseroan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 dan sekaligus menyusun kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
- Berdasarkan Surat keputusan No. 006/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perseroan menetapkan Rini Atmadja sebagai Sekretaris Perusahaan.
- Berdasarkan Surat keputusan No. 008/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perseroan menetapkan Rosnawati sebagai Ketua Unit Audit Internal.
- Berdasarkan Surat keputusan No. 007/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perseroan menetapkan anggota komite audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Fitria Ayu Febriany
Anggota : 1. Sri Rahmadani
 2. Astri Febriani
- Perseroan telah melunasi seluruh utang Bank kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk pada tanggal 6 Maret 2023.



IV. FAKTOR RISIKO

Sebelum melakukan investasi dalam bentuk saham Perseroan, investor harus mengetahui sejumlah risiko yang bisa terjadi terhadap Perseroan dan saham Perseroan. Prospektus ini mengungkapkan perkiraan ke depan yang berhubungan dengan kejadian yang bisa mengakibatkan ketidakpastian. Termasuk semua risiko, baik yang diketahui maupun tidak diketahui, yang dapat memberikan dampak negatif yang signifikan terhadap kinerja usaha, kinerja keuangan dan hasil usaha dan prospek usaha Perseroan. Apabila salah satu atau semua risiko tersebut terjadi, harga saham yang ditawarkan Perseroan dapat turun dan para investor dapat menghadapi potensi kerugian investasi. Berikut risiko-risiko penting yang perlu menjadi pertimbangan calon investor sebelum mengambil keputusan melakukan investasi pada Perseroan.

Pengungkapan risiko di bawah disusun dari risiko dengan bobot terbesar sampai dengan risiko dengan bobot terkecil. Selain itu, pengungkapan risiko-risiko di bawah ini telah mencakup seluruh risiko yang mungkin dihadapi oleh Perseroan.

RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

Risiko Akibat Melemahnya Permintaan Properti

Bisnis Real Estat atau perumahan di Indonesia dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi seperti pendapatan/daya beli masyarakat, tingkat suku bunga, tingkat inflasi nilai tukar, tingkat kepercayaan konsumen dan sebagainya menjadi penentu permintaan konsumen terhadap rumah tapak di Indonesia. Selain itu, pelemahan perekonomian membuat permintaan atas properti secara umum baik rumah tinggal (*landed house*), rumah toko (ruko) dan apartemen (*high-rise building*) juga ikut melambat.

Perlambatan permintaan dalam pasar real estat atau perumahan memberikan dampak material yang dapat merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan. Setiap perencanaan pengembangan selalu dilakukan studi dan uji kelayakan dalam pemilihan produk dan pangsa pasar yang diinginkan. Saat permintaan properti menurun maka akan dilakukan evaluasi harga jual, kemampuan masyarakat, dari hasil evaluasi tersebut maka Perseroan akan melakukan promo yang menyesuaikan dengan kondisi permintaan saat ini.

RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

1. Risiko Keterbatasan Lahan

Sebagai perusahaan real estat, dalam mengembangkan proyek yang dimiliki maupun yang akan dikerjakan di kemudian hari, akan bergantung pada ketersediaan lahan yang dimiliki maupun cadangan lahan yang potensial untuk dikembangkan. Dalam hal perseroan tidak memiliki lahan yang memadai, atau tidak dapat menemukan potensi lahan baru untuk dijadikan cadangan lahan hal tersebut dapat berdampak pada rencana pengembangan bisnis Perseroan. Risiko keterbatasan lahan tersebut akan mempengaruhi kinerja pendapatan serta keuangan Perseroan di masa depan.

2. Risiko Permodalan (Keuangan)

Pengembangan produk *real estate* di wilayah perkotaan khususnya Manado, kedepan memerlukan pendanaan yang besar. Perseroan tidak selalu dapat menjamin ketersediaan dana yang cukup untuk membiayai semua proyek dalam jangka panjang, misalnya untuk pengembangan proyek, perolehan lahan baru, dan lain-lain sesuai dengan prospek dan rencana pengerjaan proyek yang telah ditetapkan. Apabila pinjaman dana tidak bisa didapatkan dari Perbankan dan/atau pasar modal, hal ini akan berdampak pada menurunnya kinerja Perseroan, yang pada akhirnya mempengaruhi performa keuangan Perseroan. Untuk memenuhi komitmen kas, Perseroan berharap kegiatan operasinya dapat menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

3. Risiko Persaingan Usaha

Industri properti merupakan salah satu industri yang memiliki *entry barrier* nya rendah, tergambar pada banyaknya jumlah Perseroan yang bergerak di bidang properti. Oleh karena itu persaingan usaha di industri properti sangat ketat di tengah pertumbuhan pasar properti dan seiring dengan perubahan selera dari konsumen, permintaan pasar yang dinamis terhadap hunian yang nyaman menjadi persaingan bagi para pengembang dalam menyajikan konsep hunian.

Disisi lain, pengembang perumahan juga berlomba-lomba menawarkan produk hunian dengan harga yang kompetitif agar dapat memenuhi permintaan pasar. Apabila Perseroan tidak dapat bersaing dari segi konsep, desain maupun harga, maka peluang bisnis Perseroan besar kemungkinan target pasarnya akan di ambil oleh para kompetitor di industri yang sama. Hal ini tentunya dianggap sebagai salah satu risiko karena akan berpengaruh pada tidak tercapainya target penjualan sehingga akan menurunkan kinerja keuangan Perseroan.



4. Risiko Keterlambatan Penyelesaian Proyek

Keterlambatan dalam serah terima unit disebabkan oleh berbagai faktor seperti tenaga kerja, bahan baku maupun cuaca yang akan memberikan dampak negatif terhadap kinerja operasional Perseroan. Terkait keberhasilan Perseroan untuk penyelesaian proyek secara tepat waktu merupakan bentuk kesuksesan pada Perseroan properti. Dimana jika terjadi tidak adanya kerjasama yang baik antar pihak tersebut, maka ini akan berdampak pada keterlambatan dari suatu proyek yang dikerjakan. Risiko keterlambatan penyelesaian proyek dapat sangat mempengaruhi kinerja Perseroan, dimana akan berpengaruh pada biaya-biaya pembangunan rumah yang meningkat dan pada akhirnya dapat menambah jumlah pendanaan yang diperlukan sampai masa penyelesaian proyek. Selain itu, dengan adanya keterlambatan penyelesaian proyek, akan berdampak pada memburuknya reputasi dan citra dari Perseroan dan akan berdampak pada hilangnya kepercayaan pembeli kepada Perseroan.

5. Risiko Kenaikan Harga dan Kelangkaan Bahan Baku/Material

Harga bahan baku/material bangunan seperti semen, pasir, batu-bata sangat rentan dipengaruhi oleh faktor pasokan dan permintaan, serta kelancaran distribusinya. Kelangkaan atau kekurangan bahan baku/material atau terhambatnya pasokan bahan baku/material dapat mengganggu penyelesaian proyek konstruksi hal ini dapat menyebabkan mundurnya penyelesaian proyek dan meningkatnya biaya pembangunan. Dengan mundurnya penyelesaian proyek akan menghambat pencapaian penjualan Perseroan dan menambah biaya dalam hal kontraktor melakukan permintaan penyesuaian harga kontrak. Hal tersebut dapat mempengaruhi kinerja penjualan dan keuangan Perseroan.

6. Risiko Kredit Konsumen

Kebijakan perbankan yang berkaitan dengan penyaluran kredit dan tingkat suku bunga sangat berpengaruh terhadap program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang mempengaruhi tingkat penjualan. Secara umum, sekitar 80% pembelian produk *real estate* dilakukan melalui program KPR. Pembatasan penyaluran kredit secara otomatis akan berdampak pada penurunan perolehan pesanan Perseroan.

Risiko kredit atas penjualan kredit kepada konsumen adalah risiko bahwa Perseroan akan mengalami kerugian yang timbul dari konsumen yang gagal memenuhi kewajiban mereka. Selama Akta Peralihan Hak Tanggungan (APHT) belum diterbitkan, Perseroan masih memiliki risiko tersebut bila konsumen tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank rekanan yang memberikan program KPR dan kreditnya berstatus macet, maka Perseroan memiliki kewajiban untuk melakukan pembelian kembali unit rumah tersebut.

7. Risiko Perijinan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan wajib memenuhi beberapa perijinan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat yang antara lain izin PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) yang diwajibkan kepada para pengembang dalam membangun ataupun mengembangkan propertinya. Dalam hal Perseroan tidak mampu memenuhi perijinan tersebut secara tepat waktu, akan mengandung risiko yang berkaitan dengan kelancaran pengembangan dan biaya proyek, sehingga hal tersebut akan menghambat penyelesaian proyek perumahan perseroan dan berdampak pada tidak mampu dilakukannya penjualan rumah serta pembengkakan biaya proyek yang akan menurunkan kinerja keuangan Perseroan.

8. Risiko Kredibilitas Perseroan

Kredibilitas Perseroan merupakan tingkat kepercayaan Perseroan di mata klien, mitra bisnis dan kreditur, kredibilitas menjadi salah satu kunci sukses dalam membangun usaha. Dalam dunia *developer* apabila tidak memiliki kredibilitas maka risikonya cukup besar karena akan berpengaruh pada penerimaan masyarakat terhadap produk perumahan yang dipasarkan, serta kelangsungan jangka panjang hubungan dengan mitra bisnis dan kreditur. Dalam hal penerimaan masyarakat terhadap produk Perseroan rendah, hal tersebut akan berpengaruh pada penjualan rumah Perseroan dan berdampak negatif pada kinerja keuangan Perseroan. Selain itu apabila kredibilitas di mitra bisnis dan kreditur Perseroan rendah, akan dapat mempengaruhi kelancaran operasional, seperti sulitnya mendapatkan pendanaan dari kreditur untuk modal kerja, yang akan berdampak *negative* pada kinerja keuangan Perseroan.

RISIKO UMUM

1. Risiko Perubahan Kondisi Perekonomian

Risiko Perubahan kondisi perekonomian sejak tahun 2020 kondisi Perekonomian di Indonesia dan Global terpengaruh oleh pandemi Covid-19 (*Corona Virus Disease*) dimana dengan dibatasinya aktivitas masyarakat melalui kebijakan PPKM oleh Pemerintah berdampak pada menurunnya aktivitas produksi dan distribusi sehingga menurunkan kinerja perekonomian secara keseluruhan. Hal tersebut mempengaruhi permintaan akan produk perumahan/ *real estate* Perseroan, sehingga berdampak pada penghasilan usaha Perseroan. Selain Covid-19 indikator perekonomian lainnya seperti suku bunga, inflasi dan ketidakpastian ekonomi merupakan salah satu contoh yang mengakibatkan perubahan kondisi perekonomian, apabila hal tersebut kembali terjadi baik diakibatkan oleh kejadian serupa maupun kejadian lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian, baik secara makro maupun mikro, maka akan berdampak negatif pada penghasilan, kegiatan usaha, serta rencana pengembangan usaha Perseroan.



2. Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia

Risiko politik dapat terjadi berkaitan erat dengan jalannya pemerintahan serta dampaknya terhadap situasi keamanan dan ketertiban di suatu negara. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Unjuk rasa atau demonstrasi, maupun kegiatan-kegiatan lain yang menyuarakan kebebasan berpendapat, merupakan bagian dari berkembangnya demokrasi. Akan tetapi jika unjuk rasa ini memicu konflik antar golongan atau kelompok di masyarakat, atau berimbas pada perusakan terhadap properti publik maupun milik pribadi, maka akan menimbulkan sentimen negatif terhadap iklim usaha di suatu negara, termasuk di bidang *real estate*.

3. Risiko Terjadinya Bencana Alam

Topografi wilayah pada sebagian tempat di Indonesia memiliki tingkat kerentanan yang tinggi terhadap bencana alam seperti tanah longsor, kekeringan, gempa bumi, tsunami, atau peristiwa-peristiwa alam lainnya. Dalam setiap kejadian bencana alam, dapat menyebabkan risiko dan potensi kerusakan pada bangunan dan proyek pembangunan, terlebih lagi yang berkaitan dengan proyek pembangunan real estat yang sedang dalam proses pengerjaan oleh Perseroan. Sebagai contoh provinsi Sulawesi Utara cukup rentan akan bencana gempa bumi dan apabila lokasi gempa menjangkau perumahan yang dimiliki Perseroan maka akan dapat mempengaruhi secara negatif terhadap kinerja operasional dan kinerja keuangan Perseroan.

4. Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Bagi Perseroan yang bergerak di bidang pengembangan *real estate*, legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan. Kegiatan usaha Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah dari tingkat daerah hingga pusat terkait dengan pengembangan *real estate*, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

5. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

Perseroan dapat saja terlibat dalam sengketa dan proses hukum dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk yang berhubungan dengan produk Perseroan, klaim karyawan, sengketa buruh atau sengketa perjanjian atau lainnya yang dapat memiliki dampak material dan merugikan terhadap reputasi, operasional dan kondisi keuangan Perseroan. Perseroan saat ini tidak terlibat dalam sengketa hukum atau penyelidikan yang dilakukan Pemerintah yang bersifat material, apabila di masa mendatang Perseroan terlibat dalam sengketa dan proses hukum yang material dan berkepanjangan, maka hasil dari proses hukum tersebut tidak dapat dipastikan dan penyelesaian atau hasil dari proses hukum tersebut dapat berdampak merugikan terhadap kondisi keuangan Perseroan.

RISIKO YANG BERHUBUNGAN DENGAN SAHAM

1. Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dapat berfluktuasi secara tajam, dikarenakan berbagai faktor antara lain:

- persepsi atas prospek usaha Perseroan dan industri real estat secara umum;
- perubahan kondisi ekonomi, politik atau kondisi pasar di Indonesia;
- perbedaan kinerja keuangan dan operasional Perseroan secara aktual dengan ekspektasi investor dan analis;
- perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan atau pasar modal dan kondisi ekonomi Indonesia;
- pengumuman oleh Perseroan mengenai aksi korporasi seperti akuisisi, aliansi strategis, kerjasama atau divestasi yang signifikan;
- perubahan harga saham perusahaan-perusahaan (khususnya di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang;
- penjualan saham yang dilakukan oleh Pemegang Saham Utama dan/atau Pemegang Saham Pengendali Perseroan ; dan
- fluktuasi harga-harga saham di pasar modal Indonesia.

2. Risiko Likuiditas saham Perseroan

Jumlah saham yang ditawarkan Perseroan relatif kecil dan tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan yang akan tercatat di papan akselerasi akan berkembang atau, jika pasar untuk saham Perseroan berkembang, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan likuid. Selain itu, fluktuasi perdagangan di pasar modal Indonesia juga sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor termasuk sentimen atas pergerakan pasar modal negara lainnya, sehingga menjadikan pasar modal Indonesia relatif lebih tidak stabil dibandingkan dengan pasar modal lainnya. Oleh karena itu, Perseroan tidak bisa memprediksi bahwa likuiditas saham Perseroan akan terjaga.



3. Risiko Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain saldo laba ditahan, kondisi keuangan, arus kas dan kebutuhan modal kerja, serta belanja modal, ikatan perjanjian dan biaya yang timbul terkait ekspansi Perseroan. Selain itu, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen.

Beberapa faktor tersebut dapat berdampak pada kemampuan Perseroan untuk membayar dividen kepada pemegang sahamnya, sehingga Perseroan tidak dapat memberikan jaminan bahwa Perseroan akan dapat membagikan dividen atau Direksi Perseroan akan mengumumkan pembagian dividen.

FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM TELAH DISUSUN OLEH PERSEROAN BERDASARKAN BOBOT RISIKO YANG DIHADAPI PERSEROAN.



V. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, tidak terdapat kejadian penting dan kewajiban yang mempunyai dampak material terhadap posisi dan kinerja keuangan Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen yang telah diterbitkan tanggal 15 Juni 2023 untuk Laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Dra. Suhartati & Rekan yang ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAk, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165 dengan opini Tanpa Modifikasian.

Perseroan memanfaatkan ketentuan relaksasi laporan keuangan sesuai POJK Nomor 4/POJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7/POJK.04/2021 tertanggal 18 Maret 2022 serta SEOJK No. 4/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 tertanggal 10 Maret 2022 serta SEOJK No. 20/SEOJK.04/2022 tentang Perubahan Kedua Atas Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/SEOJK.04/2021 Tentang Kebijakan Stimulus Dan Relaksasi Ketentuan Terkait Emiten Atau Perusahaan Publik Dalam Menjaga Kinerja Dan Stabilitas Pasar Modal Akibat Penyebaran Corona Virus Disease 2019. Pada tanggal Prospektus ini, Manajemen menyatakan tidak ada kejadian material atau signifikan yang berpengaruh terhadap laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan arus kas untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2023 dan 2022 yang disajikan dalam Prospektus ini.



VI. KETERANGAN TENTANG EMITEN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. RIWAYAT EMITEN

A. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama PT Minahasa Membangun Hebat Berdasarkan Akta Pendirian No. 44 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Dian Firtriana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0006526.AH.01.01.Tahun 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021379.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 24974 dan Tambahan Berita Negara No. 60 tanggal 29 Juli 2022. Bahwa struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) yang terbagi atas 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Modal Ditempatkan

Dan disetor : Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 10.000 (sepuluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Nama	lembar	Nominal (Rp,-)	%
Hendra Sutanto	5.847	2.923.500.000	58,47
Jon Fieris	1.462	731.000.000	14,62
Rudy Gunawan	2.691	1.345.500.000	26,91
Total	10.000	5.000.000.000	100,00

Sejak pendirian tahun 2020, anggaran dasar dalam Akta Pendirian Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan dan Perubahan yang terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 15 tanggal 13 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0010143.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 14 Februari 2023, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0025979 tanggal 14 Februari 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0091575 tanggal 14 Februari 2023 yang seluruhnya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031686.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 14 Februari 2023.

Berdasarkan pasal 3 dari Anggaran Dasar Perseroan, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0281360 tanggal 20 Agustus 2022 dan telah didaftarkan pada daftar Perseroan sesuai dengan Daftar Perseroan No. AHU-0163378.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022. Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Maksud dan tujuan dari Perseroan ini adalah:

- Bidang *Real Estate*;
- Bidang Konstruksi Bangunan.

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

Kegiatan usaha utama:

a) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

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

b) Real Estat Atas Dasar Balas jasa (*Fee*) Atau Kontrak, Kelompok ini 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 (Kode KBLI 68200).



Kegiatan usaha penunjang

- Konstruksi Gedung Hunian, kelompok ini 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-tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi Gedung hunian (kode KBLI 41011).

Namun, kegiatan usaha Perseroan saat ini yang telah berjalan adalah Real Estat.

B. Kejadian Penting yang Mempengaruhi Perkembangan Usaha Perseroan

Berikut ini adalah beberapa peristiwa atau kejadian penting yang mempengaruhi perkembangan usaha Perseroan.

Tahun	Peristiwa / Kejadian Penting
2020	<ul style="list-style-type: none">- PT Minahasa Membangun Hebat didirikan di Manado.- Mempersiapkan Manajemen & Tim Marketing untuk memulai persiapan dan pembangunan rumah di Perumahan Sawangan Permai.- Penjualan unit rumah di mulai dengan memasarkan rumah 1 lantai Blok B (Cluster Bunaken).
2021	<ul style="list-style-type: none">- Penjualan 56 unit rumah 1 lantai Blok B (Cluster Bunaken) berhasil di serap pasar dengan baik.- Perseroan mulai memasarkan rumah 2 lantai Blok A (Cluster Boulevard).
2022	<ul style="list-style-type: none">- Penjualan 28 unit rumah 1 lantai Blok B (Cluster Bunaken) & Penjualan 16 unit rumah Blok A (Cluster Boulevard) fase 1 habis terjual.- Perseroan mulai memasarkan (Blok C) Cluster Rosewood dengan pilihan 3 tipe rumah.- Penjualan Blok C (Cluster Rosewood) fase 1, terjual 30 Unit.
2023	<ul style="list-style-type: none">- Perseroan mulai memasarkan (Blok C) Cluster Rosewood fase 2.- Persiapan untuk proyek terbaru di beberapa lokasi lain Kota Manado.

C. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

Tahun 2020

Bahwa struktur permodalan yang berlaku pada saat tahun 2020 adalah berdasarkan Akta Pendirian yakni

Modal Dasar : Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) yang terbagi atas 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Modal Ditempatkan

Dan disetor : Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 10.000 (sepuluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Nama	lembar	Nominal (Rp,-)	%
Hendra Sutanto	5.847	2.923.500.000	58,47
Jon Fieris	1.462	731.000.000	14,62
Rudy Gunawan	2.691	1.345.500.000	26,91
Total	10.000	5.000.000.000	100,00

**Tahun 2021**

Bahwa struktur permodalan yang berlaku pada saat tahun 2021 adalah berdasarkan Akta Pendirian yakni

Modal Dasar : Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) yang terbagi atas 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Modal Ditempatkan

Dan disetor : Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 10.000 (sepuluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Nama	lembar	Nominal (Rp,-)	%
Hendra Sutanto	5.847	2.923.500.000	58,47
Jon Fieris	1.462	731.000.000	14,62
Rudy Gunawan	2.691	1.345.500.000	26,91
Total	10.000	5.000.000.000	100,00

Tahun 2022

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0281360 tanggal 20 Agustus 2022 dan telah didaftarkan pada daftar Perseroan sesuai dengan Daftar Perseroan No. AHU-0163378.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, dimana para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) atau sebanyak 20.000 (dua puluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) per lembar saham menjadi sebesar Rp.80.000.000.000,- (delapan puluh miliar Rupiah) atau sebanyak 3.200.000.000 (tiga miliar dua ratus juta) saham dengan nilai nominal Rp.25,- (dua puluh lima rupiah) per lembar saham dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor yang semula sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) menjadi Rp.20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) yang diambil bagian oleh para pemegang saham dan disetor secara tunai ke dalam kas Perseroan, yaitu:

- Hendra Sutanto sebesar Rp.8.770.500.000,- (delapan miliar tujuh ratus tujuh puluh lima ratus ribu Rupiah) yang terbagi atas 467.760.000 (empat ratus enam puluh tujuh puluh tujuh ratus enam puluh ribu) lembar saham;
- Rudy Gunawan sebesar Rp.4.036.500.000,- (empat miliar tiga puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah) yang terbagi atas 215.280.000 (dua ratus lima belas juta dua ratus delapan puluh ribu) lembar saham;
- Jon Fieris sebesar Rp.2.193.000.000,- (dua miliar seratus sembilan puluh tiga juta Rupiah) 116.960.000 (serratus enam belas Sembilan ratus enam puluh ribu)

Sehingga komposisi permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp80.000.000.000,- (delapan puluh miliar rupiah) yang terbagi atas 3.200.000.000 (tiga miliar dua ratus juta) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp25,- (dua puluh lima Rupiah)

Modal Ditempatkan : Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 800.000.000 (delapan ratus juta) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp25,- (dua puluh lima Rupiah).

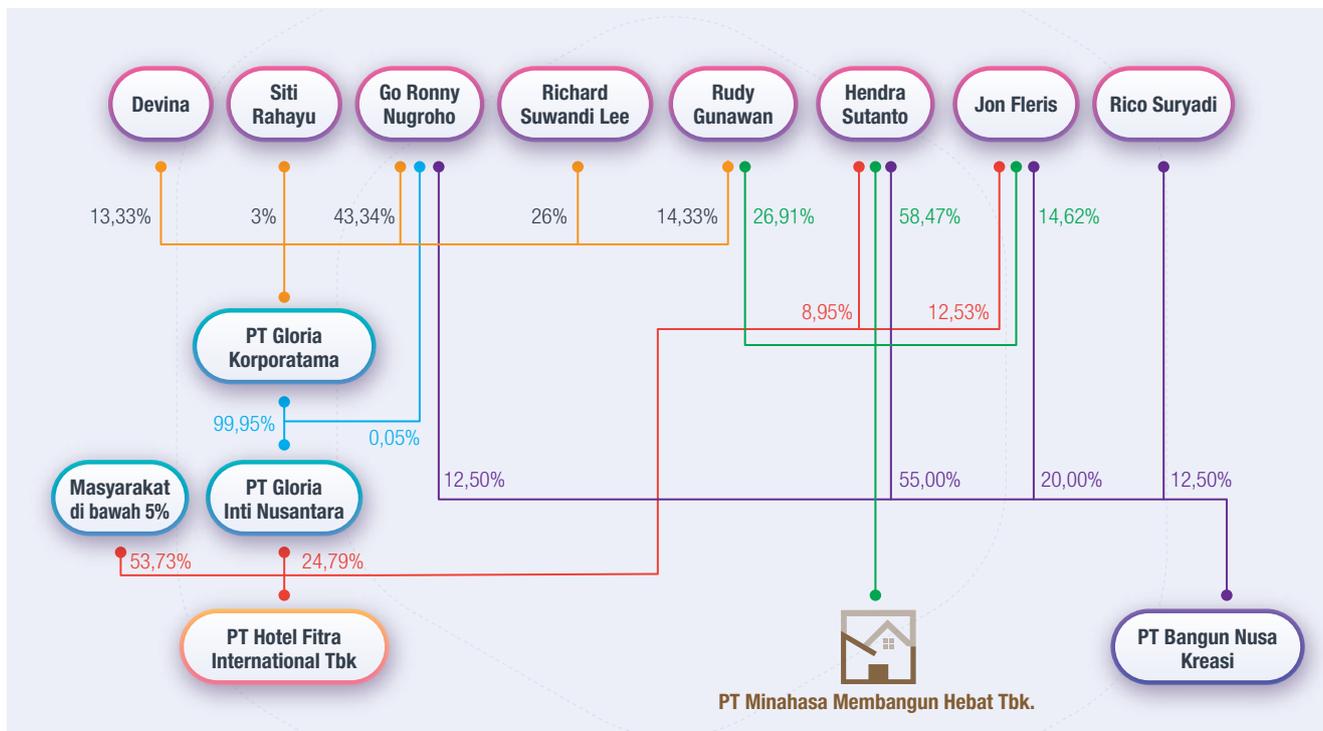
Susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama	Lembar	Nominal (Rp25,-)	%
Hendra Sutanto	467.760.000	11.694.000.000	58,47
Rudy Gunawan	215.280.000	5.382.000.000	26,91
Jon Fieris	116.960.000	2.924.000.000	14,62
TOTAL	800.000.000	20.000.000.000	100,00



D. Struktur Hubungan Kepemilikan, Pengurusan dan Pengawasan Perseroan dengan Pemegang Saham

Struktur kepemilikan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:



Sampai dengan tanggal Prospektus ini, memperhatikan ketentuan Pasal 85 Peraturan OJK Nomor 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Di Bidang Pasar Modal ("POJK No. 3/2021") dan Pasal 1 angka 4 Peraturan OJK Nomor 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka ("POJK No. 9/2018"), pihak yang bertindak atau berkedudukan sebagai Pengendali Perseroan adalah Hendra Sutanto yang merupakan pengendali langsung Perseroan dengan jumlah kepemilikan 467.760.000 (empat ratus enam puluh tujuh juta tujuh ratus enam puluh ribu) saham atau sebesar 58,47% (lima puluh delapan koma empat puluh tujuh persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor Perseroan.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, pemilik manfaat Perseroan adalah Hendra Sutanto yang memiliki kewenangan atau kekuasaan untuk mempengaruhi atau mengendalikan perseroan terbatas tanpa harus mendapat otorisasi dari pihak manapun, sehingga telah memenuhi kriteria sebagai pemilik manfaat yang menerima manfaat dari Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) huruf (e) Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Di Bidang Pasar Modal ("POJK No.3/2021"), berdasarkan laporan Informasi Penyampaian Data tanggal 1 Maret 2023 kepada Direktorat Jenderal AHU Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Adapun hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dan Pemegang Saham berbentuk badan hukum adalah sebagai berikut:

Manajemen	Perseroan	Persentase Saham di Perseroan
Rommy Posma Leke, S.E, M.Si	KU	-
Fitria Ayu Febrianty	KI	-
Go Ronny Nugroho	DU	-
Andrie Rianto	D	-

Keterangan

KU : Komisaris Utama
 K : Komisaris
 KI : Komisaris Independen
 DU : Direktur Utama
 D : Direktur



E. Pengurusan Dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 15 tanggal 13 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0010143.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 14 Februari 2023, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0025979 tanggal 14 Februari 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0091575 tanggal 14 Februari 2023 yang seluruhnya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031686.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 14 Februari 2023, susunan Direksi dan komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Rommy Posma Leke, S.E, M.Si
Komisaris Independen : Fitria Ayu Febrianty

Direksi

Direktur Utama : Go Ronny Nugroho
Direktur : Andrie Rianto

Direksi bertugas untuk menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam anggaran dasar yang telah disusun oleh Perseroan. Direksi juga menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang. Direksi juga menetapkan susunan organisasi dan tata kerja Perseroan.

Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi POJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 Tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Anggota Direksi dan Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS. Masa jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris ditetapkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.

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

Dewan Komisaris



Komisaris Utama

Rommy Posma Leke, S.E, M.Si

Warga Negara Indonesia, 51 tahun yang telah menyelesaikan pendidikan Sarjana Ekonomi di STIE Budi Utomo Manado tahun 1996 dan Pasca Sarjana di Universitas Sam Ratulangi tahun 2011.

Berikut adalah riwayat pekerjaan beliau:

No.	Jabatan/Perusahaan	Tahun
1	Sales Manager, Standard Chartered Bank	2001 – 2003
2	Wakil Pimpinan Perusahaan, Koran Patroli	2000
3	Anggota Komisi Pemilihan Umum (KPU) Kab. Minahasa	2003 – 2008
4	Ketua Komisi Pemilihan Umum (KPU) Kab. Minahasa	2008 – 2013
5	Anggota DPRD Kab. Minahasa Fraksi PDI Perjuangan	2014 – 2019
6	Anggota DPRD Kab. Minahasa Fraksi PDI Perjuangan	2019 – 2024
7	Komisaris Utama, Perseroan	2021 – sekarang

**Komisaris Independen**

Fitria Ayu Febrianty

Warga Negara Indonesia, 28 tahun, yang telah menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Trisaksi tahun 2017 dan Magister Konatariatan di Universitas Pelita Harapan tahun 2019.

Berikut adalah riwayat pekerjaan beliau:

No.	Jabatan/Perusahaan	Tahun
1	Staff, Notaris Hambit Maseh, S. H	2019 – 2022
2	Komisaris Independen, Perseroan	2023 – sekarang

Direksi**Direktur Utama**

Go Ronny Nugroho

Warga Negara Indonesia, 65 tahun, yang telah menyelesaikan pendidikan dari Sekolah Menengah Atas Budhaya Jakarta pada tahun 1976.

Berikut adalah riwayat pekerjaan beliau:

No.	Jabatan/Perusahaan	Tahun
1	Direktur, PT Gloria Korporatama	2011 – sekarang
2	Direktur, PT Gloria Inti Nusantara	2014 – sekarang
3	Direktur, PT Bangun Nusa Kreasi	2015 – sekarang
4	Direktur Utama, Perseroan	2021 – sekarang

**Direktur**

Andrie Rianto

Warga Negara Indonesia, 51 tahun, yang telah menyelesaikan pendidikan Sarjana *Computer Engineering* di Universitas Gunadarma tahun 1996.

Berikut adalah riwayat pekerjaan beliau:

No.	Jabatan/Perusahaan	Tahun
1	<i>Accounting Tax Senior Supervisor</i> , PT Tunas Baru Lampung Tbk	1998 – 2009
2	<i>Accounting Manager</i> , Aliga Group Holding Company	2009 – 2011
3	<i>Accounting Manager</i> , PT Afindo Cargo	2011 – 2020
4	<i>Accounting Manager</i> , PT Minahasa Membangun Hebat	2020 – 2022
5	Direktur, Perseroan	2023 – sekarang



Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Dewan Komisaris dan Direksi menerima kompensasi yang ditentukan oleh pemegang saham pada saat RUPS tahunan, dan dibayarkan bulanan.

Penentuan Remunerasi, besaran gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris ditentukan oleh RUPS. Adapun total Remunerasi, gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar Rp97.500.000,- dan Rp97.500.000,-.

Penentuan Remunerasi, besaran gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Direksi ditentukan oleh RUPS. Adapun total Remunerasi, gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Direksi pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebesar Rp195.000.000,- dan Rp195.000.000,-.

Dewan Komisaris dan Direksi tidak menerima uang jasa atas kehadiran mereka dalam rapat-rapat Direksi maupun Dewan Komisaris.

F. Tata Kelola Perusahaan

Dewan Komisaris

Perseroan memiliki seorang Komisaris Utama dan seorang Komisaris Independen. Pengangkatan Dewan Komisaris Perseroan telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Tugas dan Tanggung Jawab:

Berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan:

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

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

2. Sehubungan tugas Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka Dewan Komisaris berkewajiban:
 - a. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
 - b. Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai Langkah perbaikan yang harus ditempuh.
 - c. Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
 - d. Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
 - e. Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan

Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.



Komite Audit

Sesuai dengan POJK No. 55/2015 di mana setiap perusahaan publik wajib memiliki Komite Audit, maka berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 007/SK/MMH/II/23 tentang Pembentukan Komite Audit PT Minahasa Membangun Hebat Tbk tanggal 14 Februari 2023 Dewan Komisaris sepakat untuk mengangkat anggota Komite Audit Perseroan.

Dalam melaksanakan fungsinya, Komite Audit memiliki tugas dan tanggung jawab antara lain sebagai berikut:

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, termasuk kepatuhan terhadap standar dan kebijakan akuntansi dalam proses penyusunannya
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 eksternal atas jasa yang diberikannya;
4. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa;
5. Mendorong terbentuknya sistem pengendalian internal yang memadai dalam pengelolaan perusahaan dengan melakukan evaluasi dan memberikan rekomendasi mengenai penyempurnaan sistem pengendalian internal perusahaan dan implementasinya;
6. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
7. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi;
8. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
9. Menelaah independensi dan objektivitas akuntan publik;
Melakukan penelaahan atas kecukupan pemeriksaan yang dilakukan oleh akuntan publik;
10. Melakukan pemeriksaan terhadap dugaan adanya kesalahan dalam keputusan rapat Direksi atau penyimpangan dalam pelaksanaan hasil keputusan rapat Direksi;
11. Menyampaikan laporan hasil penelaahan kepada seluruh Anggota Dewan Komisaris Perseroan setelah selesainya laporan hasil penelaahan yang dilakukan oleh Komite Audit;
12. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait adanya potensi benturan kepentingan Perseroan;
13. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan; dan
14. Melaksanakan tugas lain dari Dewan Komisaris terkait dengan peran dan tanggung jawab Dewan Komisaris.

Susunan anggota komite audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Fitria Ayu Febrianty
Anggota : Sri Rahmadani
Astri Febriani

Berikut adalah riwayat hidup dari masing-masing anggota Komite Audit Perseroan:

Fitria Ayu Febrianty

Riwayat hidup Fitria Ayu Febrianty telah diungkapkan pada riwayat singkat Dewan Komisaris.

Sri Rahmadani

Sri Rahmadani merupakan Warga Negara Indonesia, 44 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Manajemen Perdagangan dari STEI Rawamangun pada tahun 2002.

Berikut adalah pengalaman kerja dari Sri selama tiga tahun terakhir:

- 2010 – 2022 : *Finance Manager*, PT Futures Galleria
- 2023 – sekarang : Komite Audit, Perseroan

Astri Febriani

Astri Febriani merupakan Warga Negara Indonesia, 35 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Pertahanan Pangan dari STIBUN Lampung pada tahun 2011.

Berikut adalah pengalaman kerja dari Astri selama tiga tahun terakhir:

- 2017 – 2022 : Staff Admin, PT Maxima Investindo Utama
- 2023 – sekarang : Komite Audit, Perseroan



Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan saat ini tidak membentuk komite nominasi dan remunerasi namun fungsi nominasi dan remunerasi telah dijalankan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/2014.

Unit Audit Internal dan Piagam Audit

Sesuai dengan Peraturan OJK No.56, maka Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 008/SK/MMH/II/23 tanggal 14 Februari 2023 mengenai Pembentukan Unit Audit Internal.

Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal tertanggal 14 Februari 2023. Piagam Audit Internal ini berisikan fungsi dan ruang lingkup Satuan Kerja Audit Intern dalam memberikan jasa *assurance* dan *consulting* yang independen obyektif guna memberikan nilai tambah dan perbaikan operasional Perseroan. Audit Internal membantu Perseroan dalam mencapai tujuannya melalui penggunaan metode yang sistematis dalam mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas *risk management*, *internal control*, dan *governance processes*.

Unit Audit Internal memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana audit internal tahunan;
- b. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- e. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris;
- f. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- g. Bekerja sama dengan Komite Audit;
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- i. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang Unit Audit Internal:

- a. Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang Perseroan terkait dengan tugas dan fungsinya;
- b. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
- c. Mengadakan rapat secara berkala dan insidentil Dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- d. Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

Unit Audit Internal terdiri atas 1 (satu) orang yang bertugas sebagai Kepala merangkap anggota. Susunan Unit Audit Internal Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Rosnawati

Rosnawati

Rosnawati merupakan Warga Negara Indonesia, 29 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sekolah Menengah Kejuruan Bina Warga Lemahabang pada tahun 2012.

Berikut adalah pengalaman kerja dari Rosnawati selama tiga tahun terakhir:

- 2014 – sekarang : *Finance*, PT Bangun Nusa Kreasi
- 2022 – sekarang : Unit Audit Internal, Perseroan

Rapat Audit Internal dilakukan secara berkala dihadiri oleh Ketua dan/atau anggota bersamaan dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau komite audit.

Selain itu audit internal Perseroan juga secara berkala mengevaluasi ketaatan terhadap hukum dan peraturan perundang-undangan seluruh kegiatan dan transaksi yang dilakukan Perseroan serta melakukan evaluasi atas sistem pelaporan informasi keuangan dan operasional. Audit internal perseroan telah memberikan rekomendasi-rekomendasi peningkatan efisiensi proses bisnis dan sistem pelaporan kepada manajemen Perseroan.

Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Minahasa Membangun Hebat Tbk No. 006/SK/MMH/II/2023 tanggal 14 Februari 2023 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan PT Minahasa Membangun Hebat Tbk, Perseroan telah menunjuk Rini Atmadja selaku *Corporate Secretary*/Sekretaris Perusahaan.

Berikut adalah riwayat hidup dari *Corporate Secretary*/Sekretaris Perusahaan:

Rini Atmadja

Rini Atmadja merupakan Warga Negara Indonesia, 43 tahun. Menyelesaikan studi bidang *Public Relation* dari *Interstudi College of Communication* pada tahun 2002.

Berikut adalah pengalaman kerja dari Rini selama tiga tahun terakhir:

- 2019 – 2020 : Sumber Daya Manusia, PT Bangun Nusa Kreasi
- 2020 – 2022 : *Personal Assistant*, MRG Mega Berjangka
- 2023 – sekarang : *Corporate Secretary*, Perseroan

Tugas dan Tanggung Jawab:

Berdasarkan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perseroan emiten atau Perseroan Publik tanggal 18 Desember 2014, berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perseroan:

1. mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola Perseroan yang meliputi:
 - keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perseroan;
 - penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham Perseroan, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya

Alamat *Corporate Secretary* : Perumahan Sawangan Permai, Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa, Prov. Sulawesi Utara 95663, Indonesia

Telp & Faks (*Hotline*) : (0431) 7199 888

E-mail : corsec@mmhebat.co.id

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

G. Struktur Organisasi Perseroan

Berikut adalah struktur organisasi Perseroan:

STRUKTUR ORGANISASI PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT TBK





H. Perkara Hukum yang Sedang Dihadapi Perseroan, Anggota Dewan Komisaris, dan Direksi Perseroan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan dan berdasarkan surat pernyataan tanggal 10 Maret 2023, tidak terdapat teguran, somasi, ataupun perkara-perkara perdata, pidana dan hubungan industrial, praktek monopoli/persaingan usaha tidak sehat, perkara administrasi dan perpajakan serta perkara-perkara lain, baik yang melibatkan Perseroan serta anggota Komisaris dan Direksi Perseroan, maupun yang melibatkan pemegang saham Perseroan, serta tidak terdapat pemeriksaan atau investigasi terhadap dugaan timbulnya suatu perkara sebagaimana dimaksud diatas. Selain itu tidak terdapat pendaftaran atau masalah-masalah yang menyangkut kepailitan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang baik yang melibatkan Perseroan serta anggota Komisaris dan Direksi Perseroan dan tidak terdapat perkara permohonan pembubaran atas Perseroan, serta tidak terdapat pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

I. Sumber Daya Manusia

Perseroan

Per 31 Desember 2022, Perseroan memiliki 29 karyawan. Berikut jumlah dan komposisi Perseroan pada 31 Desember 2022 dan 2021, yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Manajemen

Perseroan	31 Desember	
	2022	2021
Manajer	3	3
Supervisor	2	2
Senior Staff	2	2
Staff	10	10
Non-staff	12	7
Jumlah	29	24

Komposisi Karyawan Menurut Usia

Perseroan	31 Desember	
	2022	2021
>50	5	5
41 – 50	5	5
31 – 40	9	9
21 – 30	10	5
Jumlah	29	24

Komposisi Karyawan Menurut Jenjang Pendidikan

Perseroan	31 Desember	
	2022	2021
S2	1	1
S1	2	2
D3	5	5
SMA atau sederajat	21	16
Jumlah	29	24

**Komposisi Karyawan Menurut Status**

Perseroan	31 Desember	
	2022	2021
Tetap	29	24
Tidak Tetap (kontrak)	-	-
Jumlah	29	24

Komposisi Karyawan di Perseroan Berdasarkan Aktivitas Utama

Perseroan	31 Desember	
	2022	2021
Marketing dan R&D	12	7
Accounting	3	3
Finance	2	2
GA	9	9
HR	2	2
Admin Sales	1	1
Jumlah	29	24

Perseroan tidak memiliki Serikat Pekerja.

Kesejahteraan Karyawan

Unit sumber daya manusia Perseroan mengelola kebijakan pengelolaan sumber daya manusia. Perseroan dalam mengelola karyawan berdasarkan pada kepatuhan sesuai aturan ketenagakerjaan dengan sistem remunerasi berdasarkan struktur dan jabatan dalam organisasi sebagaimana diuraikan dalam peraturan perusahaan. Karyawan kontrak dibayar sesuai dengan ketentuan upah minimum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah (Upah Minimum Regional).

Program Pensiun dan Imbalan Kerja Jangka Panjang

Perseroan memiliki fasilitas program pensiun bagi karyawan tetapnya yang dikelola oleh BPJS Ketenagakerjaan yang meliputi jaminan Hari Tua dan Jaminan Pensiun Karyawan. Seluruh karyawan tetap Perseroan juga dilindungi oleh BPJS Kesehatan (dahulu Jamsostek) yang melibatkan kontribusi baik dari pemberi kerja maupun masing-masing karyawan yang dihitung dari persentase gaji pokok karyawan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah di Indonesia.

Keselamatan Pekerja

Berikut ini adalah tingkat kecelakaan kerja berat yang berakibat hilangnya waktu kerja, kecelakaan lingkungan, dan kematian akibat kecelakaan kerja berat yang dialami oleh Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022:

Keterangan	31 Desember
	2022
Kecelakaan kerja berat yang berakibat hilangnya waktu kerja	-
Kecelakaan lingkungan	-
Kematian akibat kecelakaan kerja	-



J. Perjanjian Penting Dengan Pihak Terafiliasi

- a. Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan “Sawangan Permai” tanggal 7 Desember 2020 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup, oleh dan antara Perseroan sebagai Pihak Pertama dan CV Bangun cipta Minahasa sebagai Pihak Kedua dengan rincian sebagai berikut:

Objek	Pembangunan perumahan dengan total jumlah 480 unit beserta dengan infrastruktur dan fasilitas di perumahan “Sawangan Permai”
Jangka Waktu	Diselesaikan dan diserahkan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan dari tanggal akad per masing-masing rumah unit
Nilai	Rp88.720.750.000,- untuk semua proyek

Hak dan Kewajiban Pihak Pertama

- Berhak untuk membiayai terlebih dahulu pekerjaan pembangunan perumahan, yang kemudian dapat ditagihkan ke Perseroan.
- Berhak untuk mendapatkan pembayaran Biaya Pembayaran dari Perseroan.
- Wajib untuk memberikan Perseroan jasa pembangunan perumahan sebanyak dengan jumlah total 480 unit beserta dengan infrastruktur dan fasilitas di perumahan “Sawangan Permai”.
- Wajib untuk mengatur/mengkoordinir Tim/tenaga kerja di lapangan yang disediakan oleh Pihak Pertama.
- Wajib untuk mengkoordinir sebagian pekerjaan yang butuh keahlian khusus akan dilaksanakan oleh sub kontraktor dibawah koordinasi Pihak Pertama.

Hak dan Kewajiban Perseroan

- Berhak untuk mendapat jasa pembangunan perumahan dengan total jumlah 480 unit beserta dengan infrastruktur dan fasilitas di perumahan “Sawangan Permai”
- Berhak untuk memberikan masukan *supplier* bahan untuk selanjutnya ditindak lanjuti oleh Pihak Pertama.
- Wajib untuk membayarkan pajak pertambahan nilai atas jasa konstruksi sesuai dengan *invoice* dan faktur pajak yang diterbitkan oleh pihak pertama.
- Wajib untuk melakukan Pemotongan PPH final atas jasa konstruksi dan disetorkan ke kas negara.
- Wajib untuk melakukan pembayaran Biaya Pembangunan kepada Pihak Pertama.
- Wajib untuk menempatkan seorang wakil di lapangan untuk mengetahui/menyetujui jumlah tenaga kerja dan bahan-bahan yang diterima di lapangan.

Penyelesaian Sengketa: Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, pada dasarnya akan diselesaikan secara musyawarah.

K. Perizinan

Perseroan telah memiliki izin-izin yang wajib dipenuhi terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan Perseroan yaitu sebagai berikut:

1. Perizinan Usaha

a. Surat Izin Usaha

Sehubungan dengan kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perseroan saat ini adalah *Real Estate* Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) Atau Kontrak (68200) izin usaha yang dibutuhkan untuk menjalankan kegiatan usahanya adalah Nomor Induk Berusaha dan Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (68111) izin usaha yang dibutuhkan untuk menjalankan kegiatan usahanya adalah Sertifikat Standar 02203042912090001 tanggal 30 Agustus 2022.

b. Nomor Induk Berusaha (“NIB”)

Perseroan telah memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 0220304291209 tanggal 10 Februari 2020, yang diubah terakhir kali pada 30 Agustus 2022, yang berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Sistem Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (*Online Single Submission*).

Perseroan telah menjalankan kewajiban pelaporan atas Laporan Kegiatan Penanaman Modal IV Tahun 2022 berdasarkan Tanda terima Pelaporan tanggal 13 Januari 2023.



2. Perpajakan

a. NPWP

Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 94.222.177.1-821.000 yang terdaftar atas nama Perseroan yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Bitung.

b. Surat Keterangan Terdaftar

Surat Keterangan Terdaftar (SKT) Nomor: S-12501KT/WPJ.16/KP.0103/2021 tanggal 29 Oktober 2021 yang terdaftar atas nama Perseroan yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Manado.

c. Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak

Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No. S-145PKP/WPJ.16/KP.0103/2022 tanggal 30 Juni 2022 atas nama Perseroan yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Manado.

L. Keterangan Mengenai Aset Perseroan

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya memiliki dan/atau menguasai dengan sah harta kekayaan, dengan rincian sebagai berikut:

a. Tanah-Tanah

1) Tanah Yang Dimiliki

No.	Jenis Bukti Hak, No. dan Tanggal	Pihak Yang Mengeluarkan (instansi)	Jangka Waktu Berakhirnya	Letak Tanah	Surat Ukur dan Luas Tanah
1	SHGB No. 01054/2022 atas nama Perseroan	BPN Kabupaten Minahasa	13 Mei 2050	Sawangan, Tombulu, Minahasa, Sulawesi Utara	Surat Ukur No. 01507/Sawangan/2022 tanggal 14 Februari 2022 seluas 89.600 M ²
2	SHGB No. 1006/2022 atas nama Perseroan	BPN Kabupaten Minahasa	14 Juni 2052	Sawangan, Tombulu, Minahasa, Sulawesi Utara	Surat Ukur No. 01450/Sawangan/2022 tanggal 6 Juni 2022 seluas 17.949 M ²

Seluruh tanah tersebut diperuntukan untuk pembangunan Perumahan Sawangan Permai beserta fasilitas sarana prasarana pendukungnya.

2) Tanah Yang dikuasai

Perseroan menguasai dengan sah atas tanah-tanah yang terdiri dari 3 (tiga) tanah, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Jenis, No & Tanggal Bukti Hak (sertipikat/girik)	Letak Tanah / Bangunan	Peruntukan
1.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58 tanggal 28 Februari 2023 antara Hendra Sutanto dengan Perseroan atas pembelian tanah SHM No. 01125/Warembungan	Desa Warembungan, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara Seluas 38.000 m ²	Pembangunan perumahan
2.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 tanggal 28 Februari 2023 antara Jon Fieris dengan Perseroan	Desa Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara seluas 1.323 m ²	Pembangunan perumahan
3.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60 tanggal 28 Februari 2023 antara Jon Fieris dengan Perseroan	Desa Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara seluas 1.050 m ²	Pembangunan perumahan



3) Aset Tetap

Bangunan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan menguasai dengan tanah-tanah yang terdiri dari 1 (satu) bangunan, dimana saat ini Perseroan sedang dalam proses pengurusan Sertifikat Laik Fungsi sesuai dengan bukti pendaftaran pada website PUPR dengan nomor SLF-710214-03032023-01 yang saat ini sedang dalam proses verifikasi kelengkapan oleh dinas teknis. Bangunan tersebut adalah kantor Pusat Perseroan dan juga sementara ini digunakan sebagai kantor pemasaran. Lokasi bangunan tersebut berada di dalam lokasi Perumahan Sawangan Permai. Nilai Bangunan Tersebut berdasarkan Laporan Keuangan 31 Desember 2022 bernilai sebesar Rp996.500.000,-

Kendaraan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan Memiliki sebuah Mobil dengan Merk Honda BRV, yang digunakan sebagai kendaraan Operasional. Nilai Kendaraan Tersebut berdasarkan Laporan Keuangan 31 Desember 2022 bernilai sebesar Rp304.985.780,-.

M. Asuransi

No	Asuransi & Nomor Polis	Obyek Pertanggungungan	Jenis & Nilai Pertanggungungan	Jangka Waktu	Tertanggung
1	Polis Asuransi Cakrawala Proteksi No. M01-20-08-2022-00000868	Sebuah kendaraan Honda BRV milik Perseroan dengan No. Plat DB 1856 RJ	Polis Asuransi Kendaraan Bermotor senilai Rp324.100.000,- (tiga ratus dua puluh empat juta seratus ribu Rupiah)	31 Agustus 2022 sampai dengan 31 Agustus 2024	PT BCA Finance QQ BCA QQ Perseroan
2	Polis Asuransi Bri Insurance No. 1124011123000624	Bangunan kantor pusat milik Perseroan di Perumahan Sawangan Permai Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa, Prov. Sulawesi Utara 95663	Polis Asuransi Gempa Bumi senilai Rp.996.500.000,- (sembilan ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah)	31 Januari 2023 sampai dengan 31 Januari 2024	Perseroan
3	Polis Asuransi Bri Insurance No. 1124010123009109	Bangunan kantor pusat milik Perseroan di Perumahan Sawangan Permai Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa, Prov. Sulawesi Utara 95663	Polis Asuransi Kebakaran senilai Rp.996.500.000,- (sembilan ratus sembilan puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah)	31 Januari 2023 sampai dengan 31 Januari 2024	Perseroan

2. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

A. Umum

Perseroan adalah perusahaan lokal yang bergerak di bidang real estat yang melakukan usaha pengembangan perumahan di kawasan Manado - Sulawesi Utara, Indonesia. Perseroan didirikan pada tanggal 31 Januari tahun 2020, oleh beberapa tim yang sudah memiliki portofolio di bidang properti seperti Hotel, Resort & Perkantoran di berbagai kota di Indonesia membuat Perseroan mampu mengembangkan proyek pertamanya di Kawasan Sawangan, Minahasa.

Proyek Perseroan yang di beri nama Sawangan Permai merupakan sebuah kawasan dengan luas sekitar 13 Ha yang memiliki beberapa kelebihan antara lain berlokasi hanya berjarak 3 menit dari jembatan Ringroad Paal 4, dimana dapat menjangkau fasilitas umum hanya dalam hitungan menit mulai dari mall dan pusat perbelanjaan, sekolah internasional, rumah sakit, pasar modern dan tol Manado – Bitung serta Bandara Sam Ratulangi. Pada Kawasan Sawangan Permai, Perseroan menyediakan berbagai fasilitas internal khusus untuk para penghuni yang antara lain *Club house, Panoramic Swimming Pool, Barbeque Pit, Communal Area*.

Perseroan memiliki visi menjadi perusahaan yang sehat dalam rangka memberikan hunian yang asri dan nyaman bagi masyarakat Manado dan Sulawesi pada umumnya. Misi Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Memastikan nilai kebaikan dan pelayanan tertanam dalam diri setiap awak perusahaan.
2. Memastikan hunian yang terbaik bagi *customer*.
3. Menciptakan iklim berbisnis yang sehat, ramah dan menjalin kerjasama yang hangat dengan *customer* dan semua mitra; dan
4. Menjadikan bisnis menjadi ladang kebaikan, berbagi ilmu dan manfaat buat semua.



B. Perjanjian-Perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan beberapa perjanjian material dengan pihak ketiga, antara lain sebagai berikut:

1. Perjanjian Pembiayaan Dengan Lembaga Keuangan Bank

Perseroan mengikatkan diri dalam perjanjian pembiayaan dengan lembaga keuangan non-bank sebagai berikut:

- a. Perjanjian Surat Penawaran Putusan Kredit No. B. 243/KC-XII/ADK/08/2021 tanggal 23 Agustus 2021 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup oleh dan antara Bank Rakyat Indonesia sebagai Kreditur dan Perseroan sebagai Debitur dan sesuai dengan Surat No, 001/IPO/MMH/VIII/2022 tanggal 5 Agustus 2022:

Objek	Kredit Modal Kerja Pengembang
Jangka Waktu	12 (dua belas) bulan terhitung sejak penandatanganan akad kredit
Nilai	Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)
Bunga dan Denda	12,5% per tahun, reviewable setiap ada perubahan suku bunga.
Jaminan	SHGB No.00953, SHGB No.00963, SHGB No.00961, SHGB No.00964, SHGB No.00949, SHGB No.00946, SHGB No.00945, SHGB No.00944, SHGB No.00939, SHGB No.00950, SHGB No.00951, SHGB No.00952, SHGB No.00936, SHGB No.00933, SHGB No.00932, SHGB No.00931, SHGB No.00896, SHGB No.00897, SHGB No.00923, SHGB No.00891, SHGB No.00942, SHGB No.00968, SHGB No.00974, SHGB No.00973, SHGB No.00972, SHGB No.00971, SHGB No.00981, SHGB No.00979, SHGB No.00978, SHGB No.00977, SHGB No.00976.

Hal-Hal Yang Tidak Boleh Dilakukan (*Negative Covenant*) yang meliputi:

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Kreditur, Debitur tidak diperkenankan antara lain tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

1. Melakukan penjualan aset tetap perusahaan yang menjadi jaminan di Kreditur.
2. Melakukan tindakan merger, akuisisi, penjualan aset debitur, dan perubahan komposisi kepemilikan saham pengendali.
3. Mengikatkan diri sebagai penjamin (*borgtocht/avalis*) terhadap pihak lain atau menjaminkan kekayaan perusahaan kepada pihak lain.
4. Menyewakan aset yang diagunkan di Kreditur kepada pihak lain tanpa persetujuan dari Kreditur terlebih dahulu.
5. Mengikat HT I baru dan seterusnya dan pengikatan agunan lainnya kepada pihak atau kreditur lain.
6. Menerima pinjaman/kredit baru di bank lain atau lembaga keuangan lainnya kecuali transaksi dagang yang lazim dan fasilitas bank lain yang sudah ada saat ini.
7. Melakukan investasi baru dengan nilai >35% dari laba bersih.
8. Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit diri Debitur sendiri.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI PEMBATASAN YANG DAPAT MERUGIKAN HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK

C. Kegiatan Usaha Perseroan

Produk Real Estate

Produk yang ditawarkan Perseroan adalah Perumahan Real Estate non Subsidi dengan nama Sawangan Permai dengan luas lahan 13 Ha, berada hanya 2 km dari jalan Ringroad Manado dan hanya menempuh waktu 3 menit. Lokasi perumahan Perseroan berada di Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara. Adapun Keunggulan dari Perumahan Sawangan Permai adalah sebagai berikut:

- a. Memiliki kontur perbukitan alami sehingga memberikan nuansa asri dan hijau
- b. Row jalan didalam cluster lebar
- c. Memiliki sistem kabel tanam bawah tanah dan saluran air tertutup
- d. Sistem keamanan 24 jam yang dilengkapi CCTV dan sistem satu pintu
- e. Dengan spesifikasi bangunan dan tipe rumah yang sama, memiliki harga yang kompetitif dibandingkan pesaing.



Tipe perumahan yang Perseroan pasarkan sampai dengan saat ini terdiri atas 3 (tiga) Cluster, dengan total 269 unit rumah yang terdiri dari 2 tipe pilihan rumah.

No.	Cluster	Tipe Rumah	Keterangan
1.	Cluster Boulevard (Blok A)	1 tipe rumah (2 lantai)	Selesai dibangun tahap 1 dan habis terjual, dalam pembangunan untuk tahap 2 dan telah terjual sebagian
2.	Cluster Bunaken (Blok B)	1 tipe rumah (1 lantai)	Habis terjual
3.	Cluster Rosewood (Blok C)	4 tipe rumah (1 lantai dan 2 lantai)	Selesai dibangun tahap 1 dan habis terjual, dalam pembangunan tahap 2 dan telah terjual sebagian

5. Cluster Boulevard (Blok A)

Cluster Boulevard adalah tipe rumah mewah yang di pasarkan oleh Perseroan dengan spesifikasi 2 (dua) lantai dan luas tanah sebesar 125 m² dengan luas bangunan 76 m². Perseroan menargetkan segmen menengah keatas untuk Cluster boulevard ini. Total luas area untuk pengembangan cluster ini adalah 6.875 m² dimana seluas 4.256 m² dikembangkan menjadi 56 (lima puluh enam) unit rumah.

Keunggulan Cluster Boulevard:

Keunggulan Cluster Boulevard adalah pada design rumah dan spesifikasi bangunan yang relatif mewah dan berkualitas dibandingkan kompetitor pada rentang harga yang sejenis serta mengusung konsep *Healthy Home* yang memiliki siklus udara yang baik serta pencahayaan dari sisi depan dan belakang rumah.

Foto Site Plan & Model Rumah:



Sumber: Perseroan

6. Cluster Bunaken (Blok B)

Cluster Bunaken adalah tipe rumah menengah yang di pasarkan oleh Perseroan dengan spesifikasi 1 (satu) lantai dan luas tanah sebesar 87,5 m² dengan luas bangunan 42 m². Perseroan menargetkan segmen menengah untuk Cluster Bunaken ini. Total luas area untuk pengembangan cluster ini adalah 10.675 m² dimana seluas 3.528 m² dikembangkan menjadi 84 (delapan puluh empat) unit rumah. Cluster Bunaken telah habis terjual pada tahun 2022.

Keunggulan Cluster Bunaken:

Cluster Bunaken yang ditawarkan oleh Perseroan mengusung konsep rumah *smart & green living* namun dengan harga relatif terjangkau jika dibandingkan dengan pesaing sejenis.

Foto Site Plan & Model Rumah:

Sumber: Perseroan

7. Cluster Rosewood (Blok C)

Cluster Rosewood adalah tipe rumah menengah sampai dengan mewah yang di pasarkan oleh Perseroan dengan 4 (empat) tipe yaitu:

- 1) Tipe spesifikasi 1 (satu) lantai, luas tanah sebesar 87,5 m² serta luas bangunan 51 m².
- 2) Tipe spesifikasi 1 (satu) lantai dengan *Mezzanine*, luas tanah sebesar 100 m² serta luas bangunan 66 m².
- 3) Tipe spesifikasi 1 (satu) lantai, luas tanah sebesar 87,5 m² serta luas bangunan 77 m².
- 4) Tipe spesifikasi 2 (satu) lantai, luas tanah sebesar 125 m² serta luas bangunan 81 m².

Perseroan menargetkan segmen menengah keatas untuk Cluster Rosewood ini. Total luas area untuk pengembangan cluster ini adalah 15.302 m² dimana seluas 8.012 m² dikembangkan menjadi 89 (delapan puluh sembilan) unit rumah.

Keunggulan Cluster Rosewood:

Cluster Rosewood menawarkan konsep rumah model modern tropical dengan pilihan lebar rumah yang bervariasi mulai dari lebar 7 sampai dengan 10 meter serta pilihan lantai mulai dari 1 lantai, 1 lantai dengan *mezzanine*, serta 2 lantai.

Foto Site Plan & Model Rumah:

Sumber: Perseroan

Proyek yang akan dikembangkan oleh Perseroan kedepannya yaitu Cluster Valley memiliki luas 15.250 m² yang juga berlokasi di Perumahan Sawangan Permai, Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara namun berada pada posisi paling depan dengan topografi yang paling tinggi. Berikut adalah penjelasan mengenai rencana pengembangan Perseroan di kawasan tersebut.



4. Cluster Valley (Blok D)

Cluster Valley adalah tipe rumah menengah sampai dengan mewah yang akan dipasarkan oleh Perseroan dengan spesifikasi 2 (dua) lantai dan luas tanah sebesar 125 m² dengan luas bangunan 81 m². Perseroan menargetkan segmen menengah keatas untuk Cluster Valley ini. Total luas area untuk pengembangan cluster ini adalah 15.250 m² dimana seluas 9.882 m² dikembangkan menjadi 95 (sembilan puluh lima) unit rumah.

Keunggulan Cluster Valley:

Cluster Valley berada pada lokasi terdepan dari site map Perumahan Sawangan Permai yang memiliki topografi paling tinggi yang dibangun dengan konsep *panoramic view* sehingga memberikan suasana perbukitan, nuansa asri dan hijau serta akses yang lebih dekat dengan jalan utama.

Foto Site Plan & Model Rumah:



Sumber: Perseroan

Foto Masterplan:



Sumber: Perseroan

Fasilitas:

Sumber: Perseroan

D. Pemasaran

Perseroan melakukan aktivitas pemasaran baik *above the line* maupun *below the line*. Adapun aktivitas pemasaran *above the line* mencakup publikasi media, iklan di social media dan radio, pemasangan *billboard*, spanduk dan umbul-umbul pada lokasi-lokasi yang memiliki *traffic* tinggi. Sedangkan aktivitas pemasaran *below the line* yang dilakukan mencakup mengadakan serta berpartisipasi pada pameran properti dan *real estate* baik di mall maupun *expo, gathering, open table* dan acara *launching*.



E. Penjualan

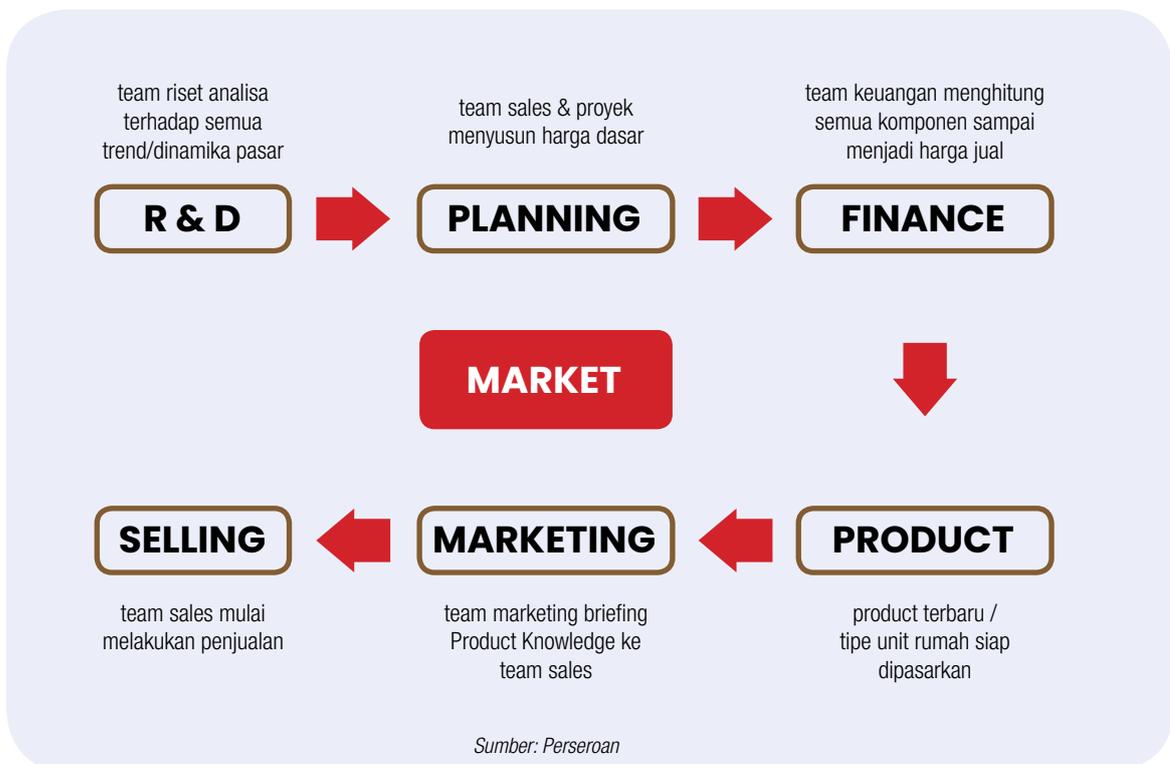
Berikut adalah keterangan mengenai penjualan dari seluruh cluster dengan tipe rumah Perseroan pada tahun 2021 dan 2022:

Keterangan	2022		2021	
	Unit	Total (Rp)	Unit	Total (Rp)
Boulevard:				
Tipe 76	16	9.163.478.715		
Bunaken:				
Tipe 42	28	8.303.871.342	56	11.850.303.132
Rosewood:				
Tipe 51/87,5	13	5.214.820.330		
Tipe 66/100	3	1.577.530.910		
Tipe 81/125	14	9.604.328.529		
Tipe 77/87,5	0	0		

F. Model Bisnis Perseroan

Dalam mengembangkan proyek perumahan yang dimilikinya, Perseroan menerapkan model bisnis sebagai berikut:

1. Divisi *Research & Development* menganalisa terhadap semua trend dan dinamika pasar properti.
2. Divisi *Sales* dan Proyek mulai untuk merencanakan dan menyusun harga dasar.
3. Divisi Keuangan menghitung semua komponen sampai menjadi harga jual.
4. Divisi Produk mulai siap untuk memasarkan cluster terbaru dengan tipe-tipe unit rumah.
5. Divisi *Marketing* memberikan briefing mengenai *product knowledge* kepada tim *sales*.
6. Tim *Sales* mulai melakukan penjualan.





G. Keunggulan Kompetitif

Perseroan sebagai sebuah badan usaha memiliki beberapa keunggulan kompetitif untuk keberlangsungan usahanya. Keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan di antaranya sebagai berikut:

1. Lokasi yang Strategis dan Berbatasan Langsung dengan Ibukota Sulawesi Utara

Perseroan memiliki perumahan yang berlokasi di Minahasa yang berbatasan langsung dengan Manado – Ibukota Sulawesi Utara. Disebut sebagai Lokasi Emas dimana berada di antara Kota Manado, dan lokasi berada tidak jauh dari Ringroad Paal 4 (yang merupakan jalan arteri utama, berada 2 km dari lokasi dengan jarak tempuh 3 menit) serta tidak berada jauh dari Bandara Sam Ratulangi. Lokasi ini juga tidak berada jauh dengan fasilitas umum seperti rumah sakit, mall dan pusat perbelanjaan, pasar modern dan sekolah maupun universitas.

2. Pemasaran dan Penjualan

Memiliki keunggulan di bidang pemasaran dan penjualan. Proyek-proyek yang dikembangkan oleh Perseroan telah melalui tahap riset dan pengembangan sehingga dapat diserap masyarakat dengan baik terbukti dengan telah habis terjualnya fase 1 proyek properti Perseroan sepanjang tahun 2022.

3. Harga yang Kompetitif

Memiliki produk dengan harga yang kompetitif, namun tetap memberikan spesifikasi teknis serta kualitas bangunan yang setara dengan kompetitor yang dilengkapi dengan fasilitas seperti *club house*, kolam renang, *function hall*, BBQ Pit yang dimiliki oleh kompetitor sejenis dengan target pasar kalangan menengah keatas.

4. Manajemen yang Berpengalaman

Perseroan dikelola oleh jajaran manajemen yang solid dan memiliki *track record* pengalaman di bidang properti dan *real estate* yang baik. Manajemen dan pemegang saham Perseroan juga memiliki pengalaman yang baik di pasar modal dengan adanya Perusahaan dalam kelompok usaha Perseroan yang bergerak pada bidang perhotelan dan pariwisata yang telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

H. Strategi Usaha

Berikut ini adalah strategi usaha Perseroan:

1. Mempertahankan Kualitas dan Spesifikasi yang baik atas Properti yang Dimiliki

Perseroan terus berupaya untuk memenuhi standar kualitas dan spesifikasi yang diinginkan oleh pelanggan. Perseroan berkeyakinan akan menjadi pilihan yang tepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang diterima oleh pangsa pasar properti di Manado.

2. Melakukan Pengembangan pada Lokasi yang Strategis

Perseroan berencana untuk memperbesar bisnis dengan mengakuisisi lahan di daerah yang potensial. Perseroan selalu berupaya untuk memenuhi beberapa kriteria antara lain tersedianya sarana dan prasarana, kemudahan akses. Perseroan berkeyakinan bahwa lokasi merupakan salah satu faktor utama yang dipertimbangkan oleh calon pelanggan. Lokasi yang strategis juga diyakini dapat menjadi nilai jual bagi Perseroan sehingga Perseroan dapat menawarkan sewa Properti dengan masa sewa yang panjang agar stabilitas pendapatan Perseroan menjadi lebih terjaga.

3. Melakukan Perencanaan Keuangan yang Matang

Manajemen Perseroan secara terus menerus mengadakan pemantauan terhadap kondisi perekonomian secara makro yang berpengaruh terhadap kinerja Perseroan. Perseroan dalam mengembangkan usaha dan strateginya berupaya mendukung kebutuhan arus kasnya dengan cara pendanaan internal maupun eksternal jika diperlukan. Perseroan juga menerapkan perencanaan keuangan yang matang dan prudent baik dari segi pengelolaan penerimaan pendapatan dan pengeluaran untuk mengoptimalkan penggunaan dana guna mendukung operasi dan pengembangan usaha Perseroan.

4. Memelihara Hubungan dengan Stakeholder

Perseroan berkeyakinan bahwa hubungan yang baik dengan stakeholder antara lain namun tidak terbatas dengan masyarakat sekitar maupun pemerintahan daerah. Hal tersebut dilakukan dengan melakukan berbagai kegiatan *Corporate Social Responsibility* sebagai bentuk kepedulian sosial Perseroan terhadap masyarakat sekitar seperti pembangunan Puskesmas pada lokasi yang berdekatan dengan kantor pemasaran Perseroan, serta selalu memenuhi perizinan dan persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam mengembangkan proyek properti dan *Real Estate* Perseroan.



I. Persaingan Usaha

Dari sudut pandang persaingan usaha di industri properti, Perseroan memiliki pesaing-pesaing yang dapat diklasifikasikan berdasarkan kedekatan lokasi dengan perumahan Perseroan serta segmentasi maupun target konsumen yang disasar, yaitu yang bergerak di bidang Properti khususnya rumah tapak (*landed house*) di Manado dan belum mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI). Beberapa pesaing Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Green Hill Residences – PT Bukit Hijau Asri dengan radius \pm 4,1 Km dari perumahan Perseroan yang menawarkan segmen perumahan mewah.
2. The City Manado Tohiland – PT Bumi Mapan Abadi dengan radius \pm 4,3 Km dari perumahan Perseroan yang menawarkan segmen perumahan mewah.
3. Grand Meridian – PT Jaya Perkasa Propertindo dengan radius \pm 7,6 Km dari perumahan Perseroan yang menawarkan segmen perumahan menengah dan mewah.
4. Distric M - PT Cita Landasan Jaya dengan radius \pm 11,3 Km dari perumahan Perseroan yang menawarkan segmen perumahan menengah.

J. Prospek Usaha

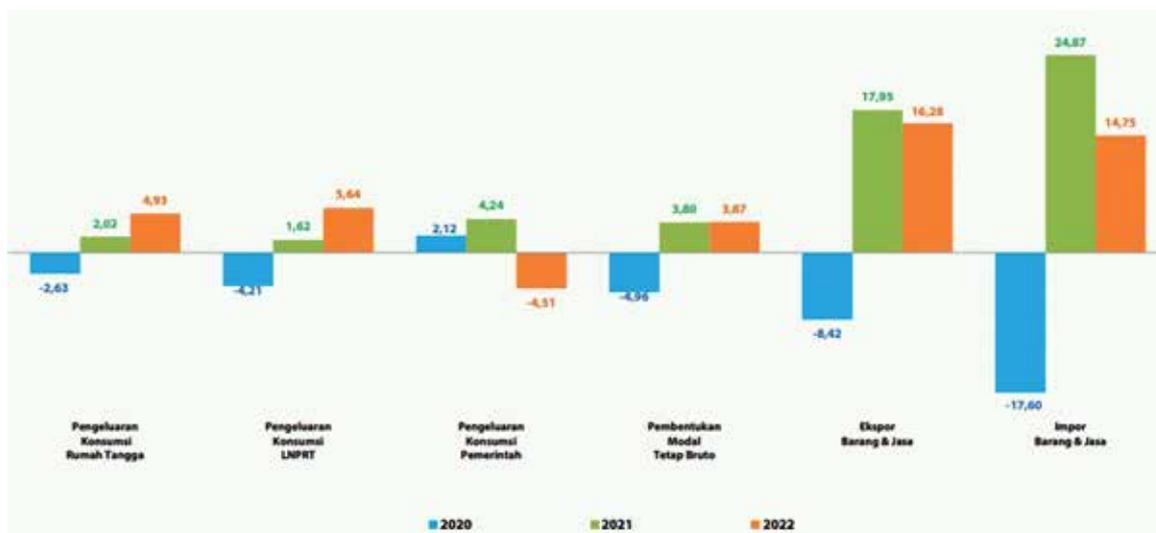
Umum

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (bps.go.id), Ekonomi Indonesia tahun 2022 tumbuh sebesar 5,31%, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2021 yang mengalami pertumbuhan sebesar 3,70%. Sedangkan secara triwulanan, ekonomi Indonesia triwulan IV-2022 terhadap triwulan sebelumnya mengalami pertumbuhan sebesar 0,36% (q-to-q). Berdasarkan pada Gambar 3. terjadi peningkatan pada Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PK-RT) sebesar 4,93%. Perekonomian Indonesia secara garis besar masih didominasi oleh Komponen PK-RT yang mencakup lebih dari separuh PDB Indonesia yaitu sebesar 51,87%. Kenaikan ini sejalan dengan kebijakan Pemerintah terkait dengan Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) usai pandemi Covid-19, sehingga mobilitas masyarakat kembali normal dan mendorong kenaikan tingkat konsumsi.

Ekonomi Sulawesi Utara (Sulut) tahun 2022 tumbuh sebesar 5,42%, lebih tinggi dibanding capaian tahun 2021 yang tumbuh sebesar 4,16% (*c-to-c*). Sedangkan secara triwulanan, ekonomi Sulut triwulan IV-2022 terhadap triwulan sebelumnya mengalami pertumbuhan sebesar 6,47%. Pertumbuhan Ekonomi tertinggi terjadi pada komponen PK-RT yaitu sebesar 7,66% yang disebabkan oleh daya beli masyarakat yang semakin membaik sejalan dengan aktivitas masyarakat yang sudah kembali normal.



Gambar 1. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2022 (Badan Pusat Statistik)
Gambar 2. Pertumbuhan Ekonomi Sulawesi Utara Triwulan IV-2022 (Badan Pusat Statistik)



Gambar 3. Pertumbuhan PDB Beberapa Komponen Pengeluaran (c-to-c, %) (Badan Pusat Statistik)

Industri Properti di Indonesia

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan bahwa harga properti residensial di pasar primer secara tahunan terus meningkat hingga triwulan IV 2022. Hal tersebut tecermin dari peningkatan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan IV 2022 sebesar 2,00% (y-o-y), lebih tinggi dibandingkan dengan 1,94% (y-o-y) pada triwulan sebelumnya.

Berdasarkan data dari Kementerian PUPR tahun 2022, saat ini penyediaan perumahan masih dihadapkan pada tantangan yang besar untuk menyelesaikan 12,71 juta *backlog* rumah tangga, dan terus bertambah sekitar 600.000 - 800.000 rumah tangga baru setiap tahunnya. Peningkatan angka *backlog* perumahan ini menjadi salah satu peluang bagi Perusahaan Properti di Indonesia untuk dapat memenuhi permintaan masyarakat terhadap properti rumah tinggal, dimana tujuan ini sejalan dengan target Pemerintah untuk menurunkan angka *backlog*.

Selain itu, pelanggaran protokol kesehatan juga membantu pemerintah dalam memulihkan ekonomi nasional pasca dampak Covid-19. Dengan peran aktif maupun sinergi antara para developer *real estate*, swasta, perbankan, *stakeholder* dan masyarakat akan mendorong *supply* dan *demand* sektor perumahan, dimana sektor ini menjadi salah satu penunjang dalam menopang Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN) dan memiliki efek besar untuk menggerakkan sektor-sektor lainnya sehingga mempengaruhi produktivitas masyarakat pasca dampak pandemi Covid-19.



Gambar 4. Grafik Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) (Survei Harga Properti Residensial (SHPR), Bank Indonesia)



Tren kenaikan IHPR Primer hingga triwulan IV 2022 relatif sejalan dengan laju inflasi bahan bangunan yang juga meningkat. Inflasi tahunan Indeks Harga Konsumen (IHK) untuk subkelompok pemeliharaan, perbaikan, dan keamanan tempat tinggal/perumahan yang masih stabil sejak September 2022 sebesar 3,46% (*y-o-y*).



Gambar 5. Grafik Perkembangan IHPR dan IHK Sub Kel. Pemeliharaan, Perbaikan, dan Keamanan Tempat Tinggal/Perumahan (Survei Harga Properti Residensial (SHPR), Bank Indonesia)

Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan IV 2022 secara tahunan tumbuh melambat. Hal ini tecermin dari penjualan properti residensial yang tumbuh sebesar 4,54% (*y-o-y*), lebih rendah dibanding triwulan III 2022 yang sebesar 13,58% (*y-o-y*). Perkembangan penjualan pada triwulan IV 2022 yang melambat terutama disebabkan oleh penurunan penjualan tipe rumah menengah yang berkontraksi sebesar -18,88% (*y-o-y*). Lebih lanjut, penjualan rumah kecil dan besar tercatat tumbuh melambat sebesar 14,44% (*y-o-y*) dan 17,28% (*y-o-y*), lebih rendah dari 30,77% (*y-o-y*) dan 19,73% (*y-o-y*) pada triwulan sebelumnya.

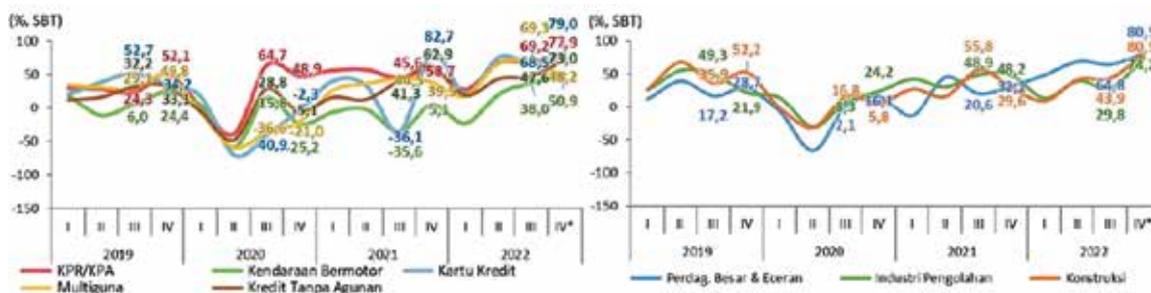


Gambar 6. Grafik Pertumbuhan Kredit Baru Triwulan IV-2022 (Survei Perbankan, Bank Indonesia)

Survei Perbankan Bank Indonesia mengindikasikan secara triwulanan (*q-to-q*) penyaluran kredit baru tumbuh positif pada triwulan IV 2022, meski tidak setinggi pertumbuhan pada periode sebelumnya. Hal ini terindikasi dari nilai Saldo Bersih Tertimbang (SBT) permintaan kredit baru triwulan IV 2022 sebesar 86,3%, sedikit lebih rendah dibandingkan 88,1% pada triwulan sebelumnya.

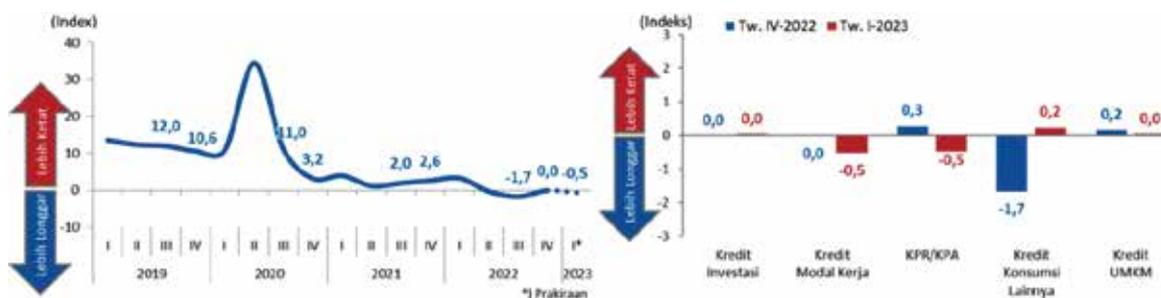
Pada triwulan I 2023, secara triwulanan (*q-to-q*), penyaluran kredit baru diprakirakan tumbuh meningkat dibandingkan triwulan sebelumnya. Hal ini terindikasi dari SBT prakiraan permintaan kredit baru triwulan I 2023 sebesar 88,3%, lebih tinggi dibandingkan 86,3% pada triwulan sebelumnya. Prioritas utama responden dalam penyaluran kredit baru triwulan I 2023 adalah kredit modal kerja, diikuti oleh kredit investasi dan kredit konsumsi.

Secara sektoral, pertumbuhan penyaluran kredit baru terutama terjadi pada sektor Perdagangan Besar & Eceran dan sektor Konstruksi dengan SBT sebesar 80,5%, diikuti oleh sektor Industri Pengolahan dengan SBT sebesar 74,2% (Gambar 8).



Gambar 7. Grafik Pertumbuhan Kredit Baru per Jenis Kredit Konsumsi (Survei Perbankan, Bank Indonesia)

Gambar 8. Pertumbuhan Kredit Baru per Jenis Kredit Konsumsi (Survei Perbankan, Bank Indonesia)



Gambar 9. Grafik Indeks Lending Standard (Survei Perbankan, Bank Indonesia)

Gambar 10. Grafik Indeks Lending Standard Per Jenis Kredit (Survei Perbankan, Bank Indonesia)

Pada jenis kredit konsumsi, penyaluran kredit kepemilikan rumah/apartemen masih menjadi prioritas utama. Sejalan dengan prakiraan pertumbuhan kredit baru yang meningkat, kebijakan penyaluran kredit pada triwulan I 2023 diprakirakan sedikit lebih longgar dibandingkan periode triwulan sebelumnya. Hal ini sebagaimana terindikasi dari Indeks *Lending Standard* (ILS) triwulan I 2023 bernilai negatif sebesar -0,5%, sedikit lebih rendah dibandingkan 0,0% pada triwulan sebelumnya (Gambar 8), dimana standar penyaluran kredit yang lebih longgar dibandingkan triwulan sebelumnya diprakirakan terjadi terutama pada jenis kredit modal kerja dan KPR. Kebijakan penyaluran kredit diprakirakan lebih longgar, antara lain pada aspek jangka waktu dan biaya persetujuan kredit. Hal ini tentu memiliki efek positif pada permintaan akan properti perumahan secara keseluruhan.

K. Kecenderungan Yang Signifikan Dalam Produksi, Penjualan, Persediaan, Beban Dan Harga Penjualan Yang Mempengaruhi Kegiatan Usaha Dan Prospek Keuangan Perseroan

Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan dalam produksi, penjualan, persediaan, beban dan harga penjualan sejak tahun Buku terakhir yang mempengaruhi kegiatan usaha dan Prospek Keuangan Perseroan.

L. Kecenderungan, Ketidakpastian, Permintaan, Komitmen, Atau Peristiwa Yang Dapat Mempengaruhi Secara Signifikan Profitabilitas, Likuiditas, Dan Sumber Modal

Tidak terdapat kecenderungan ketidakpastian, permintaan dan 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 atau hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan perseroan.



VII. KEBIJAKAN DIVIDEN

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

Setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham, mulai tahun 2025 berdasarkan laba bersih tahun 2024, Perseroan berniat untuk melakukan pembayaran dividen kas (Rupiah) sebanyak 20% (dua puluh persen) dari laba bersih untuk masa yang akan datang. Pembagian *dividen* tersebut harus tunduk dan memenuhi ketentuan dalam pasal 71 ayat (2) dan (3) UUPT yakni Dividen hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif.

Dengan tetap memperhatikan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, Direksi Perseroan dapat, dari waktu ke waktu, mengubah kebijakan pembagian dividen Perseroan. Dalam kebijakannya, Direksi Perseroan dapat mengurangi jumlah dividen yang akan dibayarkan atau tidak melakukan pembayaran dividen sama sekali.

Pembayaran dividen di masa yang akan datang akan bergantung pada berbagai faktor, antara lain pada:

- laba ditahan, kinerja operasional dan keuangan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek bisnis di masa yang akan datang, kebutuhan kas, peluang bisnis; dan
- kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku.

Tidak ada jaminan bahwa Perseroan akan mampu membayar dividen atau akan membayar dividen atau keduanya di masa yang akan datang.

Dividen 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 yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Para pemegang saham baru yang berasal Penawaran Umum ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

Tidak terdapat *negative covenant* dalam kebijakan pembayaran dividen Perseroan.



VIII. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan, sebagaimana termaktub dalam Akta No. 04 tanggal 7 Maret 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum-I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 2 tanggal 6 April 2023, (ii) Addendum-II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 21 tanggal 10 Juni 2023, (iii) Addendum-III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 38 tanggal 20 Juni 2023 dan (iv) Addendum-IV Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 23 tanggal 24 Juli 2023, yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini menyetujui untuk menawarkan dan menjual saham baru yang dikeluarkan dari portepel kepada masyarakat sebesar bagian penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini yaitu sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau 23,13% (dua puluh tiga koma tiga belas persen) saham biasa atas nama baru (saham baru) sehingga mengikatkan diri untuk membeli sisa saham yang tidak habis terjual dengan Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Selanjutnya Penjamin Pelaksana Emisi Efek telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan nomor IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK nomor Kep-691/BL/2011, tanggal 30-12-2011 (tiga puluh Desember dua ribu sebelas) tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum berikut segenap perubahan dan/atau penambahannya. Penjamin Emisi Efek menyatakan menjamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*) terhadap Penawaran Umum ini.

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

No.	Penjamin Emisi	Porsi Penjaminan		
		Jumlah Saham	Rp	Persentase
Penjamin Pelaksana Emisi Efek:				
1	PT Lotus Andalan Sekuritas	240.740.800	26.000.006.400	100,00
Jumlah		240.740.800	26.000.006.400	100,00

Berdasarkan UUP2SK, yang dimaksud dengan pihak afiliasi adalah sebagai berikut:

- hubungan keluarga karena perkawinan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
- hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
- hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur atau komisaris dari pihak tersebut;
- hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama;
- hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;
- hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama atau;
- hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan tegas menyatakan tidak terafiliasi dengan Perseroan baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan sebagai "Afiliasi" dalam UUP2SK.

2. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi antara Pemegang Saham, Perseroan, dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil penawaran awal (*book building*) yang dilaksanakan pada tanggal 12 Juli 2023 sampai dengan 20 Juli 2023 dengan Kisaran Harga Penawaran Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp108,- (seratus delapan Rupiah).

Dengan mempertimbangkan hasil *book building* yang telah dilakukan oleh Penjamin Emisi Efek dengan melakukan kegiatan penjajakan kepada para investor, hasil kesepakatan Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Harga Penawaran sebesar Rp108,- (seratus delapan Rupiah) per saham, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *book building* 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 Perseroan, operasi, kinerja, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek Penjualan dimasa mendatang;
- Status perkembangan terakhir dari Perseroan;
- Permintaan investor, dan
- Permintaan dari calon investor yang berkualitas.



Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi menetapkan harga yang masih berada di Rentang harga penawaran yaitu Rp108, dimana berdasarkan kurva permintaan, di titik harga tersebut merupakan jumlah minat terbanyak sesuai dengan laporan dari sistem e-ipo.

Adapun jumlah efek yang ditawarkan berada diluar kurva permintaan, dimana pada periode bookbuilding total pesanan berada pada jumlah 182.134.300 saham dari target 240.740.800 saham. Dengan target dana IPO berkisar antara Rp24.074.080.000 – Rp26.000.006.400, maka dengan target dana IPO terendah di Rp24.074.080.000 dengan harga penawaran yang mengikuti harga dari kurva Permintaan (Rp108) akan diperoleh jumlah saham sebesar 222.908.148 saham atau sekitar (21,79% dari modal ditempatkan disetor setelah penawaran umum) atau lebih rendah dari target sebanyak-banyaknya 240.740.800 saham (23,13% dari modal ditempatkan disetor setelah penawaran umum).

Perseroan menetapkan jumlah saham sebesar 240.740.800 saham dengan mempertimbangkan faktor sebagai berikut:

- Faktor likuiditas, dimana dengan jumlah saham yang lebih banyak akan lebih memberikan likuiditas di pasar sekunder
- Faktor permintaan investor, dimana berdasarkan pengalaman Penjamin Pelaksana Emisi, pada periode penawaran umum, jumlah permintaan Investor jauh lebih banyak dan meningkat dibandingkan pemesanan pada periode penawaran awal
- Faktor Proyeksi dan kinerja emiten, dimana dengan jumlah dana yang dihimpun dari Penawaran Umum yang lebih besar akan lebih mendukung pencapaian proyeksi keuangan dan perkembangan bisnis Perseroan.

Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, harga Saham Perseroan akan terus berada di atas Harga Penawaran atau perdagangan Saham Perseroan akan terus berkembang secara aktif di Bursa dimana Saham tersebut dicatatkan.



IX. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

Kantor Akuntan Publik : KAP Dra. Suhartati dan Rekan

Nama Akuntan : Dulgani, S.E., M.Ak., CPA, CA, CPI
No. STTD : STTD.AP-594/PM.2/2018
Tanggal STTD : 7 September 2018
Asosiasi profesi : IAPI No. AP. 0165

No dan tanggal surat penunjukan : Berdasarkan surat perikatan Audit Laporan Keuangan dari KAP Dra Suhartati dan Rekan No. 2022070195113 B 262165 tertanggal 1 Juli 2022.

Tugas pokok akuntan publik adalah melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Konsultan Hukum : Wardhana Kristanto Lawyers

Nama Partner : Firma Firdaus, S.H
No. STTD : STTD.KH-253/PM.223/2018 tanggal 18 Desember 2018
No. Anggota HKHPM : 201828
Pedoman Kerja : Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("HKHPM") No. No.KEP.03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("HKHPM") No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 Tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.

No dan tanggal surat penunjukan : Berdasarkan Surat Penawaran Jasa Hukum sehubungan dengan Rencana Penawaran Umum Perdana Saham dari Wardhana Kristanto Lawyers dengan No. 243/WKL/FF/VI/2022 tertanggal 24 Juni 2022

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

Notaris : Rudy Siswanto, S.H

No. STTD : STTD.N-131/PM.2/2018
No. Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI) No. 1512219681031
Pedoman Kerja : Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia

No dan tanggal surat penunjukan : Berdasarkan Proposal Fee Notaris sehubungan IPO No. 19/NOT/RS/VII/2022 tertanggal 5 Juli 2022

Ruang lingkup tugas Notaris selaku profesi penunjang dalam Penawaran Umum antara lain adalah menyiapkan dan membuat akta-akta sehubungan dengan Penawaran Umum, antara lain perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek.



Biro Administrasi Efek : PT Bima Registra

Nama Partner : Rizky Yudithia
No. STTD : KEP-36/D.04/2014 tanggal 8 Agustus 2014
Asosiasi : Anggota Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI)
Pedoman Kerja : Peraturan Pasar Modal dan Bapepam dan LK
No dan tanggal surat penunjukan : Berdasarkan surat Penawaran No. 616/BIMA/BID/II/2023 tertanggal 3 Februari 2023.

Tugas dan tanggung jawab Biro Administrasi Efek (BAE) dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah melakukan koordinasi dengan Penjamin Pelaksana Emisi dan Manajer Penjatahan terkait data-data pemesanan saham, laporan-laporan dalam Penawaran Umum Perdana Saham sesuai ketentuan yang berlaku. Melakukan koordinasi dengan Manajer Penjatahan dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia terkait saham-saham hasil penjatahan yang akan didistribusikan ke Sub Rekening Efek Pemesan, melaksanakan pendistribusian saham hasil penjatahan dan menyusun Daftar Pemegang Saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS), apabila diperlukan.

Para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.



X. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. Pemesanan Pembelian Saham

Penawaran Umum menggunakan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 41/2020. Pemodal dapat menyampaikan pesanan pada masa Penawaran Umum Perdana Saham. Partisipan Admin dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah PT Lotus Andalan Sekuritas.

Penyampaian pesanan atas saham yang ditawarkan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik wajib disampaikan dengan:

- a. Secara langsung melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik (pada website www.e-ipo.co.id);

Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimana pemodal terdaftar sebagai nasabah. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir elektronik yang tersedia pada sistem Penawaran Umum Elektronik.

- b. Melalui Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya;

Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf b wajib diverifikasi oleh Partisipan Sistem dimaksud untuk selanjutnya diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik oleh Partisipan Sistem. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang merupakan Partisipan Sistem.

Untuk Pemesan yang merupakan nasabah Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dalam hal ini PT Lotus Andalan Sekuritas, selain dapat menyampaikan pesanan melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, pesanan juga dapat disampaikan melalui email ke: ipo@lotussekuritas.com, 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); dan
- 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. Penjamin Pelaksana Emisi Efek akan meneruskan pemesanan saham pemesan ke dalam Sistem Penawaran Umum Elektronik setelah menerima pesanan dari pemodal melalui email.

- c. Melalui Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem dimana pemodal yang bersangkutan menjadi nasabahnya.

Pesanan pemodal sebagaimana dimaksud dalam huruf c wajib diverifikasi oleh Perusahaan Efek dimaksud dan selanjutnya disampaikan kepada Partisipan Sistem untuk diteruskan ke Sistem Penawaran Umum Elektronik. Pesanan disampaikan dengan mengisi formulir di Perusahaan Efek yang bukan merupakan Partisipan Sistem.

Setiap pemodal hanya dapat menyampaikan 1 (satu) pesanan melalui setiap Partisipan Sistem untuk alokasi Penjatahan Terpusat pada setiap Penawaran Umum saham.

Setiap pemodal yang akan menyampaikan pemesanan untuk alokasi penjatahan pasti hanya dapat menyampaikan pemesanan melalui Perusahaan Efek yang merupakan Penjamin Emisi Efek.

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.

Pemodal yang melakukan pemesanan Efek untuk Penjatahan Pasti hanya dapat melakukan pemesanan Efek untuk Penjatahan Terpusat melalui Partisipan Sistem dimana pemodal menyampaikan pemesanan Efek untuk Penjatahan Pasti

1.1 Penyampaian Pesanan atas Saham yang Ditawarkan

Pesanan pemodal atas saham yang ditawarkan disampaikan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik pada masa penawaran saham. Pemodal dapat mengubah dan/atau membatalkan pesannya selama masa penawaran saham 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 Peraturan OJK No. 41/2020, adalah Pemodal. Adapun Pemodal harus memiliki:

- a. SID;
- b. Subrekening Efek Jaminan; dan
- c. RDN.

Keharusan memiliki Subrekening Efek Jaminan tidak berlaku bagi pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian yang melakukan pemesanan Penjatahan Pasti.

3. Jumlah Pemesan

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:

1. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham-saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama Pemegang Rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham.
2. 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.
3. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindahbukuan saham antara Rekening Efek di KSEI.
4. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lain yang melekat pada saham.
5. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada saham dilaksanakan oleh Perseroan atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
6. Setelah Penawaran Umum Perdana Saham dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang ditunjuk.
7. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi formulir penarikan efek.
8. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
9. 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 pada para Penjamin Emisi Efek di tempat dimana pemesanan yang bersangkutan diajukan.



5. Masa Penawaran Umum Perdana Saham

Masa Penawaran Umum akan dilakukan selama 3 (tiga) Hari Kerja, pada tanggal 1 – 3 Agustus 2023 pada jam berikut:

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 – 12:00 WIB

6. Penyediaan Dana Dan Pembayaran Pemesanan Saham

Pemesanan Saham harus disertai dengan ketersediaan dana yang cukup. Dalam hal dana yang tersedia tidak mencukupi, pesanan hanya akan dipenuhi sesuai dengan jumlah dana yang tersedia, dengan kelipatan sesuai satuan perdagangan Bursa Efek.

Pemodal harus menyediakan dana pada Rekening Dana Nasabah (RDN) Pemodal sejumlah nilai pesanan sebelum pukul 12.00 WIB pada hari terakhir Masa Penawaran Umum yaitu pada tanggal 3 Agustus 2023. Selanjutnya pembayaran pemesanan saham dari Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan akan dilakukan pada tanggal 4 Agustus 2023.

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 251 Jaminan Partisipan Sistem yang merupakan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana pemodal tersebut menyampaikan pesanan.

Untuk Pemesan dengan mekanisme penjatahan terpusat dan penjatahan pasti bagi pemodal selain pemodal kelembagaan yang merupakan nasabah Bank Kustodian, dana Pembayaran akan di debet langsung pada sub rekening efek 004 masing – masing investor pada akhir masa penawaran umum saham. Seluruh dana pembayaran pemesanan saham akan dimasukkan dalam sub rekening efek 004 masing – masing investor oleh Partisipan.

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.

Penyedia Sistem melakukan penarikan dana dari Subrekening Efek Jaminan dan/atau Rekening Jaminan atas setiap pemesanan sesuai hasil penjatahan, setelah terlebih dahulu dilakukan perhitungan risiko penyelesaian atas kewajiban Partisipan Sistem di pasar sekunder oleh Lembaga Kliring dan Penjaminan.

Partisipan Admin wajib menyerahkan dana hasil Penawaran Umum kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) Hari Bursa sebelum Tanggal Pencatatan saham di Bursa Efek.

7. Penjatahan Saham

PT Lotus Andalan Sekuritas 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”).

Tanggal Penjatahan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 3 Agustus 2023.

a. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Penawaran Umum Perseroan termasuk dalam Penawaran Umum Golongan I karena jumlah Penawaran Umum sebanyak sebesar Rp26.000.006.400 (dua puluh enam miliar enam ribu empat ratus rupiah Rupiah). Untuk Penawaran Umum golongan I paling sedikit sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah Saham yang ditawarkan atau paling sedikit sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah). Adapun Alokasi pada penjatahan terpusat pada Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah minimal senilai Rp20.000.001.600 (dua puluh miliar seribu enam ratus Rupiah) atau sebesar 76,92% dari Jumlah Saham Yang Ditawarkan.



Berikut ini merupakan ketentuan terkait Penjatahan Terpusat:

- 1) Jika terdapat lebih dari 1 (satu) pesanan pada alokasi Penjatahan Terpusat dari pemodal yang sama melalui Partisipan Sistem yang berbeda, maka pesanan tersebut harus digabungkan menjadi 1 (satu) pesanan.
- 2) Dalam hal terjadi kekurangan pemesanan pada:
 - a) Penjatahan Terpusat Ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat selain ritel.
 - b) Penjatahan Terpusat Selain ritel, sisa saham yang tersedia dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat Ritel.
- 3) Dalam hal terjadi:
 - a) kelebihan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut tidak diperhitungkan.
 - b) kekurangan pesanan pada Penjatahan Terpusat tanpa memperhitungkan pesanan dari pemodal yang menyampaikan pemesanan untuk Penjatahan Terpusat namun juga melakukan pemesanan Penjatahan Pasti, maka pesanan pada Penjatahan Terpusat dari pemodal tersebut mendapat alokasi secara proporsional.
- 4) Untuk pemodal yang memiliki pesanan melalui lebih dari 1 (satu) Partisipan Sistem, saham yang diperoleh dialokasikan secara proporsional untuk pesanan pada masing-masing Partisipan Sistem.
- 5) Dalam hal jumlah saham yang dijatahkan untuk pemodal sebagaimana dimaksud pada angka 4 lebih sedikit daripada jumlah pemesanan yang dilakukan atau terdapat sisa saham hasil pembulatan, saham tersebut dialokasikan berdasarkan urutan waktu penyampaian pesanan hingga saham yang tersisa habis.
- 6) Dalam hal jumlah saham yang dipesan oleh pemodal pada alokasi Penjatahan Terpusat melebihi jumlah saham yang dialokasikan untuk Penjatahan Terpusat, penjatahan saham dilakukan oleh Sistem Penawaran Umum Elektronik dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a) 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;
 - b) dalam hal jumlah saham yang tersedia dalam satuan perdagangan lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah pemodal sehingga tidak mencukupi untuk memenuhi penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, saham tersebut dialokasikan kepada pemodal yang melakukan pemesanan pada Penjatahan Terpusat sesuai urutan waktu pemesanan;
 - c) dalam hal masih terdapat saham yang tersisa setelah penjatahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sisa saham dialokasikan secara proporsional dalam satuan perdagangan berdasarkan sisa jumlah pesanan yang belum terpenuhi;
 - d) dalam hal perhitungan penjatahan secara proporsional menghasilkan angka pecahan satuan perdagangan, dilakukan pembulatan ke bawah; dan
 - e) dalam hal terdapat sisa saham hasil pembulatan penjatahan saham secara proporsional sebagaimana dimaksud dalam huruf d, 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.
 - f) 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).

Alokasi untuk Penjatahan Terpusat sebagaimana diatur dalam angka V SEOJK No. 15/2020 ditentukan berdasarkan golongan Penawaran Umum sebagai berikut:

Golongan Penawaran Umum	Batasan minimal % alokasi awal saham*	Batasan Tingkat Pemesanan dan Penyesuaian Alokasi untuk Penjatahan Terpusat		
		Penyesuaian I	Penyesuaian II	Penyesuaian III
		$2,5x \leq X < 10x$	$10x \leq X < 25x$	$\geq 25x$
I. IPO \leq Rp250 miliar	Min. 15% atau Rp20 miliar	17,5%	20%	25%
II. Rp250 miliar < IPO \leq Rp500 miliar	Min. 10% atau Rp37.5 miliar	12,5%	15%	20%
III. Rp500 miliar < IPO \leq Rp1 triliun	Min 7,5% atau Rp 50 miliar	10%	12,5%	17,5%
IV. IPO > Rp1 triliun	Min 2,5% atau Rp 75 miliar	5%	7,5%	12,5%

*) mana yang lebih tinggi nilainya

Mengingat jumlah porsi Penjatahan Terpusat Perseroan adalah sebesar Rp20.000.001.600 atau sebanyak 185.185.200 saham atau sebesar 76,92% dari Jumlah Saham Yang Ditawarkan, maka tidak akan terdapat penyesuaian alokasi saham 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.



b. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek 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. Porsi penjatahan pasti (*fixed allotment*) dibatasi sampai dengan Rp6.000.004.800 (enam milyar empat ribu delapan ratus Rupiah) atau sebanyak 55.555.600 (lima puluh lima juta lima ratus lima puluh lima ribu enam ratus) saham atau 23,08% (dua puluh tiga koma nol delapan persen) dari jumlah saham yang ditawarkan. Penjamin Emisi Efek berhak menentukan dan/ atau melakukan penyesuaian pesanan pemodal yang akan mendapatkan alokasi Penjatahan Pasti.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat 1 Peraturan OJK No. 41/2020, dalam hal terjadi penyesuaian alokasi saham untuk Penjatahan Terpusat dengan menggunakan sumber saham dari alokasi untuk Penjatahan Pasti, pemenuhan pesanan pada Penjatahan Pasti disesuaikan dengan jumlah saham yang tersedia.

Pemesan hanya dapat mengajukan permohonan pemesanan saham dengan Penjatahan Pasti hanya melalui Penjamin Pelaksana Emisi, penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

Manajer Penjatahan 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.

Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagaimana berikut:

- a) direktur, komisaris, pegawai, atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek 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.

8. Perubahan Jadwal, Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham Atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

a. Berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham, dengan ketentuan:

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. Disamping 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 persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 - 2) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - 3) wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
 - 4) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

Jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dapat disesuaikan dalam hal terdapat kegagalan sistem Penawaran Umum Elektronik sebagaimana informasi dari penyedia sistem.

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Pemesanan Pembelian Saham dengan mekanisme penjatahan terpusat, akan didebet sejumlah saham yang memperoleh penjatahan pada saat penjatahan pemesanan saham telah dilakukan, dengan demikian tidak akan terjadi pengembalian uang pemesanan pada penawaran umum saham dengan menggunakan Sistem Penawaran Umum Elektronik.

10. 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.



XII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS

Prospektus dapat diperoleh selama Masa Penawaran Umum yaitu pada tanggal 1 – 3 Agustus 2023 yang dapat diunduh melalui *website* Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Perseroan dan Sistem Penawaran Umum Elektronik. Informasi lebih rinci mengenai Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dapat diperoleh pada Sistem Penawaran Umum Elektronik yang dapat diakses melalui *website* www.e-IPO.co.id.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek



PT Lotus Andalan Sekuritas

The City Tower 7th Floor
Jl. M.H. Thamrin No.81,
Jakarta 10310
Tel: (62-21) 2395 1000
Fax: (62-21) 2395 1099
Website: www.lots.co.id
Email: cs@lotussekuritas.com



XIII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Berikut ini merupakan salinan pendapat dari segi hukum mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, yang disusun oleh Konsultan Hukum Wardhana Kristanto Lawyers.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

Jakarta, 26 Juli 2023

Kepada Yth,
PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.
Perumahan Sawangan Permai
Kel. Sawangan, Kec. Tombulu, Kab. Minahasa,
Prov. Sulawesi Utara 95663,
Indonesia

U.p.: Direktur Utama

Perihal : **PENDAPAT HUKUM SEHUBUNGAN DENGAN PENAWARAN UMUM
PERDANA SAHAM OLEH PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT TBK**

Dengan Hormat,

Yang bertanda-tangan di bawah ini, Firma Firdaus, S.H., Partner dari Kantor Konsultan Hukum (Law Office) Wardhana Kristanto Lawyers, berkantor di Pulomas Office Park Building II, 3rd Floor Suite #01-02, Jl. Jend. Ahmad Yani No. 2, Jakarta 13210, yang terdaftar sebagai Lembaga Profesi Penunjang Pasar Modal (Konsultan Hukum Pasar Modal) pada Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "OJK") di bawah pendaftaran STTD.KH-253/PM.223/2018 tertanggal 18 Desember 2018 serta terdaftar sebagai anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("HKHPM") dengan nomor anggota HKHPM No. 201828, telah ditunjuk oleh **PT Minahasa Membangun Hebat, Tbk.** (selanjutnya disebut sebagai "**Perseroan**"), suatu perseroan berkedudukan di Kabupaten Minahasa, sesuai dengan Surat Penunjukan No. 008/KH/MMH/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022 untuk melakukan Uji Tuntas Aspek Hukum (*legal due diligence*) atas Perseroan sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal, dan selanjutnya membuat Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum (*legal due diligence report*) (untuk selanjutnya disebut "**Laporan Uji Tuntas Aspek Hukum**") dan memberikan pendapat dari aspek hukum (selanjutnya disebut sebagai "**Pendapat Hukum**").

Pendapat Hukum disyaratkan oleh ketentuan POJK No. 53/2017 sehubungan dengan rencana Perseroan untuk menerbitkan dan menawarkan kepada masyarakat melalui penawaran umum

Pendapat Hukum

PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

perdana saham emiten skala menengah yang akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia (selanjutnya disebut "Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan") sebanyak 240.740.800 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus) saham atau 23,13% (dua puluh tiga koma tiga belas persen) dari total modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan Saham Baru dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan harga penawaran Rp108,- (seratus delapan Rupiah) setiap Saham yang harus tersedia dananya sesuai dengan jumlah pemesanan yang dilakukan melalui Sistem Penawaran Umum Elektronik. Jumlah Penawaran Umum adalah sebanyak Rp26.000.006.400 (dua puluh enam miliar enam ribu empat ratus rupiah Rupiah).

Untuk memenuhi ketentuan anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan, Perseroan telah memperoleh persetujuan para pemegang saham berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 15 tanggal 13 Februari 2023 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0010143.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 14 Februari 2023, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0025979 tanggal 14 Februari 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0091575 tanggal 14 Februari 2023 yang seluruhnya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031686.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 14 Februari 2023. ("**Akta 15/2023**").

Dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan, PT Lotus Andalan Sekuritas (selanjutnya disebut "**Penjamin Emisi Efek**") telah menandatangani Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 04 tanggal 7 Maret 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 2 tanggal 6 April 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi efek Penawaran Umum Perdana No. 21 tanggal 10 Juni 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum III Perjanjian Penjaminan Emisi efek Penawaran Umum Perdana No. 38 tanggal 20 Juni 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum IV Perjanjian Penjaminan Emisi efek Penawaran Umum Perdana No. 23 tanggal 24 Juli 2023 yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara (selanjutnya disebut "**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek**"). Sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek berjanji dan mengikatkan diri atas dasar kesanggupan penuh ("*full commitment*") untuk membeli sendiri sisa Saham Yang Ditawarkan yang tidak habis terjual dengan Harga Penawaran pada penutupan Masa Penawaran.

Bahwa sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, Perseroan telah memperoleh Izin Prinsip dari Bursa Efek Indonesia berdasarkan Surat S-04218/BEI.PP3/05-2023 tanggal 29 Mei 2023 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif pada hari kerja ke-20 (kedua puluh) sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan efektif oleh Otoritas jasa Keuangan.

DASAR DAN RUANG LINGKUP PENDAPAT HUKUM

1. Pendapat Hukum ini diberikan dalam kerangka hukum Negara Republik Indonesia, sehingga karenanya Pendapat Hukum ini tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi lain.
2. Dalam memberikan Pendapat Hukum kami telah meneliti dan memeriksa:
 - a. ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia terutama yang menyangkut ketentuan hukum tentang kegiatan usaha yang sedang dijalani oleh Perseroan dan penawaran umum melalui Bursa Efek di Indonesia, serta pasar modal;
 - b. dokumen-dokumen Perseroan baik asli maupun dalam bentuk fotokopi atau salinan lain yang kemudian dicocokkan dengan aslinya, yang mana menurut keterangan dan/atau pernyataan Perseroan dokumen-dokumen tersebut adalah benar-benar asli maupun apabila dalam bentuk *fotocopy* adalah benar dan sesuai aslinya, yang telah diserahkan kepada kami untuk keperluan Uji Tuntas Aspek Hukum dan sebagaimana yang telah diuraikan dalam Pendapat Hukum ini.
3. Dalam memberikan Pendapat Hukum ini kami mendasarkan pada dokumentasi dan fakta berupa anggaran dasar termasuk perubahan terakhir, struktur permodalan dan susunan pemegang saham untuk 2 (dua) tahun terakhir, perijinan dan/atau pendaftaran, harta kekayaan, asuransi, ketenagakerjaan, perjanjian-perjanjian yang penting dan/atau material yang mengikat Perseroan, dan perkara-perkara yang melibatkan Perseroan (apabila ada) sampai pada tanggal Pendapat Hukum ini, dan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan.
4. Bahwa Pendapat Hukum ini diterbitkan dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, termasuk namun tidak terbatas pada POJK No. 53/2017.
5. Pendapat Hukum ini diberikan dengan berdasarkan pada Uji Tuntas Aspek Hukum yang mencakup semua aspek hukum Perseroan, kecuali:
 - a. untuk pemeriksaan anggaran dasar hanya mencakup anggaran dasar pada saat pendirian dan anggaran dasar terakhir;
 - b. untuk pemeriksaan struktur permodalan dan perubahan kepemilikan saham hanya: 2 (dua) tahun terakhir atau sejak berdirinya jika kurang dari 2 (dua) tahun sebelum tanggal pernyataan pendaftaran.

Pendapat Hukum

PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

6. Pendapat Hukum ini dibuat dan dilakukan sesuai dengan standar profesi Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana dimaksudkan dalam Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("HKHPM") No.KEP.03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.

ASUMSI

Pendapat Hukum Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan ini diberikan dengan mengingat dan mendasarkannya pada asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa cap dan/atau tanda tangan atas semua dokumen asli dan/atau fotokopi yang diberikan atau ditunjukkan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka Uji Tuntas Aspek Hukum Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan adalah asli dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada kami adalah otentik dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi adalah sesuai dengan aslinya.
2. Bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami untuk tujuan uji tuntas Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini.

PEMBATASAN DAN KUALIFIKASI

Pendapat Hukum Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan ini diberikan dengan mengingat dan mendasarkannya pada pembatasan dan kualifikasi sebagai berikut:

1. Bahwa Pendapat Hukum ini didasarkan hanya pada salinan dokumen-dokumen, pernyataan dan keterangan yang telah diberikan oleh Perseroan kepada kami sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, baik berupa anggaran dasar termasuk perubahan terakhir, struktur permodalan dan susunan pemegang saham untuk 2 (dua) tahun terakhir, perijinan dan/atau pendaftaran, harta kekayaan, asuransi, ketenagakerjaan, perjanjian-perjanjian yang penting dan/atau material yang mengikat Perseroan, dan perkara-perkara yang melibatkan Perseroan (apabila ada) sampai pada tanggal Pendapat Hukum ini, dan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan.
2. Bahwa Pendapat Hukum ini hanya menyangkut aspek yuridis dan tidak mencakup aspek lain seperti pemeriksaan kebenaran data finansial, teknis atau kewajaran komersial suatu transaksi. Aspek yuridis terbatas pada aspek yuridis material diasumsikan kebenarannya

Pendapat Hukum

PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

berdasarkan Pernyataan Direksi dan keterangan dari karyawan Perseroan yang berwenang baik secara lisan maupun tertulis yang telah kami minta untuk keperluan tersebut. Kami tidak memberikan penilaian atas kewajaran nilai komersial atau finansial dan/atau kontingenitas finansial dari suatu transaksi dan/atau dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya terkait.

3. Bahwa sehubungan dengan pemeriksaan aspek perpajakan, Pendapat Hukum ini hanya mencakup pemeriksaan terhadap kewajiban pajak Perseroan, utang pajak Perseroan, perkara perpajakan dan/atau penyelesaian tanggungjawab pajak Perseroan, yang mana pemeriksaan tersebut berkaitan dengan kepatuhan pajak Perseroan dengan hanya memperhatikan laporan keuangan yang telah diaudit oleh auditor yang terdaftar.
4. Bahwa Pendapat Hukum ini diberikan dengan pembatasan kecuali, hanya dinyatakan lain secara tegas dalam Pendapat Hukum ini, maka Pendapat Hukum ini meliputi aspek hukum terhitung sejak tanggal pendirian sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini.
5. Bahwa Pendapat Hukum ini diberikan dan hanya dapat dipergunakan untuk keperluan Penawaran Umum Perdana, khususnya sebagai salah satu kelengkapan dokumen yang perlu disampaikan oleh Perseroan kepada pihak yang berwenang di bidang pasar modal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal.
6. Tanggung jawab kami sebagai Konsultan Hukum yang independen dari Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan ini adalah terbatas pada, dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 80 Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan pelaksanaannya serta peraturan dan kode etik yang berlaku.

PENDAPAT HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen dan atas dasar pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami serta menunjuk pada Uji Tuntas Aspek Hukum, maka kami berpendapat sebagai berikut :

1. Perseroan adalah suatu badan hukum yang sah berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan bergerak dalam bidang real estat yang berbentuk perseroan terbatas, berkedudukan di Kabupaten Minahasa dan merupakan suatu badan usaha yang berdiri sendiri yang dapat menggugat atau digugat serta memiliki kewenangan untuk memiliki harta kekayaan dan menjalankan usahanya sesuai ketentuan anggaran dasarnya dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, khususnya peraturan di bidang perseroan terbatas.

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 44 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat di hadapan Dian Firtriana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0006526.AH.01.01.Tahun 2020 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0021379.AH.01.11.Tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 24974 dan Tambahan Berita Negara No. 60 tanggal 29 Juli 2022 ("**Akta Pendirian**"), yang mana pendirian Perseroan tersebut telah sah dan telah dilakukan penyetoran modal secara penuh oleh para pemegang saham, sehingga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**") dan Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 2021, dimana para pemegang saham telah melakukan penyetoran penuh ke kas Perseroan pada tanggal 31 Januari 2020.

Selanjutnya, anggaran dasar sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhirnya dilakukan sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan sebagaimana termuat pada Akta 15/2023. Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, khususnya UUPT, Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("**Bapepam dan LK**") No. KEP-179/BL/2008 beserta Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor IX.J.1 tentang Pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Terlebih Dahulu sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Terlebih Dahulu.

2. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, sesuai dengan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode tanggal 31 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Akuntan Publik Dra. Suhartati & Rekan, Perseroan mencatatkan kepemilikan aset senilai Rp39.572.798.292,- (tiga puluh sembilan miliar lima ratus tujuh puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu dua ratus sembilan puluh dua Rupiah), dan tidak dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pengendali dari emiten atau perusahaan publik yang bukan emiten skala kecil atau emiten skala menengah dan/atau tidak dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh perusahaan yang memiliki aset lebih dari Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar) berdasarkan uji tuntas terhadap Surat Pernyataan tanggal 16 Juni 2023 yang diberikan oleh Hendra Sutanto, Rudy Gunawan, dan Jon Fieris sebagai pemegang saham dari Perseroan yang mana para pemegang saham Perseroan tidak sedang menjadi pengendali dari emiten atau perusahaan publik yang bukan emiten skala

Pendapat Hukum

PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

kecil atau emiten skala menengah. Dengan demikian, sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan, Perseroan telah memenuhi ketentuan sebagai Emiten Skala Kecil sesuai dengan Pasal 1 ayat 2 POJK 53/2017.

3. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar Perseroan. Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan Akta 15/2023, adalah sebagai berikut:
- a. Maksud dan tujuan dari Perseroan ini adalah:
 - Bidang Real Estate;
 - Bidang Konstruksi Bangunan.
 - b. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

Kegiatan usaha utama:

- 1) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan Gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-dipindah (Kode KBLI 68111).
- 2) Real Estat Atas Dasar Balas jasa (Fee) Atau Kontrak, Kelompok ini 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 (Kode KBLI 68200).

Kegiatan usaha penunjang

- Konstruksi Gedung Hunian, kelompok ini 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

Pendapat Hukum

PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

oleh perusahaan real estat dengan tujuan-tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi Gedung hunian (kode KBLI 41011).

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana diungkapkan di atas telah sesuai dengan jenis dan klasifikasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik No. 2 Tahun 2020 Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI 2020).

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum, Perseroan telah melakukan kegiatan usaha dalam maksud dan tujuan Perseroan yakni Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa dan Konstruksi Gedung Hunian.

4. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0281360 tanggal 20 Agustus 2022 dan telah didaftarkan pada daftar Perseroan sesuai dengan Daftar Perseroan No. AHU-0163378.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, yang mana susunan permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp80.000.000.000,- (delapan puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 3.200.000.000 (tiga miliar dua ratus juta) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp25,- (dua puluh lima Rupiah)

Modal Ditempatkan : Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 800.000.000 (delapan ratus juta) lembar saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp25,- (dua puluh lima Rupiah).

5. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 15 tanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, serta telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0281360 tanggal 20 Agustus 2022 dan telah didaftarkan pada daftar Perseroan sesuai dengan Daftar Perseroan No. AHU-0163378.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Lembar Saham	Nominal (Rp25,-)	%
Hendra Sutanto	467.760.000	11.694.000.000	58,47%

Nama Pemegang Saham	Lembar Saham	Nominal (Rp25,-)	%
Rudy Gunawan	215.280.000	5.382.000.000	26,91%
Jon Fieris	116.960.000	2.924.000.000	14,62%
TOTAL	800.000.000	20.000.000.000	100,00

Bahwa struktur permodalan Perseroan telah dilakukan penyetoran berdasarkan bukti penyetoran yang sah dan telah disetor penuh, serta perubahan struktur permodalan, perubahan kepemilikan saham dan/atau pengalihan saham untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terakhir, telah dilakukan secara sah dan berkesinambungan serta telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan anggaran dasar Perseroan.

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum dan sesuai dengan pernyataan yang diberikan oleh Perseroan, berdasarkan keputusan RUPS sebagaimana termaktub dalam Akta 15/2023, para pemegang saham Perseroan telah menetapkan Hendra Sutanto sebagai pengendali Perseroan.

6. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum, sesuai dengan pernyataan Perseroan, sesuai dengan Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme, Pemilik Manfaat dari Perseroan adalah Hendra Sutanto yang mana pelaporannya telah disampaikan pada tanggal 1 Maret 2023, melalui sistem pendaftaran pada AHU Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dimana Hendra Sutanto telah memenuhi kriteria sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Perpres No. 13 Tahun 2018 adalah sebagai berikut:
 - a. memiliki saham lebih dari 25% (dua puluh lima persen) pada perseroan terbatas sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar.
 - b. memiliki hak suara lebih dari 25% (dua puluh lima persen) pada perseroan terbatas sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar.
 - c. menerima keuntungan atau laba lebih dari 25% (dua puluh lima persen) dari keuntungan atau laba yang diperoleh perseroan terbatas per tahun.
7. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, saham-saham yang akan diterbitkan dalam Penawaran Umum Perdana Perseroan akan memiliki hak-hak yang sama dengan saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan dan dimiliki oleh pemegang saham Perseroan.
8. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Direksi Perseroan telah melaksanakan kewajibannya untuk mencatat perubahan kepemilikan saham dalam Daftar Pemegang Saham dan telah membuat Daftar Khusus sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) dan ayat (2) UU PT.
9. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, setiap pemilik saham Perseroan yang tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan berhak dan berwenang untuk memperoleh dan melaksanakan semua hak yang melekat pada saham-saham tersebut sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, termasuk

Pendapat Hukum
PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

menghadiri rapat-rapat umum pemegang saham Perseroan, memberikan suara dalam rapat-rapat tersebut dan menerima dividen yang dibagikan oleh Perseroan sesuai dengan keputusan-keputusan rapat tersebut, sesuai dengan rasio perbandingan jumlah saham dalam Perseroan yang dimilikinya.

10. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan Akta 15/2023, adalah sebagai berikut:

DIREKSI

Direktur Utama : Go Ronny Nugroho
Direktur : Andrie Rianto

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama : Rommy Posma Lekke
Komisaris Independen : Fitria Ayu Febrianty

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (9) Anggaran Dasar Perseroan, masa jabatan masing-masing Direksi Perseroan adalah selama 5 (lima) tahun dan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (9) Anggaran Dasar Perseroan, masa jabatan masing-masing Komisaris Perseroan adalah selama 5 (lima) tahun.

Bahwa pengangkatan anggota Direksi dan Komisaris Perseroan telah dilakukan dan telah memenuhi ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya namun tidak terbatas pada POJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Bahwa berdasarkan uji tuntas aspek hukum yang kami lakukan sebagaimana ditegaskan kembali dalam Surat Pernyataan tanggal 24 Juli 2023 tidak terdapat benturan kepentingan antara dewan komisaris dan/atau direksi Perseroan atas rencana Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dan/atau transaksi yang akan dilaksanakan.

SEKRETARIS PERUSAHAAN

Perseroan telah mengangkat Sekretaris Perusahaan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 006/SK/MMH/II/23 tanggal 14 Februari 2023 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan dengan mengangkat Rini Atmadja sebagai Sekretaris Perusahaan.

Bahwa pengangkatan Sekretaris Perusahaan telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Perseroan atau Perusahaan Publik.

KOMITE AUDIT

Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit tanggal 14 Februari 2023 dan telah membentuk Komite Audit sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 007/SK/MMH/II/23 tentang Pembentukan Komite Audit tanggal 14 Februari 2023, sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit dimana anggota Komite Audit Perseroan, terdiri atas sebagai berikut:

Ketua : Fitria Ayu Febrianty
Anggota : Sri Rahmadani
Anggota : Astri Febriani

Bahwa pembentukan Komite Audit Perseroan tersebut telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Perseroan tidak membentuk secara khusus Komite Nominasi dan Remunerasi yang mana fungsinya dijalankan oleh dewan komisaris sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi Dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik.

AUDIT INTERNAL

Bahwa Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal tanggal 14 Februari 2023 dan telah mengangkat Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 008/SK/MMH/II/2023 tentang Pembentukan Unit Audit Internal tanggal 14 Februari 2023 dimana Perseroan telah mengangkat Rosnawati.

Bahwa pembentukan Unit Audit Internal tersebut telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

11. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum, Perseroan tidak memiliki penyertaan saham pada perusahaan lain.

Pendapat Hukum**PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.****Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023**

12. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah melaksanakan rapat umum pemegang saham tahunan yang mana terakhir kali dilaksanakan untuk tahun buku 2022 sebagaimana termuat dalam Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 9 Februari 2023 yang mana Perseroan juga telah melakukan pemenuhan atas kewajiban penyisihan jumlah tertentu dari laba bersih sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) atau sekitar 2,5% (dua koma lima persen) untuk dana cadangan wajib sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 70 UU PT. Namun dana cadangan wajib tersebut belum mencapai 20% (dua puluh persen) dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor, sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UU PT. Bahwa sampai dengan saat ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum, berdasarkan keterangan Perseroan, Perseroan tidak pernah membagikan dividen sebelum membentuk cadangan wajib sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 UUP.
13. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan berhak dan dapat menjalankan kegiatan usahanya sebagaimana tertuang dalam maksud dan tujuan pada Anggaran Dasar Perseroan dan telah memiliki perizinan berusaha sesuai dengan maksud dan tujuan pada Anggaran Dasar Perseroan yakni Nomor Induk Berusaha dan Sertifikat Standar, termasuk perizinan pendukung berupa Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) dan site plan yang telah disetujui oleh Tata Ruang Dinas PUPR Kabupaten Minahasa, dan Perseroan telah memenuhi kewajiban perizinan dan/atau pendaftaran tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta masih berlaku sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini.
14. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah melakukan pentaatan atas ketentuan-ketentuan dan kewajiban-kewajibannya terkait bidang lingkungan hidup sebagaimana diwajibkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana perizinan di bidang lingkungan tersebut masih berlaku dan dapat digunakan oleh Perseroan untuk menjalankan kegiatan usahanya dan telah melakukan pelaporan izin lingkungan Semester II Tahun 2022 berdasarkan bukti Tanda Terima RKL-RPL tanggal 11 April 2023 yang dikeluarkan oleh Dinas Lingkungan Kabupaten Minahasa.
15. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum Perseroan telah memenuhi kewajibannya dalam bidang ketenagakerjaan antara lain a) dengan telah dilaporkannya seluruh tenaga kerja Perseroan dalam Wajib Laporan Ketenagakerjaan yang mana tenaga kerja tersebut wajib dilaporkan kembali pada tanggal 18 Agustus 2023, b) dimilikinya Peraturan Perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dari instansi ketenagakerjaan yang berlaku sampai dengan 1 September 2024, c) telah diikutsertakannya seluruh karyawan Perseroan dalam program BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan dan kepatuhan pembayaran BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan dalam 3 (tiga) bulan terakhir dan, d) Perseroan telah melakukan pembayaran upah kepada tenaganya yang telah sesuai dengan ketentuan upah minimum yang berlaku di Kabupaten Minahasa.

Pendapat Hukum**PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.****Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023**

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum jumlah tenaga kerja Perseroan adalah sebanyak 29 (dua puluh sembilan) orang sehingga Perseroan tidak wajib membentuk lembaga kerjasama bipartit.

16. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, pemilikan atas dua bidang tanah dan penguasaan atas tiga bidang tanah yang akan diakuisisi menggunakan dana Penawaran Umum Perdana Saham dan satu buah kendaraan oleh Perseroan, atas harta kekayaannya, adalah sah sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilindungi oleh dokumen-dokumen pemilikan dan/atau penguasaan yang sah, serta tidak sedang berada dalam status penyitaan dalam bentuk apapun maupun menjadi obyek sengketa apapun dan harta kekayaan tersebut tidak sedang dijaminkan pada pihak manapun.
17. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum, berdasarkan Laporan Keuangan Audited per tanggal 31 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Akuntan Publik Dra. Suhartati & Rekan, tidak terdapat catatan terkait kekurangan pemenuhan kewajiban pajak oleh perusahaan, utang pajak perusahaan, perkara perpajakan dan/atau penyelesaian tanggung jawab pajak oleh perusahaan, kecuali atas utang pajak PPN Keluaran, PPh Pasal 21, PPh Pasal 23, PPh 4 (2) seluruhnya sejumlah Rp1.287.167.196,- (satu miliar dua ratus delapan puluh tujuh juta seratus enam puluh tujuh ribu seratus sembilan puluh enam Rupiah).

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas atas Surat Pernyataan tanggal 26 Juli 2023, atas hutang pajak yang tercatat pada Laporan Keuangan Audited per tanggal 31 Desember 2022 telah dibayar lunas oleh Perseroan.

18. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, sesuai dengan hasil uji tuntas aspek hukum terhadap dokumen yang diterima sebagaimana ditegaskan dalam Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 24 Juli 2023, atas aset Perseroan yang telah diasuransikan telah memiliki nilai pertanggungan yang cukup memadai dalam menutupi jumlah kerugian atas harta kekayaan terkait, yang mana sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini asuransi tersebut masih berlaku dan mengikat bagi Perseroan.
19. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan berhak untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan perjanjian-perjanjian dimana Perseroan menjadi pihak didalamnya. Berdasarkan uji tuntas aspek hukum, pembuatan dan pelaksanaan perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat pihak-pihak didalamnya serta masih berlaku bagi para pihak sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, dan tidak melanggar anggaran dasar Perseroan, serta ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap Perseroan serta perjanjian-perjanjian lain dimana Perseroan menjadi pihak didalamnya. Dalam pelaksanaan perjanjian-perjanjian dan/atau perikatan-perikatan tersebut, khususnya namun tidak terbatas pada perjanjian dengan pihak terafiliasi Perseroan.

Perseroan sudah memenuhi ketentuan-ketentuan dan kewajiban-kewajiban didalam perjanjian-perjanjian.

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum, Perseroan menandatangani perjanjian afiliasi dengan CV Bangun Cipta Minahasa sebagaimana diungkapkan dalam Prospektus. Bahwa atas perjanjian tersebut, sesuai dengan Pasal 5 huruf d POJK 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020"), transaksi afiliasi tersebut dikecualikan dari pemenuhan prosedur transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) POJK 42/2020

Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas aspek hukum, tidak terdapat kewajiban Perseroan untuk memperoleh persetujuan dari pihak ketiga dan/atau melakukan pemberitahuan kepada pihak ketiga sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Perseroan, kecuali atas efektifnya pernyataan pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan.

20. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, dalam rangka pelaksanaan Penawaran Umum Saham Perdana ini, terhadap perjanjian-perjanjian dan/atau perikatan-perikatan yang mengikat Perseroan, tidak terdapat ketentuan pembatasan yang dapat menghalangi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum Perdana Perseroan termasuk rencana penggunaan dananya dan tidak terdapat ketentuan yang merugikan kepentingan pemegang saham publik.
21. Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana ini, Perseroan telah membuat dan menandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
 - a. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 04 tanggal 7 Maret 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 2 tanggal 6 April 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi efek Penawaran Umum Perdana No. 21 tanggal 10 Juni 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum III Perjanjian Penjaminan Emisi efek Penawaran Umum Perdana No. 38 tanggal 20 Juni 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum IV Perjanjian Penjaminan Emisi efek Penawaran Umum Perdana No. 23 tanggal 24 Juli 2023 yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara oleh dan antara Perseroan dengan PT Lotus Andalan Sekuritas (selanjutnya disebut "Perjanjian Penjaminan Emisi Efek").
 - b. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 05 tanggal 7 Maret 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 3 tanggal 6 April 2023, Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 22 tanggal 10 Juni 2023, sebagaimana diubah terakhir kali dengan Addendum III Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 39 tanggal 20 Juni 2023

sebagaimana diubah dengan Addendum IV Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 24 tanggal 24 Juli 2023 yang seluruhnya dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara oleh dan antara Perseroan dengan PT Bima Registra selaku Biro Administrasi Efek ("BAE") (selanjutnya disebut "Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham").

- c. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI No. SP-031/SHM/KSEI/0323 tanggal 29 Maret 2023 antara PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) dan Perseroan

Bahwa Perjanjian-Perjanjian yang dibuat dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini secara sah berlaku dan mengikat bagi para pihak yang terikat di dalamnya, dan tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya namun tidak terbatas pada kesesuaian dengan POJK No. 41/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Kegiatan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.

22. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan uji tuntas yang kami lakukan, tidak terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjamin Emisi Efek.
23. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana, setelah dikurangi dengan seluruh biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum, akan digunakan oleh Perseroan untuk:
 - 1) Sekitar 46,20% akan digunakan untuk pembelian landbank dengan detail sebagai berikut:
 - a) Tanah seluas 38.000 m² dari Hendra Sutanto yang berlokasi di Desa Warembungan, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp9.880.000.000,- (sembilan miliar delapan ratus delapan puluh juta Rupiah).
 - Status dan Sertifikat tanah: tanah tersebut saat ini adalah tanah bersertifikat hak milik atas nama Hendra Sutanto.
 - Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual: terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjual berdasarkan kepemilikan saham Hendra Sutanto di Perseroan.
 - b) Tanah seluas 1.323 m² dari Jon Fieris yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp343.980.000,- (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah).

- Status dan Sertifikat tanah: tanah tersebut saat ini adalah tanah AJB yang dibeli oleh Jon Fieris yang saat ini sedang dalam proses perubahan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Jon Fieris.
 - Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual: terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjual berdasarkan kepemilikan saham Jon Fieris di Perseroan.
- c) Tanah seluas 1.050 m² dari Jon Fieris yang berlokasi di Desa/Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60 tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat di hadapan Notaris Elrick Christian Runtukahu, S.H., di Kabupaten Minahasa sebesar Rp273.000.000,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta Rupiah).
- Status dan Sertifikat tanah: tanah tersebut saat ini adalah tanah AJB yang dibeli oleh Jon Fieris yang saat ini sedang dalam proses perubahan menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Jon Fieris.
 - Sifat hubungan antara Perseroan dengan penjual: terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Penjual berdasarkan kepemilikan saham Jon Fieris di Perseroan.

Total Nilai tanah adalah sebesar Rp10.496.980.000,- (sepuluh miliar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah) ditambah dengan biaya BPHTB sebesar Rp521.849.000 (lima ratus dua puluh satu juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu Rupiah), sehingga Total Nilai Transaksi adalah sebesar Rp11.018.829.000 (sebelas miliar delapan belas juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu Rupiah).

Alasan dan Pertimbangan pembelian tanah tersebut adalah: lokasi bidang-bidang tanah tersebut cukup strategis, dan sudah terdapat aksesibilitas menuju lokasi, sehingga memiliki potensi yang baik untuk dijadikan landbank guna menunjang pengembangan usaha Perseroan di kemudian hari. Peruntukan tanah tersebut adalah untuk dikembangkan sebagai proyek perumahan Perseroan di kemudian hari.

Ketiga tanah tersebut dapat diurus perizinannya untuk dapat dijadikan proyek Real Estate oleh Perseroan di kemudian hari. Ketiga tanah tersebut tidak sedang dalam jaminan pihak ketiga dan/atau sedang dalam sengketa dan perkara.

- 2) Sekitar 45,36% akan digunakan untuk biaya pembangunan fasilitas umum serta sarana dan prasarana Perumahan seperti kantor marketing, club house dan kolam renang di Perumahan Sawangan Permai.
- 3) Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan antara lain untuk pembayaran kepada kontraktor dan pemasok.

Pendapat Hukum
PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

Penggunaan modal kerja tersebut akan digunakan untuk proyek Perumahan Sawangan Permai, dan Saat ini Perseroan telah memiliki Kontraktor untuk proyek Perumahan Sawangan Permai, yaitu CV Bangun Cipta Minahasa (pihak terafiliasi).

Sehubungan dengan perizinan dan/atau persetujuan penting terkait pelaksanaan rencana penggunaan dana diatas, serta berdasarkan uji tuntas terhadap Surat Pernyataan Perseroan tanggal 24 Juli 2023, Perseroan berkomitmen untuk memperoleh perizinan dan/atau persetujuan penting yang diperlukan untuk pelaksanaan rencana penggunaan dana yaitu sebagai berikut:

PERIZINAN	INSTANSI YANG MENGELUARKAN	MASA BERLAKU	ESTIMASI PENYELESAIAN PERIZINAN
Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) untuk penggunaan dana angka 1) dan 2)	Dinas PUPR melalui OSS	-	Kuartal III Tahun 2023
Site Plan untuk penggunaan dana angka 1)	Pemerintah Daerah Kabupaten Minahasa	-	Kuartal III Tahun 2023
PKKPR untuk penggunaan dana angka 1)	Dinas Tata Ruang melalui OSS	-	Kuartal III Tahun 2023
Izin Lingkungan untuk penggunaan dana angka 1)	Dinas Lingkungan Kabupaten Minahasa	-	Kuartal III Tahun 2023
Sertifikat Laik Fungsi untuk penggunaan dana angka 1) dan 2)	Dinas PUPR melalui OSS	-	Izin tersebut akan diperoleh sebelum bangunan dapat dimanfaatkan

Bahwa sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, selain dari perizinan dan/atau persetujuan sebagaimana disebutkan di atas, tidak terdapat perizinan dan/atau persetujuan penting lainnya yang dibutuhkan Perseroan dalam melaksanakan rencana penggunaan dana Penawaran Umum Perdana tersebut.

Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum kepada OJK sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum. Realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum tersebut juga wajib dipertanggungjawabkan secara berkala setiap tahun kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPS Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan ke OJK dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember dan pertama kali wajib dibuat pada

tanggal laporan terdekat setelah tanggal penyerahan efek untuk Penawaran Umum Saham Perdana. Penyampaian laporan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 15 bulan berikutnya.

Sehubungan dengan transaksi-transaksi terkait rencana penggunaan dana diatas:

- a. Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 1) dan 3) dilakukan dengan pihak terafiliasi berdasarkan masing-masing Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka pada saat Perseroan melaksanakan transaksi penggunaan dana angka 1) dan 3) Perseroan wajib memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK/04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").

Mengingat transaksi tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 POJK 42/2020, transaksi tersebut dikecualikan untuk memenuhi ketentuan dalam pasal 4 ayat (1) POJK 42/2020. Perseroan wajib mengungkapkan transaksi tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 POJK 42/2020.

- b. Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 2), dalam hal rencana penggunaan dana tersebut dilakukan dengan pihak terafiliasi sehingga merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020, maka Perseroan wajib memenuhi kewajiban menggunakan penilai serta mengumumkan dan menyampaikan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) POJK 42/2020.

- c. Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 1) dan 3), apabila transaksi rencana penggunaan dana tersebut merupakan transaksi yang nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan terkini pada saat pelaksanaannya maka transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020").

Mengingat transaksi tersebut merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 POJK 17/2020, transaksi tersebut dikecualikan untuk memenuhi ketentuan dalam pasal 6 ayat (1) POJK 42/2020. Perseroan wajib mengungkapkan transaksi tersebut dalam laporan tahunan atau laporan keuangan tahunan Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 POJK 17/2020.

Pendapat Hukum

PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

- d. Sehubungan dengan rencana penggunaan dana angka 2), apabila transaksi rencana penggunaan dana tersebut merupakan transaksi yang nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen) ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan terkini pada saat pelaksanaannya, maka Perseroan wajib memenuhi kewajiban menggunakan penilai serta mengumumkan dan menyampaikan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) POJK 17/2020.
24. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, aspek-aspek hukum yang diungkapkan dalam prospektus adalah benar dan telah sesuai dengan uji tuntas aspek hukum atas Perseroan.
25. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, sesuai dengan uji tuntas dan pernyataan-pernyataan serta keterangan-keterangan yang diberikan, tidak terdapat teguran, somasi, ataupun perkara-perkara perdata, pidana dan hubungan industrial, praktek monopoli/persaingan usaha tidak sehat, perkara administrasi dan perpajakan serta perkara-perkara lain, baik yang melibatkan Perseroan serta anggota Komisaris dan Direksi Perseroan, maupun yang melibatkan pemegang saham Perseroan, serta tidak terdapat pemeriksaan atau investigasi terhadap dugaan timbulnya suatu perkara sebagaimana dimaksud diatas.
26. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, sesuai dengan uji tuntas dan pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan Perseroan, direksi dan dewan komisarisnya baik dalam jabatannya maupun secara pribadi kepada kami, tidak terdapat pendaftaran atau masalah-masalah yang menyangkut kepailitan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang baik yang melibatkan Perseroan serta anggota Komisaris dan Direksi Perseroan dan tidak terdapat perkara permohonan pembubaran atas Perseroan, serta tidak terdapat pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Demikianlah Pendapat Hukum ini kami berikan dengan obyektif dan bertanggung jawab sebagai Konsultan Hukum yang mandiri sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 80 Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Dengan diterbikannya Pendapat Hukum ini, maka Pendapat Hukum sebagaimana termaktub dalam surat kami Ref. No. 135/WKL/FF-APS-GP/III/2023 tanggal 13 Maret 2023, 86/WKL/FF-APS-GP/IV/2023 tanggal 11 April 2023, 324/WKL/FF-APS-GP/VI/2023 tanggal 16 Juni 2023, 335/WKL/FF-APS-GP/VI/2023 tanggal 20 Juni 2023, 371/WKL/FF-APS-GP/VII/2023 tanggal 6 Juli 2023 dan 410/WKL/FF-APS-GP/VII/2023 tanggal 25 Juli 2023, dengan ini dinyatakan tidak berlaku seluruhnya dan seterusnya.

Pendapat Hukum
PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

Ref. No.: 413/WKL/FF-APS-GP/VII/2023

Diberikan di Jakarta pada tanggal sebagaimana telah disebutkan pada bagian awal Pendapat Hukum ini.

Hormat kami,
WARDHANA KRISTANTO LAWYERS



FIRMA FIRDAUS, S.H.
STD.KH-253/PM.223/2018

Tembusan :

1. Yang Terhormat Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan;
2. Yang Terhormat Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan.



XIV. LAPORAN KEUANGAN

Berikut ini disajikan Laporan keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP Dra. Suhartati & Rekan auditor independen, berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh IAPI, yang menyatakan opini tanpa modifikasi. Laporan audit tersebut ditandatangani oleh Dulgani, SE, MAk, CPA, CA, CPI (Rekan pada KAP Dra. Suhartati & Rekan dengan Registrasi Akuntan Publik No. 0165 dengan laporan tanggal 15 Juni 2023).



PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk

**LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021
DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

DAFTAR ISI

	HALAMAN
SURAT PERNYATAAN DIREKSI	i
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	ii - v
LAPORAN KEUANGAN	
Laporan Posisi Keuangan	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	2
Laporan Perubahan Ekuitas	3
Laporan Arus Kas	4
Catatan Atas Laporan Keuangan	5 - 53

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2022
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT**

Kami yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama : Go Ronny Nugroho
Alamat kantor : Perum. Sawangan Permai, Desa Sawangan, Tombulu, Minahasa, Sulawesi Utara
Alamat domisili/sesuai KTP : Jl. Kelapa Hibrida VII RA-18/5 RT. 007 RW. 015 Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, Jakarta Utara
Nomor telepon : (0431)7199888
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Andrie Rianto
Alamat kantor : Perum. Sawangan Permai, Desa Sawangan, Tombulu, Minahasa, Sulawesi Utara
Alamat domisili/sesuai KTP : Graha Raya Adena SR11/9 Pondok Jagung Timur, Serpong Utara Tangerang Selatan
Nomor telepon : (0431)7199888
Jabatan : Direktur Keuangan

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Minahasa Membangun Hebat tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut.
2. Laporan keuangan Perseroan telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perseroan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan Perseroan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar. Dan tidak menghilangkan Informasi atau fakta material;



SAWANGAN
PERMAI

"Smart and Green Living"



PT. MINAHASA MEMBANGUN HEBAT, Tbk.

4. Kami bertanggung jawab atas system pengendalian intern dalam Perseroan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Minahasa, 15 Juni 2023
Atas Nama dan mewakili Direksi



Andrie Rianto
Direktur Keuangan

Go Ronny Nugroho
Direktur Utama

PT. MINAHASA MEMBANGUN HEBAT, Tbk.

Perumahan Sawangan Permai, Sawangan - Tombulu
Phone : (0431)-7199-888 Email : pt.minahasamembangunhebat@gmail.com



Dra Suhartati & Rekan

KANTOR AKUNTAN PUBLIK TERDAFTAR
REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
CPA Firm License No. KEP-708/KM.17/1998

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 00135/2.0119/AU-1/03/0165-4/1/VI/2023

Kepada Yth.
Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Dewan Direksi
PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk.
Di-
Minahasa

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk. ("Perusahaan") yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan perusahaan tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap perusahaan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan periode ini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha

Pada tanggal 31 Desember 2022, piutang usaha-bersih Perusahaan adalah sebesar Rp16.346.477.783,- yang mencakup 41,31% dari jumlah aset Perusahaan, terdiri dari jumlah piutang usaha sebesar Rp16.351.937.735,- dan penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha sebesar Rp5.459.952,-.

Dra Suhartati & Rekan

KANTOR AKUNTAN PUBLIK TERDAFTAR
REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
CPA Firm License No. KEP-708/KM.17/1998

Sesuai dengan PSAK 71 Instrumen Keuangan, Perusahaan menentukan penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha berdasarkan kerugian kredit ekspektasian ("ECL") dengan menerapkan pendekatan yang disederhanakan, yang menggunakan ECL sepanjang umur dengan basis masa depan. Tingkat kerugian kredit ekspektasian adalah berdasarkan tarif default historis dengan pengelompokan pelanggan ke segmen yang memiliki pola kerugian serupa, disesuaikan dengan informasi masa depan. Pada setiap tanggal pelaporan, dalam melakukan penilaian ini, Perusahaan mempertimbangkan informasi kuantitatif dan kualitatif yang wajar dan dapat didukung, termasuk pengalaman historis dan informasi berwawasan ke depan yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya. Sesuai yang diungkapkan pada Catatan 3.e atas laporan keuangan.

Bagaimana hal ini ditangani dalam audit

- a) Kami telah melaksanakan prosedur untuk memahami dan mengevaluasi desain dan implementasi dari pengendalian internal Perusahaan yang relevan sehubungan dengan penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha berdasarkan kredit ekspektasian atas piutang usaha.
- b) Kami mengevaluasi keakuratan dan kelengkapan data yang digunakan dalam model kerugian kredit ekspektasian dan memeriksa keakuratan matematis dari perhitungan tersebut
- c) Kami mengevaluasi kewajaran dari asumsi utama (yaitu definisi gagal bayar, pengelompokan pelanggan, karakteristik risiko kredit, dan informasi masa depan) yang digunakan manajemen untuk mengestimasi penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha berdasarkan kerugian kredit ekspektasian.

Informasi Selain Laporan Keuangan dan Laporan Auditor Terkait

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari, antara lain laporan-laporan Dewan Komisaris atau Dewan Direksi Perusahaan.

Opini kami atas laporan keuangan tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Hal Lain

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam dokumen prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham PT Minahasa Membangun Hebat Tbk. berdasarkan peraturan dan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan selanjutnya disebut "Penawaran Umum Perdana" serta tidak ditujukan, atau tidak diperkenankan untuk digunakan, untuk tujuan lain.

Kami sebelumnya telah menerbitkan laporan auditor independen kami nomor : 00009/2.0119/AU-1/03/0165-3/1/III/2023 tanggal 15 Februari 2023 dan nomor : 00099/2.0119/AU-1/03/0165-3/1/IV/2023 tanggal 10 April 2023 masing-masing atas laporan keuangan tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dengan opini wajar tanpa modifikasian. Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut untuk disesuaikan dengan peraturan pasar modal yang berlaku dengan beberapa perubahan dan pengungkapan tambahan sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana.

Dra Suhartati & Rekan

KANTOR AKUNTAN PUBLIK TERDAFTAR
REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
CPA Firm License No. KEP-708/KM.17/1998

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap 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.

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan perusahaan.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan mempengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit.

Kami juga :

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

Dra Suhartati & Rekan

KANTOR AKUNTAN PUBLIK TERDAFTAR
REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
CPA Firm License No. KEP-708/KM.17/1998

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

Kami mengkomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengkomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengkomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Kantor Akuntan Publik Terdaftar
Dra. SUHARTATI & REKAN



DULGANI, SE, MAK, CPA, CA, CPI
Pemimpin Rekan/Reg Izin : AP.0165



Jakarta, 15 Juni 2023

v

KAP Dra SUHARTATI & REKAN – Head Office
Jl. Pinang Raya No.25 Rawamangun, Jakarta Timur 13220
Telp. +62 (21) 489 2234, Fax. +62 (21) 470 1291
Email: kapss90ina@gmail.com; admin@kapss.co.id

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
P er 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	<i>3e, 3f, 5</i>	2.978.678.987	5.705.380.159
Piutang Usaha	<i>3e, 3g, 6</i>	16.346.477.783	1.800.002.140
Piutang Lain-lain	<i>3e, 7</i>	1.279.854.823	20.000.000
Persediaan	<i>3j, 8</i>	17.049.981.464	4.906.947.774
Uang Muka	<i>3e, 9</i>	243.125.000	4.862.486.499
Pajak Dibayar Dimuka	<i>3o, 16a</i>	22.800.259	-
Jumlah Aset Lancar		<u>37.920.918.316</u>	<u>17.294.816.572</u>
Aset Tidak Lancar			
Aset Tetap -			
Setelah dikurangi akumulasi penyusutan tanggal 31 Desember 2022 Rp143.924.804	<i>3k, 10</i>	1.651.879.976	-
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>1.651.879.976</u>	<u>-</u>
JUMLAH ASET		<u><u>39.572.798.292</u></u>	<u><u>17.294.816.572</u></u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Bank	<i>3e, 11</i>	532.000.000	3.848.800.000
Uang Muka Penjualan	<i>3e, 3m, 12</i>	878.017.489	848.829.816
Utang Pajak	<i>3o, 16b</i>	1.287.167.196	215.899
Utang Sewa Pembiayaan - Bagian jatuh tempo dalam setahun	<i>13</i>	133.747.448	-
Utang Lain-lain	<i>3e, 14</i>	-	5.000.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>2.830.932.133</u>	<u>9.697.845.715</u>
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Sewa Pembiayaan	<i>13</i>	94.360.017	-
Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	<i>3p, 15</i>	408.726.874	261.141.560
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>503.086.891</u>	<u>261.141.560</u>
Jumlah Liabilitas		<u><u>3.334.019.024</u></u>	<u><u>9.958.987.275</u></u>
Ekuitas			
Modal saham - Nilai nominal Rp25 per saham (31 Desember 2021: Rp500.000 per saham)			
Modal dasar - 3.200.000.000 saham (31 Desember 2021: 20.000 saham)			
Modal ditempatkan dan disetor - 800.000.000 saham (31 Desember 2021: 10.000 saham)	<i>17</i>	20.000.000.000	5.000.000.000
Penghasilan Komprehensif Lain	<i>15</i>	(5.945.984)	-
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya	<i>18</i>	500.000.000	-
Tidak Ditentukan Penggunaannya	<i>18</i>	15.744.725.252	2.335.829.297
Jumlah Ekuitas		<u>36.238.779.268</u>	<u>7.335.829.297</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u><u>39.572.798.292</u></u>	<u><u>17.294.816.572</u></u>

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<i>Catatan</i>	2022	2021
Penjualan	<i>3m, 19</i>	33.864.029.826	11.850.303.132
Beban Pokok Penjualan	<i>3m, 20</i>	(13.541.598.793)	(4.978.052.226)
Laba Kotor		<u>20.322.431.033</u>	<u>6.872.250.906</u>
Beban Usaha			
Beban Penjualan	<i>3m, 21</i>	(225.124.788)	(163.329.130)
Beban Administrasi dan Umum	<i>3m, 22</i>	(5.224.524.616)	(4.040.090.301)
Beban Pajak Final	<i>3o, 16c</i>	(847.925.725)	(296.872.576)
Pendatan (Beban Lain-lain)	<i>23</i>		
Pendapatan Lain-lain		417.184.489	62.335.681
Beban Lain-lain		(533.144.438)	(98.130.283)
Laba Bersih Sebelum Pajak		<u>13.908.895.955</u>	<u>2.336.164.297</u>
Pajak Penghasilan	<i>3o, 16d</i>	-	-
Laba Bersih Setelah Pajak		<u>13.908.895.955</u>	<u>2.336.164.297</u>
Penghasilan Komprehensif Lain			
Pengukuran Kembali Imbalan Pasti		(5.945.984)	-
Laba Komprehensif Tahun Berjalan		<u>13.902.949.971</u>	<u>2.336.164.297</u>
Laba Per Saham Dasar	<i>3s, 24</i>	32,71	11,68

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Saham	Penghasilan Komprehensif Lain		Saldo Laba		Jumlah Ekuitas
			Ditentukan Penggunaannya	Tidak Ditentukan Penggunaannya			
Saldo per 31 Desember 2020		5.000.000.000	-	-	(335.000)	4.999.665.000	
Labanya Komprehensif Tahun 2021	18	-	-	-	2.336.164.297	2.336.164.297	
Saldo per 31 Desember 2021		5.000.000.000	-	-	2.335.829.297	7.335.829.297	
Tambahan Modal Disetor	17	15.000.000.000	-	-	-	15.000.000.000	
Labanya Bersih Tahun 2022	18	-	-	500.000.000	13.408.895.955	13.908.895.955	
Pengukuran Kembali Imbalan Pasti	15	-	(5.945.984)	-	-	(5.945.984)	
Saldo per 31 Desember 2022		20.000.000.000	(5.945.984)	500.000.000	15.744.725.252	36.238.779.268	

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan Kas Dari Pelanggan	6,12,19	19.342.285.678	10.898.127.034
Pembayaran Kas Kepada Pihak Ketiga	7,8,9,20,21,22	(24.730.185.082)	(12.779.692.722)
Pembayaran Kas Kepada Karyawan	22	(2.689.325.126)	(1.538.501.080)
Penerimaan (Pembayaran):			
Bunga Deposito dan Jasa Giro	23	61.441.427	49.871.482
Pajak	16	346.524.444	(303.227.245)
Beban Keuangan	23	(519.761.109)	(89.527.423)
Lainnya	23	346.815.911	4.865.113
Arus Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Operasi		<u>(7.842.203.857)</u>	<u>(3.758.084.841)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan Aset Tetap	10	(1.523.560.225)	-
Arus Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi		<u>(1.523.560.225)</u>	<u>-</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Modal Disetor	17	-	-
Tambahan Modal Disetor	11	15.000.000.000	-
Pembayaran Utang Bank	11	(3.316.800.000)	(1.151.200.000)
Penerimaan Utang Bank	13	-	5.000.000.000
Pembayaran Utang Sewa Pembiayaan	14	(44.137.090)	-
Pembayaran Pinjaman Kepada Pihak Ketiga	14	(5.000.000.000)	-
Penerimaan Pinjaman Dari Pihak Ketiga		-	5.000.000.000
Arus Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan		<u>6.639.062.910</u>	<u>8.848.800.000</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(2.726.701.172)	5.090.715.159
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		5.705.380.159	614.665.000
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN		<u><u>2.978.678.987</u></u>	<u><u>5.705.380.159</u></u>

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Minahasa Membangun Hebat (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta No. 44 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat di hadapan Dian Fitriana, SH, M.Kn., Notaris di Kota Bekasi. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0006525.AH.01.01.2020.Tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020. Anggaran dasar Perusahaan mengalami perubahan berdasarkan Akta No. 24 tertanggal 12 November 2021 yang dibuat di hadapan Elrick Chriatian Runtukaku, SH., M.Kn., Notaris di Minahasa, Sulawesi Utara, mengenai pernyataan keputusan rapat sirkuler para pemegang saham antara lain berkaitan dengan menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dan Dewan Direksi. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03.0473494 tanggal 16 November 2021.

Anggaran dasar Perusahaan mengalami perubahan berdasarkan Akta No. 15 tertanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, mengenai pernyataan keputusan para pemegang saham secara edaran antara lain berkaitan dengan menyetujui untuk meningkatkan Modal Dasar Perseroan yang semula sebesar Rp10.000.000.000 atau sebanyak 20.000 saham dengan nilai nominal Rp500.000 per lembar saham menjadi sebesar Rp80.000.000.000 atau sebanyak 3.200.000.000 saham dengan nilai nominal Rp25 per lembar saham dan meningkatkan modal ditempatkan/disetor yang semula sebesar Rp5.000.000.000 menjadi sebesar Rp20.000.000.000. Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan, terakhir dengan akta No. 6 tanggal 20 September 2022 yang dibuat dihadapan Elrick Chriatian Runtukaku, SH., M.Kn., Notaris di Minahasa, Sulawesi Utara, mengenai pernyataan keputusan sirkuler para pemegang saham antara lain berkaitan dengan telah setuju dan memutuskan untuk menyetujui mengubah Pasal 3 anggaran dasar tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan . Akta perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0067772.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 20 September 2022.

Berdasarkan pasal 3 anggaran dasar, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usahanya sebagai berikut:

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

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

Berdasarkan pasal 3 anggaran dasar, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usahanya sebagai berikut: (Lanjutan)

- Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak; Kelompok ini 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.
- Konstruksi gedung hunian; Kelompok ini mencakup usaha pembangunan kembali bangunan, 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.

Pada saat ini, Perseroan bergerak dalam bidang Penjualan Real estate yang dimiliki sendiri berupa bangunan hunian tanpa perabotan. Pada bulan Maret 2021 Perseroan telah mulai menjalankan kegiatan operasional dan telah memperoleh penjualan.

Pemegang saham Pengendali Perseroan adalah Hendra Sutanto. Perseroan tidak memiliki perjanjian yang dapat mengakibatkan perubahan Pengendali.

Perseroan berdomisili di Perum Sawangan Permai, Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara.

b. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris No. 24 tanggal 12 November 2021 dari Elrick Christian Runtukahu, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara, susunan Komisaris dan Dewan Direksi Perusahaan per 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama : Rommy Posma Leke, SE., M,SI
Komisaris : Jon Fieris

Direktur utama : Go Ronny Nugroho
Direktur : Helmi Soedirdja

Berdasarkan Surat keputusan No. 006/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perusahaan menetapkan Rini Atmadja sebagai Sekretaris Perusahaan.

Berdasarkan Surat keputusan No. 008/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perusahaan menetapkan Rosnawati sebagai Ketua Unit Audit Internal.

Berdasarkan Surat keputusan No. 007/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Entitas induk menetapkan anggota komite audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua : Fitria Ayu Febrianty
Anggota : 1. Sri Rahmadani
2. Astri Febriani

Perusahaan memiliki sejumlah 29 dan 24 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (tidak diaudit).

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) BARU DAN REVISI

a. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan dan Berlaku Efektif dalam Tahun Berjalan (pada atau setelah 1 Januari 2022)

Dalam tahun berjalan, Entitas telah menerapkan standar akuntansi keuangan (“SAK”) dan interpretasi standar akuntansi keuangan (“ISAK”) baru dan revisi termasuk pengesahan amendemen dan penyesuaian tahunan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia yang dianggap relevan dengan kegiatan operasinya dan mempengaruhi laporan keuangan berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022.

SAK dan ISAK baru dan revisi termasuk pengesahan amendemen dan penyesuaian tahunan yang berlaku efektif dalam tahun berjalan adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 22 Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual untuk mengklarifikasi interaksi antara PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 dan Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan. Secara umum Amendemen PSAK 22 ini menambahkan deskripsi terkait “liabilitas dan liabilitas kontinjensi dalam ruang lingkup PSAK 57 atau ISAK 30” yang dinyatakan dalam paragraf 21A-21C., mengubah paragraf 23 dengan mengklarifikasi liabilitas kontinjensi yang diakui pada tanggal akuisisi, menambahkan paragraf 23A terkait definisi aset kontinjensi dan perlakuan akuntansinya. Amendemen ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan -Biaya Memenuhi Kontrak. Amendemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam kaitannya dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan. Amendemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari:
 - biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut, dan
 - alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Amendemen ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

- PSAK 69 (Penyesuaian 2020) mengklarifikasi pengakuan dan pengukuran pada paragraf 22 yang sebelumnya “entitas tidak memperhitungkan arus kas untuk pembiayaan aset, perpajakan atau penumbuhan kembali aset biologis setelah panen”, menjadi “entitas tidak memperhitungkan arus kas untuk pembiayaan aset, atau penumbuhan kembali aset biologis setelah panen”. Penyesuaian ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.
- PSAK 71 (Penyesuaian 2020) mengklarifikasi fee (imbalan) yang diakui oleh peminjam terkait penghentian pengakuan liabilitas keuangan (Bagian 3.3) pada Paragraf PP3.3.6. Dalam menentukan fee (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi fee (imbalan) yang diterima, peminjam hanya memasukkan fee (imbalan) yang dibayarkan atau diterima antara peminjam dan pemberi pinjaman, termasuk fee (imbalan) yang dibayar atau diterima baik peminjam atau pemberi pinjaman atas nama pihak lain. Penyesuaian ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022.
- PSAK 73 (Penyesuaian 2020) mengklarifikasi pengukuran oleh penyewa dan pencatatan perubahan masa sewa terkait “perbaikan properti sewaan”. Penyesuaian ini berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“PSAK”) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (“ISAK”) BARU DAN REVISI (Lanjutan)

b. Standar (SAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang Diterbitkan Namun Belum Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan

- Amendemen PSAK 1 dan 25: Amendemen PSAK 1 mengubah istilah “signifikan” menjadi “material” dan memberi penjelasan mengenai kebijakan akuntansi material. Sedangkan Amendemen PSAK 25 memberi definisi baru dari “estimasi akuntansi” dan penjelasannya. Amendemen tersebut berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2023 dan penerapan dini diperkenankan.
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang. Amendemen tersebut mengklarifikasi salah satu kriteria dalam mengklasifikasikan liabilitas sebagai jangka panjang yaitu mensyaratkan entitas memiliki hak untuk menanggulangi penyelesaian liabilitas setidaknya selama 12 bulan setelah periode pelaporan. Amendemen tersebut berlaku efektif pada 1 Januari 2023 dan penerapan dini diperkenankan.
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan. Amendemen ini berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan.
- PSAK 74: Kontrak Asuransi akan membuat Laporan Keuangan perusahaan asuransi menjadi “berdayabanding” (comparable) dengan industri-industri lain seperti perbankan dan perusahaan jasa keuangan lainnya karena PSAK 62: Kontrak Asuransi yang berlaku saat ini masih memungkinkan pelaporan yang bervariasi di setiap yurisdiksi/negara. Selain itu, PSAK 74 juga mensyaratkan pemisahan yang jelas antara pendapatan yang dihasilkan dari bisnis asuransi dengan pendapatan dari kegiatan investasi sehingga seluruh stakeholders (pemangku kepentingan) dari laporan keuangan, termasuk pemegang polis maupun investor, mendapatkan informasi yang transparan atas laporan keuangan perusahaan yang memiliki kontrak asuransi untuk produk perlindungan asuransi dengan fitur investasi. PSAK 74 ini akan menggantikan PSAK 62 “Kontrak Asuransi” dan mulai berlaku efektif 1 Januari 2025 dengan penerapan dini diperkenankan.
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi – Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71- Informasi Komparatif, berlaku efektif ketika entitas pertama kali menerapkan PSAK 74.

Beberapa dari SAK dan ISAK termasuk amendemen dan peyesuaian tahunan yang berlaku dalam tahun berjalan dan relevan dengan kegiatan Entitas telah diterapkan sebagaimana dijelaskan dalam “Ikhtisar Kebijakan Akuntansi yang Penting”.

Beberapa SAK dan ISAK lainnya yang tidak relevan dengan kegiatan Entitas atau mungkin akan mempengaruhi kebijakan akuntansinya dimasa depan sedang dievaluasi oleh manajemen potensi dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar-standar ini terhadap laporan keuangan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

Kebijakan akuntansi diterapkan secara konsisten dalam penyajian laporan keuangan kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi dan berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022, yaitu sebagai berikut:

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan disusun dan disajikan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan OJK No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun sesuai dengan PSAK 1 (Revisi 2013) "Penyajian Laporan Keuangan", termasuk PSAK 1 (Amendemen 2015) "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengukuran". PSAK revisi ini mengubah pengelompokan item-item yang disajikan dalam penghasilan komprehensif lain (OCI). Item-item yang akan direklasifikasi ke laba rugi akan disajikan terpisah dari item-item yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi. Penerapan PSAK ini hanya berakibat pada penyajian saja dan tidak berdampak pada posisi keuangan dan kinerja Entitas.

Laporan keuangan disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi dalam masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan adalah Rupiah (Rp) yang juga merupakan mata uang fungsional Entitas.

Ketika Entitas menerapkan suatu kebijakan akuntansi secara restrospektif atau membuat penyajian kembali pos-pos laporan keuangan atau ketika Entitas mereklasifikasi pos-pos dalam laporan keuangannya maka Entitas menyajikan kembali laporan posisi keuangan pada awal periode komparatif yang disajikan.

c. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Perusahaan menerapkan PSAK No. 10 (revisi 2011), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing". PSAK revisi mengatur bagaimana memasukkan transaksi dalam valuta asing dan kegiatan usaha luar negeri ke dalam laporan keuangan entitas dan bagaimana menjabarkan laporan keuangan ke dalam suatu mata uang penyajian. Setiap entitas mempertimbangkan indikator utama dan indikator lainnya dalam menentukan mata uang fungsional.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

c. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing (lanjutan)

PSAK revisi ini tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan. Pembukuan Perusahaan diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Pembukuan Perusahaan diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Kurs tengah yang digunakan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah Rp15.731 dan Rp14.269 per 1 Dolar Amerika Serikat.

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Entitas melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 7 (Revisi 2010) "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi" dan PSAK 7 (Penyesuaian 2015) "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". PSAK ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen dalam laporan keuangan dan laporan keuangan tersendiri Entitas induk dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual. PSAK ini juga memberikan pengecualian dari persyaratan umum pengungkapan pihak berelasi atas transaksi dengan pemerintah dan Entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama, atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah (Entitas berelasi dengan Pemerintah).

Pihak berelasi adalah orang atau Entitas yang terkait dengan Entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (Entitas pelapor).

a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

1. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
2. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
3. Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

1. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya)
2. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
3. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
4. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
5. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
6. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
7. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (lanjutan)

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, dimana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi. Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan persyaratan dan kondisi sebagaimana yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak mempunyai hubungan pihak-pihak berelasi, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan yang relevan.

e. Instrumen Keuangan

Sejak 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 71 "Instrumen Keuangan" termasuk Amandemen PSAK 71 "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pembayaran dengan Kompensasi Negatif". Amandemen PSAK 71 mengatur bahwa aset keuangan dengan fitur pelunasan dipercepat yang dapat mengakibatkan kompensasi negatif memenuhi kualifikasi karena arus kas kontraktual hanya berasal dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok hutangnya dan Perusahaan juga menerapkan PSAK 60 (Revisi 2014) "Keuangan Instrumen: Pengungkapan". PSAK 71 menggantikan PSAK 55 (Revisi 2014) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran".

PSAK 50 (Revisi 2014) menguraikan persyaratan akuntansi penyajian dari instrumen keuangan, terutama untuk klasifikasi instrumen tersebut dalam aset keuangan, liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas. Standar ini juga memberikan panduan pada klasifikasi terkait dengan suku bunga, dividen dan keuntungan / kerugian, dan ketika aset keuangan dan kewajiban keuangan dapat di saling hapus.

PSAK No. 60 (Revisi 2014) mensyaratkan pengungkapan kuantitatif dan kualitatif dalam laporan keuangan yang memungkinkan para pengguna untuk mengevaluasi signifikansi instrumen keuangan atas posisi dan kinerja keuangan, dan sifat dan tingkat risiko yang timbul dari instrumen keuangan yang mana Perusahaan adalah terekspos selama periode dan pada akhir periode pelaporan dan bagaimana Perusahaan mengelola risiko-risiko tersebut. Selain itu, standar ini menjelaskan persyaratan untuk pengungkapan risiko likuiditas.

1. Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Aset keuangan diakui pada posisi keuangan ketika Perusahaan menjadi pihak dalam provisi kontrak instrumen. Semua aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal perdagangan dimana pembelian atau penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan pengiriman aset dalam jangka waktu yang ditentukan oleh pasar yang bersangkutan.

Aset keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar, dalam hal investasi tidak diklasifikasikan sebagai FVTPL, nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan. Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan baik pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya

Instrumen utang yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

- aset keuangan dimiliki dalam model bisnis yang tujuannya adalah untuk memiliki aset keuangan untuk menghasilkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Instrumen utang yang memenuhi ketentuan berikut ini selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (FVOCI):

- aset keuangan dimiliki dalam model bisnis yang tujuannya dicapai dengan mengumpulkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Semua aset keuangan lainnya yang tidak diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL).

Entitas dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan berikut ini pada pengakuan awal aset keuangan:

- Entitas dapat memilih yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan perubahan berikutnya dalam nilai wajar dari investasi ekuitas dalam pendapatan komprehensif lain (tanpa klasifikasi kembali) jika memenuhi kriteria tertentu; dan
- Entitas dapat menetapkan investasi utang yang tidak dapat dibatalkan yang memenuhi biaya perolehan diamortisasi atau kriteria FVOCI sebagai yang diukur pada FVTPL jika tindakan tersebut menghilangkan atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi akuntansi.

Dalam tahun berjalan, Entitas tidak ada penetapan investasi utang yang memenuhi biaya perolehan diamortisasi atau kriteria FVOCI sebagai yang diukur pada FVTPL maupun investasi ekuitas sebagai FVOCI.

Biaya Perolehan Diamortisasi dan Metode Bunga Efektif

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah jumlah di mana aset keuangan diukur pada pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif dengan menggunakan metode suku bunga efektif dari setiap perbedaan antara jumlah awal dan jumlah jatuh tempo, disesuaikan dengan penyisihan kerugian. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto dari aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Biaya Perolehan Diamortisasi dan Metode Bunga Efektif (lanjutan)

Pendapatan bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur kemudian pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVOCI. Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menggunakan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto dari aset keuangan (basis bruto), kecuali untuk aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif pada biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut

Jika, pada periode pelaporan berikutnya, risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami penurunan nilai kredit meningkat sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap nilai tercatat bruto aset keuangan.

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk (yaitu aset yang mengalami penurunan nilai kredit pada pengakuan awal), suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit yang diharapkan, selama perkiraan umur dari instrumen utang, atau, jika sesuai, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto dari instrumen hutang pada pengenalan awal.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, Perusahaan mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan kredit ke biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut sejak pengakuan awal. Penghitungan tidak kembali ke basis bruto meskipun risiko kredit dari aset keuangan kemudian membaik sehingga aset keuangan tidak lagi memburuk.

Pendapatan bunga diakui dalam laporan laba rugi dan dimasukkan dalam item baris "Pendapatan Keuangan - Pendapatan Bunga".

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Investasi dalam Instrumen Utang Yang Diklasifikasikan sebagai FVOCI

Aset keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat aset keuangan sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi sama dengan jumlah yang seharusnya diakui dalam laba rugi jika aset keuangan ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Semua perubahan lain dalam jumlah tercatat dari aset keuangan ini diakui pada penghasilan komprehensif lain (OCI) dan diakumulasikan dalam cadangan revaluasi investasi. Ketika aset keuangan ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi.

Investasi dalam Instrumen Ekuitas yang Ditetapkan pada FVOCI

Pada pengakuan awal, Perusahaan dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan (berdasarkan instrumen-per-instrumen) untuk menetapkan investasi instrumen ekuitas pada FVOCI. Penetapan pada FVOCI tidak diperkenankan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika imbalan kontinjensi diakui oleh pengakuisisi dalam kombinasi bisnis yang menerapkan PSAK No. 22.

Aset keuangan dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- telah diperoleh terutama untuk tujuan menjualnya dalam waktu dekat; atau
- pada saat pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi yang mana Perusahaan mengelola bersama dan memiliki bukti pola aktual terkini dari aksi ambil untung jangka pendek; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditetapkan dan efektif).

Investasi dalam instrumen ekuitas pada FVOCI pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan akan ditransfer ke saldo laba. Pendapatan dividen dari investasi dalam instrumen ekuitas ini diakui dalam laba rugi ketika hak Entitas untuk menerima dividen ditetapkan, kecuali dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam baris item "Pendapatan Keuangan - Pendapatan Dividen" dalam laba rugi.

Aset Keuangan pada FVTPL

Aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI diukur pada FVTPL.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan pada FVTPL (lanjutan)

Secara khusus:

- investasi dalam instrumen ekuitas diklasifikasikan sebagai FVTPL, kecuali jika Perusahaan menetapkan investasi ekuitas yang dimiliki tersebut tidak untuk diperdagangkan atau imbalan kontinjensi yang timbul dari kombinasi bisnis pada FVOCI yang tidak dapat dibatalkan pada saat pengakuan awal.
- instrumen utang yang tidak memenuhi kriteria biaya diamortisasi atau kriteria FVOCI diklasifikasikan sebagai FVTPL. Selain itu, instrumen utang yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI dapat ditetapkan sebagai FVTPL yang tidak dapat dibatalkan pada saat pengakuan awal jika penetapan tersebut menghilangkan atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi pengukuran atau pengakuan yang akan timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau mengakui keuntungan dan kerugian pada dasar yang berbeda.

Aset keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan, dengan keuntungan atau kerugian nilai wajar diakui dalam laba rugi sejauh mereka bukan bagian dari hubungan yang ditetapkan sebagai lindung nilai. Laba atau rugi bersih yang diakui dalam laba rugi termasuk dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan dan dimasukkan dalam "Keuntungan dan Kerugian Lain-lain".

Keuntungan dan Kerugian Selisih Kurs

Nilai tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan dengan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan.

Secara khusus:

- untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan, selisih kurs diakui dalam laporan laba rugi pada item baris "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs";
- untuk aset keuangan yang diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan, selisih kurs diakui dalam laporan laba rugi pada item baris "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs"; dan
- untuk instrumen ekuitas yang diukur dengan FVOCI, selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Entitas mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas investasi dalam instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVOCI, piutang sewa, aset kontrak, serta komitmen pinjaman pada kontrak jaminan keuangan. Tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui untuk investasi pada instrumen ekuitas. Jumlah kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada setiap tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal atas instrumen keuangan tersebut.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Risiko Kredit Meningkat Signifikan

Entitas selalu mengakui ECL sepanjang umur untuk piutang usaha, aset kontrak dan piutang sewa. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan ini diestimasi dengan menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Entitas, disesuaikan untuk faktor-faktor yang spesifik bagi debitur, kondisi ekonomi secara umum dan penilaian terhadap arah saat ini maupun arah kondisi perkiraan kerugian pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu uang jika

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Kelompok Usaha mengakui ECL sepanjang umur ketika terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal. Sebaliknya, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Entitas mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut dengan jumlah yang sama dengan ECL 12 bulan (12mECL).

Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan atau risiko gagal bayar yang terjadi sejak pengakuan awal alih-alih pada bukti aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit pada tanggal pelaporan atau terjadi gagal bayar (default) yang sebenarnya.

ECL sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang dihasilkan dari semua kemungkinan peristiwa gagal bayar (default) selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, 12mECL merupakan porsi ECL sepanjang umur yang diharapkan dihasilkan dari peristiwa gagal bayar (default) pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Perusahaan membandingkan risiko gagal bayar (default) yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar (default) yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian ini, Perusahaan mempertimbangkan informasi kuantitatif dan kualitatif yang wajar dan dapat didukung, termasuk pengalaman historis dan informasi berwawasan ke depan yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya.

Informasi berwawasan ke depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri tempat debitur Perusahaan beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analis keuangan, badan pemerintah, lembaga pemikir (think-tanks) terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal dan memperkirakan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Perusahaan.

Untuk komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan, pada tanggal Perusahaan menjadi salah satu pihak dari komitmen yang tidak dapat dibatalkan dianggap sebagai tanggal pengakuan awal untuk tujuan penilaian penurunan nilai instrumen keuangan. Dalam menilai apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal atas komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan, Perusahaan mempertimbangkan perubahan risiko di mana debitur tertentu akan gagal bayar (default) dalam kontrak.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset Keuangan (lanjutan)

Risiko Kredit Meningkat Signifikan (lanjutan)

Entitas secara berkala memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah terdapat peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya sesuai kebutuhan untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlah tersebut jatuh tempo.

Entitas mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laporan laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian yang sesuai dengan nilai tercatatnya melalui akun penyisihan kerugian, kecuali untuk investasi dalam instrumen hutang yang diukur pada FVOCI, di mana penyisihan kerugian diakui pada penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan.

Kebijakan Penghapusan

Entitas menghapus aset keuangan jika terdapat informasi yang menunjukkan bahwa debitor berada dalam kesulitan keuangan yang parah dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis. Aset keuangan yang dihapuskan mungkin masih tunduk pada aktivitas penegakan hukum berdasarkan prosedur pemulihan Perusahaan, dengan mempertimbangkan advis hukum jika sesuai. Setiap pemulihan yang dilakukan diakui dalam laporan laba rugi.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan hanya jika hak kontraktual atas arus kas dari aset tersebut berakhir, atau saat aset keuangan tersebut dialihkan dan secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset kepada pihak lain. Jika Perusahaan tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan dan terus mengendalikan aset yang dialihkan, Perusahaan mengakui hak kepemilikannya atas aset dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Perusahaan memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang dialihkan, Perusahaan tetap mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar hasil yang diterima.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laporan laba rugi. Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah ditetapkan Perusahaan pada pengakuan awal untuk diukur pada FVOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan

Semua liabilitas keuangan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif atau pada FVTPL. Namun, liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat untuk penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan, kontrak dan komitmen jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Perusahaan, diukur sesuai dengan kebijakan akuntansi spesifik yang ditetapkan di bawah ini.

Liabilitas Keuangan Diukur pada FVTPL

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai FVTPL jika liabilitas keuangan merupakan imbalan kontinjensi dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan sebagai FVTPL.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan jika:

- telah diperoleh terutama untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, ini merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi yang dikelola bersama oleh Perusahaan dan memiliki pola pengambilan keuntungan jangka pendek aktual terkini; atau
- merupakan derivatif, kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditetapkan dan efektif.

Liabilitas keuangan selain liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau imbalan kontinjensi dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada pengakuan awal jika:

- penunjukan tersebut menghilangkan atau secara signifikan mengurangi pengukuran atau pengakuan yang inkonsistensi, yang jika tidak maka akan timbul; atau
- liabilitas keuangan merupakan bagian dari kelompok aset keuangan atau liabilitas keuangan atau keduanya, yang dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan oleh Perusahaan, dan informasi tentang pengelompokan tersebut adalah disediakan secara internal atas dasar tersebut; atau
- merupakan bagian dari kontrak yang mengandung satu atau lebih derivatif melekat, dan PSAK 71 mengizinkan seluruh kontrak gabungan untuk ditetapkan sebagai FVTPL.

Liabilitas keuangan pada FVTPL disajikan sebesar nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan dimasukkan dalam item baris "Keuntungan dan Kerugian Lain-lain".

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan Diukur pada FVTPL (lanjutan)

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan sebagai FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit sendiri dari liabilitas tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali pengakuan dampak dari perubahan risiko kredit liabilitas dalam penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan nilai wajar karena selain risiko kredit sendiri dari liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan kemudian tidak direklasifikasi ke laba rugi; sebagai gantinya, mereka dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengukuran liabilitas keuangan.

Keuntungan atau kerugian dari kontrak jaminan keuangan dan komitmen pinjaman yang diterbitkan oleh Perusahaan yang ditetapkan oleh Perusahaan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui dalam laporan laba rugi.

Liabilitas Keuangan Selanjutnya Diukur pada Biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan imbalan kontinjensi dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, tidak dimiliki untuk diperdagangkan, atau ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode suku bunga efektif adalah metode untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran tunai di masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan premi atau diskon lainnya) selama perkiraan umur kewajiban keuangan atau (jika sesuai) periode yang lebih singkat, untuk biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan.

Keuntungan dan Kerugian Selisih Kurs

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan dan kerugian selisih kurs ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi instrumen tersebut. Keuntungan dan kerugian selisih kurs ini diakui dalam "Keuntungan atau Kerugian Selisih Kurs" dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan. Untuk liabilitas yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing, keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam komponen ekuitas yang terpisah.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Keuntungan dan Kerugian Selisih Kurs (lanjutan)

Nilai wajar dari liabilitas keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan dengan kurs spot pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, komponen valuta asing merupakan bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar dan diakui dalam laporan laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangannya jika, dan hanya jika, kewajiban Perusahaan dilepaskan, dibatalkan, atau habis masa berlakunya. Selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan terutang, termasuk aset non tunai yang dialihkan atau liabilitas yang diambil alih, diakui dalam laporan laba rugi.

Ketika Perusahaan menukar dengan pemberi pinjaman yang eksis, suatu instrumen utang ke instrumen lain dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Perusahaan mencatat modifikasi substansial dari persyaratan liabilitas yang ada atau bagian darinya sebagai penghapusan liabilitas keuangan asli dan pengakuan liabilitas baru.

Diasumsikan bahwa persyaratannya secara substansial berbeda jika nilai sekarang yang didiskontokan dari arus kas menurut persyaratan baru, termasuk biaya yang dibayarkan setelah dikurangi biaya yang diterima dan didiskontokan menggunakan tarif efektif awal sekurang-kurangnya 10 persen berbeda dari nilai wajar yang didiskontokan atas nilai sisa arus kas dari liabilitas keuangan awal. Jika modifikasi tidak substansial, perbedaan antara: (1) nilai tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini arus kas setelah modifikasi harus diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lain.

3. Instrumen Keuangan Derivatif

Untuk mengelola eksposur terhadap risiko suku bunga dan nilai tukar mata uang asing, termasuk kontrak berjangka valuta asing dan swap suku bunga, Entitas dapat masuk ke dalam berbagai instrumen keuangan derivatif.

Derivatif pada awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak derivatif ditandatangani dan selanjutnya diukur kembali ke nilai wajarnya pada setiap tanggal pelaporan. Keuntungan atau kerugian yang dihasilkan segera diakui dalam laba rugi kecuali derivatif tersebut ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai, di mana waktu pengakuan laba rugi tergantung pada sifat hubungan lindung nilai.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

3. Instrumen Keuangan Derivatif (lanjutan)

Derivatif dengan nilai wajar positif diakui sebagai aset keuangan sedangkan derivatif dengan nilai wajar negatif diakui sebagai liabilitas keuangan. Derivatif tidak saling hapus dalam laporan keuangan kecuali Entitas memiliki hak hukum dan niat untuk saling hapus.

Derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas tidak lancar jika sisa jatuh tempo instrumen tersebut lebih dari 12 bulan dan diperkirakan tidak akan direalisasikan atau diselesaikan dalam 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas lancar.

Derivatif Melekat

Derivatif melekat adalah komponen dari kontrak hibrida yang juga mencakup host non-derivatif dengan pengaruh bahwa beberapa arus kas dari instrumen gabungan bervariasi dengan cara yang serupa dengan derivatif yang berdiri sendiri.

Derivatif yang melekat pada kontrak utama non-derivatif yang bukan merupakan aset keuangan dalam ruang lingkup PSAK 71 diperlakukan sebagai derivatif terpisah jika memenuhi definisi derivatif, risiko dan karakteristiknya tidak terkait erat dengan risiko dan karakteristik kontrak utama dan kontrak utama kontrak tidak diukur pada FVTPL.

Derivatif yang melekat pada kontrak hibrida yang mengandung aset keuangan utama dalam ruang lingkup PSAK 71 tidak dipisahkan. Seluruh kontrak hibrida diklasifikasikan dan selanjutnya diukur sebagai biaya perolehan diamortisasi atau FVTPL sebagaimana mestinya.

Berbeda dengan aset keuangan, ketentuan yang ada dalam PSAK 55 untuk pemisahan derivatif melekat tetap dilanjutkan untuk liabilitas keuangan, artinya liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi masih perlu dianalisis untuk menentukan apakah terdapat derivatif melekat yang harus dipertanggungjawabkan secara terpisah pada FVTPL.

Jika kontrak hibrida merupakan liabilitas keuangan kuotasian, alih-alih memisahkan derivatif melekat, Entitas biasanya menetapkan seluruh kontrak hibrida pada FVTPL.

Derivatif melekat disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas tidak lancar jika sisa jatuh tempo instrumen hibrida yang terkait dengan derivatif melekat lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasikan atau diselesaikan dalam 12 bulan.

4. Akuntansi Lindung Nilai

Entitas menetapkan derivatif tertentu sebagai instrumen lindung nilai sehubungan dengan risiko mata uang asing dan risiko suku bunga dalam lindung nilai nilai wajar, lindung nilai arus kas, atau lindung nilai atas investasi neto dalam operasi luar negeri yang sesuai. Lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang asing atas komitmen dicatat sebagai lindung nilai arus kas.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

4. Akuntansi Lindung Nilai (lanjutan)

Pada awal hubungan lindung nilai, Entitas mendokumentasikan hubungan antara instrumen lindung nilai dan item yang dilindungi nilai, bersama dengan tujuan manajemen risiko dan strateginya untuk melakukan berbagai transaksi lindung nilai.

Selanjutnya, pada awal lindung nilai dan secara berkelanjutan, Entitas mendokumentasikan apakah instrumen lindung nilai efektif dalam mengimbangi perubahan nilai wajar atau arus kas dari item yang dilindungi nilai yang disebabkan oleh risiko lindung nilai, yaitu ketika hubungan lindung nilai memenuhi semua dari persyaratan efektivitas lindung nilai berikut:

- ada hubungan ekonomi antara item yang dilindungi nilai dan instrumen lindung nilai;
- pengaruh risiko kredit tidak mendominasi perubahan nilai yang dihasilkan dari hubungan ekonomi tersebut; dan
- rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai adalah sama dengan yang dihasilkan dari jumlah item yang dilindungi nilai yang sebenarnya dilindungi nilai oleh Entitas dan jumlah instrumen lindung nilai yang sebenarnya digunakan Entitas untuk lindung nilai atas jumlah item yang dilindungi nilai tersebut.

Jika hubungan lindung nilai tidak lagi memenuhi persyaratan efektivitas lindung nilai yang berkaitan dengan rasio lindung nilai tetapi tujuan manajemen risiko untuk hubungan lindung nilai yang ditentukan tetap sama, Entitas menyesuaikan rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai (yaitu menyeimbangkan kembali lindung nilai) sehingga memenuhi kriteria kualifikasi lagi.

Entitas hanya menetapkan nilai intrinsik kontrak opsi sebagai item lindung nilai. Perubahan nilai wajar dari nilai waktu selaras dari opsi diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam biaya penyisihan lindung nilai. Jika item yang dilindungi nilainya terkait dengan transaksi, nilai waktunya direklasifikasi ke laba rugi ketika item yang dilindungi nilainya mempengaruhi laba rugi. Jika item yang dilindungi nilai terkait dengan periode waktu, maka jumlah yang terakumulasi dalam biaya penyisihan lindung nilai direklasifikasi ke laba rugi secara basis rasional – Entitas menerapkan amortisasi garis lurus.

Jumlah yang direklasifikasi tersebut diakui dalam laba rugi pada baris yang sama dengan item yang dilindungi nilai. Jika item yang dilindungi nilai adalah item non-keuangan, maka jumlah yang terakumulasi dalam biaya penyisihan lindung nilai dihapus langsung dari ekuitas dan dimasukkan ke dalam jumlah tercatat awal item non-keuangan yang diakui. Selanjutnya, jika Entitas mengharapkan sebagian atau seluruh kerugian yang terakumulasi dalam biaya penyisihan lindung nilai tidak akan dipulihkan di masa depan, jumlah tersebut segera direklasifikasi ke laba rugi.

Perubahan nilai wajar atas instrumen lindung nilai yang memenuhi syarat diakui dalam laba rugi kecuali jika instrumen lindung nilai tersebut melakukan lindung nilai atas instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVOCI dalam hal ini diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

4. Akuntansi Lindung Nilai (lanjutan)

Lindung Nilai - Nilai Wajar

Nilai tercatat item yang dilindungi nilai yang belum diukur pada nilai wajar disesuaikan dengan perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko lindung nilai dengan entri yang sesuai dalam laba rugi. Untuk instrumen utang yang diukur pada FVOCI, nilai tercatatnya tidak disesuaikan karena telah diukur pada nilai wajarnya, tetapi keuntungan atau kerugian lindung nilai diakui dalam laba rugi, bukan penghasilan komprehensif lain.

Jika item lindung nilai merupakan instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVOCI, keuntungan atau kerugian lindung nilai tetap berada dalam penghasilan komprehensif lain agar sesuai dengan instrumen lindung nilai.

Entitas menghentikan akuntansi lindung nilai hanya jika hubungan lindung nilai (atau bagian darinya) tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasi (setelah penyeimbangan kembali, jika berlaku). Ini termasuk contoh ketika instrumen lindung nilai kedaluwarsa atau dijual, dihentikan atau dilaksanakan. Penghentian diperhitungkan secara prospektif. Penyesuaian nilai wajar atas nilai tercatat item yang dilindungi nilai yang timbul dari risiko lindung nilai diamortisasi ke laba rugi sejak tanggal tersebut.

Lindung Nilai - Arus Kas

Bagian efektif dari perubahan nilai wajar derivatif dan instrumen lindung nilai lain yang memenuhi syarat yang ditetapkan dan memenuhi syarat sebagai lindung nilai arus kas, diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam akun penyesuaian lindung nilai arus kas, terbatas pada perubahan kumulatif nilai wajar dari item yang dilindungi nilai sejak dimulainya lindung nilai. Keuntungan atau kerugian yang terkait dengan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laba rugi, dan dimasukkan dalam baris item "Keuntungan dan Kerugian Lainnya".

Jumlah yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi pada periode ketika item yang dilindungi nilai mempengaruhi laba rugi, di baris yang sama dengan item yang dilindungi nilai yang diakui.

Namun, ketika prakiraan transaksi lindung nilai menghasilkan pengakuan aset non-keuangan atau liabilitas non-keuangan, keuntungan dan kerugian yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas dikeluarkan dari ekuitas dan dimasukkan dalam pengukuran awal biaya aset non-keuangan atau liabilitas non-keuangan. Transfer ini tidak mempengaruhi penghasilan komprehensif lain. Lebih lanjut, jika Entitas memperkirakan bahwa sebagian atau seluruh kerugian yang diakumulasi dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan dipulihkan di masa depan, jumlah tersebut segera direklasifikasi ke laba rugi.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

4. Akuntansi Lindung Nilai (lanjutan)

Lindung Nilai - Arus Kas (lanjutan)

Entitas menghentikan akuntansi lindung nilai hanya jika hubungan lindung nilai (atau bagian darinya) tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasi (setelah penyeimbangan kembali, jika berlaku). Ini termasuk contoh ketika instrumen lindung nilai kedaluwarsa atau dijual, dihentikan atau dilaksanakan. Penghentian diperhitungkan secara prospektif. Keuntungan atau kerugian yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas pada saat itu tetap berada dalam ekuitas dan diakui pada saat prakiraan transaksi akhirnya diakui dalam laba rugi. Ketika prakiraan transaksi tidak lagi diharapkan terjadi, keuntungan atau kerugian yang diakumulasi dalam ekuitas segera diakui dalam laba rugi.

Lindung Nilai Investasi Bersih dalam Operasi Asing

Lindung nilai atas investasi bersih dalam operasi asing dicatat serupa dengan lindung nilai arus kas. Keuntungan atau kerugian dari instrumen lindung nilai yang terkait dengan bagian efektif dari lindung nilai diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam akun penyisihan penjabaran mata uang asing. Keuntungan atau kerugian yang terkait dengan bagian yang tidak efektif segera diakui dalam laba rugi, dan dimasukkan dalam baris item "Keuntungan dan Kerugian Lainnya". Keuntungan dan kerugian dari instrumen lindung nilai terkait dengan bagian efektif dari lindung nilai yang diakumulasi dalam penyisihan penjabaran mata uang asing direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan atau pelepasan sebagian operasi luar negeri.

5. Pengaturan Saling Hapus

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah bersih disajikan di laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan memiliki hak yang dapat diberlakukan secara hukum untuk menghapus jumlah yang diakui; dan bermaksud untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan. Hak untuk kompensasi harus tersedia saat ini daripada bergantung pada peristiwa di masa depan dan harus dapat dilaksanakan oleh salah satu pihak lawan, baik dalam kegiatan bisnis normal dan dalam hal terjadi gagal bayar (default), keadaan tidak dapat membayar (insolvency) atau kebangkrutan.

6. Reklasifikasi Instrumen Keuangan

Untuk aset keuangan, diperlukan reklasifikasi antara FVTPL, FVOCI dan biaya perolehan diamortisasi, jika dan hanya jika tujuan model bisnis Perusahaan untuk aset keuangannya berubah sehingga penilaian model sebelumnya tidak berlaku lagi. Jika reklasifikasi sudah sesuai, maka harus dilakukan secara prospektif sejak tanggal reklasifikasi yang ditetapkan sebagai hari pertama periode pelaporan pertama setelah perubahan model bisnis. Perusahaan tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian, atau bunga yang diakui sebelumnya.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

6. Reklasifikasi Instrumen Keuangan (lanjutan)

PSAK 71 tidak mengizinkan reklasifikasi:

- untuk investasi ekuitas yang diukur pada FVOCI, atau
- di mana opsi nilai wajar telah dilaksanakan dalam kondisi apapun untuk aset keuangan atau liabilitas keuangan.

Liabilitas keuangan tidak dapat direklasifikasi.

f. Kas dan Setara Kas dan Kas yang Dibatasi Penggunaannya

Kas adalah alat pembayaran yang siap dan bebas dipergunakan untuk membiayai kegiatan entitas. Setara kas adalah investasi yang sifatnya sangat likuid, berjangka pendek, dan dengan cepat dapat dijadikan kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

Kas di bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya sehubungan dengan persyaratan perjanjian pinjaman atau perjanjian lainnya disajikan sebagai "Kas di Bank dan Deposito Berjangka yang Dibatasi Penggunaannya" sebagai aset tidak lancar.

Kas di bank dan deposito berjangka yang akan digunakan untuk membayar liabilitas yang akan jatuh tempo dalam 1 (satu) tahun, disajikan sebagai bagian dari aset lancar.

g. Piutang Usaha

Piutang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, kecuali efek diskontonya tidak material, setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu.

Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk pada saat terdapat bukti obyektif bahwa saldo piutang tidak dapat ditagih. Piutang ragu-ragu dihapus pada saat piutang tersebut tidak akan tertagih.

h. Biaya dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi sesuai masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

i. Uang Muka

Dibayar atas transaksi pembelian yang dibayarkan terlebih dahulu dan dipertimbangkan pada saat terjadinya transaksi.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

j. Persediaan dan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

Tanah yang dimiliki oleh Perusahaan untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di laporan posisi keuangan. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

k. Aset Tetap

Perusahaan menerapkan PSAK 16 (Revisi 2011) "Aset Tetap", termasuk PSAK 16 (Penyesuaian 2015) "Aset Tetap" dan Amandemen 2015 PSAK 16 "Aset Tetap tentang Klarifikasi Metode yang Diterima untuk Penyusutan dan Amortisasi". PSAK No. 16 (Penyesuaian 2015) ini memberikan klarifikasi paragraf 35 terkait model revaluasi, bahwa ketika Perusahaan menggunakan model revaluasi, jumlah tercatat aset disajikan kembali pada jumlah revaluasiannya.

Amandemen 2015 PSAK No. 16 memberikan tambahan penjelasan tentang indikasi perkiraan keusangan teknis atau komersial suatu aset dan juga memberikan klarifikasi bahwa penggunaan metode penyusutan yang berdasarkan pada pendapatan adalah tidak tepat.

Perusahaan telah memilih model biaya (cost model) sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan, kecuali tanah, dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight line method) selama umur manfaat aset. Taksiran masa manfaat ekonomis sebagai berikut:

	Persentase %	Masa Manfaat (Tahun)
Bangunan	12,5%	8
Kendaraan	12,5%	8
Peralatan Kantor	25%	4

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

k. Aset Tetap (lanjutan)

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (“HGB”) ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun “Aset Tetap” dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan HGB diakui sebagai bagian dari akun “Beban Ditangguhkan, Neto” pada laporan posisi keuangan dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antara umur hukum hak dan umur ekonomis tanah. Pada setiap akhir tahun buku, manajemen mengkaji ulang nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya; Biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya, dan jika besar kemungkinan manfaat ekonomis dimasa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan, dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika 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) dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Aset dalam penyelesaian disajikan dalam “Aset Tetap” dan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan untuk aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan sesuai dengan tujuannya.

l. Utang Usaha

Utang usaha adalah kewajiban untuk membayar barang atau jasa yang telah diperoleh dari pemasok dalam kegiatan usaha normal. Utang usaha dikelompokkan sebagai liabilitas jangka pendek apabila pembayaran jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang. Jika tidak, utang usaha tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- a. Proses penjualan telah selesai, pengikatan jual beli telah ditandatangani
- b. Harga jual akan tertagih
- c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli
- d. Penjualan telah menalihkan resiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Apabila suatu transaksi tidak memenuhi seluruh kriteria pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode uang muka sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Beban pokok penjualan lahan siap bangun ditentukan berdasarkan taksiran biaya perolehan tanah ditambah taksiran beban lain untuk pengembangan dan pembangunan prasarana penunjang. Beban pokok penjualan rumah hunian dan rumah gerai ditentukan berdasarkan seluruh biaya aktual pengerjaan yang terjadi dan taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan. Taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan disajikan dalam "Beban Akrual" yang disajikan pada laporan posisi keuangan. Perbedaan antara jumlah taksiran biaya dengan biaya aktual pengerjaan atau pengembangan dibebankan pada "Beban Pokok Pendapatan" periode berjalan.

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Perusahaan melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Identifikasi Kontrak dengan Pelanggan

Kontrak adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menciptakan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan.

2. Identifikasi Kewajiban Pelaksanaan dalam Kontrak

Kewajiban pelaksanaan adalah janji kepada pelanggan untuk mengalihkan barang atau jasa (atau sekumpulan barang atau jasa) yang bersifat dapat dibedakan; atau serangkaian barang atau jasa bersifat dapat dibedakan yang secara substansial sama dan memiliki pola pengalihan yang sama kepada pelanggan. Bersifat dapat dibedakan artinya dapat dipisahkan, atau dapat diidentifikasi secara terpisah.

3. Penetapan Harga Transaksi

Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga (misalnya, pajak pertambahan nilai). Jika imbalan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Perusahaan mengestimasi jumlah imbalan yang diharapkan menjadi haknya dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi estimasi jumlah variabel yang akan dibayar selama kontrak.

4. Alokasi Harga Transaksi untuk Kewajiban Pelaksanaan

Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan berdasarkan harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif perlu diestimasi.

5. Pengakuan Pendapatan ketika Kewajiban Pelaksanaan Dipenuhi

Pendapatan dari penjualan diakui sebagai representasi penyerahan barang atau jasa dengan jumlah yang secara tepat mewakili kewajiban yang dilakukan dan hak untuk menerima imbalan sebagai imbalan atas barang dan/atau jasa tersebut. Pengakuan pendapatan tergantung pada apakah pengalihan diselesaikan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu. Pengalihan kendali diperhitungkan.

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan Perusahaan terhadap kontrak pendapatan dengan mengacu pada 5 (lima) tahapan yang dijelaskan diatas, tidak terdapat dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

n. Beban Pinjaman

Bunga dan beban keuangan lainnya yang timbul dari pinjaman yang diperoleh untuk mendanai perolehan dan pengembangan tanah dan serta pembangunan bangunan dikapitalisasi ke persediaan dan tanah untuk pengembangan, yang mana lebih sesuai. Biaya pinjaman yang dikapitalisasi terdiri dari beban bunga, beban bank dan selisih kurs yang terjadi sehubungan dengan perolehan pinjaman tersebut.

Besarnya biaya pinjaman yang dikapitalisasi dalam suatu periode ditentukan berdasarkan tingkat kapitalisasi dikalikan dengan jumlah yang dikeluarkan untuk perolehan, pematangan dan pembangunan tahun berjalan.

o. Pajak Penghasilan

PSAK 46 (Penyesuaian 2018) menegaskan konsekuensi pajak penghasilan atas dividen dengan menghapus paragraf 52B dan menambahkan paragraf 57A. Konsekuensi pajak penghasilan atas dividen (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 71: Instrumen Keuangan) timbul ketika Perusahaan mengakui liabilitas untuk membayar dividen. Konsekuensi pajak penghasilan berhubungan lebih langsung dengan transaksi atau peristiwa masa lalu yang menghasilkan keuntungan yang dapat didistribusikan daripada distribusi kepada pemilik. Oleh karena itu, Perusahaan mengakui konsekuensi pajak penghasilan dalam laporan laba rugi, penghasilan komprehensif lain atau ekuitas sesuai dengan pengakuan awal Perusahaan atas transaksi atau peristiwa masa lalu tersebut.

Beban pajak tahun berjalan ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 29/1996 tanggal 18 April 1996, diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 34/2017 tanggal 6 September 2017 mengenai persewaan tanah dan atau bangunan yang melingkupi kegiatan usaha utama Perusahaan dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final ("PPh Final") sebesar 10%. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 30 Tahun 2020 tentang Penurunan Tarif Pajak Penghasilan bagi Wajib Pajak Badan Dalam Negeri yang Berbentuk Perseroan Terbuka.

Aturan ini merupakan aturan turunan dari Undang-Undang (UU) No. 2 Tahun 2020 ini dan berlaku sejak tanggal diundangkan, yaitu pada 19 Juni 2020. Penghasilan dan beban lain yang tidak terkait dengan kegiatan usaha utama tersebut dan belum dikenakan PPh Final lainnya dikenakan pajak penghasilan badan ("PPh Pasal 29").

Sesuai dengan peraturan perundangan perpajakan di Indonesia, penghasilan yang telah dikenakan PPh Final tidak lagi dilaporkan sebagai penghasilan kena pajak, semua beban sehubungan dengan penghasilan yang telah dikenakan PPh Final tidak boleh dikurangkan untuk tujuan pajak. Di lain pihak, baik pendapatan maupun beban tersebut dipakai dalam perhitungan laba rugi menurut akuntansi. Oleh karena itu, tidak terdapat perbedaan temporer sehingga tidak diakui adanya aset atau liabilitas pajak tangguhan. Liabilitas perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima dan/atau, jika Perusahaan mengajukan keberatan dan/atau banding, pada saat keputusan atas keberatan dan/atau banding tersebut telah diterapkan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

p. Imbalan Kerja

Perusahaan menerapkan PSAK No. 24 (Revisi 2014), "Imbalan Kerja" dan Amandemen 2015 PSAK No. 24, "Imbalan Kerja tentang Program Imbalan Pasti: Iuran Pekerja", termasuk Penyesuaian 2016 PSAK No. 24. Selain itu, Perusahaan juga mengadopsi ISAK No. 15, "PSAK No. 24: Batas Aset Imbalan Pasti, Persyaratan Pendanaan Minimum dan Interaksinya" dan amandemen tahunan 2018 PSAK 24: "Imbalan Kerja tentang Kurtailmen, atau Progran Penyelesaian dan Penyesuaian".

PSAK revisi ini, memperkenalkan persyaratan untuk sepenuhnya mengakui perubahan dalam kewajiban (aset) imbalan pasti termasuk pengakuan segera dari biaya imbalan pasti termasuk biaya jasa lalu yang belum menjadi hak (vested), dan memerlukan pemilahan dari biaya imbalan pasti keseluruhan menjadi komponen-komponen dan membutuhkan pengakuan pengukuran kembali OCI (menghilangkan pendekatan "koridor"), meningkatkan pengungkapan tentang program imbalan pasti, modifikasi akuntansi untuk pesangon, termasuk membedakan antara imbalan yang diberikan dalam pemberian jasa dan imbalan yang diberikan dalam pemutusan hubungan kerja, dan mengubah pengakuan dan pengukuran imbalan pesangon.

Amandemen 2015 PSAK No. 24 menyederhanakan akuntansi untuk kontribusi iuran dari pekerja atau pihak ketiga yang tidak bergantung pada jumlah tahun jasa, misalnya iuran pekerja yang dihitung berdasarkan persentase tetap dari gaji.

Amandemen 2018 PSAK 24 memberikan panduan yang lebih jelas bagi Perusahaan dalam mengakui biaya jasa lalu, penyelesaian keuntungan dan kerugian, biaya jasa kini dan bunga bersih setelah amandemen, kurtailmen, atau program penyelesaian karena semuanya tersebut menggunakan asumsi aktuarial terbaru (sebelumnya digunakan asumsi aktuarial pada awal periode pelaporan tahunan).

Entitas mengadopsi program imbalan pasti yang tidak didanai dan mencatat imbalan kerja untuk memenuhi imbalan di bawah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan dan Undang-Undang No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Pengakuan

Beban imbalan kerja untuk pekerja harus diakui pada periode dimana imbalan diperoleh oleh pekerja, daripada ketika dibayar atau terutang.

Komponen biaya imbalan pasti diakui sebagai berikut:

1. biaya jasa diatribusikan ke periode sekarang dan masa lalu diakui dalam laporan laba rugi;
2. bunga neto pada liabilitas atau aset imbalan pasti ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto pada awal periode diakui dalam laporan laba rugi;
3. pengukuran kembali dari liabilitas atau aset imbalan pasti terdiri dari:
 - keuntungan dan kerugian aktuarial;
 - timbal balik aset program;
 - setiap perubahan dalam dampak batas atas aset, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto; diakui di OCI (tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya).

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

p. Imbalan Kerja (lanjutan)

Pengukuran

Pengukuran liabilitas (aset) imbalan pasti bersih mensyaratkan penerapan metode penilaian aktuarial, atribusi imbalan untuk periode jasa, dan penggunaan asumsi aktuarial. Nilai wajar aset program dikurangi dari nilai kini liabilitas imbalan pasti dalam menentukan defisit bersih atau surplus.

Nilai kini liabilitas imbalan pasti Perusahaan dan biaya jasa terkait ditentukan dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit", yang menganggap setiap periode jasa akan menghasilkan satu unit tambahan dari imbalan dan mengukur setiap unit secara terpisah untuk menghasilkan liabilitas akhir. Hal ini mensyaratkan Perusahaan untuk mengatribusikan imbalan pada periode kini (untuk menentukan biaya jasa kini) dan periode kini dan periode lalu (untuk menentukan nilai kini liabilitas imbalan pasti). Imbalan tersebut diatribusikan sepanjang periode jasa menggunakan formula imbalan yang dimiliki program, kecuali jasa pekerja di tahun-tahun akhir akan meningkat secara material dibandingkan tahun-tahun sebelumnya, dalam hal ini menggunakan dasar metode garis lurus.

Biaya jasa lalu adalah perubahan liabilitas imbalan pasti atas jasa pekerja pada periode-periode lalu, yang timbul sebagai akibat dari perubahan pengaturan program dalam periode kini (yaitu memperkenalkan perubahan program atau mengubah imbalan yang akan dibayar, atau kurtailmen yang secara signifikan mengurangi jumlah pekerja yang disertakan).

Biaya jasa lalu diakui sebagai beban pada awal tanggal ketika perubahan program atau kurtailmen terjadi dan tanggal ketika Perusahaan mengakui setiap pesangon, atau biaya terkait restrukturisasi dalam PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi".

Keuntungan atau kerugian atas penyelesaian program imbalan pasti diakui pada saat penyelesaian terjadi.

Sebelum biaya jasa lalu ditentukan, atau keuntungan atau kerugian pada penyelesaian diakui, liabilitas imbalan pasti atau aset disyaratkan untuk diukur kembali, namun Perusahaan tidak disyaratkan untuk membedakan antara biaya jasa lalu yang dihasilkan dari kurtailmen dan keuntungan dan kerugian pada penyelesaian di mana transaksi ini terjadi bersama-sama.

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian secara tahunan penurunan nilai aset diperlukan, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau Cash General Unit (CGU) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat harus diturunkan menjadi sebesar terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, kecuali berkaitan dengan aset revaluasi dimana rugi penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi di OCI.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (lanjutan)

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui sebagai keuntungan dalam laporan laba rugi kecuali terkait dengan aset revaluasian dimana pembalikan diperlakukan sebagai kenaikan revaluasi dalam OCI.

r. Provisi dan Kontinjensi

Entitas menerapkan PSAK 57 (Revisi 2009) "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi" dan ISAK 30 "Pungutan". ISAK 30 ini merupakan interpretasi atas PSAK 57 yang memberikan klarifikasi akuntansi liabilitas untuk membayar pungutan, selain dari pajak penghasilan yang berada dalam ruang lingkup PSAK 46 "Pajak Penghasilan" serta denda lain atas pelanggaran perundang-undangan kepada Pemerintah. PSAK ini mensyaratkan pengakuan dan pengukuran liabilitas diestimasi, liabilitas kontinjensi dan aset kontinjensi serta untuk memastikan informasi memadai telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan untuk memungkinkan para pengguna memahami sifat, waktu, dan jumlah yang terkait dengan informasi tersebut.

Provisi diakui jika entitas memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang diakibatkan peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat. Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

Liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan tetapi diungkapkan, kecuali arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan tetapi diungkapkan jika terdapat kemungkinan besar arus masuk manfaat ekonomis akan diperoleh.

s. Laba Per Saham

Kelompok Usaha menerapkan PSAK 56 (Revisi 2011) "Laba per Saham". PSAK 56 (Revisi 2011) ini menetapkan prinsip penentuan dan penyajian laba per saham, sehingga meningkatkan daya banding kinerja antar entitas berbeda pada periode pelaporan sama dan antar periode pelaporan berbeda untuk entitas yang sama. Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam tahun yang bersangkutan.

t. Pelaporan Segmen

Entitas melaporkan informasi segmen yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis yang mana entitas terlibat dan lingkungan ekonomi dimana entitas beroperasi.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

t. Pelaporan Segmen - lanjutan

Sebuah segmen operasi adalah sebuah komponen dari entitas yang

- a. terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya;
- c. tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Entitas melakukan segmentasi pelaporan berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam mengevaluasi kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam entitas.

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi.

u. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Perusahaan pada tanggal laporan posisi keuangan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam laporan keuangan.

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi

Penyusunan laporan keuangan mengharuskan manajemen Perusahaan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai pertimbangan, estimasi dan asumsi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya. Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk periode berikutnya.

Perusahaan mendasarkan estimasi dan asumsi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Pertimbangan, estimasi dan asumsi berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Perusahaan mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dan didukung dengan rencana dan strategi usaha dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Perusahaan terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap - lanjutan

Estimasi masa manfaat ditelaah minimal setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset serta perkembangan teknologi. Namun demikian, adalah mungkin, hasil dimasa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

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. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya.

Estimasi Beban Pensiun dan Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas atas pensiun dan kewajiban 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.

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.

Menentukan Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Entitas mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Dalam situasi tertentu, Entitas tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks serta jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Entitas menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57 (Revisi 2009) "Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi". Entitas membuat analisis untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

Entitas menelaah aset pajak tangguhan pada setiap tanggal pelaporan dan mengurangi nilai tercatat sepanjang tidak ada kemungkinan bahwa laba kena pajak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Entitas juga menelaah waktu yang diharapkan dan tarif pajak atas pemulihan perbedaan temporer dan menyesuaikan pengaruh atas pajak tangguhan yang sesuai.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Kas	214.127.597	466.541.070
Bank		
PT Bank Central Asia Tbk	1.718.245.313	360.845.844
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	1.009.839.310	2.741.561.607
PT Bank Mandiri Tbk	36.466.767	136.431.638
Deposito Berjangka		
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	-	2.000.000.000
Jumlah	<u>2.978.678.987</u>	<u>5.705.380.159</u>

Tingkat suku bunga deposito berjangka adalah 2,85% per tahun pada tahun 2021.

Tidak ada saldo kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya, dijamin dan yang ditempatkan pada pihak berelasi.

6. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Pihak Ketiga		
Pelanggan Perorangan	16.351.937.735	1.801.005.914
Dikurangi:		
Cadangan Penurunan Nilai Piutang Usaha	(5.459.952)	(1.003.774)
Jumlah	<u>16.346.477.783</u>	<u>1.800.002.140</u>

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Jatuh Tempo:		
Kurang Dari 30 Hari	9.299.475.300	1.393.103.208
31 - 60 Hari	-	201.358.356
Lebih Dari 60 Hari	7.052.462.435	206.544.350
Dikurangi:	16.351.937.735	1.801.005.914
Cadangan Penurunan Nilai Piutang Usaha	(5.459.952)	(1.003.774)
Jumlah	<u>16.346.477.783</u>	<u>1.800.002.140</u>

Rincian dan mutasi cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Saldo Awal	1.003.774	-
Penambahan	4.456.178	1.003.774
Pemulihan	-	-
Saldo Akhir	<u>5.459.952</u>	<u>1.003.774</u>

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, seluruh piutang usaha Perusahaan di atas adalah piutang dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah dan tidak terdapat piutang usaha yang dijadikan jaminan. Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai piutang usaha cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas penurunan nilai piutang usaha.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Customer	1.239.854.823	-
Karyawan	40.000.000	20.000.000
Jumlah	<u>1.279.854.823</u>	<u>20.000.000</u>

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, seluruh piutang lain-lain Perusahaan merupakan piutang dalam mata uang Rupiah. Manajemen berkeyakinan bahwa piutang lain-lain tersebut dapat tertagih, sehingga tidak perlu dibuat cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

8. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Tanah Yang Sedang Dikembangkan	16.634.734.095	4.041.086.663
Bangunan Yang Sedang Dikembangkan	415.247.369	865.861.111
Jumlah	<u>17.049.981.464</u>	<u>4.906.947.774</u>

Tanah yang sedang dikembangkan terdiri dari:

	2022	
	Luas	Jumlah
Tanah Minahasa/Sawangan	101.391 m2	16.634.734.095
Jumlah	<u>101.391 m2</u>	<u>16.634.734.095</u>
	2021	
	Luas	Jumlah
Tanah Minahasa/Sawangan	57.612 m2	4.041.086.663
Jumlah	<u>57.612 m2</u>	<u>4.041.086.663</u>

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Bangunan yang sedang dikembangkan terdiri dari:

	2022		
	Jumlah Unit	Luas	Jumlah
Perumahan Sawangan Permai	5	356 m2	415.247.369
Jumlah	5	356 m2	415.247.369
	2021		
	Jumlah Unit	Luas	Jumlah
Perumahan Sawangan Permai	9	618 m2	865.861.111
Jumlah	9	618 m2	865.861.111

Mutasi tanah dan bangunan yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Tanah		
Saldo Awal	4.041.086.663	4.385.000.000
Penambahan	13.140.141.500	-
Dialokasikan - Beban Pokok Penjualan	(546.494.068)	(343.913.337)
Saldo Akhir	16.634.734.095	4.041.086.663
Bangunan		
Saldo Awal	865.861.111	-
Penambahan	12.544.490.983	5.500.000.000
Dialokasikan - Beban Pokok Penjualan	(12.995.104.725)	(4.634.138.889)
Saldo Akhir	415.247.369	865.861.111

Tanah yang sedang dikembangkan merupakan tanah milik Perusahaan untuk pembangunan rumah tinggal di Perumahan Sawangan Permai yang sebagian besar merupakan tanah yang siap dijual. Hak legal atas tanah aset real estat berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Perusahaan yang akan jatuh tempo pada tahun 2050. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat persediaan yang diasuransikan.

9. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Konsultan Hukum	130.425.000	-
Underwriter	111.000.000	-
Akuntan Publik	1.700.000	-
Pembelian Tanah	-	4.862.486.499
Jumlah	243.125.000	4.862.486.499

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. ASET TETAP

Akun ini terdiri dari:

	2022			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Harga Perolehan</u>				
Pemilikan Langsung:				
Tanah	-	350.000.000	-	350.000.000
Bangunan	-	996.500.000	-	996.500.000
Peralatan Kantor	-	144.319.000	-	144.319.000
Aset Sewa Pembiayaan:				
Kendaraan	-	304.985.780	-	304.985.780
Jumlah	-	1.795.804.780	-	1.795.804.780
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Pemilikan Langsung:				
Bangunan	-	124.562.500	-	124.562.500
Peralatan Kantor	-	6.654.563	-	6.654.563
Aset Sewa Pembiayaan:				
Kendaraan	-	12.707.741	-	12.707.741
Jumlah	-	143.924.804	-	143.924.804
Nilai Buku	-			1.651.879.976

Tanah dan Bangunan milik Perusahaan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), berupa bangunan kantor dengan luas lahan 600 m², luas bangunan 144 m² yang terletak di Perumahan Sawangan Permai, Sawangan, Tombulu, Kab. Minahasa, Sulawesi Utara.

Pada tanggal 31 Januari 2023 aset tetap telah diasuransikan, kendaraan kepada BCA Insurance dengan nilai pertanggungan sebesar Rp324.100.000. Bangunan diasuransikan kepada PT BRI Asuransi Indonesia (pihak ketiga) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp996.500.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan telah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan perjanjian pembiayaan pada bulan Agustus 2022 dengan PT BCA Finance (Catatan 13), Perusahaan membeli aset tetap berupa Kendaraan Mobil Type BRV 1.5 E CVT dengan jumlah fasilitas pembiayaan sebesar Rp272.243.979. Perjanjian tersebut berlaku untuk jangka waktu 2 tahun terhitung sejak realisasi fasilitas pembiayaan. Kendaraan tersebut dibayarkan dengan cara angsuran sebanyak 24 kali.

Tidak terdapat aset tetap yang sudah disusutkan penuh namun masih digunakan untuk menunjang operasional Perseroan, tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara, tidak terdapat aset tetap yang berasal dari hibah dan yang dihentikan dari penggunaan aktif, dan tidak terdapat aset tetap yang tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset pada tanggal 31 Desember 2022.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:	2022	2021
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	532.000.000	3.848.800.000
Jumlah	<u>532.000.000</u>	<u>3.848.800.000</u>
Mutasi utang bank adalah sebagai berikut:	2022	2021
Saldo Awal	3.848.800.000	-
Arus Kas:		
Penerimaan Utang Bank	-	5.000.000.000
Pembayaran Utang Bank	<u>(3.316.800.000)</u>	<u>(1.151.200.000)</u>
Saldo Akhir	<u>532.000.000</u>	<u>3.848.800.000</u>

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Berdasarkan Addendum Perjanjian Kredit No. B.223/KC-XII/ADK/07/2022 tanggal 13 Juli 2022, PT Minahasa Membangun Hebat mendapat fasilitas kredit dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dengan ketentuan sebagai berikut:

Jenis Kredit	: Kredit Modal Kerja Pengembang
Jumlah Kredit	: Rp2.962.400.000 (dua milyar sembilan ratus enam puluh dua juta empat ratus ribu rupiah)
Bentuk Kredit	: Pseudo R/C Maks CO Menurun
Tujuan Penggunaan	: Tambahan Modal Kerja Pengembang untuk pembangunan rumah atas proyek perumahan Sawangan Permai.
Jangka Waktu	: 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak penandatanganan akad kredit
Suku Bunga	: 11,50% per tahun
Agunan Kredit	: - Tanah 10 SHGB dan diikat dengan bentuk HT I senilai Rp2.100.000.000 - Tanah 21 SHGB dan diikat dengan bentuk HT I senilai Rp3.485.000.000

Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) No. B.227/KC-XII/ADK/07/2022 tanggal 13 Juli 2022, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, tidak diperkenankan, antara lain tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

- Melakukan penjualan aset tetap Perusahaan yang menjadi jaminan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
- Melakukan tindakan merger, akuisisi, penjualan aset, membagi dividen, melakukan perubahan susunan pengurus dan perubahan komposisi kepemilikan saham.
- Mengikat diri sebagai penjamin (borgtocht/avails) terhadap pihak lain atau menjaminkan kekayaan Perusahaan kepada pihak lain.
- Menyewakan aset yang diagunkan ke PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kepada pihak lain tanpa persetujuan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk terlebih dahulu.
- Mengikat HT I baru dan seterusnya dan pengikat agunan lainnya kepada pihak atau kreditur lain.
- Menerima pinjaman/kredit baru dari bank lain atau lembaga keuangan lainnya kecuali transaksi dagang yang lazim dan fasilitas bank lain yang sudah ada saat ini.
- Melakukan investasi baru dengan nilai >35% dari laba bersih.
- Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit dari debitur sendiri.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. UTANG BANK (Lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) No. B.243/KC-XII/ADK/08/2021 tanggal 23 Agustus 2021, PT Minahasa Membangun Hebat mendapat fasilitas kredit dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dengan ketentuan sebagai berikut:

Jenis Kredit	: Kredit Modal Kerja Pengembang
Jumlah Kredit	: Rp5.000.000.000 (lima milyar rupiah)
Bentuk Kredit	: Pseudo R/C Maks CO Menurun
Tujuan Penggunaan	: Tambahan Modal Kerja Pengembang untuk pembangunan rumah atas proyek perumahan Sawangan Permai.
Jangka Waktu	: 12 (dua belas) bulan, terhitung sejak penandatanganan akad kredit
Suku Bunga	: 12,50% per tahun
Agunan Kredit	: - Tanah 14 SHGB seluas 1.774 m2 dan diikat dengan bentuk HT I senilai Rp2.100.000.000 - Tanah 41 SHGB seluas 3.875 m2 dan diikat dengan bentuk HT I senilai Rp3.485.000.000

Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) No. B.243/KC-XII/ADK/08/2021 tanggal 23 Agustus 2021, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, tidak diperkenankan, antara lain tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

- Melakukan penjualan aset tetap Perusahaan yang menjadi jaminan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
- Melakukan tindakan merger, akuisisi, penjualan aset, membagi dividen, melakukan perubahan susunan pengurus dan perubahan komposisi kepemilikan saham.
- Mengikat diri sebagai penjamin (borgtocht/avails) terhadap pihak lain atau menjaminkan kekayaan Perusahaan kepada pihak lain.
- Menyewakan aset yang diagunkan ke PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kepada pihak lain tanpa persetujuan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk terlebih dahulu.
- Mengikat HT I baru dan seterusnya dan pengikat agunan lainnya kepada pihak atau kreditur lain.
- Menerima pinjaman/kredit baru dari bank lain atau lembaga keuangan lainnya kecuali transaksi dagang yang lazim dan fasilitas bank lain yang sudah ada saat ini.
- Melakukan investasi baru dengan nilai >35% dari laba bersih.
- Mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit dari debitur sendiri.

Selain itu, selama masa berlakunya perjanjian ini, Perusahaan harus memelihara rasio keuangan sebagai berikut:

Pembatasan Keuangan

	2022	2021
Rasio Lancar > 100%	1339,52%	178,34%
Ebitda Bernilai Positif	14.543.927.613	2.422.247.620
Laba Bersih Bernilai Positif	13.908.895.955	2.336.164.297
DSCR > 1,5x	4,36	0,24

Tidak ada pembatasan yang tidak terpenuhi, sampai pinjaman dilunasi pada tanggal 6 Maret 2023.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. UANG MUKA PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Uang Muka Penjualan	878.017.489	848.829.816
Jumlah	878.017.489	848.829.816

Uang muka penjualan merupakan uang muka yang diterima dari penjualan rumah tinggal di Perumahan Sawangan Permai Minahasa, yang belum memenuhi persyaratan untuk diakui sebagai pendapatan.

13. UTANG SEWA PEMBIAYAAN

Perusahaan memiliki perjanjian sewa pembiayaan dengan PT BCA Finance. Pembiayaan ini meliputi kendaraan.

	2022	2021
Liabilitas – Awal	-	-
Liabilitas yang timbul selama tahun berjalan	272.244.555	-
Jumlah Liabilitas	272.244.555	-
Pembayaran selama tahun berjalan	(44.137.090)	-
Liabilitas – Akhir	228.107.465	-
Liabilitas jatuh tempo dalam setahun	133.747.448	-
Liabilitas Jangka Panjang	94.360.017	-

Utang sewa pembiayaan ini dikenakan bunga berkisar 3,33% flat p.a

Beban bunga dari utang sewa pembiayaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022, disajikan sebagai “beban bunga” dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Kendaraan milik Perusahaan digunakan sebagai jaminan untuk utang pembiayaan yang diperoleh Perusahaan (Catatan 10)

14. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Pihak Ketiga		
Islam Santoso	-	5.000.000.000
Jumlah	-	5.000.000.000

Berdasarkan perjanjian yang dibuat pada tanggal 01 Februari 2021, Utang kepada Islam Santoso merupakan pinjaman Perusahaan yang dipergunakan untuk modal kerja Perusahaan, dengan bunga 6% per tahun dan jangka waktu pengembalian utang beserta bunganya akan dikembalikan seluruhnya pada tanggal 05 Agustus 2022.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan mencatat estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuarial (KKA) Tubagus Syafrial & Amran Nangasan, aktuaris independen, berdasarkan laporannya pada tanggal 26 Januari 2023 dan 13 Juli 2022, yang menggunakan metode "Projected Unit Credit".

Asumsi-asumsi pokok yang digunakan dalam perhitungan aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Tingkat Diskonto	7,17%	7,03%
Tingkat Kenaikan Gaji	7,00%	7,00%
Tabel Mortalita	(TMI) IV – 2019 Unisex	
Proporsi Pengambilan Pensiun Normal	55 tahun	55 tahun
Metode	Projected Unit Credit	

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Estimasi Liabilitas atas Imbalan Kerja Karyawan" di laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, adalah sebagai berikut:

Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan

	2022	2021
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Kerja	408.726.874	261.141.560
Nilai Bersih Liabilitas Yang Diakui Dalam Laporan Posisi Keuangan	<u>408.726.874</u>	<u>261.141.560</u>

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui laporan laba rugi komprehensif adalah:

	2022	2021
Biaya Jasa Kini	123.281.078	261.141.560
Biaya Bunga	18.358.252	-
Jumlah	<u>141.639.330</u>	<u>261.141.560</u>

Mutasi estimasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Saldo Awal	261.141.560	-
Beban Manfaat Karyawan	141.639.330	261.141.560
Kerugian Aktuarial	5.945.984	-
Liabilitas Imbalan Kerja	<u>408.726.874</u>	<u>261.141.560</u>

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

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (Lanjutan)

Tabel berikut menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar dan tingkat kenaikan gaji, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

Asumsi	Perubahan	Liabilitas Imbalan Pasca Kerja	
		2022	2021
Tingkat Diskonto	+ 1%	395.253.249	252.043.616
	+ 1%	423.713.723	271.425.245
Tingkat Kenaikan Gaji	+ 1%	423.592.140	271.326.894
	+ 1%	395.112.122	251.960.324

16. PERPAJAKAN

a. Pajak Dinayar Dimuka

	2022	2021
PPH Pasal 4 (2)	22.800.259	-
Jumlah	22.800.259	-

b. Utang Pajak

	2022	2021
PPN - Keluaran	1.034.166.303	-
PPH Pasal 21	38.917.950	83.081
PPH Pasal 23	333.333	132.818
PPH Pasal 4 (2)	213.749.610	-
Jumlah	1.287.167.196	215.899

c. Pajak Final

	2022	2021
Penjualan Unit Bangunan	33.917.029.826	11.874.903.132
Beban Pajak Penghasilan Final 2,5% Dari Penjualan	847.925.725	296.872.576

d. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran laba kena pajak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	13.908.895.955	2.336.164.297
Penghasilan Yang Telah Dikenakan Pajak Final	(33.917.029.826)	(11.874.903.132)
Koreksi Fiskal	20.008.133.871	9.538.738.835
Laba (Rugi) Fiskal	-	-
Taksiran Pajak Penghasilan	-	-

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 diatas menjadi dasar penyusunan Surat Pemberitahuan (SPT) Pajak Penghasilan Badan.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. MODAL SAHAM

Berdasarkan Akta No. 15 tertanggal 16 Agustus 2022 yang dibuat di hadapan Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, dan telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0059247.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 20 Agustus 2022, para pemegang saham menyatakan, menyetujui peningkatkan Modal Dasar Perusahaan yang semula sebesar Rp10.000.000.000 atau sebanyak 20.000 saham dengan nilai nominal Rp500.000 per lembar saham menjadi sebesar Rp80.000.000.000 atau sebanyak 3.200.000.000 saham dengan nilai nominal Rp25 per lembar saham dan meningkatkan modal ditempatkan/disetor yang semula sebesar Rp5.000.000.000 menjadi sebesar Rp20.000.000.000.

Sehingga susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan (%)	Jumlah (Rp)
Hendra Sutanto	467.760.000	58,47%	11.694.000.000
Rudy Gunawan	215.280.000	26,91%	5.382.000.000
Jon Fieris	116.960.000	14,62%	2.924.000.000
Jumlah	<u>800.000.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>20.000.000.000</u>

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan (%)	Jumlah (Rp)
Hendra Sutanto	5.847	58,47%	2.923.500.000
Rudy Gunawan	2.691	26,91%	1.345.500.000
Jon Fieris	1.462	14,62%	731.000.000
Jumlah	<u>10.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>5.000.000.000</u>

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Perusahaan dipersyaratkan oleh Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 untuk menyisihkan dan mempertahankan suatu dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan sampai dana cadangan tersebut mencapai 20% dari modal saham diterbitkan dan dibayar penuh.

Perusahaan berkomitmen untuk persyaratan permodalan eksternal tersebut membentuk cadangan sesuai dengan Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 70 saat Perseroan telah dapat membukukan laba ditahan.

Kebijakan Perusahaan adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar, antara lain dengan memonitor permodalan menggunakan *rasio debt to equity* dan *rasio gearing*.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. SALDO LABA

Ditentukan Penggunaannya

Sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas, Perseroan telah membentuk cadangan umum sampai dengan 31 Desember 2022 sebesar Rp500.000.000.

Tidak Ditentukan Penggunaannya

Merupakan Saldo Laba yang belum ditentukan penggunaannya oleh Perusahaan.

	2022	2021
Saldo Laba	15.744.725.252	2.335.829.297

19. PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Unit Bangunan	33.917.029.826	11.874.903.132
Potongan Penjualan	(53.000.000)	(24.600.000)
Jumlah	33.864.029.826	11.850.303.132

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat penjualan unit bangunan kepada pelanggan tertentu yang melebihi 10% dari penjualan bersih.

20. BEBAN POKOK PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Kavling Tanah (Catatan 8)	546.494.068	343.913.337
Unit Bangunan (Catatan 8)	12.995.104.725	4.634.138.889
Jumlah	13.541.598.793	4.978.052.226

21. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Promosi dan Iklan	225.124.788	69.385.350
Komisi	-	93.943.780
Jumlah	225.124.788	163.329.130

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Gaji dan Tunjangan	2.562.046.636	1.460.601.892
Lisensi/Perijinan	705.537.260	419.751.680
Infrastruktur	279.395.774	772.696.065
Perjalanan Dinas	213.985.736	320.975.122
Jasa Profesional	259.160.770	314.900.000
Penyusutan	143.924.804	-
Imbalan Pasca Kerja	141.639.330	261.141.560
BPJS Karyawan	127.278.490	77.899.188
Sumbangan dan Hadiah	120.523.750	30.249.400
Keamanan dan Kebersihan	99.979.500	31.429.000
Rumah Tangga Kantor	99.840.937	25.484.750
Jamuan & Entertainment	99.012.850	53.910.719
PPH Pasal 21	66.950.869	6.570.568
Listrik dan Air	54.193.150	28.892.650
Perawatan dan Perbaikan Kendaraan	50.153.960	15.220.497
BBM, Toll dan Parkir	49.207.100	28.236.100
Perawatan dan Perbaikan	34.225.000	5.387.150
Peralatan Kantor	16.974.800	56.995.200
Perawatan dan Perbaikan Kantor	16.423.000	77.845.810
Telepon, Fax dan Internet	15.384.900	4.229.350
Alat Tulis Kantor	12.766.100	8.937.500
Pengiriman	11.383.700	1.518.400
Printing dan Laminating	4.202.500	4.782.000
Pos dan Materai	3.036.000	2.575.500
Medical	2.522.700	22.349.200
PBB	1.750.000	-
Denda Pajak	1.000.000	-
Insentif	700.000	1.383.500
Sewa	-	3.287.500
Apraisal	-	2.840.000
Lain-lain	31.325.000	-
Jumlah	5.224.524.616	4.040.090.301

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021
Pendapatan Lain-lain		
Penghasilan Bunga Deposito dan Jasa Giro	70.268.576	57.470.129
Lain-lain	346.915.913	4.865.552
Jumlah	<u>417.184.489</u>	<u>62.335.681</u>
Beban Lain-lain		
Bunga Pinjaman Pihak Ketiga	(349.347.944)	-
Bunga Pinjaman Bank	(137.500.000)	(86.083.323)
Provisi	(25.718.000)	-
Pajak Bunga Deposito dan Jasa Giro	(8.827.149)	(7.598.647)
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	(4.456.178)	(1.003.774)
Bunga Sewa Pembiayaan	(4.258.910)	-
Administrasi Bank	(2.936.255)	(3.444.100)
Lain-lain	(100.002)	(439)
Jumlah	<u>(533.144.438)</u>	<u>(98.130.283)</u>
Jumlah - bersih	<u><u>(115.959.949)</u></u>	<u><u>(35.794.602)</u></u>

24. LABA PER SAHAM DASAR

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Nilai nominal semula	25	500.000
Nilai nominal yang disajikan kembali	25	25
Rata-rata tertimbang dari jumlah saham untuk perhitungan laba (rugi) dasar per saham	425.205.479	200.000.000
Laba bersih tahun berjalan	13.908.895.955	2.336.164.297
Laba per saham	<u><u>32,71</u></u>	<u><u>11,68</u></u>

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. NILAI WAJAR ASET KEUANGAN DAN LIABILITAS KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan yang tercatat dalam laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

	2022	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<u>Aset Keuangan</u>		
Kas dan Setara Kas	2.978.678.987	2.978.678.987
Piutang Usaha	16.346.477.783	16.346.477.783
Piutang Lain-lain	1.279.854.823	1.279.854.823
Uang Muka	243.125.000	243.125.000
Jumlah	<u>20.848.136.593</u>	<u>20.848.136.593</u>
<u>Liabilitas Keuangan</u>		
Utang Bank	532.000.000	532.000.000
Uang Muka Penjualan	878.017.489	878.017.489
Utang Sewa Pembiayaan	228.107.465	228.107.465
Utang Lain-lain	-	-
Jumlah	<u>1.638.124.954</u>	<u>1.638.124.954</u>
2021		
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<u>Aset Keuangan</u>		
Kas dan Setara Kas	5.705.380.159	5.705.380.159
Piutang Usaha	1.800.002.140	1.800.002.140
Piutang Lain-lain	20.000.000	20.000.000
Uang Muka	4.862.486.499	4.862.486.499
Jumlah	<u>12.387.868.798</u>	<u>12.387.868.798</u>
<u>Liabilitas Keuangan</u>		
Utang Bank	3.848.800.000	3.848.800.000
Uang Muka	848.829.816	848.829.816
Utang Lain-lain	5.000.000.000	5.000.000.000
Jumlah	<u>9.697.629.816</u>	<u>9.697.629.816</u>

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Direksi memiliki tanggungjawab keseluruhan untuk menetapkan dan mengawasi kerangka manajemen risiko. Direksi telah menetapkan fungsi keuangan yang bertanggungjawab untuk mengelola, mengembangkan dan memantau kebijakan manajemen risiko Perusahaan. Sedangkan fungsi internal audit memiliki tanggungjawab untuk mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas kebijakan dan prosedur manajemen risiko, dan menelaah kecukupan risiko yang dihadapi oleh Perusahaan dengan memberikan laporannya kepada Direksi.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

Tujuan keseluruhan dari manajemen risiko adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisa risiko - risiko yang dihadapi Perusahaan, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai, serta untuk mengawasi risiko dan kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan, namun tanpa terlalu mempengaruhi daya saing Perusahaan dan fleksibilitas.

Resiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko jika pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya yang menyebabkan kerugian keuangan. Kelompok Usaha melakukan analisa dan persetujuan kredit yang hati-hati, dan juga pengawasan terhadap saldo piutang dilakukan secara berkesinambungan untuk meminimalisasi piutang yang tidak dapat ditagih.

Terkait dengan kredit yang diberikan kepada pelanggan, Kelompok Usaha mengendalikan eksposur risiko kredit dengan menetapkan kebijakan atas persetujuan atau penolakan kontrak kredit baru. Kepatuhan atas kebijakan tersebut dipantau oleh Direksi. Sebagai bagian dari proses dalam persetujuan atau penolakan tersebut, reputasi dan jejak rekam pelanggan menjadi bahan pertimbangan. Saat ini, tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Perusahaan terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan.

<u>Aset Keuangan</u>	2022	2021
Kas dan Setara Kas	2.978.678.987	5.705.380.159
Piutang Usaha	16.346.477.783	1.800.002.140
Jumlah	19.325.156.770	7.505.382.299

Resiko Likuiditas

Pada saat ini Perusahaan berharap dapat membayar semua liabilitas pada saat jatuh tempo. Perusahaan melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk dan kas keluar untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek yang jatuh tempo diperoleh dari pelunasan piutang dari pelanggan yang memiliki jangka waktu kredit 3 bulan.

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

<u>Liabilitas Keuangan</u>	2022		
	Kurang Dari Satu Tahun	Lebih Dari Satu Tahun	Jumlah
Utang Bank	532.000.000	-	532.000.000
Utang Sewa Pembiayaan	133.747.448	94.360.017	228.107.465
Uang Muka Penjualan	878.017.489	-	878.017.489
Jumlah	1.543.764.937	94.360.017	1.638.124.954

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

Resiko Operasional

Risiko operasional adalah risiko kerugian yang diakibatkan oleh kekurangan atau kegagalan dari proses internal, faktor manusia dan sistem atau dari kejadian-kejadian eksternal. Risiko ini melekat dalam semua proses bisnis, kegiatan operasional, sistem dan produk Perusahaan.

Kebijakan manajemen yaitu menerapkan sistem audit kepatuhan yang berkelanjutan, pemeliharaan ataupun melakukan backup atas aplikasi utama perusahaan baik dari sisi hardware dan software untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, dan juga menanamkan nilai-nilai dasar Perusahaan sejak dini kepada karyawan sehingga dapat menghindari/mengurangi potensi penyimpangan, serta penilaian kinerja yang fair dan transparan dalam pengembangan karir.

Resiko Permodalan

Kebijakan manajemen adalah mempertahankan secara konsisten struktur permodalan yang sehat dalam jangka panjang guna mempertahankan akses terhadap berbagai alternative pendanaan pada biaya yang wajar. Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat antara jumlah liabilitas dan ekuitas guna mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Perusahaan mengelola dan melakukan penyesuaian terhadap struktur permodalan berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Dalam rangka pemeliharaan dan mengelola struktur permodalan, Perusahaan mempertimbangkan efisiensi penggunaan modal berdasarkan arus kas operasi dan belanja modal serta mempertimbangkan kebutuhan modal dimasa yang akan datang.

27. SEGMENT OPERASI

Informasi mengenai segmen operasi di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Bisnis Perusahaan hanya dikelompokkan menjadi satu produk utama yaitu properti.

	2022	2021
Penjualan	33.864.029.826	11.850.303.132
Beban Pokok Penjualan	(13.541.598.793)	(4.978.052.226)
Hasil Segmen	<u>20.322.431.033</u>	<u>6.872.250.906</u>
Beban Usaha Segmen	(5.449.649.404)	(4.203.419.431)
Beban Pajak Final	(847.925.725)	(296.872.576)
Pendapatan Lain-lain	417.184.489	62.335.681
Beban Lain-lain	(533.144.438)	(98.130.283)
Laba Segmen	<u>13.908.895.955</u>	<u>2.336.164.297</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Segmen Aset dan Liabilitas		
Segmen Aset	39.572.798.292	17.294.816.572
Segmen Liabilitas	3.334.019.024	9.958.987.275

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. SALDO DAN SIFAT TRANSAKSI SIGNIFIKAN DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha normal, Perseroan melakukan transaksi yang berkelanjutan dengan pihak berelasi.

Transaksi Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya untuk menunjang kegiatan operasional Perseroan, Perseroan melakukan transaksi berdasarkan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi, tidak ada transaksi yang tidak berhubungan dengan kegiatan usaha utama.

Dewan Komisaris dan Direksi menerima kompensasi yang ditentukan oleh pemegang saham pada saat RUPS tahunan, dan dibayarkan bulanan. Dewan Komisaris dan Direksi menerima kompensasi yang besarnya untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 sekitar Rp292.500.000 dan untuk tahun yang berakhir 2021 sekitar Rp292.500.000.

Sifat Transaksi dan Bubungan Pihak Berelasi

Kompensasi yang diberikan kepada masing-masing anggota atau kelompok pemegang saham utama yang juga sebagai karyawan, dan manajemen kunci lainnya untuk imbalan kerja jangka pendek, imbalan pasca kerja, imbalan kerja jangka panjang lainnya, pesangon pemutusan kerja dan pembayaran berbasis saham.

29. TRANSAKSI NON-KAS

Pada tahun yang berakhir 31 Desember 2022, Perusahaan melakukan transaksi investasi dan pendanaan yang tidak memerlukan penggunaan kas dan tidak termasuk dalam laporan arus kas berupa sewa pembiayaan sebesar Rp272.244.555.

30. PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Kerjasama antara Perusahaan dan CV Bangun Cipta Minahasa

Berdasarkan perjanjian pemborongan, tanggal 7 Desember 2020, Perusahaan melakukan perjanjian kerja dengan CV Bangun Cipta Minahasa, untuk menyediakan jasa pembangunan perumahan "Sawangan Permai" yang berlokasi di Desa Sawangan, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara. Perjanjian ini meliputi pekerjaan pembangunan kurang lebih 480 unit beserta dengan infrastruktur dan fasilitas di lingkungan perumahan dengan sistem borongan pada proyek perumahan. Nilai kontrak pekerjaan pembangunan perumahan sebesar Rp88.720.750.000 dengan total jumlah 480 unit. Jangka waktu pekerjaan akan diselesaikan dan diserahkan terimakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan dari tanggal akad per masing-masing unit. Pekerjaan harus dilaksanakan berdasarkan gambar rancangan lengkap (gambar kerja) arsitektur, struktur & MEP yang disediakan. Sebagian pekerjaan yang butuh keahlian khusus akan dilaksanakan oleh sub kontraktor di bawah koordinasi CV Bangun Cipta Minahasa.

Pekerjaan yang dilakukan CV Bangun Cipta Minahasa yaitu pekerjaan pembangunan perumahan dengan rincian unit, tipe dan harga sebagai berikut:

Blok	Cluster	Luas Bangunan	Luas Tanah	Harga per Unit
A	Boulevard	76,00	125,00	260.000.000
B	Bunaken	36,00	87,50	78.250.000
B	Bunaken	42,00	87,50	91.500.000
B	Bunaken	43,00	87,50	93.500.000
C	Rosewood	51,00	87,50	111.000.000
C	Rosewood	66,00	100,00	238.500.000
C	Rosewood	81,00	112,50	292.500.000

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Berdasarkan keputusan para pemegang saham sebagaimana diaktakan dalam Akta Notaris No. 15 tanggal 13 Pebruari 2023 dari Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, para pemegang saham antara lain menyetujui untuk:

- Menyetujui untuk mengubah status Perseroan yang semula Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka, sehingga selanjutnya nama Perseroan menjadi PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.
- Menyetujui perubahan tempat kedudukan Perseroan.
- Dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 85 POJK Nomor 3/2021, pemegang saham Perseroan menetapkan Tuan Hendra Sutanto sebagai pengendali Perseroan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan melalui Pasar Modal (*Initial Public Offering*) yang disertai dengan penerbitan sebanyak banyaknya 240.740.800 lembar saham baru atau sebesar 23,13% dari total modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp25.
- Menyetujui melepaskan dan mengedampingkan hak masing-masing pemegang saham Perseroan untuk mengambil terlebih dahulu (*right of first refusal*) atas saham baru yang disyaratkan dalam anggaran dasar Perseroan.
- Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.
- Perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan yang baru yaitu dengan memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Komisaris perseroan yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya serta mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru. Pemberhentian dan pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris tersebut berlaku sejak ditutup rapat ini, sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Rommy Posma Leke, SE., M,SI
Komisaris Independen : Fitria Ayu Febrianty

Dewan Direksi

Direktur utama : Go Ronny Nugroho
Direktur : Andrie Rianto

- Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana hal tersebut di atas.
- Memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan IPO.

PT MINAHASA MEMBANGUN HEBAT Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

- Memberikan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai kepastian jumlah saham dalam rangka Penawaran Umum dan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan dan nama-nama pemegang Saham Perseroan tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan dan Perseroan telah mencatatkan sahamnya dalam Bursa Efek.
- Mengubah seluruh anggaran dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan Peraturan Bapepam dan LK No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, juncto Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, termasuk penyesuaian kegiatan usaha Perseroan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 dan sekaligus menyusun kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.

Berdasarkan Surat keputusan No. 006/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perusahaan menetapkan Rini Atmadja sebagai Sekretaris Perusahaan.

Berdasarkan Surat keputusan No. 008/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Perusahaan menetapkan Rosnawati sebagai Ketua Unit Audit Internal.

Berdasarkan Surat keputusan No. 007/SK/MMH/II/2023 pada tanggal 14 Februari 2023, Entitas induk menetapkan anggota komite audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua : Fitria Ayu Febriany
Anggota : 1. Sri Rahmadani
2. Astri Febriani

Utang Bank

Perusahaan telah melunasi seluruh utang Bank kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk pada tanggal 6 Maret 2023.

32. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Saham dan dengan penelaahan atas pernyataan pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan Indonesia, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dengan angka perbandingan tanggal 31 Desember 2021, disertai dengan beberapa tambahan pengungkapan dan perubahan lainnya (pada Laporan Arus Kas, Laporan Perubahan Ekuitas dan Catatan 1a, 1b, 5, 10, 11, 13, 20, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 atas Laporan Keuangan).

33. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Manajemen yang diwakili oleh Direksi, bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 15 Juni 2023.



PT Minahasa Membangun Hebat Tbk.

