

Tanggal Efektif	:	26 Juni 2020
Masa Penawaran Umum	:	29 Juni 2020
Tanggal Penjatahan	:	1 Juli 2020
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	3 Juli 2020
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	3 Juli 2020
Tanggal Pencatatan Saham Pada Bursa Efek Indonesia	:	6 Juli 2020

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

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

**PT PAKUAN, TBK. ("PERSEROAN") DAN PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.**



## PT Pakuan, Tbk.

### Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang usaha penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya

Berkedudukan di Depok, Jawa Barat, Indonesia

#### Kantor Pusat:

Jl. Raya Muchtar Sawangan  
RT 002 / RW 007  
Kel. Sawangan, Kec. Sawangan  
Kota Depok 16517

#### Alamat Korespondensi:

Gedung Bursa Efek Indonesia  
Tower 1 Suite 1710  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55  
Jakarta Selatan 12190

Telp: +62 21 5154126 / +62 21 5154127

Fax: +62 21 5154128

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

Email: [corsec@ptpakuan.com](mailto:corsec@ptpakuan.com)

### PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak 22,73% (dua puluh dua koma tujuh tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, yang merupakan saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan ("**Saham Baru**") dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, dengan Harga Penawaran Rp125,- (seratus dua puluh lima Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) dan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia. Total nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebanyak Rp34.375.000.000,- (tiga puluh empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah).

Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari Saham Baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham Biasa Atas Nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

### PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



**PENCATATAN SAHAM-SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA INI SELURUHNYA AKAN DILAKUKAN DI BURSA EFEK INDONESIA EMISI EFEK INI DIJAMIN SECARA KESANGGUPAN PENUH (FULL COMMITMENT)**

**RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERSEDIAAN LAHAN YANG DIMILIKI PERSEROAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI FAKTOR RISIKO DALAM PROSPEKTUS INI.**

**RISIKO TERKAIT DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN ANTARA LAIN DISEBABKAN OLEH JUMLAH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN YANG TERBATAS DAN/ATAU TUJUAN PEMBELIAN SAHAM SEBAGAI INVESTASI JANGKA PANJANG.**

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

PT Pakuan, Tbk. ("**Perseroan**") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") di Jakarta pada tanggal 16 Desember 2019 dengan surat No. 041/PAK/XII/2019 yang kemudian disampaikan kembali pada tanggal 28 Februari 2020 dengan surat No. 031/PAK/III/2020, dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal.

Perseroan merencanakan akan mencatatkan saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini pada PT Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas tanggal 13 Mei 2020 dengan surat No. S-02815/BEI.PP3/05-2020. Apabila syarat-syarat pencatatan Saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan Saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2.

Semua Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus ini 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 Perdana Saham Perseroan, setiap pihak yang terafiliasi dilarang memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

PT Sinarmas Sekuritas sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan tegas menyatakan bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal. Selanjutnya penjelasan mengenai hubungan afiliasi dapat dilihat pada Bab XII tentang Penjaminan Emisi Efek.

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

**PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING DAN RELEVAN YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG MENYEBABKAN INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL DALAM PROSPEKTUS INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.**

# DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
DEFINISI DAN SINGKATAN.....	iii
RINGKASAN.....	ix
I. PENAWARAN UMUM.....	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM .....	4
III. PERNYATAAN UTANG.....	6
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING .....	11
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN.....	14
VI. FAKTOR RISIKO .....	31
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN .....	35
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA.....	36
A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN.....	36
1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN.....	36
2. MAKSUD DAN TUJUAN PERSEROAN .....	37
3. IZIN-IZIN USAHA PERSEROAN .....	38
4. PERKEMBANGAN PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN .....	39
5. MANAJEMEN DAN PENGAWASAN PERSEROAN.....	42
6. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN .....	46
7. TATA KELOLA PERUSAHAAN .....	46
8. SUMBER DAYA MANUSIA .....	51
9. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM.....	52
10. KETERANGAN SINGKAT TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBADAN HUKUM .....	53
11. PERJANJIAN DENGAN PIHAK AFILIASI.....	54
12. KETERANGAN TRANSAKSI AFILIASI SELAMA 3 TAHUN TERAKHIR .....	54
13. PERJANJIAN DAN KONTRAK PENTING DENGAN PIHAK KETIGA.....	55
14. ASET YANG DIMILIKI ATAU DIKUASAI PERSEROAN.....	57
15. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL.....	58
16. ASURANSI.....	58
17. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, KOMISARIS PERSEROAN DAN DIREKSI.....	58
18. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN ( <i>CORPORATE SOCIAL     RESPONSIBILITY</i> ) .....	58

<b>B.</b>	<b>KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA .....</b>	<b>58</b>
1.	UMUM .....	58
2.	KEGIATAN USAHA PERSEROAN .....	59
3.	STRATEGI USAHA .....	64
4.	PROSPEK USAHA .....	68
5.	KEUNGGULAN KOMPETITIF .....	70
6.	PERSAINGAN USAHA .....	71
7.	KEGIATAN PEMASARAN .....	72
8.	KETERANGAN UMUM TENTANG PELANGGAN PERSEROAN .....	73
9.	KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN, DAN HARGA PENJUALAN DALAM KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN .....	73
<b>IX.</b>	<b>EKUITAS .....</b>	<b>74</b>
<b>X.</b>	<b>KEBIJAKAN DIVIDEN .....</b>	<b>75</b>
<b>XI.</b>	<b>PERPAJAKAN .....</b>	<b>76</b>
<b>XII.</b>	<b>PENJAMINAN EMISI EFEK .....</b>	<b>78</b>
<b>XIII.</b>	<b>LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL .....</b>	<b>79</b>
<b>XIV.</b>	<b>KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM .....</b>	<b>82</b>
<b>XV.</b>	<b>TATA CARA PEMESANAN SAHAM .....</b>	<b>103</b>
<b>XVI.</b>	<b>PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM .....</b>	<b>110</b>
<b>XVII.</b>	<b>PENDAPAT DARI SEGI HUKUM .....</b>	<b>111</b>
<b>XVIII.</b>	<b>LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN .....</b>	<b>123</b>

## DEFINISI DAN SINGKATAN

- Afiliasi : Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pasar Modal, yaitu:
- hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;
  - hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;
  - hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama;
  - hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;
  - hubungan antara 2 (dua) Perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama; atau
  - hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
- BAE : Berarti Biro Administrasi Efek, yaitu pihak yang berdasarkan kontrak dengan Perseroan melaksanakan pencatatan pemilikan efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek, dalam hal ini adalah PT Sinartama Gunita.
- Bapepam dan LK : Berarti singkatan dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang merupakan penggabungan dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan (DJLK), sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tertanggal 30 Desember 2005 No. 606/KMK.01/2005 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
- BEI atau Bursa Efek : Berarti Bursa Efek Indonesia, pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek di antara mereka.
- BNRI : Berarti Berita Negara Republik Indonesia.
- Daftar Pemegang Saham : Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan efek oleh pemegang efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.
- DPPS : Berarti daftar yang memuat nama-nama dari pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan yang disusun berdasarkan FPPS yang dibuat oleh masing-masing Penjamin Emisi Efek.

Efektif	: Berarti terpenuhinya seluruh tata cara dan persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4 huruf a Peraturan No. IX.A.2, yaitu: 1) Atas dasar lewatnya waktu, yakni: a. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham; atau b. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau 2) Atas dasar Pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
FKPS	: Berarti Formulir Konfirmasi Penjataan Saham, formulir yang dikeluarkan oleh Manajer Penjataan yang merupakan konfirmasi atas hasil penjataan atas nama pemesan sebagai tanda bukti kepemilikan atas Saham Yang Ditawarkan yang dijual oleh Perseroan pada pasar perdana.
FPPS	: Berarti asli Formulir Pemesanan Pembelian Saham Yang Ditawarkan yang disediakan oleh Penjamin Emisi Efek yang harus diisi, ditandatangani dan diajukan dalam rangkap 5 (lima) oleh calon pembeli kepada Penjamin Emisi Efek.
Harga Penawaran	: Berarti harga yang harus dibayarkan para pemesan saham dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, yakni Rp125,- (seratus dua puluh lima Rupiah) setiap saham.
Hari Bursa	: Berarti setiap hari diselenggarakannya perdagangan efek di Bursa Efek, yaitu Senin sampai dengan Jumat kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	: Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender <i>Gregorian</i> tanpa kecuali, termasuk hari Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah.
Hari Kerja	: Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.
KSEI	: Berarti Kustodian Sentral Efek Indonesia yaitu suatu perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta yang bertugas mengadministrasikan penyimpanan efek berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek pada Penitipan Kolektif.
Masa Penawaran Umum	: Berarti jangka waktu yang berlangsung paling kurang 1 (satu) Hari Kerja dan paling lama 5 (lima) Hari Kerja sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2, dimana Masyarakat dapat mengajukan pemesanan Saham sebagaimana diatur dalam FPPS dan Bab XV mengenai Tata Cara Pemesanan Saham.
Manajer Penjataan	: Berarti PT Sinarmas Sekuritas yang bertanggung jawab atas penjataan Saham Baru sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan No. IX.A.7.

Masyarakat	: Berarti perorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing dan/atau badan hukum, baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia ataupun di luar negeri.
Menkumham	: Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang berubah nama Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia).
OJK	: Berarti singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, yang merupakan lembaga yang independen, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya beralih dari Menteri Keuangan dan Bapepam dan LK ke OJK.
Pasar Perdana	: Berarti penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan oleh Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan dicatatkan pada BEI.
Pasar Sekunder	: Berarti perdagangan saham pada BEI setelah Tanggal Pencatatan.
Pemegang Rekening	: Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
Penjamin Emisi Efek	: Berarti pihak-pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham bagi kepentingan Perseroan dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa efek yang tidak terjual.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: Berarti pihak yang melaksanakan pengelolaan dan penyelenggaraan Penawaran Umum Perdana Saham, dalam hal ini PT Sinarmas Sekuritas.
Penawaran Awal ( <i>bookbuilding</i> )	: Berarti ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas saham yang akan ditawarkan dan atau perkiraan harga penawaran saham.
Penawaran Umum Perdana Saham	: Berarti kegiatan penawaran saham yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual saham kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya.
Penitipan Kolektif	: Berarti jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu Pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian.
Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas	: Berarti Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas, yang dibuat oleh Bursa Efek Indonesia pada tanggal 13 Mei 2020 dengan surat No. S-02815/BEI.PP3/05-2020.

- Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas : Berarti Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas, yang dibuat antara Perseroan dengan KSEI pada tanggal 14 Januari 2020.
- Perjanjian Penjaminan Emisi Efek : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan No. 142 tanggal 26 Februari 2020, Addendum Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 77 tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 143 tanggal 26 Februari 2020, Addendum Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 78 tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat.
- Peraturan IX.A.1 : Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-690/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Ketentuan Umum Pengajuan Pernyataan Pendaftaran.
- Peraturan IX.A.2 : Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009, tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
- Peraturan IX.A.7 : Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
- Peraturan IX.E.1 : Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
- Peraturan IX.E.2 : Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
- Peraturan IX.J.1 : Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik.
- POJK No. 32/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
- POJK No. 33/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
- POJK No. 34/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
- POJK No. 35/2014 : Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
- POJK No. 30/2015 : Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

POJK No. 55/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK No. 56/2015	: Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
POJK No. 7/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, Dan/ Atau Sukuk.
POJK No. 8/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Bentuk Dan Isi Prospektus Dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
POJK No. 10/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tanggal 14 Maret 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
POJK No. 23/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tanggal 22 Juni 2017 tentang Prospektus Awal Dan Info Memo.
POJK No. 25/2017	: Berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tanggal 22 Juni 2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada OJK oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
Perseroan	: Berarti PT Pakuan, Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Depok.
Perusahaan Efek	: Berarti Pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai penjamin emisi efek, perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana yang ditentukan dalam UUPM.
Prospektus	: Berarti informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham dengan tujuan agar pihak lain membeli efek.
Prospektus Awal	: Dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK, sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi Harga Penawaran, Penjaminan Emisi Efek, atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan.
RUPS	: Berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham.
RUPSLB	: Berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
Saham Baru	: Berarti Saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap Saham yang akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham dalam jumlah sebanyak 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta) Saham yang selanjutnya dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.

- Saham Yang Ditawarkan** : Berarti Saham Baru yang akan ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat dalam Penawaran Umum Perdana Saham dengan jumlah sebanyak 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta) Saham yang mewakili sebanyak 22,73% (dua puluh dua koma tujuh tiga persen) dari total modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
- Tanggal Distribusi** : Berarti tanggal penyerahan Saham Yang Ditawarkan beserta bukti kepemilikan Saham Yang Ditawarkan yang wajib diberikan kepada pembeli kepada para pemesan Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham dan harus didistribusikan secara elektronik paling lambat dua Hari Kerja terhitung setelah Tanggal Penjatahan.
- Tanggal Pembayaran** : Berarti tanggal pembayaran hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan yang harus disetor oleh Penjamin Emisi Efek kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yaitu pada Tanggal Distribusi Saham Yang Ditawarkan, sebagaimana tercantum dalam Prospektus.
- Tanggal Pencatatan** : Berarti tanggal pencatatan Saham Yang Ditawarkan untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi.
- Tanggal Pengembalian** : Berarti tanggal pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek melalui Para Penjamin Emisi Efek, yang sebagian atau seluruh pesannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham dibatalkan atau ditunda.
- Tanggal Penjatahan** : Berarti tanggal dimana Manajer Penjatahan menetapkan penjatahan saham, yaitu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal berakhirnya Masa Penawaran Umum.
- NIB** : Berarti Nomor Induk Berusaha.
- TDP** : Berarti Tanda Daftar Perusahaan.
- UUPM** : Berarti Undang-Undang Pasar Modal yaitu Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara No. 64 tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara No. 3608 beserta peraturan pelaksanaannya.
- UUPT** : Berarti Undang-Undang Perseroan Terbatas yaitu Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara No. 106 Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara No. 4756.
- WIB** : Berarti Waktu Indonesia Bagian Barat (GMT +7.00)

#### **SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN**

“SII” : PT Sawangan Investasi Indonesia

## RINGKASAN

*Ringkasan di bawah ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih rinci dan laporan keuangan serta catatan-catatan yang tercantum di dalam Prospektus ini. Ringkasan ini dibuat atas dasar fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang penting bagi Perseroan. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah kecuali dinyatakan lain dan telah disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.*

- **UMUM**

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas yang telah didirikan secara sah berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian PT Pakuan No. 21 tanggal 8 Maret 1971, yang dibuat di hadapan Ridwan Suselo, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No. Y.A.5/304/5 tahun 1972 tanggal 9 Desember 1972. Akta Pendirian tersebut telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 26 tanggal 30 Maret 1982 tambahan No. 401, dan Berita Negara Republik Indonesia No. 28 tanggal 6 April 1973 tambahan No. 250 (“**Akta Pendirian**”).

Perseroan memiliki Kantor Pusat di Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002 / RW 007 Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok 16517.

Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa perubahan yang mana perubahan terakhir, sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi perseroan terbatas terbuka/publik dalam rangka penyesuaian dengan ketentuan anggaran dasar perusahaan publik sebagaimana diatur di dalam (i) POJK No. IX.J.I; (ii) POJK No. 32/2014; dan (iii) POJK No. 33/2014 termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 63 tanggal 13 Februari 2020 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0013449.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 14 Februari 2020 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031464.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 14 Februari 2020 (“**Akta No. 63/2020**”).

- **KEGIATAN USAHA**

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah bergerak dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi.

- **KEPENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN**

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terakhir adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Eddy Firmanto  
Komisaris Independen : Rudy Widjaja

**Direksi**

Direktur Utama : Ridwan Pranata  
Direktur : Sofyan Kaharu

## • STRUKTUR PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Jumlah saham yang ditawarkan	: Sebanyak 275.000.000 Saham Biasa Atas Nama
Persentase Penawaran Umum	: Sebanyak 22,73% dari Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham
Nilai Nominal	: Rp100 per Saham
Harga Penawaran Saham	: Rp125,- per Saham
Total Penawaran Umum	: Rp34.375.000.000,-

Saham yang ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya merupakan Saham Baru yang berasal dari portepel dan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham Biasa Atas Nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUP.

## • STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	3.600.000.000	360.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	89.439.600.000	95,66
2. Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Raya	13.459.000	1.345.900.000	1,44
3. Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1.157.000.000	1,24
4. Koperasi Karyawan PT Pakuan	280.000	28.000.000	0,03
5. PT Jakarta Touristindo	200.000	20.000.000	0,02
6. PT Metropolitan Development	100.000	10.000.000	0,01
7. Pemegang saham lainnya berupa individu*	14.995.000	1.499.500.000	1,60
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>935.000.000</b>	<b>93.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	2.665.000.000	266.500.000.000	

\*) Keterangan:

Merupakan pemegang saham individu lainnya sebanyak 87 orang, dengan masing-masing kepemilikan kurang dari 0,7% (nol koma tujuh) persen

## Struktur Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Perdana Saham

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>360.000.000.000</b>		<b>3.600.000.000</b>	<b>360.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	89.439.600.000	95,66	894.396.000	89.439.600.000	73,92
2. Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Raya	13.459.000	1.345.900.000	1,44	13.459.000	1.345.900.000	1,11
3. Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1.157.000.000	1,24	11.570.000	1.157.000.000	0,96
4. Koperasi Karyawan PT Pakuan	280.000	28.000.000	0,03	280.000	28.000.000	0,02
5. PT Jakarta Touristindo	200.000	20.000.000	0,02	200.000	20.000.000	0,02
6. PT Metropolitan Development	100.000	10.000.000	0,01	100.000	10.000.000	0,01
7. Pemegang saham lainnya berupa individu*	14.995.000	1.499.500.000	1,60	14.995.000	1.499.500.000	1,23
8. Masyarakat	-	-	-	275.000.000	27.500.000.000	22,73
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>935.000.000</b>	<b>93.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.210.000.000</b>	<b>121.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	<b>2.665.000.000</b>	<b>266.500.000.000</b>		<b>2.390.000.000</b>	<b>239.000.000.000</b>	

\*) Keterangan:

Merupakan pemegang saham individu lainnya sebanyak 87 orang, dengan masing-masing kepemilikan kurang dari 0,7% (nol koma tujuh) persen

Saham baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham yang dikeluarkan dari portepel yang memberikan pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh.

- **RENCANA PENGGUNAAN DANA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM**

Dana yang diperoleh Perseroan dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi biaya-biaya emisi terkait, seluruhnya akan dipergunakan Perseroan untuk penambahan modal kerja untuk proyek Sawangan Lake View dengan rincian sebagai berikut:

<i>Launching Event &amp; Promosi Awal</i>	4,70%
Biaya pembangunan area komersial	25,39%
Biaya pembangunan fasilitas penunjang	69,91%

- **IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING**

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 yang telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian. Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019 tidak diaudit dan disajikan sebagai angka-angka komparatif untuk seluruh jumlah yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Aset Lancar	158.456.736.005	122.354.683.160	396.847.882	655.929.748
Aset Tidak Lancar	162.013.785.619	162.521.835.427	302.834.778.529	38.173.981.942
<b>Total Aset</b>	<b>320.470.521.624</b>	<b>284.876.518.587</b>	<b>303.231.626.411</b>	<b>38.829.911.690</b>
Liabilitas Jangka Pendek	29.705.230.020	29.537.257.579	3.212.307.623	2.157.538.171
Liabilitas Jangka Panjang	179.848.162.696	187.940.540.357	208.810.683.097	5.807.183.097
<b>Total Liabilitas</b>	<b>209.553.392.716</b>	<b>217.477.797.936</b>	<b>212.022.990.720</b>	<b>7.964.721.268</b>
<b>Total Ekuitas</b>	<b>110.917.128.908</b>	<b>67.398.720.651</b>	<b>91.208.635.691</b>	<b>30.865.190.422</b>

### LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari			31 Desember	
	2020	2019 (tidak diaudit)	2019	2018	2017
<b>PENDAPATAN</b>	2.874.376.477	648.766.057	6.885.289.816	1.943.955.918	5.475.615.607
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	715.937.161	495.424.830	6.502.318.845	1.105.442.071	4.106.713.351
<b>LABA KOTOR</b>	<b>2.158.439.316</b>	<b>153.341.227</b>	<b>382.970.971</b>	<b>838.513.847</b>	<b>1.368.902.256</b>
Beban umum dan administrasi	595.955.701	708.553.945	15.478.148.218	11.026.263.284	11.903.679.667
<b>LABA (RUGI) OPERASI</b>	<b>1.562.483.615</b>	<b>(555.212.718)</b>	<b>(15.095.177.247)</b>	<b>(10.187.749.437)</b>	<b>(10.534.777.411)</b>
Beban bunga	(1.955.382.032)	-	(7.672.465.284)	-	-
Pendapatan jasa manajemen	416.666.667	-	1.250.000.000	-	-
Beban provisi pinjaman bank	-	-	(2.332.000.000)	-	-
Laba penjualan aset tetap	-	-	-	70.085.670.379	-
Lain-lain - bersih	256.800	(318.892)	3.833.856	523.149.327	86.751.362

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019 (tidak diaudit)	2019	2018	2017
<b>LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>	<b>24.025.050</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.845.808.675)</b>	<b>60.421.070.269</b>	<b>(10.448.026.049)</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>	1.257.803	-	10.907.895	-	(11.950.638)
<b>LABA (RUGI) TAHUN/PERIODE BERJALAN</b>	<b>25.282.853</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.834.900.780)</b>	<b>60.421.070.269</b>	<b>(10.459.976.687)</b>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain – setelah pajak	(6.874.596)	-	24.985.740	(77.625.000)	74.664.415
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF</b>	<b>18.408.257</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.809.915.040)</b>	<b>60.343.445.269</b>	<b>(10.385.312.272)</b>

## **RASIO KEUANGAN**

Keterangan	31 Januari		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
<b>RASIO KEUANGAN (X)</b>				
Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek	5,33	4,14	0,12	0,30
Aset Tidak Lancar / Liabilitas Jangka Panjang	0,90	0,86	1,45	6,57
Total Aset / Total Liabilitas	1,53	1,31	1,43	4,88
Total Liabilitas / Total Aset	0,65	0,76	0,70	0,21
Total Liabilitas / Total Ekuitas	1,89	3,23	2,32	0,26
<b>RASIO PERTUMBUHAN (%)</b>				
Pertumbuhan Pendapatan*	343,05	254,19	(64,50)	(18,99)
Pertumbuhan Beban Pokok Pendapatan*	44,51	488,21	(73,08)	34,02
Pertumbuhan Laba Kotor*	1307,61	(54,33)	(38,75)	(62,95)
Pertumbuhan Laba (Rugi) Tahun / Periode Berjalan*	104,55	(139,45)	677,64	(439,56)
Pertumbuhan Total Aset	12,49	(6,05)	680,92	(7,90)
Pertumbuhan Total Liabilitas	(3,64)	2,57	2562,03	774,30
Pertumbuhan Total Ekuitas	64,57	(26,10)	195,51	(25,18)
<b>RASIO USAHA (%)</b>				
Laba Kotor / Pendapatan	75,09	5,56	43,13	25,00
Laba (Rugi) Sebelum Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan / Pendapatan	0,84	(346,33)	3108,15	(190,81)
Laba (Rugi) Tahun/Periode Berjalan / Pendapatan	0,88	(346,17)	3108,15	(191,03)
Laba (Rugi) Sebelum Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan / Total Ekuitas**	0,02	(35,38)	66,24	(33,85)
Laba (Rugi) Tahun/Periode Berjalan / Total Ekuitas**	0,02	(35,36)	66,24	(33,89)
Laba (Rugi) Sebelum Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan / Total Aset**	0,01	(8,37)	19,93	(26,91)
Laba (Rugi) Tahun/Periode Berjalan / Total Aset**	0,01	(8,37)	19,93	(26,94)

\* Rasio tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Januari 2019

\*\* Rasio tanggal 31 Januari 2020 merupakan perbandingan antara Laba 31 Januari 2020 dibandingkan dengan Total Aset / Ekuitas 31 Januari 2020

- **FAKTOR RISIKO**

Risiko di bawah ini disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan, kegiatan operasional dan prospek Perseroan serta investasi pada saham Perseroan yang dimulai dari risiko utama Perseroan.

**A. Risiko Utama**

Risiko Ketersediaan Lahan yang Dimiliki Perseroan

**B. Risiko Terkait Dengan Kegiatan Usaha Perseroan**

1. Risiko Persaingan Usaha
2. Risiko Kendala Pendanaan dan Keterlambatan Penyelesaian Proyek
3. Risiko Kredit Konsumen
4. Risiko Pasokan Bahan Baku

**C. Risiko Terkait Pengelolaan Perusahaan dan Kepemilikan Saham Perseroan**

1. Risiko Tidak Likuidnya Saham Yang Ditawarkan Pada Penawaran Umum
2. Risiko Fluktuasi Harga Saham Perseroan
3. Risiko Pembagian Dividen

**D. Risiko Umum**

1. Risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan, Legalitas, dan Perizinan
2. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum
3. Risiko Ekonomi Makro
4. Risiko Kondisi Politik Indonesia
5. Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga
6. Risiko Fluktuasi Kurs Valuta Asing
7. Risiko Terjadinya Bencana Alam

Keterangan lebih rinci mengenai risiko usaha dapat dilihat pada Bab VI Prospektus mengenai Faktor Risiko.

- **PROSPEK USAHA**

Properti merupakan salah satu industri yang paling sering dibicarakan oleh masyarakat Indonesia, khususnya bagi yang tinggal di kota besar seperti DKI Jakarta. Dilansir dari Kompas bahwa pada tahun 2019 ada 81 juta orang yang tergolong sebagai milenial yang belum memiliki rumah atau setara dengan 31% populasi Indonesia. Hal ini disebabkan oleh tingginya ketimpangan pendapatan yang menyebabkan sulitnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah di Jakarta yang harganya sudah tergolong sangat tinggi.

Oleh sebab itu, banyak pengembang properti terkemuka yang melakukan pembangunan perumahan di daerah luar Jakarta, seperti Tangerang, Depok, Cibubur, dan Bogor. Hal ini untuk memenuhi permintaan akan perumahan di sekitar Jakarta dengan harga yang terjangkau, yang juga menjadi alasan kuat Perseroan untuk membangun Sawangan Lake View.

Lokasi Sawangan Lake View yang strategis dimana lokasi perumahan Perseroan memiliki jarak hanya  $\pm 7$  menit ke gerbang tol Sawangan dan jarak  $\pm 12$  menit dari gerbang tol Sawangan ke Jakarta, Kota Depok yang dilansir akan memiliki koridor LRT Harjamukti – Pondok Cina, menjadikan kota Depok dan Sawangan Lake View sebagai alternatif yang menarik selain Jakarta bagi milenial untuk memiliki hunian.

Manajemen berharap dengan strategi yang diterapkan saat ini, Perseroan dapat meningkatkan nilai bagi pemegang saham (*shareholders*) secara khusus, memberikan manfaat kepada seluruh pihak yang baik membutuhkan maupun berkepentingan serta meningkatkan kualitas dan taraf hidup masyarakat Sawangan pada umumnya.

- **PERKARA YANG DIHADAPI PERSEROAN, SERTA ANGGOTA DIREKSI DAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS PERSEROAN**

Pada saat Prospektus diterbitkan, Perseroan, anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan tidak sedang terlibat dalam suatu perkara pidana dan/atau perdata dan/atau perselisihan lain termasuk perselisihan di bidang hubungan industrial, perpajakan, perselisihan administratif dengan pihak instansi Pemerintah yang berwenang maupun perselisihan yang diselesaikan melalui badan arbitrase, serta tidak pernah dimohonkan dan/atau dinyatakan pailit dan/atau dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang dapat mempengaruhi kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.

- **KEBIJAKAN DIVIDEN**

Sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia dan Anggaran Dasar Perseroan, laba bersih Perseroan dapat dibagikan kepada Pemegang Saham sebagai dividen setelah dilakukannya penyisihan dana cadangan wajib yang dipersyaratkan undang-undang. Pembagian dividen harus disetujui oleh Pemegang Saham dalam RUPS tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, mulai tahun 2023, manajemen Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih Perseroan tahun buku 2022 dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan anggaran dasar Perseroan.

Kebijakan Perseroan dalam pembagian dividen tersebut akan diputuskan oleh para Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diadakan setiap tahun.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

## I. PENAWARAN UMUM

Sebanyak 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak 22,73% (dua puluh dua koma tujuh tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, yang merupakan saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan ("Saham Baru") dengan Nilai Nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, dengan Harga Penawaran Rp125,- (seratus dua puluh lima Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) dan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia. Total nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebanyak Rp34.375.000.000,- (tiga puluh empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah).

Saham Biasa Atas Nama yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari Saham Baru yang berasal dari portepel Perseroan, serta akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan Saham Biasa Atas Nama lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, hak atas pembagian Saham Bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.



### **PT Pakuan, Tbk.**

#### **Kegiatan Usaha Utama :**

Bergerak dalam bidang usaha penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya

#### **Berkedudukan di Depok, Jawa Barat, Indonesia**

##### **Kantor Pusat:**

Jl. Raya Muchtar Sawangan  
RT 002 / RW 007  
Kel. Sawangan, Kec. Sawangan  
Kota Depok 16517

##### **Alamat Korespondensi:**

Gedung Bursa Efek Indonesia  
Tower 1 Suite 1710  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55  
Jakarta Selatan 12190

Telp: +62 21 5154126 / +62 21 5154127

Fax: +62 21 5154128

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

Email: [corsec@ptpakuan.com](mailto:corsec@ptpakuan.com)

**RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERSEDIAAN LAHAN YANG DIMILIKI PERSEROAN. RISIKO USAHA PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI FAKTOR RISIKO DALAM PROSPEKTUS INI.**

**RISIKO TERKAIT DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN ANTARA LAIN DISEBABKAN OLEH JUMLAH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN YANG TERBATAS DAN/ATAU TUJUAN PEMBELIAN SAHAM SEBAGAI INVESTASI JANGKA PANJANG.**

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, susunan pemegang saham dan permodalan Perseroan telah diubah terakhir kali berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 63 tanggal 13 Februari 2020 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0013449.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 14 Februari 2020 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031464.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 14 Februari 2020 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	3.600.000.000	360.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	89.439.600.000	95,66
2. Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Raya	13.459.000	1.345.900.000	1,44
3. Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1.157.000.000	1,24
4. Koperasi Karyawan PT Pakuan	280.000	28.000.000	0,03
5. PT Jakarta Touristindo	200.000	20.000.000	0,02
6. PT Metropolitan Development	100.000	10.000.000	0,01
7. Pemegang saham lainnya berupa individu*	14.995.000	1.499.500.000	1,60
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>935.000.000</b>	<b>93.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	2.665.000.000	266.500.000.000	

\*) Keterangan:

Merupakan pemegang saham individu lainnya sebanyak 87 orang, dengan masing-masing kepemilikan kurang dari 0,7% (nol koma tujuh) persen

### Penawaran Umum Perdana Saham

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

### Struktur Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Perdana Saham

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum Perdana Saham			Setelah Penawaran Umum Perdana Saham		
	Nilai Nominal Rp100,- per Saham			Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>360.000.000.000</b>		<b>3.600.000.000</b>	<b>360.000.000.000</b>	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	89.439.600.000	95,66	894.396.000	89.439.600.000	73,92
2. Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Raya	13.459.000	1.345.900.000	1,44	13.459.000	1.345.900.000	1,11
3. Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1.157.000.000	1,24	11.570.000	1.157.000.000	0,96
4. Koperasi Karyawan PT Pakuan	280.000	28.000.000	0,03	280.000	28.000.000	0,02
5. PT Jakarta Touristindo	200.000	20.000.000	0,02	200.000	20.000.000	0,02
6. PT Metropolitan Development	100.000	10.000.000	0,01	100.000	10.000.000	0,01
7. Pemegang saham lainnya berupa individu*	14.995.000	1.499.500.000	1,60	14.995.000	1.499.500.000	1,23
8. Masyarakat	-	-	-	275.000.000	27.500.000.000	22,73
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>935.000.000</b>	<b>93.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.210.000.000</b>	<b>121.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	<b>2.665.000.000</b>	<b>266.500.000.000</b>		<b>2.390.000.000</b>	<b>239.000.000.000</b>	

\*) Keterangan:

Merupakan pemegang saham individu lainnya sebanyak 87 orang, dengan masing-masing kepemilikan kurang dari 0,7% (nol koma tujuh) persen

Saham baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham yang dikeluarkan dari portepel yang memberikan pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh.

### **Pencatatan Saham di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta) saham biasa atas nama yang mewakili sebanyak 22,73% (dua puluh dua koma tujuh tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 935.000.000 (sembilan ratus tiga puluh lima juta) saham yang mewakili sebanyak 77,27% (tujuh puluh tujuh koma dua tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

### **Ketentuan Dan Keterangan Mengenai Pihak Yang Dilarang Untuk Mengalihkan Sebagian Atau Seluruh Kepemilikan Atas Efek Bersifat Ekuitas Perseroan Setelah Pernyataan Pendaftaran Menjadi Efektif**

Sesuai dengan Pasal 2 dalam POJK No. 25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum Perdana Saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif.

SII selaku pemegang saham Perseroan sebanyak 894.396.000 (delapan ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu) lembar saham, dilarang untuk mengalihkan seluruh saham yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perseroan menjadi Efektif yang disebabkan oleh penambahan modal yang dilakukan oleh SII terhadap Perseroan.

Penambahan modal Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 107 tanggal 24 Januari 2020 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat adalah sebagai berikut:

- Menyetujui atas peningkatan modal dasar Perseroan dari sebesar Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp360.000.000.000 (tiga ratus enam puluh miliar Rupiah), dengan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari sebesar Rp50.000.000.000 (lima puluh miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp93.500.000.000 (sembilan puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah);
  - Yang dalam peningkatan modal tersebut menerbitkan sebanyak 435.000.000 (empat ratus tiga puluh lima juta) saham baru, dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp100 (seratus Rupiah) sehingga seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp43.500.000.000 (empat puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah), yang diambil bagian oleh:
  - PT Sawangan Investasi Indonesia, sejumlah 435.000.000 (empat ratus tiga puluh lima juta) saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp43.500.000.000 (empat puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah).

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

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

Dana yang diperoleh Perseroan dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi biaya-biaya emisi terkait, seluruhnya akan dipergunakan Perseroan untuk penambahan modal kerja untuk proyek Sawangan Lake View dengan rincian sebagai berikut:

<i>Launching Event &amp; Promosi Awal</i>	4,70%
Biaya pembangunan area komersial	25,39%
Biaya pembangunan fasilitas penunjang	69,91%

Bahwa atas rencana penggunaan dana tersebut bukan merupakan transaksi material, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, dan bukan merupakan transaksi afiliasi dan/atau transaksi benturan kepentingan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Proyeksi kebutuhan modal kerja selama 5 tahun proyek Sawangan Lake View adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Tahun	Kebutuhan Modal Kerja
2020	46.753.210.895
2021	126.204.336.498
2022	166.828.009.093
2023	211.131.021.891
2024	263.750.104.763

Sesuai dengan POJK No. 30/2015, Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam RUPS Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana disampaikan kepada OJK paling lambat pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah tanggal laporan.

Perkiraan total biaya emisi yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 7,19% (tujuh koma satu sembilan persen) dari jumlah dana yang diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, yang meliputi:

- a. Biaya jasa Penjamin Emisi Efek sekitar 2,91% (dua koma sembilan satu persen), yang terdiri dari:
  - biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) 1,00% (satu koma nol nol persen),
  - biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) 0,60% (nol koma enam nol persen), dan
  - biaya jasa penjualan (*selling fee*) 1,31% (satu koma tiga satu persen);
- b. Biaya jasa profesi penunjang pasar modal sekitar 2,88% (dua koma delapan delapan persen), yang terdiri dari:
  - biaya jasa akuntan publik sekitar 1,86% (satu koma delapan enam persen),
  - biaya jasa konsultan hukum sekitar 0,73% (nol koma tujuh tiga persen), dan
  - biaya notaris sekitar 0,29% (nol koma dua sembilan persen);
- c. Biaya lembaga penunjang pasar modal sekitar 0,25% (nol koma dua lima persen) merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek;
- d. Biaya lain-lain antara lain biaya Pernyataan Pendaftaran, BEI, KSEI, percetakan, iklan serta biaya-biaya emisi lainnya sekitar 1,15% (satu koma satu lima persen).

Apabila Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana dari rencana semula seperti yang tercantum dalam Prospektus ini, maka rencana dan alasan mengenai perubahan penggunaan dana tersebut disampaikan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK serta harus dimintakan persetujuan dari para pemegang saham Perseroan melalui RUPS terlebih dahulu sesuai dengan POJK No. 30/2015. Penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham akan dilaksanakan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang pasar modal.

Apabila dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham belum dipergunakan seluruhnya, maka Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid sesuai dengan ketentuan dalam POJK No. 30/2015.

Apabila dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini tidak mencukupi untuk membiayai kegiatan tersebut, maka sumber dana lain yang akan digunakan Perseroan adalah kas internal Perseroan dan pinjaman bank.

### III. PERNYATAAN UTANG

Tabel berikut ini menggambarkan posisi liabilitas Perseroan yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 yang telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian.

Pada tanggal 31 Januari 2020, Perseroan mempunyai liabilitas yang keseluruhannya berjumlah Rp209.553.392.716 dengan perincian sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>	
Beban masih harus dibayar	176.174.028
Utang pajak	8.195.722.659
Pendapatan diterima di muka	3.333.333.333
Utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	18.000.000.000
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>29.705.230.020</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>	
Utang bank jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	176.000.000.000
Utang usaha – pihak ketiga	41.121.850
Utang pembelian aset tetap – pihak ketiga	190.631.247
Utang lain-lain jangka panjang – pihak ketiga	3.488.395.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan	128.014.599
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>179.848.162.696</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>209.553.392.716</b>

Perincian lebih lanjut mengenai kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:

#### 1. Utang Pajak

Saldo utang pajak pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp8.195.722.659 dengan rincian sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah</b>
Pajak Penghasilan:	
Pasal 21	1.983.288
Peraturan Pemerintah pasal 23 (0,5%)	9.719.780
Pajak Pembangunan I	450.005.844
Pajak Pertambahan Nilai	7.734.013.747
<b>Jumlah</b>	<b>8.195.722.658</b>

#### 2. Pendapatan Diterima di Muka

Pada tanggal 31 Januari 2020, akun ini merupakan pendapatan diterima di muka atas jasa manajemen sebesar Rp5.000.000.000 yang didasarkan pada perjanjian kerjasama jasa manajemen antara Perseroan dengan PT Bumame Utama Indonesia tanggal 16 Desember 2019. Pada tanggal 31 Januari 2020, saldo atas pendapatan diterima di muka adalah sebesar Rp3.333.333.333.

### 3. Utang Bank Jangka Panjang

Saldo utang bank jangka panjang pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp176.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Jumlah
PT Bank Panin Indonesia Tbk	194.000.000.000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	18.000.000.000
<b>Total bagian jangka panjang</b>	<b>176.000.000.000</b>

Berdasarkan Akta Notaris Eliwaty Tjitra, S.H. No. 50 tanggal 11 Juli 2019 tentang perjanjian kredit dan perjanjian jaminan PT Pakuan, Perseroan mendapat fasilitas Pinjaman Rekening Koran dan fasilitas Pinjaman Jangka Menengah dengan plafon masing-masing sebesar Rp12.000.000.000 dan Rp200.000.000.000. Tujuan utama dari fasilitas Pinjaman Rekening Koran ini adalah untuk cadangan insidental, sedangkan untuk fasilitas Pinjaman Jangka Menengah bertujuan untuk melunasi utang pada Werrona Pte. Ltd. Kedua pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 24% per tahun untuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran dan 11,5% per tahun untuk fasilitas Pinjaman Jangka Menengah dan memiliki jatuh tempo masing-masing pada tanggal 11 Juli 2020 dan 11 Juli 2022. Berikut adalah jadwal angsuran untuk fasilitas Pinjaman Jangka Menengah:

1. Bulan ke 1 sampai 12 Rp1.000.000.000
2. Bulan ke 13 sampai 24 Rp2.000.000.000
3. Bulan ke 25 sampai 35 Rp8.000.000.000
4. Bulan ke 36 Rp76.000.000.000

Atas pinjaman tersebut, Perseroan menjaminkan:

1. Hak tanggungan atas tanah dan bangunan seluas 503.340 m<sup>2</sup> yang terletak di dalam propinsi Jawa Barat, Depok, Kecamatan Sawangan, dengan Hak Guna Bangunan nomor 01976/Sawangan;
2. Jaminan fidusia atas piutang usaha milik Perseroan, jika ada;
3. Saham Perseroan yang dimiliki PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham;
4. Jaminan pribadi dari Jack Budiman, pemegang saham Entitas Induk Utama;

Kemudian atas pinjaman tersebut, tanpa persetujuan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, Perseroan tidak diperbolehkan untuk:

1. Melakukan penggabungan, akuisisi, dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan debitur, kecuali untuk transaksi normal yang dilakukan dalam rangka aktivitas operasional debitur.
2. Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar Debitur, terutama mengenai struktur permodalan, susunan pemegang saham dan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Debitur.
3. Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan Debitur untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan.
4. Memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham.
5. Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/afiliasi.
6. Menjual atau menyewakan seluruh atau sebagian aset, kecuali untuk transaksi yang umum dalam usaha Debitur.
7. Membayar atau membagikan dividen selama jangka waktu fasilitas kredit.
8. Lalai atas setiap perjanjian hutang dengan pihak ketiga.
9. Membuat suatu pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap hutang, kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam usaha Debitur.
10. Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah hutang Debitur kepada Kreditur.
11. Menarik kembali modal yang telah disetor.
12. Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan.

13. Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban Debitur berdasarkan perjanjian kepada pihak lain.
14. Memberikan pinjaman kepada pihak lain (termasuk kepada pemegang saham Debitur, Perusahaan afiliasi/subsidiary maupun pihak ketiga lainnya), kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan kegiatan operasional sehari-hari.

Perseroan telah memenuhi semua persyaratan dan kondisi utang bank jangka panjang yang disyaratkan oleh PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Pada tanggal 7 November 2019, berdasarkan surat PT Bank Pan Indonesia Tbk. No. 1641/CIB/EXT/19, Perseroan telah memperoleh persetujuan atas permohonan waiver atas pelanggaran aktivitas-aktivitas yang dilarang dan izin untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dari PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Sampai dengan tanggal 31 Januari 2020, Perseroan belum menggunakan fasilitas Pinjaman Rekening Koran.

Saldo utang atas fasilitas Pinjaman Jangka Menengah pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp194.000.000.000.

#### **4. Utang Usaha – Pihak Ketiga**

Pada tanggal 31 Januari 2020, akun ini merupakan utang usaha kepada PT Bangunan Kokoh Persada, pihak ketiga, atas penyewaan *golf cart* sebesar Rp41.121.850.

#### **5. Utang Pembelian Aset Tetap – Pihak Ketiga**

Pada tanggal 31 Januari 2020, akun ini merupakan utang pembelian aset tetap berupa mesin dan peralatan kepada pihak ketiga sebesar Rp190.631.247

#### **6. Utang Lain-Lain Jangka Panjang – Pihak Ketiga**

##### **Tanpa bunga**

Pada tanggal 30 Juni 2017, Perseroan telah menandatangani perjanjian pinjaman dengan Werrona Pte. Ltd., Singapura, pihak ketiga. Pinjaman ini ditujukan untuk keperluan pengurusan sertifikat tanah Perseroan dan untuk keperluan operasional Perseroan. Werrona Pte. Ltd., pihak ketiga, bersedia menyediakan pinjaman sampai dengan jumlah maksimum sebesar Rp8.000.000.000. Penarikan pinjaman ini dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga. Pengembalian pinjaman ini paling lambat pada tanggal 30 Juni 2022, dan pinjaman ini dapat dikonversi menjadi modal saham setelah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan perjanjian utang piutang antara Perseroan dengan Werrona Pte. Ltd., pihak ketiga, No. 02/SPU/PKN/12/2017 tanggal 14 Desember 2017, Perseroan memperoleh tambahan dana, dengan plafon sebesar Rp5.949.930.000. Penarikan pinjaman ini dapat dilakukan sekaligus. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga. Pengembalian pinjaman ini paling lambat pada tanggal 14 Desember 2022.

Kemudian pada tanggal 31 Januari 2018, berdasarkan akta pengakuan utang No. 26 antara Perseroan dengan Werrona Pte. Ltd., pihak ketiga, Perseroan mendapatkan pinjaman dana sebesar Rp200.000.000.000. Pelunasan utang tersebut dapat dicicil atau sekaligus untuk jangka waktu 5 tahun atau selambat-lambatnya tanggal 31 Januari 2023. Atas pinjaman ini, beberapa tanah milik Perseroan dijaminkan yaitu sebagai berikut :

1. Sebidang tanah HGB 27/Sawangan dengan luas 4.721 m<sup>2</sup>
2. Sebidang tanah HGB 30/Sawangan dengan luas 4.960 m<sup>2</sup>
3. Sebidang tanah HGB 00352/Bojong Sari dengan luas 13.592 m<sup>2</sup>
4. Sebidang tanah HGB 00353/Bojong sari dengan luas 5.443 m<sup>2</sup>
5. Sebidang tanah HGB 01970/ Sawangan dengan luas 2.871 m<sup>2</sup>
6. Sebidang tanah HGB 01971/Sawangan dengan luas 46.370 m<sup>2</sup>

7. Sebidang tanah HGB 01972/Sawangan dengan luas 75.525 m<sup>2</sup>
8. Sebidang tanah HGB 01973/Sawangan dengan luas 41.174 m<sup>2</sup>

Sampai dengan pada tanggal 31 Januari 2020, Perseroan telah melunasi semua fasilitas pinjaman tertanggal 30 Juni 2017, 14 Desember 2017, dan 31 Januari 2018.

### **Dengan bunga**

Kemudian pada tanggal 8 November 2019, berdasarkan akta perjanjian utang piutang antara Perseroan dengan Werrona Pte. Ltd., pihak ketiga, Perseroan mendapatkan pinjaman dana dengan plafon sebesar Rp80.000.000.000 untuk keperluan operasional Perseroan. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 6,5% per tahun dan memiliki jatuh tempo pada tanggal 8 November 2024. Atas pinjaman ini, beberapa tanah milik Perseroan dijaminkan yaitu sebagai berikut :

1. Sebidang tanah HGB 27/Sawangan dengan luas 4.721 m<sup>2</sup>
2. Sebidang tanah HGB 30/Sawangan dengan luas 4.960 m<sup>2</sup>
3. Sebidang tanah HGB 01970/ Sawangan dengan luas 2.871 m<sup>2</sup>
4. Sebidang tanah HGB 01971/Sawangan dengan luas 46.370 m<sup>2</sup>
5. Sebidang tanah HGB 01972/Sawangan dengan luas 75.525 m<sup>2</sup>
6. Sebidang tanah HGB 01973/Sawangan dengan luas 41.174 m<sup>2</sup>

Pada tanggal 31 Januari 2020, saldo untuk utang lain-lain - jangka panjang ini adalah sebesar Rp3.488.395.000.

### **7. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan**

Perseroan mencatat liabilitas imbalan kerja karyawan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 berdasarkan hasil perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, dalam laporannya No. 093/SPS/R-I/II/2020 tanggal 5 Februari 2020 untuk tanggal 31 Januari 2020 sehubungan dengan penerapan PSAK 24 (Revisi 2015), "Imbalan Kerja", menggunakan metode "*Projected Unit Credit*".

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan jumlah liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<b>31 Januari 2020</b>
Tingkat diskonto	6,45%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%
Usia pensiun	56 Tahun
Tingkat mortalitas	100% TMI III
Metode penilaian	<i>Projected Unit Credit</i>

Liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan posisi keuangan terdiri atas:

*(dalam Rupiah)*

<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah</b>
<b>Nilai kini liabilitas imbalan kerja</b>	<b>128.014.599</b>

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui pada laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah</b>
Saldo awal tahun	113.817.260
Beban imbalan kerja tahun berjalan	5.031.211
Beban (penghasilan) komprehensif lain yang timbul karena penyesuaian pengalaman	9.166.128
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b>128.014.599</b>

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 pada tanggal 31 Januari 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1 persen (%) dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp123.932.085, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1 persen (%), maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih tinggi sebesar Rp132.886.798.

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

Jumlah jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	Jumlah
<1 tahun	101.200.000
1 tahun – 2 tahun	-
2 tahun – 5 tahun	-
>5 tahun	26.814.599
<b>Total</b>	<b>128.014.599</b>

#### **Komitmen dan Kontinjensi**

Pada tanggal laporan auditor independen, Perseroan tidak memiliki komitmen maupun kewajiban kontinjensi.

**SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 31 JANUARI 2020 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI.**

**DARI TANGGAL 31 JANUARI 2020 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN ATAS LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN TERSEBUT, DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN TERSEBUT SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIF PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS DAN IKATAN- IKATAN BARU. SELAIN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUS INI.**

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

**SAMPAI DENGAN PROSPEKTUS INI DITERBITKAN TIDAK TERDAPAT PEMBATAKAN- PEMBATAKAN (*NEGATIVE COVENANT*) YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.**

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

**TIDAK ADA KELALAIAN ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.**

## IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel berikut ini menggambarkan Ikhtisar Data Keuangan Penting Perseroan yang berasal dari dan dihitung berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 yang telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian. Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019 tidak diaudit dan disajikan sebagai angka-angka komparatif untuk seluruh jumlah yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
<b>ASET</b>				
<b>ASET LANCAR</b>				
Kas dan bank	42.037.334.005	2.994.016.377	385.347.882	634.646.416
Piutang lain-lain – pihak ketiga	6.419.402.000	9.328.812.000	11.500.000	21.283.332
Beban dibayar di muka	-	31.854.783	-	-
Uang muka kontraktor	110.000.000.000	110.000.000.000	-	-
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>158.456.736.005</b>	<b>122.354.683.160</b>	<b>396.847.882</b>	<b>655.929.748</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				
Piutang lain-lain – pihak berelasi	-	-	136.536.400.000	-
Aset real estat	30.727.540.455	30.727.540.455	28.386.100.000	-
Aset tetap – setelah dikurangi				
Akumulasi penyusutan sebesar				
Rp36.402.007.779 pada tanggal				
31 Januari 2020, sebesar				
Rp36.191.831.923 pada tanggal 31				
Desember 2019, Rp33.656.202.895				
pada tanggal 31 Desember 2018, dan				
Rp32.702.046.180 pada tanggal 31				
Desember 2017	29.976.017.098	30.186.192.954	32.689.676.382	38.173.981.942
Aset tak berwujud – setelah dikurangi				
akumulasi amortisasi sebesar				
Rp7.234.158.888 pada tanggal 31 Januari				
2020 dan sebesar Rp6.932.735.601 pada				
tanggal 31 Desember 2019 sebesar				
Rp3.315.656.157 pada tanggal				
31 Desember 2018	101.278.224.416	101.579.647.703	105.196.727.147	-
Aset pajak tangguhan	32.003.650	28.454.315	25.875.000	-
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>162.013.785.619</b>	<b>162.521.835.427</b>	<b>302.834.778.529</b>	<b>38.173.981.942</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>320.470.521.624</b>	<b>284.876.518.587</b>	<b>303.231.626.411</b>	<b>38.829.911.690</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO</b>				
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				
Beban masih harus dibayar	176.174.028	154.171.996	1.175.204.840	1.263.288.297
Utang pajak	8.195.722.659	8.633.085.583	2.037.102.783	894.249.874
Pendapatan diterima di muka	3.333.333.333	3.750.000.000	-	-
Utang bank jangka panjang yang akan jatuh				
tempo dalam waktu satu tahun	18.000.000.000	17.000.000.000	-	-
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>29.705.230.020</b>	<b>29.537.257.579</b>	<b>3.212.307.623</b>	<b>2.157.538.171</b>

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	176.000.000.000	178.000.000.000	-	-
Utang usaha – pihak ketiga	41.121.850	41.121.850	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap – pihak ketiga	190.631.247	190.631.247	190.631.247	190.631.247
Utang lain-lain – pihak berelasi	-	156.645.000	-	-
Utang lain-lain jangka panjang – pihak ketiga	3.488.395.000	9.438.325.000	208.475.430.000	5.575.430.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan	128.014.599	113.817.260	103.500.000	-
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>179.848.162.696</b>	<b>187.940.540.357</b>	<b>208.810.683.097</b>	<b>5.807.183.097</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>209.553.392.716</b>	<b>217.477.797.936</b>	<b>212.022.990.720</b>	<b>7.964.721.268</b>
<b>EKUITAS – NETO</b>				
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019 dan Rp100.000 per saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017				
Modal dasar - 3.600.000.000 saham pada tanggal 31 Januari 2020, 2.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019, dan 1.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017				
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 935.000.000 saham pada tanggal 31 Januari 2020, 500.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019, dan 500.000 pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	93.500.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Saldo laba (defisit)	17.417.128.908	17.398.720.651	41.208.635.691	(19.134.809.578)
<b>TOTAL EKUITAS - NETO</b>	<b>110.917.128.908</b>	<b>67.398.720.651</b>	<b>91.208.635.691</b>	<b>30.865.190.422</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS – NETO</b>	<b>320.470.521.624</b>	<b>284.876.518.587</b>	<b>303.231.626.411</b>	<b>38.829.911.690</b>

## LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019 (tidak diaudit)	2019	2018	2017
<b>PENDAPATAN</b>	2.874.376.477	648.766.057	6.885.289.816	1.943.955.918	5.475.615.607
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	715.937.161	495.424.830	6.502.318.845	1.105.442.071	4.106.713.351
<b>LABA KOTOR</b>	<b>2.158.439.316</b>	<b>153.341.227</b>	<b>382.970.971</b>	<b>838.513.847</b>	<b>1.368.902.256</b>
Beban umum dan administrasi	595.955.701	708.553.945	15.478.148.218	11.026.263.284	11.903.679.667
<b>LABA (RUGI) OPERASI</b>	<b>1.562.483.615</b>	<b>(555.212.718)</b>	<b>(15.095.177.247)</b>	<b>(10.187.749.437)</b>	<b>(10.534.777.411)</b>
Beban bunga	(1.955.382.032)	-	(7.672.465.284)	-	-
Pendapatan jasa manajemen	416.666.667	-	1.250.000.000	-	-
Beban provisi pinjaman bank	-	-	(2.332.000.000)	-	-
Laba penjualan aset tetap	-	-	-	70.085.670.379	-
Lain-lain – bersih	256.800	(318.892)	3.833.856	523.149.327	86.751.362
<b>LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>	<b>24.025.050</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.845.808.675)</b>	<b>60.421.070.269</b>	<b>(10.448.026.049)</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>	1.257.803	-	10.907.895	-	(11.950.638)
<b>LABA (RUGI) TAHUN/PERIODE BERJALAN</b>	<b>25.282.853</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.834.900.780)</b>	<b>60.421.070.269</b>	<b>(10.459.976.687)</b>
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>					

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019 (tidak diaudit)	2019	2018	2017
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya:</b>					
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	(9.166.128)	-	33.314.320	(103.500.000)	99.552.553
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait	2.291.532	-	(8.328.580)	25.875.000	(24.888.138)
<b>Penghasilan (rugi) komprehensif lain - setelah pajak</b>	<b>(6.874.596)</b>	<b>-</b>	<b>24.985.740</b>	<b>(77.625.000)</b>	<b>74.664.415</b>
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF</b>	<b>18.408.257</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.809.915.040)</b>	<b>60.343.445.269</b>	<b>(10.385.312.272)</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM</b>	<b>0,04</b>	<b>(1,11)</b>	<b>(47,67)</b>	<b>120,84</b>	<b>(20,92)</b>

## RASIO KEUANGAN

Keterangan	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2018	2017	
<b>RASIO KEUANGAN (X)</b>					
Aset Lancar / Liabilitas Jangka Pendek	5,33	4,14	0,12	0,30	
Aset Tidak Lancar / Liabilitas Jangka Panjang	0,90	0,86	1,45	6,57	
Total Aset / Total Liabilitas	1,53	1,31	1,43	4,88	
Total Liabilitas / Total Aset	0,65	0,76	0,70	0,21	
Total Liabilitas / Total Ekuitas	1,89	3,23	2,32	0,26	
<b>RASIO PERTUMBUHAN (%)</b>					
Pertumbuhan Pendapatan*	343,05	254,19	(64,50)	(18,99)	
Pertumbuhan Beban Pokok Pendapatan*	44,51	488,21	(73,08)	34,02	
Pertumbuhan Laba Kotor*	1307,61	(54,33)	(38,75)	(62,95)	
Pertumbuhan Laba (Rugi) Tahun / Periode Berjalan*	104,55	(139,45)	677,64	(439,56)	
Pertumbuhan Total Aset	12,49	(6,05)	680,92	(7,90)	
Pertumbuhan Total Liabilitas	(3,64)	2,57	2562,03	774,30	
Pertumbuhan Total Ekuitas	64,57	(26,10)	195,51	(25,18)	
<b>RASIO USAHA (%)</b>					
Lab Kotor / Pendapatan	75,09	5,56	43,13	25,00	
Lab (Rugi) Sebelum Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan / Pendapatan	0,84	(346,33)	3108,15	(190,81)	
Lab (Rugi) Tahun/Periode Berjalan / Pendapatan	0,88	(346,17)	3108,15	(191,03)	
Lab (Rugi) Sebelum Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan / Total Ekuitas**	0,02	(35,38)	66,24	(33,85)	
Lab (Rugi) Tahun/Periode Berjalan / Total Ekuitas**	0,02	(35,36)	66,24	(33,89)	
Lab (Rugi) Sebelum Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan / Total Aset**	0,01	(8,37)	19,93	(26,91)	
Lab (Rugi) Tahun/Periode Berjalan / Total Aset**	0,01	(8,37)	19,93	(26,94)	

\* Rasio tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan tanggal 31 Januari 2019

\*\* Rasio tanggal 31 Januari 2020 merupakan perbandingan antara Laba 31 Januari 2020 dibandingkan dengan Total Aset / Ekuitas 31 Januari 2020

## V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan ini disusun berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 yang telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasi. Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019 tidak diaudit dan disajikan sebagai angka-angka komparatif untuk seluruh jumlah yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020.

### 1. Umum

Perseroan merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang usaha penyedia akomodasi hotel, menjual dan menyewakan real estat, dan penyedia sarana olahraga golf. Pada saat ini Perseroan memiliki beberapa unit usaha atau sumber pendapatan dalam sebuah aset properti yang dinamakan **Sawangan Golf, Hotel & Resort**. Sumber pendapatan Perseroan pada saat ini berasal dari aset berupa hotel dan golf & restoran.

Perseroan berkedudukan di Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002 / RW 007 Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok 16517.

### 2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kondisi Keuangan dan Hasil Operasi Perseroan

Beberapa faktor yang mempengaruhi bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

- **Faktor kondisi Pasar *Real Estate***

Sebagian besar pendapatan Perseroan berasal dari kegiatan pengembangan properti di Indonesia. Oleh karena itu, Perseroan memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap keadaan ekonomi Indonesia secara umum dan pasar properti di Indonesia khususnya. Kondisi ekonomi lainnya yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan mencakup tren penentuan harga pasar yang mempengaruhi penjualan properti dan tingkat harga sewa, 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 fluktuasi ekonomi Indonesia dan pasar properti Indonesia.

- **Faktor Penjualan dan Pendapatan Properti**

- *Penjualan properti*

Dalam hal penjualan properti, Perseroan pada umumnya melakukan kegiatan penjualan awal (*pre-sale*). Di dalam kegiatan ini, Perseroan pertama-tama menjual sebagian properti yang akan dibangun sebelum selesainya pembangunan tersebut. Pada saat ini, hukum Indonesia memperbolehkan Perseroan melakukan kegiatan *pre-sale* atas properti sebelum penyelesaian selama persyaratan tertentu sudah dipenuhi. Hasil *pre-sale* yang sudah didapatkan dapat digunakan kembali oleh Perseroan untuk melakukan pengembangan properti terkait yang telah terjual melalui proses *pre-sale*. Pembeli properti Perseroan dapat membayar harga beli secara penuh pada saat penjualan atau dapat memilih untuk membayar sebagian dari harga beli pada saat penjualan, yakni pada umumnya berkisar antara 20% sampai 30% dari harga beli, dan melakukan pembayaran secara bertahap atas jumlah yang masih terhutang.

Apabila pembeli bertahap tidak memenuhi kewajiban pembayarannya, maka sesuai dengan perjanjian jual beli standar Perseroan, Perseroan berhak membatalkan kontrak penjualan dan menjual kembali properti tersebut tanpa melalui prosedur penyitaan. Di samping itu, pada umumnya Perseroan berhak mempertahankan sebagian dari pembayaran yang dilakukan sebelum terjadinya gagal bayar.

Penentuan harga properti Perseroan disusun berdasarkan harga pasar yang berlaku pada waktu penjualan, dan dalam kasus-kasus tertentu, menggunakan harga premium. Pada umumnya, Perseroan mengembangkan properti residensial secara bertahap, sehingga Perseroan memiliki fleksibilitas untuk menyesuaikan penawaran produk dengan permintaan pasar. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai penjualan yang dihasilkan dari pengembangan baru mencakup jenis properti yang dikembangkan, penentuan waktu penyelesaian proyek dan penentuan waktu pengakuan pendapatan. Penjualan Perseroan juga dipengaruhi sejumlah faktor yang dapat mempengaruhi permintaan, termasuk demografi pasar serta tingkat aksesibilitas konsumen terhadap pusat kota untuk mendekatkan diri dengan tempat kerja mereka.

Di masa mendatang, Perseroan memperkirakan akan tetap melakukan *pre-sale* atas sebagian besar unit baru di proyek-proyek pengembangan Perseroan yang baru. Sehubungan dengan pengembangan baru, jumlah properti yang berhasil dijual dan jadwal penyerahan properti kepada konsumen bergantung pada jadwal konstruksi dan respon pasar pada saat peluncuran pengembangan baru tersebut.

#### - *Pendapatan properti*

Kinerja portofolio properti Perseroan terutama bergantung pada pendapatan yang dihasilkan dari penyewaan properti yang dimiliki Perseroan serta beban operasional yang terkait. Faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan sewa yang dihasilkan dari properti Perseroan termasuk, tetapi tidak terbatas pada kondisi ekonomi, baik lokal maupun secara umum, permintaan penyewa terhadap ruang ritel, penawaran properti-properti ritel baru di berbagai daerah tempat Perseroan beroperasi, kinerja penjualan atau kondisi usaha penyewa, arus pengunjung properti ritel, pola belanja konsumen, persaingan dengan properti ritel lainnya, inflasi, pengembangan transportasi, dan infrastruktur.

Harga sewa umumnya tetap selama periode sewa dan akan dikaji ulang sebelum berakhirnya periode sewa dengan mempertimbangkan kondisi pasar yang berlaku. Pada umumnya Perseroan menentukan harga sewa dengan mengacu kepada harga pasar untuk industri sejenis di lokasi yang setara, dengan penyesuaian terhadap kondisi pasar. Faktor-faktor utama dalam menentukan harga sewa mencakup tipe penyewa dan ukuran serta lokasi spesifik ruang yang disewakan dalam suatu pengembangan.

Perseroan meyakini bahwa proporsi penjualan dan pendapatan yang dihasilkan dari pendapatan rutin akan tetap meningkat dan hal ini akan membantu meminimalkan risiko operasional sehubungan dengan fluktuasi pasar properti di Indonesia.

- **Faktor Biaya Pendanaan dan Pengembangan**

Kemampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan, serta biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pendanaan tersebut, berpengaruh terhadap kegiatan usaha Perseroan. Sebagai contoh, Perseroan mendanai kegiatan pembangunan propertinya melalui hutang jangka menengah hingga hutang jangka panjang yang relatif signifikan serta melalui kegiatan *pre-sale* pengembangan baru miliknya. Tingkat suku bunga yang lebih tinggi akan meningkatkan biaya perolehan pinjaman untuk mendanai ekspansi bisnis Perseroan. Di samping itu, akses Perseroan terhadap modal dan biaya pendanaan dipengaruhi oleh pembatasan-pembatasan tertentu, seperti pembatasan restriktif standar sehubungan dengan hutang Perseroan, dan dalam hal pendanaan bank, Perseroan mungkin terbentur oleh batasan hutang per nasabah atas pinjaman bank.

- **Faktor Kebijakan Pemerintah dan Perubahan Peraturan**

Pemerintah Indonesia dapat dari waktu ke waktu, mengeluarkan kebijakan baru atau undang-undang yang dapat mempengaruhi industri properti. Kebijakan pemerintah yang mempengaruhi posisi keuangan keseluruhan Perseroan termasuk dampaknya bagi kondisi keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Kebijakan tarif pajak yang akan mempengaruhi beban pajak dan laba bersih Perseroan.
- b. Kebijakan ketenagakerjaan seperti perubahan tingkat Upah Minimum Regional (UMR) dan/atau Upah Minimum Provinsi (UMP) dan jaminan sosial yang akan mempengaruhi biaya upah tenaga kerja Perseroan.

• **Faktor Penentuan Waktu Penyelesaian Proyek**

Jumlah properti yang dapat dikembangkan atau diselesaikan Perseroan selama periode tertentu bersifat terbatas mengingat adanya kendala waktu dan kebutuhan modal substansial yang harus dipenuhi untuk pengembangan dan konstruksi proyek. Apabila terjadi penundaan, penjualan dan penyewaan juga akan mengalami penundaan, dengan demikian menunda penerimaan pembayaran, walaupun pembayaran uang muka dalam jumlah tertentu sudah diterima. Di samping itu, penundaan dalam proyek akan mengakibatkan penundaan terhadap kemampuan pencapaian target penjualan, dengan demikian akan menghambat realisasi pendapatan rutin dari kegiatan operasional properti Perseroan. Perseroan juga dapat mengalami penundaan dalam konstruksi dan/ atau penyelesaian proyek. Jadwal konstruksi properti bergantung pada sejumlah faktor, termasuk waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan persetujuan dan ijin konstruksi yang diperlukan, serta kemampuan Perseroan untuk mendapatkan pembeli.

**3. Komponen Utama Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain**

a. Pendapatan

Pendapatan Perseroan terdiri atas Golf dan Restoran, Hotel, dan Kolam Renang. Tabel berikut ini menyajikan pendapatan Perseroan sebagai persentase dari total pendapatan neto Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019 (tidak diaudit), serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari				31 Desember					
	2020	%	2019 (tidak diaudit)	%	2019	%	2018	%	2017	%
Hotel	1.866.764.637	64,95	54.767.864	8,44	1.222.898.819	17,76	-	-	417.740.227	7,63
Golf dan restoran	985.535.840	34,29	570.618.193	87,95	5.357.637.997	77,81	-	-	2.097.524.021	38,31
Kolam renang	22.076.000	0,77	23.380.000	3,60	304.753.000	4,43	1.943.955.918	100,00	2.960.351.359	54,06
<b>Total</b>	<b>2.874.376.477</b>	<b>100,00</b>	<b>648.766.057</b>	<b>100,00</b>	<b>6.885.289.816</b>	<b>100,00</b>	<b>1.943.955.918</b>	<b>100,00</b>	<b>5.475.615.607</b>	<b>100,00</b>

b. Beban Pokok Pendapatan

Tabel berikut ini menyajikan beban pokok pendapatan Perseroan berdasarkan bidang usaha sebagai persentase dari total beban pokok pendapatan untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari				31 Desember					
	2020	%	2019 (tidak diaudit)	%	2019	%	2018	%	2017	%
Golf dan restoran	521.084.223	72,78	412.511.194	83,26	5.361.119.981	82,45	-	-	2.005.438.719	48,83
Hotel	177.757.938	24,83	80.341.636	16,22	815.935.789	12,55	-	-	234.099.629	5,70
Kolam renang	17.095.000	2,39	2.572.000	0,52	325.263.075	5,00	1.105.442.071	100,00	1.867.175.003	45,47
<b>Total</b>	<b>715.937.161</b>	<b>100,00</b>	<b>495.424.830</b>	<b>100,00</b>	<b>6.502.318.845</b>	<b>100,00</b>	<b>1.105.442.071</b>	<b>100,00</b>	<b>4.106.713.351</b>	<b>100,00</b>

c. Beban Umum dan Administrasi

Tabel berikut ini menyajikan beban umum dan administrasi Perseroan sebagai persentase dari total beban umum dan administrasi untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari				31 Desember					
	2020	%	2019 (tidak diaudit)	%	2019	%	2018	%	2017	%
Amortisasi aset tak berwujud	301.423.287	50,58	301.423.287	42,54	3.617.079.444	23,37	3.315.656.157	30,07	-	-
Penyusutan aset tetap	210.175.856	35,27	211.302.419	29,82	2.535.629.028	16,38	2.527.592.635	22,92	2.630.371.139	22,10
Gaji dan tunjangan	37.400.000	6,28	30.400.000	4,29	372.800.000	2,41	270.000.000	2,45	1.327.687.387	11,15
Honorarium tenaga ahli	-	-	-	-	3.689.340.318	23,84	-	-	-	-
Perijinan	-	-	-	-	2.218.400.000	14,33	-	-	4.867.000.000	40,89
Pengamanan	-	-	164.328.622	23,19	1.572.302.376	10,16	724.073.203	6,57	1.263.288.297	10,61
Perpajakan dan retribusi	-	-	1.099.617	0,16	1.236.899.107	7,99	1.254.930.256	11,38	1.138.994.044	9,57
Pajak final	-	-	-	-	-	-	2.923.129.780	26,51	-	-
Lain-lain	46.956.558	7,88	-	-	235.697.945	1,52	10.881.253	0,10	676.338.800	5,68
<b>Total</b>	<b>595.955.701</b>	<b>100,00</b>	<b>708.553.945</b>	<b>100,00</b>	<b>15.478.148.218</b>	<b>100,00</b>	<b>11.026.263.284</b>	<b>100,00</b>	<b>11.903.679.667</b>	<b>100,00</b>

#### 4. Hasil Operasi

Tabel berikut ini menyajikan ringkasan pendapatan dan beban Perseroan untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019 (tidak diaudit)	2019	2018	2017
<b>PENDAPATAN</b>	2.874.376.477	648.766.057	6.885.289.816	1.943.955.918	5.475.615.607
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	715.937.161	495.424.830	6.502.318.845	1.105.442.071	4.106.713.351
<b>LABA KOTOR</b>	<b>2.158.439.316</b>	<b>153.341.227</b>	<b>382.970.971</b>	<b>838.513.847</b>	<b>1.368.902.256</b>
Beban umum dan administrasi	595.955.701	708.553.945	15.478.148.218	11.026.263.284	11.903.679.667
<b>LABA (RUGI) OPERASI</b>	<b>1.562.483.615</b>	<b>(555.212.718)</b>	<b>(15.095.177.247)</b>	<b>(10.187.749.437)</b>	<b>(10.534.777.411)</b>
Beban bunga	(1.955.382.032)	-	(7.672.465.284)	-	-
Pendapatan jasa manajemen	416.666.667	-	1.250.000.000	-	-
Beban provisi pinjaman bank	-	-	(2.332.000.000)	-	-
Laba penjualan aset tetap	-	-	-	70.085.670.379	-
Lain-lain - bersih	256.800	(318.892)	3.833.856	523.149.327	86.751.362
<b>LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>	<b>24.025.050</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(25.845.808.675)</b>	<b>60.421.070.269</b>	<b>(10.448.026.049)</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>	<b>1.257.803</b>	<b>-</b>	<b>10.907.895</b>	<b>-</b>	<b>(11.950.638)</b>
<b>LABA (RUGI) TAHUN/PERIODE BERJALAN</b>	<b>25.282.853</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.834.900.780)</b>	<b>60.421.070.269</b>	<b>(10.459.976.687)</b>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain – setelah pajak	(6.874.596)	-	24.985.740	(77.625.000)	74.664.415
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF</b>	<b>18.408.257</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.809.915.040)</b>	<b>60.343.445.269</b>	<b>(10.385.312.272)</b>

#### Pendapatan

##### **Periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019**

Pendapatan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp2.874.376.477, meningkat sebesar Rp2.225.610.420 atau sebesar 343,05% dibandingkan dengan pendapatan pada 31 Januari 2019. Peningkatan tersebut sebagian besar disebabkan oleh pendapatan dari penyewaan lokasi Sawangan Golf & Hotel untuk lokasi syuting film, event *wedding* dan 2 acara organisasi yang berkontribusi signifikan pada pendapatan hotel Perseroan, serta event turnamen golf yang berkontribusi meningkatkan pendapatan dari lini bisnis lapangan golf Perseroan.

##### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018**

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp6.885.289.816, meningkat sebesar Rp4.941.333.898 atau sebesar 254,19% dibandingkan dengan pendapatan pada 31 Desember 2018. Peningkatan tersebut sebagian besar disebabkan oleh adanya kembali pendapatan dari golf dan restoran dan hotel sejak adanya pembelian kembali hak operasional Sawangan Golf, Hotel, & Resort efektif tanggal 1 Januari 2019.

##### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.943.955.918, menurun sebesar Rp3.531.659.689 atau sebesar 64,50% dibandingkan dengan pendapatan pada 31 Desember 2017. Penurunan tersebut sebagian besar disebabkan oleh menurunnya pendapatan dari kolam renang dan pada tahun 2018, serta berdasarkan perjanjian "*Operating License*" tanggal 31 Januari 2018, pendapatan dari golf dan restoran dan hotel dikategorikan sebagai pendapatan *sharing profit* yang disajikan dalam lain-lain - bersih pada laporan laba rugi.

### **Beban Pokok Pendapatan**

#### **Periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019**

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp715.937.161, meningkat sebesar Rp220.512.331 atau sebesar 44,51% dibandingkan dengan beban pokok pendapatan pada 31 Januari 2019. Peningkatan tersebut sebagian besar disebabkan oleh melonjaknya beban pokok pendapatan dari lini usaha Golf dan Restoran dikarenakan event turnamen golf yang diadakan selama bulan Januari 2020 sehingga Perseroan memerlukan beberapa vendor seperti *catering* dan *sound system* untuk menunjang event tersebut.

#### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018**

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp6.502.318.845, meningkat sebesar Rp5.396.876.774 atau sebesar 488,21% dibandingkan dengan beban pokok pendapatan pada 31 Desember 2018. Peningkatan tersebut sebagian besar disebabkan oleh adanya pembelian kembali hak operasional Sawangan Golf, Hotel, & Resort efektif tanggal 1 Januari 2019.

#### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Beban pokok pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.105.442.071, menurun sebesar Rp3.001.271.280 atau sebesar 73,08% dibandingkan dengan beban pokok pendapatan pada 31 Desember 2017. Penurunan tersebut sebagian besar disebabkan oleh menurunnya pendapatan dari kolam renang pada tahun 2018, serta berdasarkan perjanjian "*Operating License*" tanggal 31 Januari 2018, pendapatan dari golf dan restoran dan hotel dikategorikan sebagai pendapatan *sharing profit* yang disajikan dalam lain-lain - bersih pada laporan laba rugi, sehingga tidak ada beban pokok pendapatan atas hotel, golf dan restoran.

### **Beban Umum dan Administrasi**

#### **Periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019**

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp595.955.701, menurun sebesar Rp112.598.244 atau sebesar 15,89% dibandingkan dengan beban pokok pendapatan pada 31 Januari 2019. Penurunan tersebut sebagian besar disebabkan oleh penghematan Perseroan pada biaya jasa pengamanan, dimana di tahun 2020 untuk memperbaiki kinerja Perseroan memutuskan untuk menghapuskan anggaran untuk jasa pengamanan alihdaya (*outsourcing*) dan digantikan dengan karyawan internal Perseroan.

#### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018**

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp15.478.148.218, meningkat sebesar Rp4.451.884.934 atau sebesar 40,38% dibandingkan dengan beban umum dan administrasi pada 31 Desember 2018. Peningkatan tersebut sebagian besar disebabkan oleh adanya beban honorarium tenaga ahli dan perijinan untuk proyek pembangunan perumahan.

#### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp11.026.263.284, menurun sebesar Rp877.416.383 atau sebesar 7,37% dibandingkan dengan beban umum dan administrasi pada 31 Desember 2017. Penurunan tersebut sebagian besar disebabkan oleh penurunan beban gaji dan tunjangan dalam serta beban pengamanan.

### **Laba (Rugi) Tahun / Periode Berjalan**

#### **Periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019**

Laba tahun / periode berjalan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp25.282.853, meningkat sebesar Rp580.814.463 atau sebesar 104,55% dibandingkan dengan rugi tahun / periode berjalan pada 31 Januari 2019. Peningkatan tersebut sebagian besar disebabkan oleh meningkatnya pendapatan operasional Perseroan dari lini bisnis Hotel serta Golf dan Restoran.

#### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018**

Rugi tahun / periode berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp23.834.900.780, menurun sebesar Rp84.255.971.049 atau sebesar 139,45% dibandingkan dengan laba tahun / periode berjalan pada 31 Desember 2018. Penurunan tersebut sebagian besar disebabkan oleh adanya biaya yang tinggi dalam tahap awal rencana pembangunan perumahan.

#### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Laba tahun / periode berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp60.421.070.269, meningkat sebesar Rp70.881.046.956 atau sebesar 677,64% dibandingkan dengan rugi tahun / periode berjalan pada 31 Desember 2017. Peningkatan tersebut sebagian besar disebabkan oleh adanya laba dari penjualan aset tetap Perseroan sebesar Rp70.085.670.379.

### **Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain**

#### **Periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019**

Rugi komprehensif lain Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp6.874.596, untuk periode yang berakhir pada 31 Januari 2019 Perseroan tidak mencatatkan adanya penghasilan atau rugi komprehensif lain.

#### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018**

Penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp24.985.740, meningkat sebesar Rp102.610.740 atau sebesar 132,19% dibandingkan dengan rugi komprehensif lain pada 31 Desember 2018. Peningkatan tersebut sebagian besar disebabkan oleh adanya penghasilan komprehensif lain yang timbul karena penyesuaian pengalaman sebesar Rp33.314.320.

#### **Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Rugi komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp77.625.000, menurun sebesar Rp152.289.415 atau sebesar 203,97% dibandingkan dengan penghasilan komprehensif lain pada 31 Desember 2017. Penurunan tersebut sebagian besar disebabkan oleh adanya beban komprehensif lain yang timbul karena penyesuaian pengalaman sebesar Rp103.500.000.

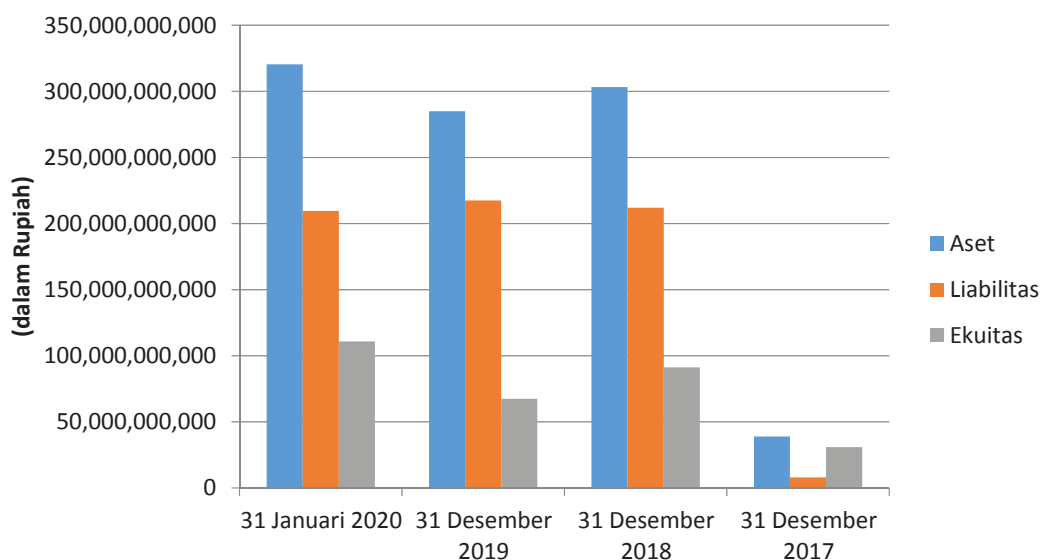
## Pertumbuhan Aset, Liabilitas dan Ekuitas

Pertumbuhan aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

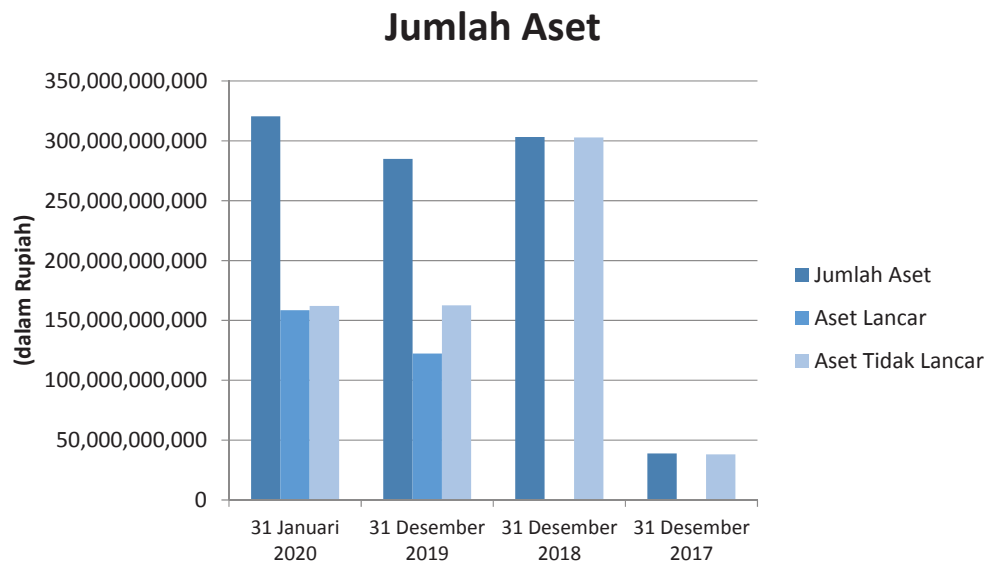
Keterangan	31 Januari		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Aset Lancar	158.456.736.005	122.354.683.160	396.847.882	655.929.748
Aset Tidak Lancar	162.013.785.619	162.521.835.427	302.834.778.529	38.173.981.942
<b>Total Aset</b>	<b>320.470.521.624</b>	<b>284.876.518.587</b>	<b>303.231.626.411</b>	<b>38.829.911.690</b>
Liabilitas Jangka Pendek	29.705.230.020	29.537.257.579	3.212.307.623	2.157.538.171
Liabilitas Jangka Panjang	179.848.162.696	187.940.540.357	208.810.683.097	5.807.183.097
<b>Total Liabilitas</b>	<b>209.553.392.716</b>	<b>217.477.797.936</b>	<b>212.022.990.720</b>	<b>7.964.721.268</b>
<b>Total Ekuitas</b>	<b>110.917.128.908</b>	<b>67.398.720.651</b>	<b>91.208.635.691</b>	<b>30.865.190.422</b>

## Grifik Aset, Liabilitas, dan Ekuitas



## Aset

Berikut ini adalah perkembangan aset perseroan dalam 4 tahun terakhir:



#### Periode yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp320.470.521.624 yang terdiri atas aset lancar sebesar Rp158.456.736.005 dan aset tidak lancar sebesar Rp162.013.785.619.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Januari 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp36.102.052.845 atau sebesar 29,51% dibandingkan dengan 31 Desember 2019. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penambahan kas dari penyeteroran modal.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Januari 2020 mengalami penurunan sebesar Rp508.049.808 atau sebesar 0,31% dibandingkan dengan 31 Desember 2019. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penambahan sejalan dengan jadwal akumulasi depresiasi aset tetap serta akumulasi amortisasi aset tak berwujud dari Perseroan.

#### Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp284.876.518.587 yang terdiri atas aset lancar sebesar Rp122.354.683.160 dan aset tidak lancar sebesar Rp162.521.835.427.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp121.957.835.278 atau sebesar 30731,63% dibandingkan dengan 31 Desember 2018. Hal ini terutama disebabkan karena adanya uang muka kontraktor yang dibayarkan kepada PT Abertas Maju yang ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk membangun hunian real estat diatas tanah Perseroan.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar Rp140.312.943.102 atau sebesar 46,33% dibandingkan dengan 31 Desember 2018. Hal ini terutama disebabkan karena adanya pembayaran piutang pihak berelasi dari PT Sawangan Investasi Indonesia sejumlah agregat Rp136.536.400.000.

#### Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

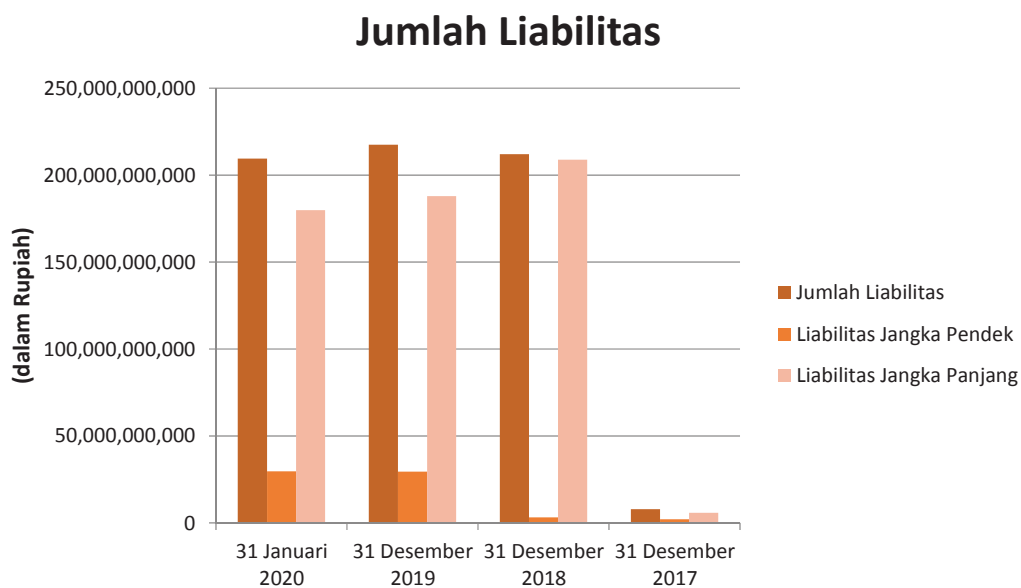
Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp303.231.626.411 yang terdiri atas aset lancar sebesar Rp396.847.882 dan aset tidak lancar sebesar Rp302.834.778.529.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami penurunan sebesar Rp259.081.866 atau sebesar 39,50% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan saldo kas dan bank dari Perseroan yang sebagian besar digunakan untuk dana operasional Perseroan.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami peningkatan sebesar Rp264.660.796.587 atau sebesar 693,30% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya piutang pihak berelasi kepada pemegang saham mayoritas, yaitu PT Sawangan Investasi Indonesia sebesar Rp136.536.400.000 serta penambahan aset tak berwujud, neto sebesar Rp105.196.727.147 yang berasal dari kapitalisasi biaya pengurusan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan tempat berdirinya Sawangan Golf & Hotel.

**Liabilitas**

Berikut ini adalah perkembangan liabilitas perseroan dalam 4 tahun terakhir:



**Periode yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019**

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar Rp209.553.392.716 yang terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp29.705.230.020 dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp179.848.162.696.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Januari 2020 mengalami peningkatan sebesar Rp167.972.441 atau sebesar 0,57% dibandingkan dengan 31 Desember 2019. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan porsi utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun sebesar Rp1.000.000.000.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Januari 2020 mengalami penurunan sebesar Rp8.092.377.661 atau sebesar 4,31% dibandingkan dengan 31 Desember 2019. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penurunan porsi utang bank jangka panjang (neto) setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun sebesar Rp 2.000.000.000 serta penurunan utang lain-lain jangka panjang yang berasal dari Werrona Pte. Ltd. sebesar Rp5.949.930.000

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018**

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp217.477.797.936 yang terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp29.537.257.579 dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp187.940.540.357.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp26.324.949.956 atau sebesar 819,50% dibandingkan dengan 31 Desember 2018. Hal ini terutama disebabkan karena adanya penambahan utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun sebesar Rp17.000.000.000 dan pendapatan diterima di muka sebesar Rp3.750.000.000 dari perjanjian kerjasama jasa manajemen dengan PT Bumame Utama Indonesia.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar Rp20.870.142.740 atau sebesar 9,99% dibandingkan dengan 31 Desember 2018. Hal ini terutama disebabkan karena pelunasan utang lain-lain jangka panjang yang berasal dari Werrona Pte Ltd yang dilunasi dengan fasilitas pinjaman bank dari Bank Panin.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp212.022.990.720 yang terdiri atas liabilitas jangka pendek sebesar Rp3.212.307.623 dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp208.810.683.097.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami peningkatan sebesar Rp1.054.769.452 atau sebesar 48,89% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya peningkatan jumlah utang pajak dari pajak bumi dan bangunan sebesar Rp864.188.408.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami peningkatan sebesar Rp203.003.500.000 atau sebesar 3.495,73% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan karena adanya tambahan pinjaman dari Werrona Pte., Ltd. sebesar Rp202.900.000.000 untuk pengurusan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).

**Ekuitas**

**Periode yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019**

Pada tanggal 31 Januari 2020, jumlah ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp43.518.408.251 atau sebesar 64,57% dibandingkan dengan 31 Desember 2019. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh tambahan modal disetor oleh SII.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018**

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp23.809.915.040 atau sebesar 26,10% dibandingkan dengan 31 Desember 2018. Penurunan ini terutama disebabkan oleh menurunnya saldo laba Perseroan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp60.343.445.269 atau sebesar 195,51% dibandingkan dengan 31 Desember 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh meningkatnya saldo laba Perseroan.

## 5. Analisis Arus Kas

Tabel berikut ini menjelaskan ikhtisar laporan arus kas Perseroan untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019 (tidak diaudit)	2019	2018	2017
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	2.649.892.628	148.694.836	(20.015.125.905)	(31.142.898.534)	(6.200.859.831)
Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	-	-	(32.145.600)	(35.470.000.000)	(18.180.000)
Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan	36.393.425.000	-	22.655.940.000	66.363.600.000	5.575.430.000
<b>Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Bank</b>	<b>39.043.317.628</b>	<b>148.694.836</b>	<b>2.608.668.495</b>	<b>(249.298.534)</b>	<b>(643.609.831)</b>
<b>Kas dan Bank Awal Periode/Tahun</b>	<b>2.994.016.377</b>	<b>385.347.882</b>	<b>385.347.882</b>	<b>634.646.416</b>	<b>1.278.256.247</b>
<b>Kas dan Bank Akhir Periode/Tahun</b>	<b>42.037.334.005</b>	<b>534.042.718</b>	<b>2.994.016.377</b>	<b>385.347.882</b>	<b>634.646.416</b>

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus terkait dengan siklus usaha Perseroan.

### Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi

Pada tanggal 31 Januari 2020 kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi adalah sebesar Rp2.649.892.628 yang berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp2.874.376.477; pembayaran kepada pemasok sebesar Rp526.293.055; pembayaran kepada karyawan sebesar Rp227.044.106; dan penerimaan kas dari kegiatan operasional lainnya sebesar Rp528.853.312.

Pada tanggal 31 Januari 2019 kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi adalah sebesar Rp148.694.836 yang berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp648.766.057; pembayaran kepada pemasok sebesar Rp154.124.830; pembayaran kepada karyawan sebesar Rp371.700.000; dan penerimaan kas dari kegiatan operasional lainnya sebesar Rp25.753.609.

Pada tanggal 31 Desember 2019 kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi adalah sebesar Rp20.015.125.905 yang berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp6.885.289.816; pembayaran kepada pemasok sebesar Rp4.840.341.800; pembayaran kepada karyawan sebesar Rp4.376.217.500; dan pembayaran kas untuk kegiatan operasional lainnya sebesar Rp17.683.856.421.

Pada tanggal 31 Desember 2018 kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi adalah sebesar Rp31.142.898.534 yang berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp2.414.320.617; pembayaran kepada pemasok sebesar Rp28.890.432.400; pembayaran kepada karyawan sebesar Rp871.109.671; dan pembayaran kas untuk kegiatan operasional lainnya sebesar Rp3.795.677.080.

Pada tanggal 31 Desember 2017 kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi adalah sebesar Rp6.200.859.831 yang berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp5.475.615.607; pembayaran kepada pemasok sebesar Rp1.544.861.684; pembayaran kepada karyawan sebesar Rp3.839.539.054; dan pembayaran kas untuk kegiatan operasional lainnya sebesar Rp6.292.074.700.

### Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi

Pada tanggal 31 Januari 2020 Perseroan tidak membukukan adanya arus kas dari aktivitas investasi.

Pada tanggal 31 Januari 2019 Perseroan tidak membukukan adanya arus kas dari aktivitas investasi.

Pada tanggal 31 Desember 2019 kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi adalah sebesar Rp32.145.600 yang berasal dari perolehan aset tetap sebesar Rp32.145.600.

Pada tanggal 31 Desember 2018 kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi adalah sebesar Rp35.470.000.000 yang berasal dari perolehan aset tetap sebesar Rp43.494.016.696; perolehan aset tak berwujud sebesar Rp108.512.383.304; dan penjualan aset tetap sebesar Rp116.536.400.000.

Pada tanggal 31 Desember 2017 kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi adalah sebesar Rp18.180.000 yang berasal dari perolehan aset tetap sebesar Rp18.180.000.

#### **Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan**

Pada tanggal 31 Januari 2020 kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp36.393.425.000 yang berasal dari setoran modal sebesar Rp43.500.000.000; pembayaran utang lain-lain jangka panjang – pihak ketiga sebesar Rp5.949.930.000; pembayaran utang bank sebesar Rp1.000.000.000; dan pembayaran utang lain-lain – pihak berelasi sebesar Rp156.645.000.

Pada tanggal 31 Januari 2019 Perseroan tidak membukukan adanya arus kas dari aktivitas pendanaan.

Pada tanggal 31 Desember 2019 kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp22.655.940.000 yang berasal dari pembayaran utang lain-lain jangka panjang – pihak ketiga sebesar Rp225.000.000.000; pembayaran utang bank sebesar Rp5.000.000.000; penerimaan utang bank sebesar Rp200.000.000.000; penerimaan piutang lain-lain – pihak berelasi sebesar Rp26.536.400.000; penerimaan utang lain-lain jangka panjang – pihak ketiga sebesar Rp25.962.895.000; dan penerimaan utang lain-lain – pihak berelasi sebesar Rp156.645.000.

Pada tanggal 31 Desember 2018 kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp66.363.600.000 yang berasal dari pembayaran utang lain-lain jangka panjang – pihak ketiga sebesar Rp5.209.965.000; penerimaan utang lain-lain – pihak berelasi sebesar Rp208.109.965.000; dan kenaikan piutang lain-lain – pihak berelasi sebesar Rp136.536.400.000.

Pada tanggal 31 Desember 2017 kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp5.575.430.000 yang berasal dari pembayaran utang lain-lain jangka panjang – pihak ketiga sebesar Rp1.224.500.000; dan penerimaan utang lain-lain jangka panjang – pihak ketiga sebesar Rp6.799.930.000.

#### **Likuiditas**

Likuiditas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh kewajiban jangka pendek yang tercermin dari rasio antara aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek. Semakin tinggi rasio tersebut, semakin baik kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitas jangka pendek. Tidak terdapat sumber likuiditas yang material yang belum digunakan oleh Perseroan.

Rasio aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar 5,33x, 4,14x, 0,12x dan 0,30x.

Sumber likuiditas Perseroan dapat diperoleh secara internal maupun eksternal yang berasal dari aktivitas operasi.

Perseroan tidak melihat adanya kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian di luar rencana Penawaran Umum Perdana Saham yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Kedepannya, Perseroan akan terus mengandalkan arus kas dari kegiatan operasi, kas dan setara kas, deposito yang dijamin dan fasilitas kredit bank untuk terus mendanai kegiatan operasi dan belanja modal Perseroan. Selain itu, diharapkan pertumbuhan laba yang terus meningkat, terkait dengan rencana ekspansi usaha, juga akan semakin meningkatkan tingkat likuiditas Perseroan.

Atas dasar ini, Perseroan berkeyakinan memiliki likuiditas yang cukup untuk mendanai modal kerja dan pembelanjaan barang modal.

#### **Solvabilitas**

Solvabilitas merupakan kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitasnya. Rasio solvabilitas dihitung dengan menggunakan dua metode pendekatan berikut ini:

1. Liabilitas dibagi Ekuitas (Solvabilitas Ekuitas); dan
2. Liabilitas dibagi Aset (Solvabilitas Aset).

Rasio solvabilitas ekuitas Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar 1,89x, 3,23x, 2,32x dan 0,26x.

Rasio solvabilitas aset Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar 0,65x, 0,76x, 0,70x dan 0,21x.

### Imbal Hasil Ekuitas

Imbal Hasil Ekuitas (*Return on Equity/ROE*) menggambarkan kemampuan Perseroan untuk memperoleh pendapatan dari ekuitasnya. ROE Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar 0,02%, (35,36)%, 66,24%, dan (33,89)%.

### Imbal Hasil Aset

Imbal Hasil Aset (*Return on Asset/ROA*) menggambarkan kemampuan Perseroan untuk menghasilkan pendapatan dari asetnya. ROA Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar 0,01%, (8,37)%, 19,93%, dan (26,94)%.

## 6. Operasi per Segmen

Perseroan mengelompokkan dan mengevaluasi kegiatan usahanya berdasarkan jenis usaha yang terutama terdiri dari golf dan restoran, hotel, dan kolam renang. Informasi segmen operasi Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

	31 Januari 2020			
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Gabungan
Pendapatan	985.535.840	1.866.764.637	22.076.000	2.874.376.477
Beban pokok pendapatan	521.084.223	177.757.938	17.095.000	715.937.161
<b>Laba (rugi) kotor</b>	464.451.617	1.689.006.699	4.981.000	<b>2.158.439.316</b>
Beban umum dan administrasi	471.302.539	124.653.162	-	595.955.701
<b>Laba operasi</b>	(6.850.922)	1.564.353.537	4.981.000	<b>1.562.483.615</b>
Beban bunga	(1.495.570.712)	(443.493.745)	(16.317.575)	(1.955.382.032)
Pendapatan jasa manajemen	308.891.085	106.501.049	1.274.533	416.666.667
Lain-lain – bersih	198.295	58.505	-	256.800
<b>Laba (rugi) sebelum manfaat pajak tangguhan</b>	(1.193.332.254)	1.227.419.346	(10.062.042)	<b>24.025.050</b>
Manfaat pajak tangguhan				1.257.803
Beban komprehensif lain – setelah pajak				(6.874.596)
<b>Jumlah laba komprehensif periode berjalan</b>				<b>18.408.257</b>
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	251.274.994.770	66.427.705.780	2.767.821.074	320.470.521.624
Liabilitas segmen	127.216.623.873	79.866.665.778	2.470.103.065	209.553.392.716
Perolehan aset tetap				-
Penyusutan dan amortisasi	43.147.254	459.753.529	8.698.360	511.599.143

(dalam Rupiah)

	31 Desember 2019			
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Gabungan
Pendapatan	5.357.637.997	1.222.898.819	304.753.000	6.885.289.816
Beban pokok pendapatan	5.361.119.981	815.935.789	325.263.075	6.502.318.845
<b>Laba (rugi) kotor</b>	<b>(3.481.984)</b>	<b>406.963.030</b>	<b>(20.510.075)</b>	<b>382.970.971</b>
Beban umum dan administrasi	11.651.947.489	3.826.200.729	-	15.478.148.218
<b>Rugi operasi</b>	<b>(11.655.429.473)</b>	<b>(3.419.237.699)</b>	<b>(20.510.075)</b>	<b>(15.095.177.247)</b>
Beban bunga	(5.925.432.934)	(1.685.886.218)	(61.146.132)	(7.672.465.284)
Beban provisi pinjaman bank	(1.800.693.161)	(510.054.565)	(21.252.274)	(2.332.000.000)
Pendapatan jasa manajemen	926.673.255	310.393.675	12.933.070	1.250.000.000
Lain-lain – bersih	2.960.422	873.434	-	3.833.856
<b>Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan</b>	<b>(18.451.921.891)</b>	<b>(5.303.911.373)</b>	<b>(89.975.411)</b>	<b>(23.845.808.675)</b>
Manfaat pajak tangguhan			-	10.907.895
Penghasilan komprehensif lain – setelah pajak			-	24.985.740
<b>Jumlah rugi komprehensif periode berjalan</b>				<b>(23.809.915.040)</b>
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	173.810.568.543	106.623.312.042	4.442.638.002	284.876.518.587
Liabilitas segmen	170.252.158.022	45.808.870.717	1.416.769.197	217.477.797.936
Perolehan aset tetap	12.314.400	19.831.200	-	32.145.600
Penyusutan dan amortisasi	575.147.058	5.354.458.957	223.102.457	6.152.708.472

(dalam Rupiah)

	31 Desember 2018			
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Gabungan
Pendapatan	-	-	1.943.955.918	1.943.955.918
Beban pokok pendapatan	-	-	1.105.442.071	1.105.442.071
<b>Laba kotor</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>838.513.847</b>	<b>838.513.847</b>
Beban umum dan administrasi	-	-	11.026.263.284	11.026.263.284
<b>Rugi operasi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.187.749.437)</b>	<b>(10.187.749.437)</b>
Laba penjualan aset tetap	-	-	70.085.670.379	70.085.670.379
Lain-lain – bersih	-	-	523.149.327	523.149.327
<b>Laba sebelum manfaat pajak tangguhan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.421.070.269</b>	<b>60.421.070.269</b>
Manfaat pajak tangguhan				-
Beban komprehensif lain – setelah pajak				(77.625.000)
<b>Jumlah laba komprehensif periode berjalan</b>				<b>60.343.445.269</b>
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	167.319.142.570	88.476.787.226	47.435.696.615	303.231.626.411
Liabilitas segmen	169.978.643.450	31.803.448.608	10.240.898.662	212.022.990.720
Perolehan aset tetap	9.374.941.801	30.818.507.680	3.300.567.214	43.494.016.695
Perolehan aset tak berwujud	89.835.064.781	13.251.699.358	5.425.619.165	108.512.383.304
Penyusutan dan amortisasi	605.047.098	4.906.636.078	331.565.616	5.843.248.792

(dalam Rupiah)

	31 Desember 2017			
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Gabungan
Pendapatan	2.097.524.021	417.740.227	2.960.351.359	5.475.615.607
Beban pokok pendapatan	2.005.438.719	234.099.629	1.867.175.003	4.106.713.351
<b>Laba kotor</b>	<b>92.085.302</b>	<b>183.640.598</b>	<b>1.093.176.356</b>	<b>1.368.902.256</b>
Beban umum dan administrasi	4.559.898.984	908.143.705	6.435.636.978	11.903.679.667
<b>Rugi operasi</b>	<b>(4.467.813.682)</b>	<b>(724.503.107)</b>	<b>(5.342.460.622)</b>	<b>(10.534.777.411)</b>
Lain-lain – bersih	33.231.526	6.618.349	46.901.487	86.751.362
<b>Rugi sebelum beban pajak tangguhan</b>	<b>(4.434.582.156)</b>	<b>(717.884.758)</b>	<b>(5.295.559.135)</b>	<b>(10.448.026.049)</b>
Beban pajak tangguhan				(11.950.638)
Penghasilan komprehensif lain – setelah pajak				74.664.415
<b>Jumlah rugi komprehensif periode berjalan</b>				<b>(10.385.312.272)</b>
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	8.369.614.717	27.513.667.915	2.946.629.058	38.829.911.690
Liabilitas segmen	3.051.016.612	4.306.068.052	607.636.604	7.964.721.268
Perolehan aset tetap	12.600.000	5.580.000	-	18.180.000
Penyusutan	226.993.229	2.326.187.410	77.190.500	2.630.371.139

## 7. Belanja Modal

Belanja Modal Perseroan terdiri dari pembelian perlengkapan kantor dan tanah. Belanja modal Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
<b>Biaya Perolehan:</b>				
Tanah	-	-	43.494.016.696	-
Perlengkapan kantor	-	32.145.600	-	18.180.000
<b>Total Biaya Perolehan</b>	<b>-</b>	<b>32.145.600</b>	<b>43.494.016.696</b>	<b>18.180.000</b>

Selain yang disebutkan diatas, Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material.

## 8. Dampak Kebijakan Pemerintah yang Berdampak Langsung Maupun Tidak Langsung Terhadap Kegiatan Usaha dan Investasi Perseroan

Tidak terdapat kebijakan Pemerintah yang memiliki dampak langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha dan investasi Perseroan.

## 9. Pengaruh Fluktuasi Kurs Mata Uang Asing atau Suku Bunga Terhadap Perseroan

Perseroan tidak memiliki pinjaman dalam mata uang asing dan seluruh pengeluaran dan pendapatan Perseroan dalam mata uang Rupiah, sehingga penguatan atau penurunan kurs mata uang asing tidak berpengaruh terhadap kondisi keuangan Perseroan. Namun, kenaikan dan menurunnya suku bunga akan berpengaruh terhadap pendapatan Perseroan karena pada saat ini Perseroan memiliki pinjaman terhadap pihak ketiga.

## 10. Kejadian atau Transaksi yang Tidak Normal dan Jarang Terjadi yang Mempengaruhi Perseroan

Tidak terdapat kejadian atau transaksi yang tidak normal atau perubahan penting dalam ekonomi yang secara langsung dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas pada laporan keuangan Perseroan.

## 11. Manajemen Risiko

Untuk mengelola dan meminimalkan risiko, Perseroan melakukan kegiatan operasionalnya berdasarkan *Good Corporate Governance*. Sehubungan dengan keperluan tersebut Perseroan telah menunjuk *Corporate Secretary*, Komisararis Independen, serta membentuk Unit Audit Internal. Penerapan *Good Corporate Governance* juga bertujuan dalam rangka mendukung pelaksanaan visi dan misi Perseroan, pedoman perilaku, rencana bisnis, perencanaan keuangan (*budgeting*), pengawasan kerja Dewan Komisararis dan Direksi, sistem manajemen risiko, keterbukaan, pengungkapan (*disclosure*) dan benturan kepentingan.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Perseroan meliputi risiko keterbatasan lahan, risiko persaingan usaha, risiko kredit konsumen, risiko nilai tukar mata uang asing, risiko suku bunga dan risiko. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan perubahan dan volatilitas keuangan di Indonesia. Dalam rangka mengelola risiko-risiko usaha Perseroan, Perseroan telah berusaha mengambil langkah-langkah untuk mengelola risiko sebagai berikut:

### a. Risiko Keterbatasan Lahan

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya senantiasa mencari dan menargetkan lokasi-lokasi tanah yang memiliki potensial dengan harga yang terjangkau. Salah satu strategi yang dilakukan oleh Perseroan dalam menentukan lokasi-lokasi tersebut adalah dengan melakukan evaluasi terhadap lokasi-lokasi maupun daerah-daerah yang belum berkembang namun berada di dalam prospek proyek-proyek pemerintah.

### b. Risiko Persaingan Usaha

Perseroan sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti turut serta dalam persaingan di dalam industri properti di Indonesia. Perseroan telah memiliki mitigasi risiko dan strategi usaha dalam menghadapi persaingan tersebut. Proyek-proyek yang dibangun oleh Perseroan memiliki lokasi yang strategis baik dari segi aksesibilitas dan harga sehingga dapat menarik minat konsumen.

### c. Risiko Kredit Konsumen

Risiko kredit adalah risiko dimana Perseroan akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Kebijakan Perseroan mengelola risiko tersebut adalah dengan menerapkan kebijakan persetujuan pembelian berdasarkan prinsip kehati-hatian, melakukan pengawasan terhadap portofolio kredit secara berkesinambungan serta melakukan pengelolaan atas piutangnya.

Instrumen keuangan Perseroan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang pihak berelasi dan aset lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut.

### d. Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Jika Perseroan memiliki hutang terhadap pihak ketiga menggunakan Kurs Amerika Serikat (USD), penguatan Dolar Amerika Serikat dan pelemahan Rupiah dapat berimbas secara negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

### e. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Risiko suku bunga yang potensial dari hutang yang diperoleh Perseroan.

### f. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana posisi arus kas Perseroan menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen untuk operasi normal Perseroan dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

Perseroan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Perseroan untuk operasi normal Perseroan dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

## VI. FAKTOR RISIKO

*Investasi dalam saham Perseroan melibatkan sejumlah risiko. Para investor harus hati-hati mempertimbangkan semua informasi yang terkandung dalam Prospektus ini, termasuk risiko yang dijelaskan di bawah ini, sebelum membuat keputusan investasi. Harga pasar saham Perseroan bisa menurun akibat risiko tersebut dan para investor mungkin kehilangan semua atau sebagian dari investasinya.*

*Risiko di bawah ini disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan, kegiatan operasional dan prospek Perseroan serta investasi pada saham Perseroan yang dimulai dari risiko utama Perseroan.*

### A. RISIKO UTAMA

#### **Risiko Ketersediaan Lahan yang Dimiliki Perseroan**

Perseroan bergerak dalam bidang usaha utama sebagai pengembang (*developer*). Karenanya, ketersediaan lahan (*landbank*) untuk dikembangkan adalah faktor utama bagi kegiatan usaha dan bisnis Perseroan. Saat ini, Perseroan masih memiliki ketersediaan lahan yang cukup di wilayah Kecamatan Sawangan, Depok, akan tetapi, apabila lahan di wilayah Kecamatan Sawangan telah selesai dikembangkan dan Perseroan belum memiliki lahan baru, maka hal ini dapat memberikan dampak buruk terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan. Hal tersebut ditambah lagi dengan meningkatnya harga lahan setiap tahunnya yang dapat memberatkan Perseroan untuk mengembangkan bisnisnya, ketersediaan tanah yang bisa dibebaskan/dibeli untuk perumahan karena peruntukan tata ruang dan proses pembebasan lahan yang memakan waktu yang lama.

Untuk meminimalisir risiko ini, Perseroan selalu berusaha mencari lahan-lahan strategis baru dengan harga yang terjangkau untuk dikembangkan terutama di wilayah sekitar Depok sebelum lahan yang dimiliki Perseroan habis terbangun.

### B. RISIKO USAHA

#### **1. Risiko Persaingan Usaha**

Pertumbuhan populasi dan generasi milenial di Indonesia yang pesat, membuat industri properti di Indonesia menjadi sangat menarik. Permintaan hunian oleh generasi yang saat ini berumur antara 25 – 38 tahun sedang bertumbuh dengan pesat sehingga menimbulkan banyaknya persaingan usaha di bidang properti karena kesempatan yang masih besar. Dalam hal ini, Perseroan memiliki banyak pesaing dan banyaknya substitusi hunian yang bisa dipilih oleh konsumen. Jika Perseroan tidak melakukan inovasi, maka kegiatan usaha Perseroan dan prospek usaha Perseroan akan terhambat oleh pesaing-pesaing lainnya.

Risiko dari Persaingan Usaha sudah disiapkan dengan matang oleh Perseroan sehingga risiko ini dapat diminimalisir. Dalam rencana pengembangan properti yang akan dilakukan oleh Perseroan, Perseroan menargetkan penjualan rumah di Sawangan Lake View kepada individu dan keluarga muda kelas menengah dengan karakteristik sebagai berikut:

- Umur produktif dengan rentang usia 25 – 38 tahun yang belum menikah/lajang, baru akan menikah/persiapan akan menikah, pasangan muda dengan atau tanpa anak.
- Pekerjaan sebagai karyawan pabrik, pergudangan, kantor pemerintahan, karyawan swasta, para komuter dan para pengusaha menengah kecil/pedagang di daerah sekitar seperti Jakarta dan Depok.
- Mayoritas konsumen adalah *end-user* dan *first home buyer* sehingga konsumen lebih mementingkan fungsi dibandingkan estetika, *price sensitive & budget concern*, menyukai keringanan cara bayar & bonus yang berkaitan dengan harga seperti gratis BPHTB, gratis AJB, gratis biaya balik nama atau diskon DP, dan lain-lain.

Adanya potensi pasar yang masih luas dimana kebutuhan akan hunian dengan harga yang terjangkau oleh generasi muda semakin meningkat diikuti dengan strategi pengembangan properti dan promosi yang tepat oleh Perseroan untuk mengakomodir permintaan tersebut membuat Perseroan yakin dapat bersaing dengan pengembang properti lainnya.

## **2. Risiko Kendala Pendanaan dan Keterlambatan Penyelesaian Proyek**

Perseroan dalam menjalankan proyek-proyek pembangunannya membutuhkan jumlah dana yang cukup besar untuk penyelesaian proyek yang dikerjakan. Selama proyek-proyek tersebut dikerjakan, terdapat kemungkinan kebutuhan dana untuk menyelesaikan proyek tersebut tidak tersedia tepat pada waktunya.

Ketidakmampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan secara tepat waktu, dapat menyebabkan terhambatnya bahkan sampai terhentinya proyek tersebut. Terhambatnya atau terhentinya proyek yang sedang dilaksanakan oleh Perseroan akan berdampak negatif pada kinerja operasional, pendapatan dan prospek usaha Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan akan konsisten untuk melakukan perencanaan dan perhitungan yang matang sebelum melakukan pembangunan proyek termasuk dari sisi pendanaan.

## **3. Risiko Kredit Konsumen**

Dalam bisnis properti, penjualan rumah sangat bergantung terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Jika sewaktu-waktu terjadi perubahan kondisi makro ekonomi yang menyebabkan meningkatnya suku bunga, pembatasan penyaluran kredit, maka hal tersebut akan berdampak secara langsung terhadap kinerja Perseroan mengingat banyaknya konsumen yang menggunakan KPR.

## **4. Risiko Pasokan Bahan Baku**

Sebagai perusahaan pengembang properti, Perseroan harus memastikan bahwa proses pembangunan berjalan dengan baik dan kualitas sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan. Perseroan menyerahkan proses pembangunan kepada kontraktor pihak ketiga dengan melakukan seleksi terlebih dahulu dan melakukan standarisasi bahan bangunan yang digunakan. Dalam menjalankan kegiatan pembangunan, jika bahan bangunan habis atau terjadi kelangkaan maka proses pembangunan dapat terkendala dan tertunda. Untuk memastikan konsistensi ketersediaan bahan bangunan, Perseroan selalu melakukan diversifikasi pemasok bahan bangunan yang akan digunakan Perseroan.

# **C. RISIKO TERKAIT PENGELOLAAN PERUSAHAAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN**

## **1. Risiko Tidak Likuidnya Saham yang Ditawarkan pada Penawaran Umum**

Meskipun Perseroan akan mencatatkan sahamnya di BEI, tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan berkembang atau, jika pasar berkembang saham Perseroan akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan mayoritas pemegang saham tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder dan/atau tujuan pembelian saham adalah sebagai investasi jangka panjang.

## **2. Fluktuasi Harga Saham Perseroan**

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham mungkin dapat berfluktuasi secara luas dan mungkin dapat diperdagangkan pada harga di bawah Harga Penawaran yang ditentukan setelah proses penawaran awal dan berdasarkan kesepakatan antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek. Hal ini disebabkan antara lain oleh:

- Perbedaan antara realisasi kinerja keuangan dan usaha Perseroan dengan ekspektasi para investor dan analisis kinerja keuangan dan usaha Perseroan;
- Perubahan rekomendasi atau persepsi para analis terhadap Perseroan dan Indonesia;
- Adanya keterbukaan informasi atas transaksi yang sifatnya material yang diumumkan Perseroan;
- Perubahan kondisi Pasar Modal Indonesia yang berfluktuasi baik karena faktor domestik maupun pengaruh pasar modal negara lain;

- Perubahan kondisi makro Indonesia maupun industri pengolahan properti, dan kondisi politik dan sosial secara umum di Indonesia; dan
- Keterlibatan Perseroan dalam proses pengadilan atau sengketa.

### 3. Risiko Pembagian Dividen

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan keputusan RUPS dengan mempertimbangkan pendapatan, kondisi keuangan, arus kas, kebutuhan modal kerja dan belanja modal Perseroan di masa mendatang. Kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan Perseroan dapat menjadi salah satu alasan untuk tidak membagikan dividen. Lebih lanjut, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa mendatang juga dapat mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen. Dimana laba yang terkumpul akan digunakan Perseroan sebagai dana internal bagi pengembangan usaha.

## D. RISIKO UMUM

### 1. Risiko Perubahan Peraturan dan/atau Kebijakan Pemerintahan, Legalitas, dan Perizinan

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

### 2. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

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

### 3. Risiko Ekonomi Makro

Risiko ekonomi makro adalah risiko yang timbul akibat perubahan, perlambatan atau resesi kondisi perekonomian secara keseluruhan. Menurunnya tingkat pertumbuhan PDB, meningkatnya volatilitas nilai tukar dan laju inflasi akan berdampak secara langsung terhadap bisnis dan usaha pada suatu Negara. Bagi Perseroan yang bergerak dalam industri properti, kondisi perekonomian secara makro mempunyai dampak yang signifikan terhadap pertumbuhan harga dan permintaan properti.

Sampai dengan saat ini, PDB riil Indonesia bertumbuh stabil dengan tingkat pertumbuhan rata-rata diatas 5% dari tahun 2016 sampai 2019 dan mencapai pertumbuhan sebesar 5,02% di tahun 2019. Menurut World Bank, ekspektasi pertumbuhan PDB riil Indonesia diproyeksikan akan terus tumbuh sebesar 5,1% pada tahun 2020 dengan pulihnya pertumbuhan investasi. Dengan diluncurkannya Paket Kebijakan Ekonomi ke 15 dan 16 di bawah kepemimpinan Presiden Joko Widodo, Indonesia melihat pergeseran menuju deregulasi pasar, pemotongan pajak terhadap investasi besar, dan peningkatan pengeluaran pemerintah untuk barang dan jasa publik. Sampai saat ini, konsumsi domestik yang kuat dan reformasi fiskal melalui restrukturisasi penggunaan anggaran pemerintah untuk sektor yang produktif, masih merupakan penyokong utama pertumbuhan ekonomi Indonesia.

### 4. Risiko Kondisi Politik Indonesia

Risiko politik berkaitan erat dengan pemerintahan serta situasi politik dan keamanan di suatu negara. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan salah satu prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Kondisi politik yang tidak stabil yang terjadi secara terus menerus, akan secara langsung ataupun tidak langsung dapat mempengaruhi secara negatif kinerja keuangan Perseroan.

**5. Risiko Kenaikan Tingkat Suku Bunga**

Perseroan bergerak di bidang usaha pengembangan properti dimana pendanaan berasal dari pinjaman bank dengan tingkat suku bunga tertentu yang digunakan untuk kegiatan operasional Perseroan dalam melakukan kegiatan usahanya. Di samping jumlah pendanaan, faktor lainnya yang juga menentukan adalah jangka waktu pendanaan dan tingkat suku bunga yang diberikan. Apabila terjadi peningkatan tingkat suku bunga, beban bunga dapat bertumbuh lebih cepat dari pendapatan usaha Perseroan yang dapat memberikan dampak negatif secara material terhadap kinerja operasional, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan.

**6. Risiko Fluktuasi Kurs Valuta Asing**

Nilai tukar mata asing merupakan nilai tukar mata uang antara dua negara berbeda dan dapat berpengaruh terhadap pembayaran saat ini ataupun disaat mendatang. Jika Perseroan memiliki hutang terhadap pihak ketiga menggunakan Kurs Amerika Serikat (USD), penguatan Dollar Amerika Serikat dan pelemahan Rupiah dapat berimbas secara negatif terhadap kinerja keuangan Perseroan.

**7. Risiko Terjadinya Bencana Alam**

Kegiatan usaha Perseroan terletak di Indonesia, di mana sebagian dari wilayahnya rentan terhadap bencana alam seperti gempa bumi, tsunami, banjir, letusan gunung berapi, kekeringan atau peristiwa-peristiwa lainnya dimana sejumlah bencana yang baru saja disebutkan telah terjadi di beberapa lokasi di Indonesia. Kemunculan bencana alam dapat memberikan potensi kerusakan pada bangunan dan proyek khususnya berkaitan dengan proyek pembangunan properti yang sedang dalam proses pengerjaan oleh Perseroan sehingga dapat berdampak secara negatif pada kinerja operasional dan pada akhirnya pada kinerja keuangan Perseroan.

**PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO MATERIAL DALAM MENJALANKAN KEGIATAN USAHANYA.**

**MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS.**

## VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Perseroan menyatakan bahwa terdapat kejadian penting Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tanggal 8 Mei 2020 sampai dengan tanggal Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif yang mempunyai dampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha atas laporan keuangan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 yang telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasi.

Berikut ini adalah kejadian penting yang terjadi setelah tanggal laporan auditor independen tanggal 8 Mei 2020:

- Pelunasan pokok dan bunga utang lain-lain jangka panjang – pihak ketiga (Perjanjian Utang Piutang Antara PT Pakuan dengan Werrona Pte Ltd tanggal 8 November 2019) yang dibayarkan pada tanggal 12 Februari 2020 sebesar Rp3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) dan pada tanggal 23 Juni 2020 sebesar Rp549.232.253 (lima ratus empat puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh dua ribu dua ratus lima puluh tiga Rupiah).

Dengan dilunasinya utang tersebut, maka seluruh perjanjian pinjaman antara Perseroan dengan Werrona Pte Ltd telah berakhir.

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

### A. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

#### 1. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas yang telah didirikan secara sah berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, Perseroan didirikan dengan nama PT Pakuan International Country Club berdasarkan Akta Pendirian No. 21 tanggal 8 Maret 1971, yang dibuat dihadapan Ridwan Suselo. Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. Y.A. 5/304/5 tanggal 9 Desember 1972, serta diumumkan di Berita Negara Republik Indonesia No. 28 tanggal 6 April 1973 tambahan No. 250 (“**Akta Pendirian**”).

#### Tahun 1971 (Pendirian Perseroan)

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp100.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	2.000	200.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Direktorat Djendral Bea & Tjukai	250	25.000.000	50,00
2. Kantor Urusan Perusahaan Daerah DCI Djaja	100	10.000.000	20,00
3. Manuel Rawung	100	10.000.000	20,00
4. Raden Machmud Nataatmadja	10	1.000.000	2,00
5. Raden Hidajat	10	1.000.000	2,00
6. Soedradjat	10	1.000.000	2,00
7. Padang Soedirdjo	10	1.000.000	2,00
8. Ali Sadikin	10	1.000.000	2,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>500</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham Dalam Portepel</b>	<b>1.500</b>	<b>150.000.000</b>	

Sejak tanggal pendirian sampai dengan diterbitkannya Prospektus ini, Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, dimana perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 63 tanggal 13 Februari 2020 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum, M.Kn, Notaris di Jakarta Barat. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0013449.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 14 Februari 2020 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0031464.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 14 Februari 2020 (“**Akta No. 63/2020**”). Akta tersebut memutuskan untuk:

- i. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat (“Penawaran Umum”) dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia serta mengubah status dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka;
- ii. Menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi Perseroan Terbatas PT Pakuan, Tbk.;
- iii. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/ menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat, dalam jumlah sebanyak-banyaknya 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta) saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp100,00 (seratus Rupiah), dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia (di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan);

- Sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka Penawaran Umum;
- iv. Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum, atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, dan saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham Perseroan saat ini (selain pemegang saham masyarakat), pada Bursa Efek Indonesia (*Company Listing*), serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia;
- v. Menyetujui dan menegaskan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, dengan periode masa jabatan yang baru, yakni selama 5 (lima) tahun terhitung sejak ditutupnya rapat, dengan susunan sebagai berikut:
  - Direktur Utama : Ridwan Pranata
  - Direktur : Sofyan Kaharu
  - Komisaris Utama : Eddy Firmanto
  - Komisaris Independen : Rudy Widjaja
- vi. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua dan setiap tindakan yang diperlukan dalam rangka Penawaran Umum, termasuk tetapi tidak terbatas:
  - a. 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;
  - b. mendaftarkan saham-saham dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
  - c. hal-hal lain yang berkaitan.
- vii. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan, untuk menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris, mengenai kepastian jumlah saham yang ditempatkan dan disetor, termasuk menyatakan susunan pemegang saham Perseroan dalam akta tersebut, setelah Penawaran Umum selesai;
- viii. Menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, termasuk menyesuaikan dan merubah Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka Penawaran Umum saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.

## 2. MAKSUD DAN TUJUAN PERSEROAN

Adapun maksud dan tujuan Perseroan berdasarkan Akta No. 63/2020, adalah sebagai berikut:

Maksud dan tujuan Perseroan ialah:

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah:  
Berusaha dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
  - i. kegiatan usaha utama:
    - a. menjalankan usaha di bidang penyediaan akomodasi, yaitu:
      - hotel bintang lima;
      - hotel bintang empat;
      - hotel bintang tiga;
      - hotel bintang dua;
      - hotel bintang satu;
      - hotel melati;
      - pondok wisata;
      - penginapan remaja;
      - bumi perkemahan;

- persinggahan karavan;
  - vila;
  - penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya;
  - penyediaan akomodasi lainnya;
  - b. menjalankan usaha di bidang real estat, yaitu :
    - real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
    - real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
  - c. menjalankan usaha di bidang aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, yaitu:
    - lapangan golf.
- ii. kegiatan usaha penunjang:  
menjalankan usaha di bidang konstruksi, yaitu:
- konstruksi gedung tempat tinggal;
  - konstruksi gedung perkantoran;
  - konstruksi gedung perbelanjaan;
  - konstruksi gedung penginapan;
  - konstruksi gedung tempat hiburan dan olah raga.

### 3. IZIN-IZIN USAHA PERSEROAN

Sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan, Perseroan telah memiliki izin-izin penting antara lain sebagai berikut:

- **Nomor Induk Berusaha (NIB):** Perseroan telah memperoleh NIB No. 9120005890555 tanggal 5 Agustus 2019, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara *Online Single Submission* (“OSS”).  
NIB tersebut juga merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan, Angka Pengenal Importir dan hak akses kepabeanaan, dimana berdasarkan NIB, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

No.	Nama KBLI	Kode KBLI
1.	<i>Real Estate</i> yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	68110

- **Nomor Pokok Wajib Pajak (“NPWP”): Perseroan telah memperoleh:**  
NPWP No. 01.002.057.6-412.001 atas nama Perseroan dan beralamat Kp. Sawangan, Sawangan Lama, Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat.
- **Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (“SPPKP”): Perseroan telah memperoleh:**  
SPPKP No. PEM-03848/WPJ.22/KP.0903/2012 Tertanggal 26 September 2012 atas nama Perseroan dan beralamat di Sawangan Lama, Sawangan, Depok, KLU: 92410 – Kegiatan Olahraga, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Depok.
- **Surat Keterangan Terdaftar (“SKT”): Perseroan telah memperoleh:**  
SKT No. S-31988KT/WPJ.33/KP.0503/2019 tanggal 2 Desember 2019 atas nama Perseroan dan beralamat di Jl Raya Sawangan Km 34, Sawangan Lama, Depok, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor KPP Pratama Depok Sawangan.
- **Surat Izin Usaha Perdagangan (“SIUP”): Perseroan telah memperoleh:**  
SIUP Besar No. 0025/10-27/PB/VIII/2017, tertanggal 30 Agustus 2017, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Depok, yang berlaku hingga tanggal 29 Agustus 2022.  
Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 07/M-Dag/Per/2/2017 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 36/M-Dag/Per/9/2007 Tentang Penerbitan Surat Izin Usaha Perdagangan, SIUP berlaku selama perusahaan masih menjalankan kegiatan usahanya sehingga Perseroan tidak perlu melakukan perpanjangan atas SIUP Besar Perseroan yang telah habis jangka waktunya.

- **Izin Mendirikan Bangunan (“IMB”)**

Perseroan telah memiliki IMB No. 648.12/1429/PER/IMB/SIMPOK/DPMPTSP/2020 tertanggal 5 Mei 2020 yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Depok. IMB ini diterbitkan kepada Perseroan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Perizinan	Nomor dan Tanggal	Penerbit	Keberlakuan	Keterangan
Izin Mendirikan Bangunan (“IMB”)	No. 648.12/1429/PER/IMB/SIMPOK/DPMPTSP/2020 tertanggal 5 Mei 2020	PTSP Kota Depok	Tidak ada masa berlaku	Atas nama Perseroan  Peruntukan bangunan perumahan Sawangan Lakeview R1 (151 unit) yang berlokasi di Jl Raya Muchtar RT 001, 002, 003 RW 001, 007 Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat.

- **Ijin Lingkungan**

Perseroan telah memiliki ijin lingkungan dengan No. 660.1/0001/DPMPTSP/I/2020 Tanggal 2 Januari 2020, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Depok .

- **Surat Keterangan Domisili Perusahaan (“SKDP”)**

Perseroan telah memiliki SKDP berdasarkan Surat Keterangan Domisili No. 510/62/XI/2019 tanggal 22 November 2019, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Pemerintah Kota Depok yang menerangkan bahwa alamat kantor Perseroan adalah di Jalan Raya Muchtar Sawangan RT.002/RW.007 Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok. SKDP Perseroan berlaku sampai dengan tanggal 22 November 2020.

- **Tanda Daftar Usaha Pariwisata (“TDUP”)**

Perseroan telah memiliki TDUP dengan No.556/0159/TDUP/DPMPTSP/XI/2019 tertanggal 26 November 2019 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Depok Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

#### 4. PERKEMBANGAN PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Berikut adalah perkembangan struktur permodalan Perseroan dalam waktu 3 (tiga) tahun terakhir sebelum dilaksanakan Penawaran Umum Perdana Saham ini:

##### Tahun 2017

Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 14 tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Relawati, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0148942.Tahun 2017 tanggal 21 Juni 2017, dan terdaftar pada Daftar Perseroan No. 0080653.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 21 Juni 2017.

Terjadi hasil lelang eksekusi harta pailit atas saham perseroan milik Paulus Tannos, Lina Rawung, Pauline Tannos, dan Catherine Tannos kepada PT Sawangan Investasi Indonesia sejumlah 459.396 (empat ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus sembilan puluh enam) lembar saham dengan nominal saham seluruhnya sejumlah Rp45.939.600.000,- (empat puluh lima miliar sembilan ratus tiga puluh sembilan juta enam ratus ribu Rupiah). Sehingga susunan permodalan dan kepemilikan saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	1.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Sawangan Investasi Indonesia	459.396	45.939.600.000	91,88
2. Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Raya	13.459	1.345.900.000	2,69
3. Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570	1.157.000.000	2,31
4. Koperasi Karyawan PT Pakuan	280	28.000.000	0,06
5. PT Jakarta Touristindo	200	20.000.000	0,04
6. PT Metropolitan Development	100	10.000.000	0,02
7. Pemegang saham lainnya berupa individu*	14.995	1.499.500.000	3,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>500.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	500.000	50.000.000.000	

\*) *Keterangan:*

*Merupakan pemegang saham individu lainnya sebanyak 87 orang, dengan masing-masing kepemilikan kurang dari 0,7% ( nol koma tujuh) persen*

### Tahun 2018

Tidak ada perubahan

### Tahun 2019

Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 128 tanggal 20 November 2019 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum, M.Kn, Notaris di Jakarta Barat. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0097843.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0226876.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019.

Pemegang saham Perseroan menyetujui untuk meningkatkan modal dasar Perseroan, dari sebesar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar Rupiah), dan merubah nilai nominal masing-masing saham Perseroan dari semula sebesar Rp100.000 (seratus ribu Rupiah) menjadi sebesar Rp100 (seratus Rupiah). Sehingga susunan permodalan dan kepemilikan saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	2.000.000.000	200.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Sawangan Investasi Indonesia	459.396.000	45.939.600.000	91,88
2. Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Raya	13.459.000	1.345.900.000	2,69
3. Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1.157.000.000	2,31
4. Koperasi Karyawan PT Pakuan	280.000	28.000.000	0,06
5. PT Jakarta Touristindo	200.000	20.000.000	0,04
6. PT Metropolitan Development	100.000	10.000.000	0,02
7. Pemegang saham lainnya berupa individu*	14.995.000	1.499.500.000	3,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>500.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	1.500.000.000	150.000.000.000	

\*) *Keterangan:*

*Merupakan pemegang saham individu lainnya sebanyak 87 orang, dengan masing-masing kepemilikan kurang dari 0,7% ( nol koma tujuh) persen*

## Tahun 2020

Sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan No. 107 tanggal 24 Januari 2020 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0008344.AH.01.02 TAHUN 2020 tanggal 30 Januari 2020 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0019660.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 30 Januari 2020 (“**Akta No. 107/2020**”).

Pemegang Saham Perseroan menyetujui Peningkatan modal modal dasar Perseroan, dari sebesar Rp200.000.000.000,- (dua ratus miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp 360.000.000.000,- (tiga ratus enam puluh miliar Rupiah), dengan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari sebesar Rp 50.000.000.000 (lima puluh miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp93.500.000.000 (sembilan puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah), yang diambil bagian oleh PT Sawangan Investasi Indonesia sejumlah 435.000.000 (empat ratus tiga puluh lima juta) saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp43.500.000.000 (empat puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah).

Dengan demikian PT Sawangan Investasi Indonesia memiliki saham sejumlah 894.396.000 (delapan ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu) saham atau dengan nilai nominal seluruhnya berjumlah Rp89.439.600.000,- (delapan puluh sembilan miliar empat ratus tiga puluh sembilan juta enam ratus ribu Rupiah). Sehingga susunan permodalan dan kepemilikan saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	3.600.000.000	360.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	89.439.600.000	95,66
2. Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Raya	13.459.000	1.345.900.000	1,44
3. Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1.157.000.000	1,24
4. Koperasi Karyawan PT Pakuan	280.000	28.000.000	0,03
5. PT Jakarta Touristindo	200.000	20.000.000	0,02
6. PT Metropolitan Development	100.000	10.000.000	0,01
7. Pemegang saham lainnya berupa individu*	14.995.000	1.499.500.000	1,60
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>935.000.000</b>	<b>93.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	2.665.000.000	266.500.000.000	

\*) *Keterangan:*

*Merupakan pemegang saham individu lainnya sebanyak 87 orang, dengan masing-masing kepemilikan kurang dari 0,7% (nol koma tujuh) persen*

Sebagaimana termaktub dalam Akta No. 63/2020 struktur modal dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sama seperti Akta No. 107/2020.

Pemegang Saham Perseroan menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat, dalam jumlah sebanyak-banyaknya 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima ribu) saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp100,- (seratus Rupiah) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia.

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	3.600.000.000	360.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	89.439.600.000	95,66
2. Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Raya	13.459.000	1.345.900.000	1,44
3. Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1.157.000.000	1,24
4. Koperasi Karyawan PT Pakuan	280.000	28.000.000	0,03
5. PT Jakarta Touristindo	200.000	20.000.000	0,02
6. PT Metropolitan Development	100.000	10.000.000	0,01
7. Pemegang saham lainnya berupa individu*	14.995.000	1.499.500.000	1,60
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>935.000.000</b>	<b>93.500.000.000</b>	<b>100,00</b>
Jumlah Saham Dalam Portepel	2.665.000.000	266.500.000.000	

\*) *Keterangan:*

*Merupakan pemegang saham individu lainnya sebanyak 87 orang, dengan masing-masing kepemilikan kurang dari 0,7% (nol koma tujuh) persen*

## 5. MANAJEMEN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terakhir berdasarkan Akta No. 63/2020 adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Eddy Firmanto  
 Komisaris Independen : Rudy Widjaja

### Direksi

Direktur Utama : Ridwan Pranata  
 Direktur : Sofyan kaharu

Pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi POJK No. 33/2014.

Tugas, tanggung jawab dan wewenang Direksi sebagaimana termaktub dalam Akta No. 63/2020 adalah sebagai berikut:

- 1) Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.
- 2) Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.
- 3) Tugas pokok Direksi adalah:
  - a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
  - b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
  - c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata Kelola Perusahaan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris Perusahaan atau susunan unit kerja sekretaris Perusahaan berikut penanggungjawabnya.

- 4) Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan
  - a. Kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
  - b. Telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;

- c. Tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; dan
  - d. Telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
- 5) Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat 6 pasal ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
- 6) Perbuatan-perbuatan Direksi sebagai berikut:
- a. Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank( kecuali dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari;
  - b. Mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada Perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
- Harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
- 7) Untuk menjalankan perbuatan hukum:
- a. Mengalihkan, melepaskan hak yang jumlahnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku; atau
  - b. Menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang jumlahnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku;
- Direksi harus mendapat persetujuan dari RUPS sesuai dengan Pasal 23 ayat 1 huruf c Anggaran Dasar ini dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal
- 8) Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham, dengan kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
- 9) a. Seorang anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:
- i. terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
  - ii. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
  - iii. Anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 6 Anggaran Dasar ini dihitung sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
    - 1) Terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara tersebut; atau
    - 2) Lampaunya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat 8 Anggaran Dasar ini.
- b. Dalam hal tersebut dalam ayat 9 butir Pasal ini, yang berhak mewakili Perseroan (dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini) adalah:
- i. Anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
  - ii. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
  - iii. Pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
- c. Ketentuan dalam ayat 8 butir a dan butir b Pasal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
- 10) a. Direktur Utama, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
- b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

- 11) Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan atas tindakan tertentu yang diatur dalam satu surat kuasa, wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar.
- 12) Segala tindakan dari para anggota Direksi yang bertentangan dengan Anggaran Dasar adalah tidak sah.
- 13) Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.
- 14) Direksi dalam mengurus dan/atau mengelola Perseroan wajib bertindak sesuai dengan keputusan yang ditetapkan oleh RUPS.

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**



**Eddy Firmanto, Komisaris Utama**

*Warga Negara Indonesia, 69 tahun*

Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2017

Latar Belakang Pendidikan:

1972 - 2001 TNI BANG UM & BANG SPES

Pengalaman kerja:

❖ 2017 - sekarang Komisaris Utama Perseroan

❖ 1973 - 2006 TNI AD



**Rudy Widjaja, Komisaris Independen**

*Warga Negara Indonesia, 63 tahun*

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2019

Memperoleh pendidikan menengah atas dari SMA Budi Mulya

Pengalaman kerja:

❖ 1979 - sekarang Pendiri dan Direktur PT Misa Sejati

❖ 2012 - sekarang Pendiri PT Garuda Mas Hasta Widjaja

## **DIREKSI**



### **Ridwan Pranata, Direktur Utama**

*Warga Negara Indonesia, 42 tahun*

Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2017

Memperoleh gelar Bachelor of Commerce dari Melbourne University, Australia tahun 1997 dan S2 ilmu ekonomi dari STIE Nusantara tahun 2001

Pengalaman kerja:

- ❖ 2017 - sekarang Direktur Utama Perseroan
- ❖ 2016 - sekarang Managing Director – AITI Investment
- ❖ 2010 - 2015 EVP, Head of Capital Market Retail – Mandiri Sekuritas
- ❖ 2002 - 2010 Director – Daewoo Securities / eTrading Securities
- ❖ 2001 - 2002 Sales & Marketing Manager – Multi Solusi Indonesia
- ❖ 1999 - 2001 Head of Sales Dept – Indonesian Market Quote (IMQ)
- ❖ 1998 - 1999 Sales Representative – Apex Multidana International



### **Sofyan Kaharu, Direktur**

*Warga Negara Indonesia, 37 tahun*

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2019

Memperoleh gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta tahun 2009

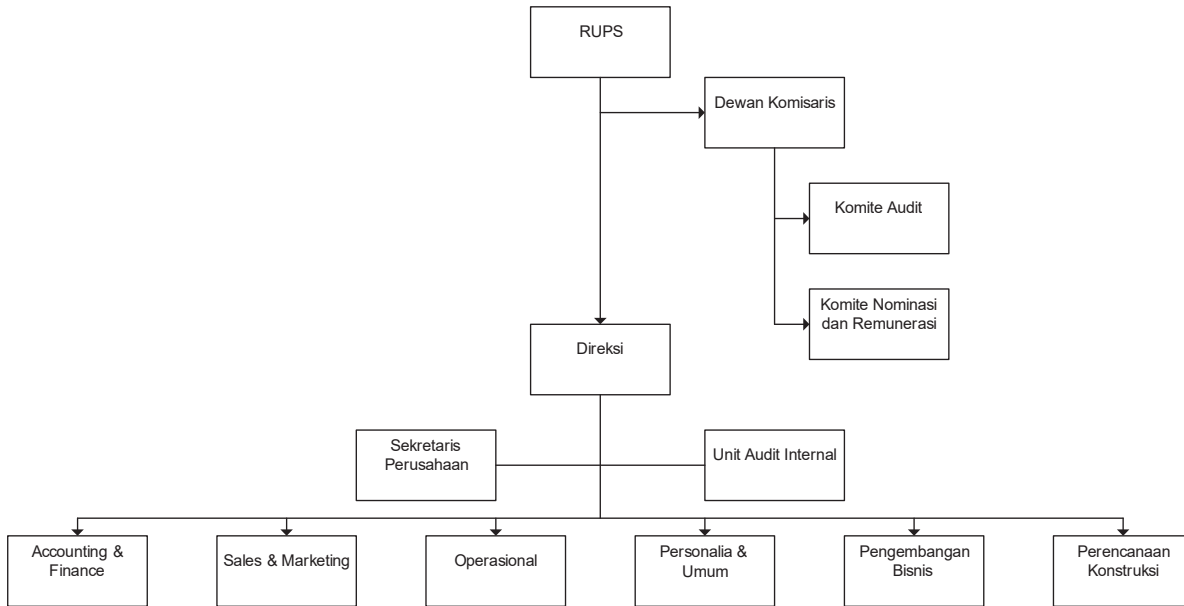
Pengalaman kerja:

- ❖ 2019 - Sekarang Direktur Perseroan
- ❖ 2018 - 2019 Accounting Manager Perseroan
- ❖ 2010 - 2018 Senior Accounting & Finance Officer PT Waskita Swadiri Nirbaya

Tidak terdapat hubungan kekeluargaan antara Dewan Komisaris dan Pemegang Saham.

Dasar penetapan remunerasi dan tunjangan lainnya terhadap para anggota Direksi dan Dewan Komisaris direkomendasikan oleh Komite Nominasi dan Remunerasi yang kemudian ditentukan oleh RUPS Tahunan Perseroan. Jumlah remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp27.500.000, Rp22.500.000, Rp268.665.000, Rp270.000.000, dan Rp70.000.000.

## 6. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN



## 7. TATA KELOLA PERSEROAN

Perseroan senantiasa memperhatikan dan mematuhi prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*) sebagaimana diatur dalam peraturan OJK dan Bursa Efek. Perseroan telah memiliki alat-alat kelengkapan seperti Komisaris Independen, Sekretaris Perusahaan, Komite Audit, dan Komite Nominasi dan Remunerasi. Perseroan juga telah memiliki Unit Audit Internal yang berfungsi untuk melakukan pengawasan dan implementasi dari kebijakan yang telah ditetapkan oleh manajemen Perseroan.

Prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*) yang diterapkan oleh Perseroan sebagai berikut:

### 1. Transparansi

Yaitu keterbukaan dalam proses pengambilan keputusan dan keterbukaan dalam pengungkapan dan penyediaan informasi yang relevan mengenai Perseroan, yang mudah diakses oleh pemangku kepentingan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat.

### 2. Akuntabilitas

Yaitu kejelasan fungsi, pelaksanaan dan pertanggungjawaban organ perusahaan sehingga kinerja Perseroan dapat berjalan secara transparan, wajar, efektif dan efisien.

### 3. Pertanggungjawaban

Yaitu kesesuaian pengelolaan Perseroan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan nilai-nilai etika serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat.

### 4. Kemandirian

Yaitu keadaan dimana Perseroan dikelola secara mandiri dan profesional serta bebas dari benturan kepentingan dan pengaruh atau tekanan dari pihak manapun yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan nilai-nilai etika serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat.

### 5. Kewajaran

Yaitu kesetaraan, keseimbangan dan keadilan dalam hal pemenuhan hak-hak pemangku kepentingan yang timbul berdasarkan perjanjian, peraturan perundang-undangan dan nilai-nilai etika serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat.

### **Dewan Komisaris**

Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengadakan rapat dewan komisaris sekurang-kurangnya 1 (satu) kali setiap 2 (dua) bulan. Selama tahun 2019, Dewan Komisaris telah melaksanakan rapat sebanyak 4 (empat) kali yang seluruhnya dihadiri secara lengkap oleh Dewan Komisaris. Sepanjang tahun 2019, Dewan Komisaris telah melaksanakan tugas-tugasnya, mencakup pengadaaan rapat terkait pembahasan persoalan yang berhubungan dengan manajemen Perseroan dan mengevaluasi kinerja Perseroan.

Selain merekomendasikan pelaksanaan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dengan baik, Dewan Komisaris juga berupaya melakukan tindakan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan Perseroan serta memberikan nasihat dan rekomendasi kepada Direksi guna memastikan bahwa bisnis dan usaha Perseroan berjalan dengan baik.

### **Direksi**

Direksi Perseroan diwajibkan untuk mengadakan rapat direksi sekurang-kurangnya 1 (satu) kali setiap bulan. Selama tahun 2019, Direksi Perseroan telah melaksanakan rapat sebanyak 6 (enam) kali yang seluruhnya dihadiri secara lengkap oleh Direksi.

### **Komite Audit**

Komite Audit Perseroan dan Piagam Komite Audit telah dibentuk sesuai dengan ketentuan POJK No. 55/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Pakuan, Tbk. No. 027/PAK/II/2020 tentang Pengangkatan Komite Audit tertanggal 14 Februari 2020 dengan susunan Komite Audit Perseroan sebagai berikut, dan susunan anggota Komite Audit sebagai berikut, yaitu:

Ketua	: Rudy Widjaja	Komisaris Independen
Anggota	: Margini Setianingsih	Warga Negara Indonesia, 40 tahun, menjabat sebagai anggota Komite Audit Perseroan sejak 25 November 2019. Memperoleh gelar Sarjana dari Unika Atmajaya, Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi pada tahun 2005. Memulai karir sebagai Administrasi di klinik pribadi (1997-2004), Surveyor di Bapenas kerjasama dengan Jepang (2000-2001), Accounting di PT Reka Desa (2004-2007), Accounting di PT Bradjamusti Citra Nusantara (2007-2016), Freelance Accounting & Finance di PT Garuda Mas Hasta Wijaya (2014-sekarang), Accounting di PT Cipta Astra Solusindo (2017-sekarang), Anggota Komite Audit di Perseroan (2019-sekarang).
Anggota	: Irma Sundari Sulaeman	Warga Negara Indonesia, 34 tahun, menjabat sebagai anggota Komite Audit Perseroan sejak 25 November 2019. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di STIE Kesatuan Bogor pada tahun 2009. Memulai karir sebagai Finance di PT Gapura Raya Utama (2007-2011), Finance di PT Putra Sinar Selepa (2011-2017), Finance di PT Astindo Jaya Sakti (2017-2018), Finance di PT Bumame Utama Indonesia (2018-sekarang).

Tugas, wewenang, dan tanggung jawab Komite Audit sebagaimana termaktub dalam POJK No. 55/2015 yang mengatur hal – hal sebagai berikut:

- Membuat rencana kegiatan tahunan yang disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan;
- Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya;
- Melakukan penelaahan atas ketaatan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
- Melakukan penelaahan/penilaian atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi Perseroan atas semua auditor internal;
- Melakukan penelaahan dan melaporkan kepada Dewan Komisaris Perseroan atas pengaduan yang berkaitan dengan Perseroan;
- Menjaga kerahasiaan dengan Akuntan Publik atas data dan informasi Perseroan;
- Mengawasi hubungan dengan Akuntan Publik dan mengadakan rapat/pembahasan dengan Akuntan Publik;

- Membuat, mengkaji, dan memperbaharui pedoman Komite Audit bila perlu;
- Memberikan pendapat independen apabila terjadi perbedaan pendapat manajemen dan akuntan Publik atas jasa yang diberikan;
- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris Perseroan mengenai penunjukan Akuntan Publik, didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan fee;
- Melakukan penelaahan terhadap aktifitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi perseroan, jika perseroan tidak memiliki fungsi pemantau resiko di bawah Dewan Komisaris Perseroan; dan
- Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris perseroan terkait potensi benturan kepentingan Perseroan.

Wewenang Komite Audit Perseroan meliputi antara lain:

- Komite Audit Perseroan berwenang untuk mengakses secara penuh, bebas dan tidak terbatas terhadap catatan, karyawan, dana, aset serta sumber daya perusahaan lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya;
- Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi Perseroan dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan akuntan Publik terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit Perseroan; dan
- Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris Perseroan.

Rapat Anggota Komite Audit akan dilakukan 1 (satu) kali setiap 3 (tiga) bulan dan sampai dengan Prospektus ini dibuat belum pernah dilakukan rapat Anggota Komite Audit.

### **Unit Audit Internal**

Unit Audit Internal merupakan suatu unit kerja dalam Perseroan yang menjalankan fungsi audit internal, sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan POJK No. 56/2015.

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal sebagaimana termaktub dalam Surat Penunjukan Unit Internal PT Pakuan, Tbk. No. 026/PAK/II/2020 tentang Pengangkatan Internal Audit tertanggal 14 Februari 2020. Direktur utama Perseroan atas persetujuan Dewan Komisaris telah mengangkat Martina Ulfah sebagai kepala Unit Audit Internal Perseroan.

Ketua : Martina Ulfah Warga Negara Indonesia, 46 tahun, menjabat sebagai kepala Unit Audit Internal Perseroan sejak 25 November 2019. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari STIE Trisakti pada tahun 1996. Memulai karir sebagai Administration Staff di PT Karya Sentral Abadi (1997-1998), Accounting Staff di PT Ekspresindo Darma Selaras (1998-1999), Accounting Staff di PT Morelli Mitra Mandiri (2004-2018), Accounting Staff di PT Wisar Bogor Indonesia (2018-2019), Unit Audit Internal di Perseroan (2019-sekarang).

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal meliputi antara lain:

- Menyusun rencana kerja audit tahunan termasuk anggaran dan sumber dayanya dan berkoordinasi dengan komite audit Perseroan;
- Melakukan *special audit* atas permintaan dari manajemen;
- Menggunakan analisa risiko untuk mengembangkan rencana audit;
- Membantu Direksi dalam memenuhi tanggung jawab pengelolaan perusahaan dengan melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
- Berpartisipasi sebagai penasehat dalam merancang suatu sistem;
- Meyakinkan semua harta perusahaan adalah dilaporkan dan dijaga dari kerusakan dan kehilangan;
- Menilai kualitas prestasi unit kerja di lingkungan Perseroan, dengan memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkatan manajemen;
- Melaksanakan audit operasional dan ketaatan atas kegiatan manajemen yang bertujuan untuk memastikan bahwa kebijakan, rencana serta prosedur perusahaan dan hukum yang berlaku telah dijalankan sebagaimana mestinya;
- Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris atas temuan yang signifikan sebagai hasil dari pemeriksaan yang dilakukan; dan

- Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.

Wewenang Unit Audit Internal meliputi antara lain:

- Mengakses catatan atau informasi yang relevan tentang karyawan, dana, aset serta sumber daya perusahaan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan tugas;
- Melakukan verifikasi dan uji kehandalan terhadap informasi yang diperoleh, dalam kaitannya dengan pelaksanaan tugas;
- Mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris melalui Komite Audit.
- Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan eksternal auditor; dan
- Meminta saran dan pendapat dari pihak ketiga atau tenaga ahli jika diperlukan dalam pelaksanaan tugas.

### **Pengelolaan Risiko**

Perseroan melaksanakan Manajemen Risiko dengan:

1. Pengawasan yang aktif dari Dewan Komisaris dan Direksi atas seluruh kinerja dan aktivitas Perseroan;
2. Mengikuti proses pelelangan kapal dan juga menambah kerjasama dengan perusahaan yang bergerak di bidang angkutan laut/sungai dan galangan kapal;
3. Membuat kontrak penjualan dengan pelanggan-pelanggan baru untuk mengurangi ketergantungan penjualan kepada pihak berelasi;
4. Terus mencari cara untuk melakukan efisiensi biaya operasional, menjamin legalitas transaksi yang lengkap dan juga menggunakan teknologi baru;
5. Melakukan seleksi terhadap kru dan juga peralatan-peralatan yang digunakan untuk mobilisasi kapal; dan
6. Pembuatan kontrak yang jelas dalam setiap penjualan besi *scrap* yang dilakukan Perseroan.

Dengan demikian setiap keputusan yang diambil selalu mengacu pada hasil analisa atas hasil dari penerapan pengelolaan risiko Perseroan.

Kepatuhan dan proses pengendalian internal dipantau melalui rambu-rambu SOP (*Standard Operating Procedure*) yang telah ditetapkan oleh Perseroan.

### **Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary)**

Perseroan telah membentuk Sekretaris Perseroan sebagaimana disyaratkan dalam POJK No. 35/2014, berdasarkan Surat Penunjukan *Corporate Secretary* No. 025/PAK/XI/2020 tanggal 14 Februari 2020, Perseroan telah menunjuk Sofyan Kaharu sebagai Sekretaris Perseroan (*Corporate Secretary*).

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan meliputi:

- Memberikan masukan kepada Direksi Perseroan untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal serta peraturan-peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan sesuai dengan norma-norma *corporate governance* secara umum;
- Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- Sebagai penghubung antara Perseroan dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, *stakeholder* dan Masyarakat;
- Memelihara hubungan yang baik antara Perseroan dengan media massa;
- Memberikan pelayanan kepada Masyarakat (pemodal) atas setiap informasi yang dibutuhkan pemodal yang berkaitan dengan kondisi Perseroan;
- Melaksanakan kegiatan-kegiatan yang mendukung kegiatan Perseroan tersebut di atas antara lain Laporan Tahunan, Rapat Umum Pemegang Saham, Keterbukaan Informasi dan lain sebagainya;
- Mempersiapkan praktik GCG (*Good Corporate Governance*) di lingkungan Perseroan; dan
- Menjaga dan mempersiapkan dokumentasi Perseroan, termasuk notulen dari Rapat Direksi dan Rapat Dewan Komisaris serta hal-hal terkait.

Alamat Sekretaris Perusahaan : Gedung Bursa Efek Indonesia  
Tower 1 suite 1710  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54-55  
No. Telepon : +62 21 5154126 / +62 21 5154127  
Fax : +62 21 5154128  
Website : <https://www.ptpakuan.com>  
Alamat E-mail : [corsec@ptpakuan.com](mailto:corsec@ptpakuan.com)

### **Komite Nominasi dan Remunerasi**

Untuk melaksanakan fungsi Nominasi dan Remunerasi, Perseroan tidak membentuk Komite karena fungsi tersebut dilaksanakan langsung oleh Dewan Komisaris.

Fungsi Nominasi dan Remunerasi yang dilaksanakan oleh Dewan Komisaris Perseroan secara umum adalah sebagai berikut:

- Terkait Fungsi Nominasi
  - a) Menyusun dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait penentuan:
    - (i) Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan;
    - (ii) Kebijakan dan kriteria yang diperlukan dalam proses nominasi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan;
    - (iii) Kebijakan evaluasi anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan; dan
    - (iv) Program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan;
  - b) Memberikan usulan mengenai calon anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS Perseroan;
  - c) Menentukan kriteria untuk diimplementasikan dalam mengidentifikasi para calon, memeriksa dan menyetujui calon anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan, dan dalam melakukan hal tersebut Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan akan menerapkan prinsip bahwa setiap calon mampu dan layak untuk jabatan kedudukan yang bersangkutan dan merupakan calon yang memenuhi syarat untuk posisi atau kedudukan tersebut dengan pengalaman, kemampuan dan faktor-faktor relevan lainnya; dan
  - d) Menjalankan prosedur nominasi bagi anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi sebagaimana dimaksud di atas.
- Terkait Fungsi Remunerasi
  - a) Melakukan evaluasi terhadap kebijakan remunerasi serta evaluasi terhadap kesesuaian dengan pelaksanaan kebijakan remunerasi dari waktu ke waktu;
  - b) Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai struktur, kebijakan dan besaran remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi untuk disampaikan dalam RUPS Perseroan;
  - c) Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai kerangka kebijakan remunerasi bagi pegawai secara keseluruhan yang sebelumnya telah disetujui oleh Direksi. Rekomendasi tersebut (jika ada) selanjutnya akan disampaikan oleh Dewan Komisaris kepada Direksi;
  - d) Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris berdasarkan kriteria yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
  - e) Komite wajib menjalankan prosedur remunerasi bagi anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan sebagai berikut:
    - (i) Menyusun struktur remunerasi berupa gaji, honorarium, insentif dan tunjangan yang bersifat tetap dan variabel;
    - (ii) Menyusun kebijakan atas struktur remunerasi; dan
    - (iii) Menyusun besaran atas struktur remunerasi;
  - f) Struktur, kebijakan, dan besaran remunerasi sebagaimana yang dimaksud di atas harus memiliki kelayakan, kepatutan, serta tolak ukur yang wajar dengan mempertimbangkan:
    - (i) Remunerasi yang berlaku dalam sektor industri kegiatan usaha Perseroan dari waktu ke waktu;
    - (ii) Kinerja keuangan dan pemenuhan kewajiban keuangan Perseroan;
    - (iii) Prestasi kerja individual anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan;
    - (iv) Kinerja, tugas, tanggung jawab, dan wewenang anggota Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan;

- (v) Tujuan dan pencapaian kinerja jangka pendek atau panjang yang sesuai dengan strategi Perseroan; dan
- (vi) Keseimbangan tunjangan yang bersifat tetap dan variatif dengan memperhatikan kelayakan dan keseluruhan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan/atau Direksi Perseroan;
- g) Komite dapat mempertimbangkan masukan dari anggota Direksi maupun anggota Dewan Komisaris lainnya terkait kebijakan yang akan direkomendasikan;
- h) Struktur, kebijakan dan besaran Remunerasi harus dievaluasi oleh Komite minimal 1 (satu) kali dalam setahun; dan
- i) Melaksanakan tugas lain yang diberikan Dewan Komisaris yang berkaitan dengan remunerasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## 8. SUMBER DAYA MANUSIA

Perseroan menyadari bahwa tanpa dukungan sumber daya manusia yang berkualitas, Perseroan tidak akan tumbuh berkembang di masa mendatang. Oleh karena itu Perseroan selalu memperhatikan pengembangan sumber daya manusia yang dimilikinya dengan cara meningkatkan kebersamaan dari semua anggota organisasi dan etos kerja tim untuk tujuan dalam pencapaian target hasil usaha dan keuntungan maksimal

Perseroan juga telah memenuhi peraturan di bidang ketenagakerjaan, antara lain pemberian standar gaji memenuhi ketentuan upah minimum, pembayaran gaji dan THR tepat waktu, program BPJS Ketenagakerjaan untuk seluruh karyawan, program BPJS Kesehatan untuk seluruh karyawan/fasilitas kesehatan, pembayaran lembur diberikan kepada karyawan pada tingkat pelaksana, hak-hak cuti karyawan telah diatur di dalam Peraturan Perusahaan dan pembuatan buku Peraturan Perusahaan.

Seluruh karyawan Perseroan dan merupakan tenaga kerja dalam negeri, Perseroan tidak memiliki tenaga kerja asing.

Berikut ini adalah komposisi karyawan Perseroan berdasarkan jenjang pendidikan, manajemen, usia dan status:

### Perseroan

#### Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenjang Manajemen

No.	Jenjang Manajemen	31 Januari		31 Desember	
		2020	2019	2018	2017
1.	Direksi	2	2	2	2
2.	Manager	3	3	3	3
3.	Staff	29	29	35	38
4.	Non-Staff	27	31	49	53
<b>Jumlah</b>		<b>61</b>	<b>65</b>	<b>89</b>	<b>96</b>

#### Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenjang Pendidikan

No.	Jenjang Pendidikan	31 Januari		31 Desember	
		2020	2019	2018	2017
1.	S2 – S3	1	1	1	1
2.	S1	2	2	2	2
3.	Diploma	2	2	2	2
4.	SMP – SMU	56	60	84	91
<b>Jumlah</b>		<b>61</b>	<b>65</b>	<b>89</b>	<b>96</b>

### Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenjang Usia

No.	Jenjang Usia	31 Januari		31 Desember	
		2020	2019	2018	2017
1.	≤ 20 tahun	-	-	-	-
2.	21 – 30 tahun	3	5	11	11
3.	31 – 40 tahun	34	36	44	48
4.	41 – 50 tahun	23	23	33	36
5.	≥ 51 tahun	1	1	1	1
<b>Jumlah</b>		<b>61</b>	<b>65</b>	<b>89</b>	<b>96</b>

### Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Status

No.	Status Karyawan	31 Januari		31 Desember	
		2020	2019	2018	2017
1.	Tidak Tetap	56	60	87	96
2.	Tetap	5	5	2	-
<b>Jumlah</b>		<b>61</b>	<b>65</b>	<b>89</b>	<b>96</b>

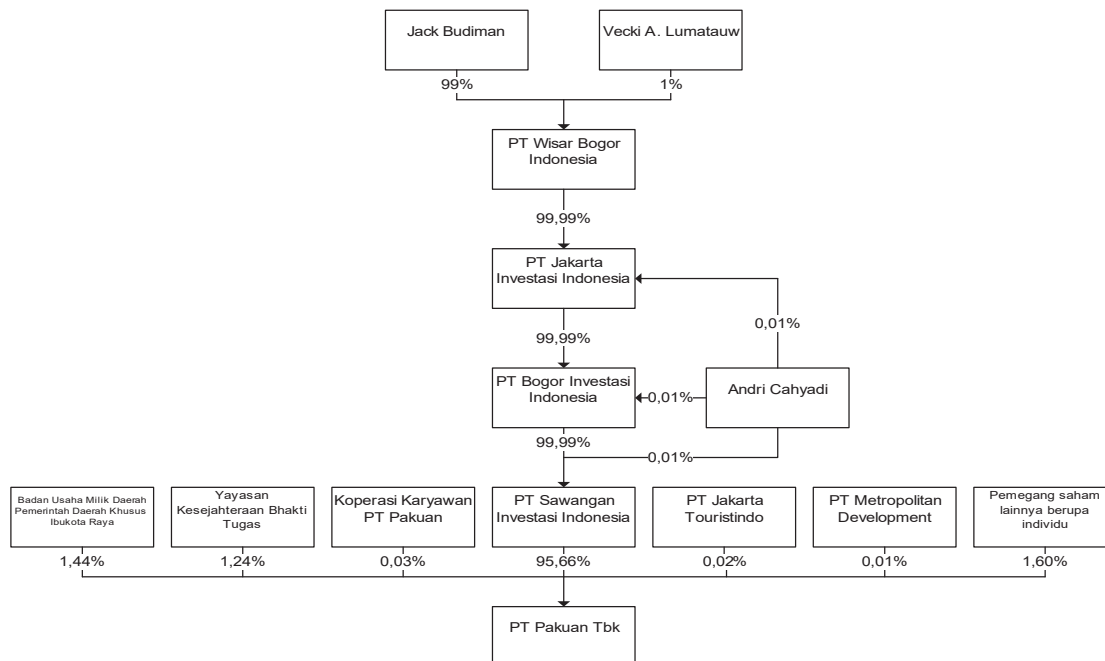
Perseroan tidak mempekerjakan tenaga kerja yang memiliki keahlian khusus dibidangnya yang apabila karyawan berkeahlian khusus tersebut tidak ada, maka akan mengganggu kegiatan operasional Perseroan.

#### Serikat Pekerja

Perseroan tidak memiliki Serikat Pekerja yang dibentuk karyawan Perseroan.

### 9. HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

#### a. Hubungan Kepemilikan antara Perseroan dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum



\* Pemegang saham lainnya berupa individu merupakan pemegang saham individu lainnya sebanyak 87 orang, dengan masing-masing kepemilikan kurang dari 0,7% (nol koma tujuh) persen

Keterangan: PT Sawangan Investasi Indonesia (SII) merupakan pengendali Perseroan. Ultimate Beneficial Owner dari Perseroan adalah Bapak Jack Budiman.



## 11. PERJANJIAN DENGAN PIHAK AFILIASI

Pihak	Jenis Perjanjian	Nilai transaksi	Hubungan afiliasi
PT Bumame Utama Indonesia	Perjanjian Kerja Sama Manajemen masa berlaku 1 Oktober 2019 – 30 September 2020	Rp5.000.000.000 per tahun	Pemegang saham manajemen kunci yang sama

- **Perjanjian Kerjasama Manajemen Antara Perseroan Dengan PT Bumame Utama Indonesia tanggal 16 Desember 2019**

**Para Pihak:**

- Perseroan (“**Pihak Pertama**”); dan
- PT Bumame Utama Indonesia (“**Pihak Kedua**”)

**Maksud dan Tujuan:**

- Pihak Pertama setuju dan sepakat untuk memberikan bantuan manajemen, termasuk mendapatkan pinjaman dari institusi keuangan bank maupun pihak lainnya kepada Pihak Kedua dalam rangka menjalankan usaha Pihak Kedua dengan baik dan lancar;
- Pihak Kedua setuju dan sepakat untuk membayar sejumlah uang kepada Pihak Pertama atas penggunaan jasa manajemen yang diberikan oleh Pihak Pertama

**Jangka Waktu:**

1 Oktober 2019 – 30 September 2020

**Nilai Konsiderasi:**

Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah)

**Hukum yang Berlaku:**

Hukum Negara Republik Indonesia

**Penyelesaian Perselisihan:**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

## 12. KETERANGAN TRANSAKSI AFILIASI SELAMA 3 TAHUN TERAKHIR

Pihak	Jenis Perjanjian	Nilai transaksi	Hubungan afiliasi
PT Sawangan Investasi Indonesia	Pinjaman kepada pemegang saham masa berlaku 26 Desember 2018 - 26 Desember 2024*	Rp20.000.000.000	Pemegang saham Perseroan
PT Sawangan Investasi Indonesia	Pinjaman kepada pemegang saham masa berlaku 19 Juli 2018-19 Juli 2023*	Rp116.536.400.000	Pemegang saham Perseroan

Keterangan:

\* telah dilunasi seluruhnya berdasarkan Surat Pelunasan Pinjaman Pemegang Saham & Instruksi Pembayaran No.029/PAK/X/2019 tertanggal 25 Oktober 2019

- **Perjanjian Pinjaman Antara Perseroan Dengan PT Sawangan Investasi Indonesia tanggal 26 Desember 2018**

**Para Pihak:**

- PT Sawangan Investasi Indonesia (“**Pihak Pertama**”); dan
- Perseroan (“**Pihak Kedua**”)

**Maksud dan Tujuan:**

- Pihak Kedua setuju dan sepakat untuk menyediakan dana untuk keperluan PT Sawangan Investasi Indonesia dan Pihak Kedua bermaksud menyediakan dana untuk Pihak Pertama dengan;
- Pihak Kedua setuju dan sepakat bahwa dana yang diberikan Pihak Kedua akan digunakan sebagaimana ketentuan ayat (1) di atas.

**Jangka Waktu:**

26 Desember 2018 – 26 Desember 2024

**Jumlah Pinjaman:**

Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah)

**Hukum yang Berlaku:**

Hukum Negara Republik Indonesia

**Penyelesaian Perselisihan:**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

- **Perjanjian Pinjaman Antara Perseroan Dengan PT Sawangan Investasi Indonesia tanggal 19 Juli 2018**

**Para Pihak:**

- a. PT Sawangan Investasi Indonesia (“**Pihak Pertama**”); dan
- b. Perseroan (“**Pihak Kedua**”)

**Maksud dan Tujuan:**

1. Pihak Kedua setuju dan sepakat untuk menyediakan dana untuk keperluan PT Sawangan Investasi Indonesia dan Pihak Kedua bermaksud menyediakan dana untuk Pihak Pertama dengan ;
2. Pihak Kedua setuju dan sepakat bahwa dana yang diberikan Pihak Kedua akan digunakan sebagaimana ketentuan ayat (1) di atas.

**Jangka Waktu:**

26 Desember 2018 – 26 Desember 2024

**Jumlah Pinjaman:**

Rp20.000.000.000 (dua puluh miliar Rupiah)

**Hukum yang Berlaku:**

Hukum Negara Republik Indonesia

**Penyelesaian Perselisihan:**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

### **13. PERJANJIAN DAN KONTRAK PENTING DENGAN PIHAK KETIGA**

Berikut merupakan perjanjian dan perjanjian-perjanjian penting yang telah dimiliki oleh Perseroan yang nilainya material.

- Pada tahun 2019 Perseroan menandatangani perjanjian kredit dengan Bank Pan Indonesia, Tbk yang diaktakan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan No. 50 tanggal 11 Juli 2019 dibuat dihadapan Eliwaty Tjitra S.H., Notaris di Jakarta Barat (“Perjanjian Kredit”), berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut Perseroan diberikan fasilitas pinjaman berupa: (i) Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp.12.000.000.000 untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun dan (ii) Pinjaman Jangka Menengah sebesar Rp.200.000.000.000, untuk jangka waktu selama 3 (tiga) tahun.

Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, selama masih ada pinjaman di Bank Panin, tanpa persetujuan tertulis dari Bank, Perseroan dilarang untuk:

1. melakukan penggabungan (merger), akuisisi, dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan debitur, kecuali untuk transaksi normal yang dilakukan dalam rangka aktifitas operasional debitur.
2. mengadakan RUPS yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar debitur, terutama mengenai struktur permodalan, susunan pemegang saham dan susunan direksi dan dewan komisaris debitur.

3. mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung (corporate guarantor) terhadap pihak lain dan/ atau menjaminkan harta kekayaan debitur untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan.
4. memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi kecuali dalam transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham.
5. melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham atau afiliasi.
6. menjual atau menyewakan seluruh atau sebagian asset, kecuali untuk transaksi yang umum dalam usaha debitur.
7. membayar atau membagikan deviden dalam jangka waktu fasilitas kredit .
8. lalai atas setiap perjanjian hutang dengan pihak ketiga.
9. membuat suatu pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap hutang kecuali unyruk transaksi yang umum dalam usaha debitur.
10. melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian hutang debitur kepada kreditur.
11. menarik kembali modal yang telah disetor.
12. melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan.
13. mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban debitur berdasarkan perjanjian kepada pihak lain.
14. memberikan pinjaman kepada pihak lain (termasuk kepada pemegang saham debitur), perusahaan afiliasi/subsidiary maupun pihak ketiga lainnya, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan kegiatan operasional sehari hari.

*Catatan:*

*Berdasarkan surat tertanggal 7 November 2019 No.1641/CIB/EXT/19 yang dikeluarkan oleh Bank Pan Indonesia, Tbk mengubah ketentuan nomor 2 dan 7 diatas menjadi:*

.....

*2. mengadakan RUPS yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar Perusahaan terutama tentang struktur permodalan dan susunan pemegang saham sehingga PT Sawangan Investasi Indonesia tidak menjadi pemegang saham mayoritas.*

*Melakukan perubahan susunan direksi dan komisaris*

.....

*7. melakukan pembayaran deviden kepada para pemegang saham selama ada tunggakan kewajiban kepada kreditur.*

Jaminan atas perjanjian ini adalah:

- a. SHGB No. 01976 berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 06197/ 2019 tanggal 5 Agustus 2019 yang telah disetujui pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas No. 3 tanggal 5 September 2019 di hadapan Relawati, S.H., Notaris di Jakarta, serta Akta Pemberian Hak Tanggung No. 23/2019 tanggal 25 Juli 2019 di hadapan Ivan Gelium S.H., M.Kn., Notaris di Kota Depok.
- b. Jaminan fidusia atas Piutang milik Debitur.
- c. Pemberian jaminan gadai atas saham milik SII dalam Perseroan sebanyak 459.396 dengan nominal 1 juta per lembar saham, sebagaimana dimuat di dalam Akta Gadai Saham no. 15 tanggal 2 Agustus 2019.
- d. Jaminan Kuasa untuk menjual Saham sebagaimana termuat dalam Akta Kuasa Menjual Saham no. 16 tanggal 2 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Eliwaty Tjitra, S.H., notaris yang berkedudukan di Kota Jakarta Barat
- e. Jaminan Pribadi dari Penjamin dalam hal ini Jack Budiman.

- Berikut perjanjian dan kontrak penting milik Perseroan dengan pihak ketiga terkait dengan proyek Sawangan Lake View:

Para pihak	Dasar Perjanjian	Periode	Nilai transaksi	Ketentuan penting
PT Abertas Maju (Pemborong)	Perjanjian pemborongan tanggal 2 Oktober 2019	2 Oktober 2019 sampai dengan seluruh pekerjaan selesai	Pekerjaan infrastruktur Rp47.000.000.000, Pekerjaan pembangunan rumah sebanyak 1463 unit Rp640.000.000.000	Penyelesaian perselisihan Badan Arbitrase
PT Townland International	Surat Penunjukan Kerja No.IP664/2/SDWJ/F/CON/3 tanggal 22 July 2019	3 bulan sejak 22 Juli 2019*	Rp2.250.000.000	Penyelesaian perselisihan BANI
PT Resendriya Esa Stratindo	Invoice No.031/COV/SWG/VII/2019 tanggal 9 Juli 2019 untuk pengerjaan Proyeksi Keuangan Proyek Perumahan Tapak Saawangan Depok	10 hari sejak 9 Juli 2019 **	Rp36.000.000	Lingkup pekerjaan Proyeksi Keuangan Proyek Perumahan Tapak Saawangan Depok

Keterangan:

\* masih berlaku sampai dengan sekarang dikarenakan ada kemunduran pekerjaan, sedang dalam proses perpanjangan

\*\* sudah berakhir

#### 14. ASET YANG DIMILIKI ATAU DIKUASAI PERSEROAN

Aset tanah yang dimiliki Perseroan

- Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) No. 27 terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 25 Mei 1985 dengan Surat Ukur No. 1023/1985 seluas 4.721 m2 (empat ribu tujuh ratus dua puluh satu meter persergi), SHGB akan berakhir pada 24 Mei 2035, atas nama Perseroan. Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) No. 27 diperuntukan untuk area hotel.
- SHGB No. 30 terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 25 Mei 1985 dengan Surat Ukur No. 1021/1985 seluas 4.960 m2 (empat ribu sembilan ratus enam puluh meter persergi), SHGB akan berakhir pada 24 Mei 2035, atas nama Perseroan. SHGB No. 30 diperuntukan untuk area hotel.
- SHGB No. 01970 terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 27 Desember 2017 dengan Surat Ukur No. 00680/Sawangan/2017 seluas 2.871 m2 (dua ribu delapan ratus tujuh puluh satu meter persegi), SHGB akan berakhir pada 18 Desember 2047, atas nama Perseroan. SHGB No. 01970 diperuntukan untuk area hotel.
- SHGB No. 01971 terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 29 Desember 2017 dengan Surat Ukur No. 00682/Sawangan/2017 seluas 49.370 m2 (empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi), SHGB akan berakhir pada 21 Desember 2037, atas nama Perseroan. SHGB No. 01971 diperuntukan untuk area hotel.

5. SHGB No. 01972 terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 29 Desember 2017 dengan Surat Ukur No. 00272/Melawai/2015 seluas 75.525 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu lima ratus dua meter persegi), SHGB akan berakhir pada 26 Desember 2037, atas nama Perseroan. SHGB No. 01972 diperuntukan untuk area hotel.
6. SHGB No. 01973 terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 29 Desember 2017 dengan Surat Ukur No. 00683/Sawangan/2017 seluas 41.174 m<sup>2</sup> (empat puluh satu ribu seratus tujuh puluh empat meter persegi), SHGB akan berakhir pada 21 Desember 2047 atas nama Perseroan. SHGB No. 01973 diperuntukan untuk area hotel.
7. SHGB No. 01976 terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat diterbitkan tanggal 7 Juli 2018 dengan Surat Ukur No. 00759/Sawangan/2018 seluas 503.340 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), SHGB akan berakhir pada 4 Juni 2048 atas nama Perseroan. SHGB No. 01976 diperuntukan untuk area lapangan golf.

## **15. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL**

Perseroan tidak memiliki Hak Kekayaan Intelektual (HAKI).

## **16. ASURANSI**

Perseroan tidak memiliki Perjanjian Asuransi.

## **17. PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERSEROAN, KOMISARIS PERSEROAN DAN DIREKSI**

Pada saat Prospektus diterbitkan, Perseroan, anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan tidak sedang terlibat dalam suatu perkara pidana dan/atau perdata dan/atau perselisihan lain termasuk perselisihan di bidang hubungan industrial, perpajakan, perselisihan administratif dengan pihak instansi Pemerintah yang berwenang maupun perselisihan yang diselesaikan melalui badan arbitrase, serta tidak pernah dimohonkan dan/atau dinyatakan pailit dan/atau dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang dapat mempengaruhi kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.

## **18. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (*CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY*)**

Kegiatan tanggung jawab sosial Perusahaan (*corporate social responsibility*) memberikan nilai tambah kepada masyarakat, baik nilai tambah lingkungan, sosial, dan pertumbuhan ekonomi. Perseroan berkomitmen untuk menjalankan berbagai kegiatan atau program dalam rangka menciptakan keseimbangan lingkungan serta wujud tanggung jawab sosial perusahaan. Selain itu, Perseroan menyadari akan pentingnya keseimbangan antara ruang publik, perusahaan, dan masyarakat lingkungan sekitar sebagai salah satu syarat terciptanya lingkungan yang sehat, bahagia lahir batin untuk seluruh masyarakat.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah melakukan CSR, namun kedepannya Perseroan berkomitmen untuk melaksanakan CSR dengan cara bekerjasama dengan pihak ketiga.

## **B. KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA**

### **1. UMUM**

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas yang telah didirikan secara sah berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian PT Pakuan No. 21 tanggal 8 Maret 1971, yang dibuat di hadapan Ridwan Suselo, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. Y.A.5/304/5 tanggal 9 Desember 1972 dan telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 28 tanggal 6 April 1973 Tambahan No. 250, Berita Negara Republik Indonesia No. 26 tanggal 30 Maret 1982 Tambahan Nomor 401 dan Berita Negara Republik Indonesia No. 28 tanggal 6 April 1973 Tambahan No. 250.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perseroan bergerak dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi.

Perseroan memiliki visi dan misi sebagai berikut:

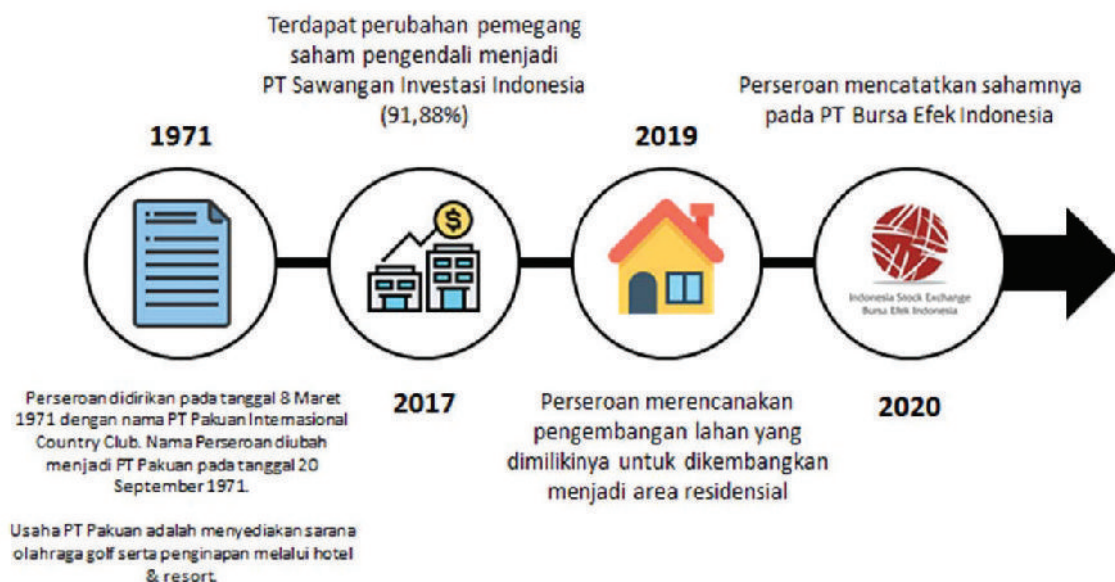
#### Visi

Menjadi Perusahaan properti terbaik dengan inovasi kualitas hidup yang berwawasan lingkungan

#### Misi

- Mendukung program pemerintah di bidang perumahan dengan pengembagan lahan yang teritegrasi dan pembangunan rumah yang berkualitas
- Melaksanakan program kerja (pengembangan, pembangunan, dan pengelolaan) dengan tata kelola yang benar
- Menjadi pengembang yang selalu memberikan nilai lebih kepada *stakeholder* dan *shareholder*

Berikut di bawah ini diagram yang menggambarkan rekam jejak Perseroan:



## 2. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

PT Pakuan, Tbk. ("**Perseroan**"), dahulu PT Pakuan International Country Club, didirikan sejak tahun 1971, dimana pendirinya adalah pejabat penting pada era-nya, antara lain: Bpk. Padang Soedirdjo (mantan Dirjen Bea Cukai), Bpk. Ali Sadikin (mantan Gubernur DKI Jakarta), serta Letjen TNI R. Hidajat.

Perseroan telah beberapa kali mengalami pergantian pemegang saham, dan terakhir kali dalam kasus kepailitan pemegang saham sebelumnya (Lina Rawung dan Paulus Tannos) saham Perseroan telah di eksekusi dan di lelang oleh PT Sawangan Investasi Indonesia. Sebagai pemenang lelang, PT Sawangan Investasi Indonesia telah efektif menjadi pemegang saham pengendali Perseroan sejak Juli 2017, serta telah menunjuk pengurus/manajemen baru periode 2017 hingga 2022 untuk menjalankan aktivitas operasional Perseroan.

Kegiatan usaha utama yang dilakukan Perseroan saat ini adalah bergerak dalam bidang usaha penyediaan akomodasi, real estat, dan aktivitas olahraga dan rekreasi.

Setelah menunjuk pengurus/manajemen baru periode 2017 hingga 2022 untuk menjalankan aktivitas operasional Perseroan, manajemen telah meninjau kinerja operasional dan berpendapat bahwa potensi utama aset Perseroan terletak pada lokasi tanah yang strategis dengan perkembangan infrastruktur dan properti di area sekitarnya. Dalam rencana strategis Perseroan guna mengembangkan potensi aset tersebut, manajemen memiliki gagasan untuk mengubah strategi dan model bisnis Perseroan dari yang

sebelumnya berfokus pada properti investasi dan jasa pariwisata yang mengandalkan pendapatan berulang (*recurring income*), menjadi pengembang property (*developer*) di sektor residensial dan komersial. Gagasan proyek tersebut diberi nama Sawangan Lake View, sebuah proyek pengembangan hunian dan area komersial bagi masyarakat Sawangan yang berlokasi di Jalan Raya Muchtar, Sawangan, Kota Depok.

### Operasional Perseoran Saat Ini

Perseroan memiliki lahan seluas ± 68 hektar yang terletak di Jalan Raya Muchtar, Sawangan Depok. Pada saat ini operasional Perseroan terbagi menjadi 2 yaitu penyewaan lapangan golf dan penginapan hotel. Lokasi Perseroan merupakan lokasi yang sangat strategis karena berada tepat di tengah pusat kota Depok yang sedang berkembang, yang dapat dilihat dari mulai banyak bermunculannya pengembang properti besar serta usaha dagang ternama yang kerap hanya ditemui di kota-kota besar (Contoh: Ace Hardware, Matahari, Hoka Hoka Bento, McDonald's, Burger King, dll).



Selain itu, Gerbang Tol Sawangan dapat ditempuh dalam waktu ± 7 menit dari pintu masuk Perseroan menyambungkan Depok dengan Jakarta melalui jalan tol Depok-Antasari. Gerbang tol ini akan mulai beroperasi pada bulan Juli 2020 atau setelah Pembatasan Sosial Berskala Besar telah dihapuskan. Dengan

adanya jalan tol ini, perjalanan dari Jakarta (Antasari) menuju Sawangan dapat ditempuh dalam waktu ± 20 menit.

### Lapangan Golf

Saat ini Perseroan mengoperasikan 1 buah lapangan golf bernama Sawangan Golf yang memiliki 18 hole bertaraf internasional. Lapangan golf 18 hole ini berdiri di atas lahan seluas 50 hektar. Lapangan golf yang asri, jauh dari keributan dan polusi perkotaan, serta kontur lapangan yang beragam dan menantang menjadi nilai jual dari lapangan golf ini.



Lapangan golf ini diresmikan oleh mantan Presiden Republik Indonesia, Bapak Soeharto, pada tanggal 27 Juli 1973. Sejak berdirinya hingga saat ini, Sawangan Golf menjadi salah satu tujuan bermain golf bagi pecinta golf di daerah Depok, Jakarta, dan sekitarnya.

Sawangan Golf dilengkapi dengan kamar ganti, kamar mandi dan restoran yang terletak pada lobby lapangan golf. Restoran menyediakan berbagai macam hidangan mulai dari masakan Indonesia hingga masakan internasional untuk menjamu tamu domestik maupun internasional yang menikmati fasilitas Sawangan Golf Hotel & Resort.



Berikut merupakan foto-foto aktivitas pengunjung Sawangan Golf



Berikut merupakan paket harga sewa lapangan golf yang ditawarkan oleh Perseroan:





(dalam Rupiah)

Day	Keterangan	Publish Rate	Day	Keterangan	Publish Rate
Weekday	Publik	270.000	Weekend	Publik	465.000
	Senior > 50 Tahun	155.000		PM (>11.00)	300.000
	Ladies (Hari Selasa)	130.000	2nd Round	250.000	
	Kamis SP (Special Price)	130.000			
	PM (>11.00)	155.000			
	Pro Golfer	35.000			

### **Hotel & Resort**

Untuk menunjang aktivitas Sawangan Golf yang bertaraf internasional seperti kompetisi golf dan event-event korporasi, Sawangan Golf juga dilengkapi dengan penginapan berkonsep hotel dan resort yang terletak berdekatan dengan area lapangan golf dan berada disekitaran Situ Sawangan sehingga menawarkan pemandangan indah lapangan golf dan tepi danau yang asri dan tenang.



Hotel Ruby memiliki total 46 kamar. Selain hotel Ruby yang berbentuk gedung, Perseroan juga memiliki villa yang terletak tepat di depan danau bagi pengunjung yang menginginkan suasana yang lebih asri.

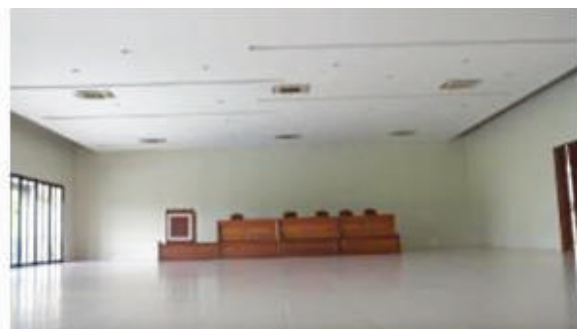


Berikut merupakan paket harga hotel yang ditawarkan oleh Perseroan:

Tipe Kamar	Rate (dalam Rupiah)	Jumlah Kamar
Villa VIP	500.000	1
Villa	350.000	24
Ruby	350.000	46
Diamond	275.000	18
Emerald	275.000	12
Opal	250.000	13
<b>Total</b>		<b>114</b>

Kawasan hotel milik Perseroan ini juga dilengkapi dengan ruang serbaguna/aula yang dapat digunakan untuk berbagai macam acara seperti seminar, pernikahan, dan lain sebagainya. Perseroan memiliki beberapa ruangan aula. Aula Lake View merupakan aula dengan kapasitas paling besar, mampu menampung hingga 750 orang dengan setting berdiri. Selain itu, ada juga aula The Fairway, The Pin 1, dan The Pin 2. Perseroan juga menyediakan jasa makanan untuk keperluan acara-acara yang diadakan di aula ini.

#### Aula Lakeview



### The Fairway



### The Pin 1



### The Pin 2



Berikut merupakan paket harga aula yang ditawarkan oleh Perseroan:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Nama	Harga Sewa / 8 jam
The Lake View	10.000.000
The Fairway	2.500.000
The Pin 2	3.000.000
The Pin 1	1.500.000

### **3. STRATEGI USAHA**

Perseroan saat ini berfokus dalam pengembangan kawasan di wilayah Sawangan, Kota Depok. Perseroan mengembangkan properti residensial dan komersial dengan fokus untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat Sawangan pada umumnya, sehingga manfaat dari pengembangan proyek Perseroan dapat dirasakan oleh seluruh pengguna.

Dengan menciptakan suasana residensial yang asri dan nyaman serta dilengkapi dengan berbagai macam fasilitas baik untuk kesehatan (GOR) dan aktivitas bisnis (ruko, ITC, floating market), Perseroan akan menciptakan suatu kawasan yang akan membuat penghuni serta masyarakat sekitar mendapatkan kualitas hidup yang lebih baik. Adanya GOR serta konsep perumahan yang asri tentu akan membuat penghuni dan masyarakat sekitar menjadi sehat. Ruko, ITC, dan floating market dapat dijadikan sebagai tempat usaha bagi para penghuni serta masyarakat sekitar. Dengan demikian Perseroan turut serta meningkatkan taraf hidup masyarakat Sawangan.

Berdasarkan potensi nilai utama aset Perseroan yang terletak pada lokasi tanah yang strategis, nilai akuisisi aset Perseroan masih terbilang rendah bila dibandingkan dengan harga pembanding tanah disekitarnya yang juga menjanjikan potensi peningkatan nilai ekonomis apabila dikelola dengan strategi yang tepat.

Dalam rencana strategis Perseroan guna mengembangkan potensi aset tersebut, manajemen Perseroan mengubah strategi dan model bisnis Perseroan dari yang sebelumnya berfokus pada properti investasi dan jasa pariwisata yang mengandalkan pendapatan berulang (*recurring income*), menjadi pengembang properti (*developer*) di sektor residensial dan komersial. Gagasan proyek tersebut diberi nama Sawangan Lake View, sebuah proyek pengembangan hunian dan area komersial bagi masyarakat Sawangan yang berlokasi di Jalan Raya Muchtar, Sawangan, Kota Depok.

### **Sawangan Lake View**

Tujuan Perseroan kini adalah untuk menjadi salah satu pengembang properti terbaik dikelasnya, dengan mengeksplorasi peningkatan kebutuhan perumahan dengan harga terjangkau di pinggiran kota Jakarta. Perseroan melihat kebutuhan ini sebagai peluang untuk mengembangkan perumahan di Sawangan, Depok. Perumahan Sawangan Lake View merupakan perumahan asri dan modern yang berdiri diatas lahan seluas 28,14 ha, dimana 17,23 ha merupakan area perumahan yang dijual (*saleable area*) dan selebihnya dipergunakan untuk fasilitas umum dan ruang hijau. Sawangan Lake View akan memiliki 1.448 unit yang dibagi menjadi 4 cluster dan terdiri dari 4 tipe dengan ukuran LB/LT 36/90, 45/105, 90/144, dan 90/160.

Sawangan Lake View terletak di Sawangan, Depok, berjarak sekitar 30 km dari pusat kota Jakarta, 27 km dari Bandara Halim Perdana Kusuma, dan 17 km dari Stasiun MRT Lebak Bulus menjadikan kawasan ini prioritas pembangunan Pemerintah Depok. Saat ini, jalan tol Depok – Antasari (Desari) sudah selesai dibangun dan akan mulai beroperasi setelah Pembatasan Sosial Berskala Besar dihapuskan. Pembangunan tahap I yakni Antasari – Brigif telah rampung pada bulan September 2018. Pembangunan tahap II mencakup area Brigif hingga Sawangan yang saat ini sedang menunggu tahap uji coba. Sehingga dapat diestimasikan bahwa jadwal operasional jalan tol ini dapat beroperasi sekitar bulan Juli tahun 2020 atau setelah Pembatasan Sosial Berskala Besar dihapuskan dan tahap III akan menyambungkan jalan tol ini hingga Bojonggede, Bogor, dimana jalan tol ini akan tersambung dengan jalan tol Bogor Outer Ring Road (BORR). Pembangunan tahap III diharapkan akan selesai pada tahun 2021. Dengan adanya jalan tol Desari ini, perjalanan dari Jakarta menuju Sawangan dapat ditempuh dalam waktu 20 menit. Selain mempersingkat waktu tempuh, jalan tol ini juga akan dapat memperlancar perjalanan dan meningkatkan kualitas perekonomian di wilayah Sawangan. Pintu tol Sawangan dibangun pada Jalan Raya Sawangan, yang dapat ditempuh dalam waktu 10-12 menit atau 4,5 kilometer dari pintu gerbang Sawangan Lake View. Perseroan meyakini bahwa setelah beroperasionalnya jalan tol Desari (Gerbang Tol Sawangan 4), permintaan rumah di daerah Sawangan akan meningkat.



#### **Gerbang Tol Sawangan 4**

Fasilitas penunjang yang terletak disekitar perumahan pun sudah sangat memadai untuk menunjang kebutuhan sehari-hari penduduknya, seperti supermarket (Giant), rumah sakit (RSUD Depok dan Primas Medika), SPBU, bank, restoran dan sekolah. Selain itu, pusat perbelanjaan The Park Mall Sawangan yang berjarak + 6km dari Sawangan Lake View sedang dalam tahap pembangunan dan diharapkan akan selesai pada tahun 2020 untuk mulai beroperasi pada tahun 2020.

Sawangan Lake View akan dibangun diatas tanah seluas 67,8 hektar, dimana saat ini tanah tersebut digunakan sebagai lapangan golf dan hotel yang dikenal dengan nama Sawangan Golf Hotel & Resort. Disana akan dibangun area perumahan seluas 28,14 hektar yang akan mengambil lahan dari lapangan Golf, sehingga lapangan Golf yang tersedia akan berubah dari 18-hole menjadi 9-hole.

Selain area perumahan seluas 28,14 hektar, kedepannya Perseroan berencana untuk melakukan pembangunan cluster exclusive, area komersil dan fasilitas penunjang seperti sekolah dan clubhouse. Kelebihan dari Perumahan Sawangan Lake View adalah konsep perumahan yang asri, didukung dengan adanya danau dan tempat hijau terbuka yang akan melengkapi fasilitas hiburan bagi penduduknya.

Proyek Sawangan Lake View, dengan melakukan kerjasama bersama berbagai pihak ketiga. Perseroan telah menunjuk Town Land untuk melakukan perancangan awal mengenai konsep perumahan yang akan dibangun oleh Perseroan. Didirikan di Hong Kong pada tahun 1985, Town Land merupakan salah satu perusahaan terkemuka dibidang master planning, urban design, dan arsitektur. Klien Town Land tersebar di seluruh Asia, Australia, Afrika, dan Eropa. Di Indonesia, klien Town Land meliputi Agung Sedayu Group, Ciputra, Cushman & Wakefield, Summarecon, dan developer terkemuka lainnya.

Perseroan juga telah menunjuk Real Estate Strategy Indonesia ("RES") untuk membuat laporan *pre-feasibility* study untuk melakukan perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) sesuai dengan *masterplan* Perseroan.

Pada bulan Oktober 2019, Perseroan telah menunjuk kontraktor yaitu PT Abertas Maju yang berpengalaman dan memiliki reputasi baik untuk melakukan pembangunan kawasan Sawangan Lake View.

- Tahap Pengembangan**

Tahap pengembangan Sawangan Lake View akan dilakukan dalam 5 bagian besar:

Tahap	Periode		Keterangan
	Mulai	Selesai	
A	Q3.2019	Q2.2026	Desain + Pengembangan
B	Q1.2020	Q2.2020	Persiapan pekerjaan konstruksi
C	Q2.2020	-	Pekerjaan infrastruktur <sup>1)</sup>
D	Q1.2020	Q4.2026	Pekerjaan konstruksi bangunan <sup>2)</sup>
	Q1.2020	Q4.2023	Residential – Cluster R1
	Q3.2021	Q2.2024	Residential – Cluster R2
	Q1.2022	Q4.2025	Residential – Cluster R3
	Q3.2023	Q1.2026	Residential – Cluster R4
E	Q3.2026	Q4.2035	Pekerjaan konstruksi area komersil

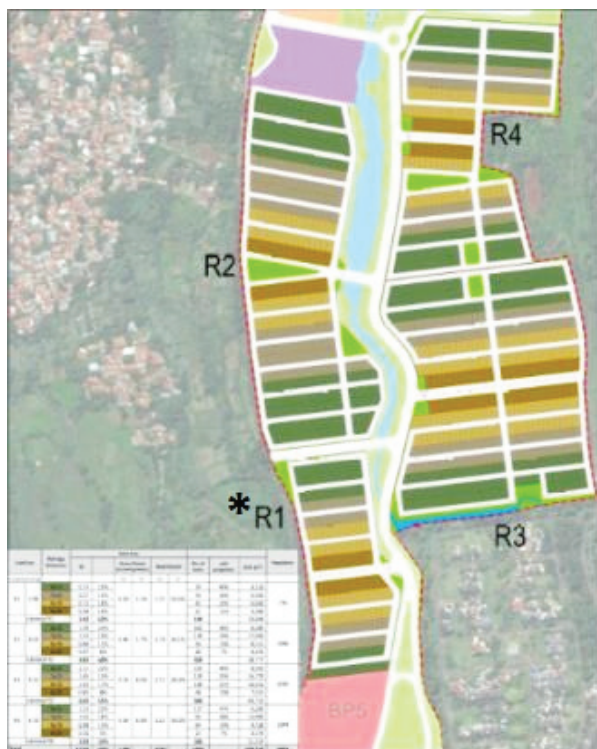
Keterangan:

<sup>1)</sup> Pekerjaan termasuk perkerasan jalan, drainase, jaringan listrik, jaringan air bersih, jaringan telekomunikasi, pengelolaan sampah, landscape, dan perapian/perbaikan

<sup>2)</sup> Selain pembangunan residential, termasuk pembangunan ruko, sekolah, fasilitas ibadah, dan clubhouse

Pembangunan dan penjualan rumah dapat dilakukan secara bersamaan karena unit rumah akan mulai dibangun ketika pembeli sudah melakukan pembayaran tanda jadi dan dokumen pemesanan dan pilihan unit sudah ditandatangani. Pembangunan akan selesai dalam waktu 12 bulan dan serah terima dapat dilakukan setelah pembayaran lunas.

- Deskripsi Produk**



**Master Plan Residential**

Untuk memenuhi ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar 45%, Perseroan telah menetapkan ukuran rumah yang akan ditawarkan yaitu rumah dengan 4 tipe ukuran LB/LT 36/90, 45/105, 90/144, dan 90/160, dengan rincian sebagai berikut.

\* Cluster R1 telah mendapatkan IMB untuk pendirian Rumah Tinggal sebanyak 151 unit dari total target sebanyak 179 unit. Sedangkan untuk 28 unit sisanya, Perseroan akan memproses IMB setelah model dan bentuk rumah yang akan dibangun telah ditentukan. Hal ini dikarenakan bentuk tanah kavling yang berbeda dengan unit lainnya seperti model *hoek*. Atau Perseroan dapat juga menjual kavling tersebut kepada pembeli, sehingga pada saat akan dibangun maka pembeli yang akan mengurus sendiri IMB-nya.

Land Use	Plot Type Dimension	Nett Area						GFA (m <sup>2</sup> )	Population			
		ha	Green Cluster (Including Water)		Road Cluster		No. of Units			Unit Proportion		
Landed Housing			ha	%	ha	%						
R1	3,89	6x15	0,75	19%	0,20	5,1%	1,27	32,6%	75	42%	2.700	716
		7x15	0,57	15%					43	24%	1.935	
		8x18	0,72	18%					44	25%	3.960	
		8x20	0,38	10%					17	10%	1.530	
Subtotal R1		<b>2,42</b>	<b>62%</b>					<b>179</b>		10.125		
R2	8,03	6x15	1,95	24%	0,46	5,7%	2,74	34,1%	202	48%	7.272	1.696
		7x15	1,55	19%					138	33%	6.210	
		8x18	0,86	11%					56	13%	5.040	
		8x20	0,47	6%					28	7%	2.520	
Subtotal R2		<b>4,83</b>	<b>60%</b>					<b>424</b>		21.042		
R3	9,52	6x15	2,11	22%	0,76	8,0%	2,71	28,4%	223	44%	8.028	2.036
		7x15	1,45	15%					129	25%	5.805	
		8x18	1,65	17%					108	21%	9.720	
		8x20	0,85	9%					49	10%	4.410	
Subtotal R3		<b>6,05</b>	<b>55%</b>					<b>509</b>		27.963		
R4	6,70	6x15	1,53	23%	0,56	8,4%	2,21	33,0%	157	47%	5.652	1.344
		7x15	1,05	16%					93	28%	4.185	
		8x18	0,98	15%					64	19%	5.760	
		8x20	0,36	5%					22	7%	1.980	
Subtotal R4		<b>3,93</b>	<b>53%</b>					<b>336</b>		17.577		
<b>Total</b>		<b>17,23</b>	<b>23%</b>	<b>1,98</b>		<b>8,92</b>			<b>1.448</b>		<b>76.707</b>	<b>5.792</b>

Pembangunan dan penjualan rumah akan dimulai dari cluster R1, yang lokasi nya terletak paling depan dari pintu masuk kawasan Sawangan Lakeview. Dengan total luas tanah sebesar 3,89 hektar dan *saleable area* sebesar 2,42 hektar, cluster R1 akan memiliki 179 unit rumah dan dihuni oleh lebih dari 750 warga. Dengan bertambahnya pengetahuan masyarakat setempat akan perumahan Sawangan Lakeview melalui penjualan cluster R1, Perseroan akan memulai penjualan cluster R2 pada awal tahun 2021, cluster R3 pada tahun 2022, dan cluster R4 pada tahun 2023. Pada setiap cluster yang akan dibangun akan terdapat pilihan ukuran rumah 36/90, 45/105, 90/144, dan 90/160. Oleh karena konsep desain perumahan yang akan dibangun adalah perumahan asri, lebar jalan yang akan dibangun juga akan membuat penduduk perumahan ini merasa nyaman, dimulai dari jalan utama yang memiliki lebar (*row*) 18 meter dan 15 meter, hingga jalan di dalam cluster yang memiliki row 12 meter dan 8 meter. Selain itu, seluruh jalan di dalam Sawangan Lake View akan memiliki ruang hijau (rumput dan/atau tanaman) dan trotoar yang akan menambah keamanan dan kenyamanan penduduk untuk melakukan aktivitas di dalam maupun di luar cluster. Taman juga akan disediakan di dalam setiap cluster untuk menunjang aktivitas hiburan penduduk. Perseroan mengestimasi penjualan atas seluruh rumah sebanyak 1,448 unit dalam 4 cluster ini akan selesai dalam 5-6 tahun.

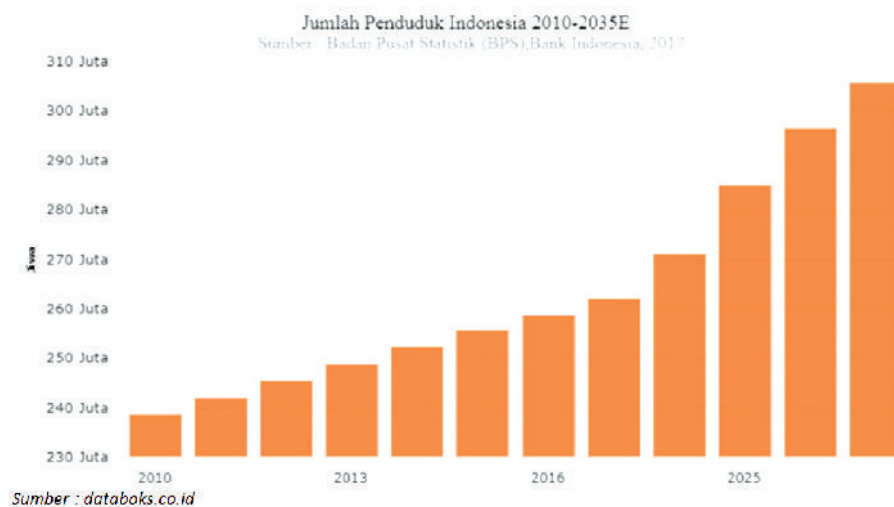
Setelah seluruh unit rumah habis terjual, Perseroan akan melanjutkan pembangunan area residensial yang meliputi ruko dan *high-rise building* yang fungsinya dapat disesuaikan sesuai kebutuhan nantinya (office tower, hotel, apartement, dll). Pendapatan berulang (*recurring income*) akan didapatkan oleh Perseroan dengan menyewakan sebagian unit ruko dan *high-rise building* tersebut.

#### 4. PROSPEK USAHA

Indonesia merupakan negara kepulauan dengan jumlah penduduk lebih dari 250 juta yang terdiri dari 49,75% wanita dan 50,25% pria. Meskipun nilai mata uang Rupiah yang terus melemah ke level terendahnya selama dua dekade terakhir, konsumen di Indonesia terus berkembang. Khususnya pada sektor properti berdasarkan sumber pertumbuhan ekonomi Indonesia triwulan I-2019 (*y-on-y*) dari pusat badan statistik Indonesia, struktur PDB dalam bidang real estate berada pada posisi 2,85% bertumbuh dari 2,82% bila dibandingkan dengan triwulan I tahun 2018.

Menurut hasil badan statistik negara DKI Jakarta dan provinsi di Jawa, Jawa Barat khususnya memiliki usaha menengah kecil terbesar (UMK) dan usaha menengah besar (UMB) tertinggi di Indonesia. Pada tahun 2016 tercatat DKI Jakarta memiliki 58.365 UMK dan 1.511 UMB, Jawa Barat memiliki 90.498 UMK dan 1.096 UMB, dan diikuti oleh Jawa Tengah dan Jawa Timur di posisi ketiga dan keempat.

Properti merupakan sektor yang digemari oleh banyak pihak dimana hal tersebut dapat menandakan kekuasaan, investasi maupun tempat untuk dihuni. Seiring pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat pesat permintaan akan kebutuhan hunian maupun peluang-peluang pebisnis memanfaatkan industri ini sangatlah besar. Pertumbuhan penduduk tidak hanya dialami oleh negara-negara lain khususnya di Indonesia sebagai negara Asia Tenggara yang tercatat salah satu pertumbuhan terbesar di dunia. Sebagai pusat ekonomi Indonesia, kota Jakarta pun telah padat didatangi dari berbagai warga pelosok Indonesia. Hal ini menimbulkan permintaan lebih besar dalam memenuhi kebutuhan hunian warga yang datang dari luar pulau ataupun luar kota.



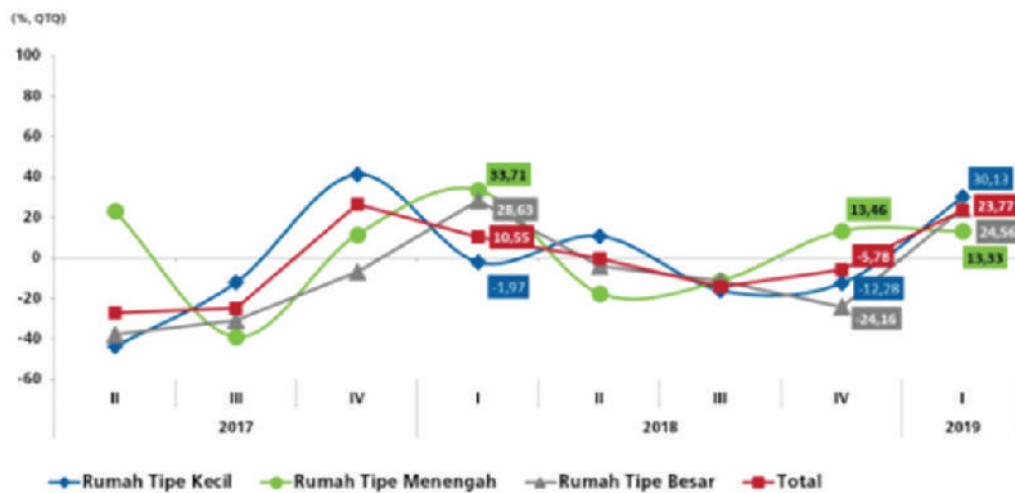
*Sumber : databoks.co.id*

Diambil data dari World Bank, diperkirakan ada sekitar 52 juta warga Indonesia yang tercatat sebagai kelas menengah yang juga mewakili 20% dari populasi Indonesia. Dengan 55% Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia dapat dihitung tidak lagi berada dalam situasi kemiskinan, bila dibandingkan dengan negara-negara Asia Tenggara lainnya Indonesia berada di peringkat 2 untuk pertumbuhan tertinggi di ASEAN.

### Sekilas Properti Indonesia

Sejak tahun 2014 terjadi kemerosotan dalam industri properti Indonesia, tetapi menurut asosiasi REI (*Real Estate Indonesia*) dan Kementerian Perindustrian Indonesia industri properti akan mulai kembali menggeliat di tahun 2019 dan kedepannya. Salah satu faktor yang mengindikasikan peningkatan kembali daya beli masyarakat dalam properti di 2019, yaitu pertumbuhan masyarakat kelas menengah keatas yang terus meningkat yang dapat memberikan kontribusi signifikan dalam industri properti. Faktor lain seperti pertumbuhan ekonomi yang stabil di angka 5% dalam kurun waktu 5 tahun terakhir juga berdampak positif dalam sektor properti ini. Jika dibandingkan dengan negara Asia Tenggara lain, harga properti di Indonesia masih 20% lebih rendah.

Menurut hasil survei dari Bank Indonesia pada penjualan rumah residential di Triwulan I 2019, secara triwulanan tumbuh sebesar 23,77% (qtq), lebih tinggi dibandingkan -5,78% (qtq) pada triwulan sebelumnya dan lebih tinggi dibandingkan 10,55% (qtq) pada periode yang sama tahun sebelumnya. Membaiknya penjualan pada triwulan I 2019 disebabkan oleh peningkatan pada tipe rumah kecil dan besar, serta stabilnya pertumbuhan penjualan rumah tipe besar. Pada triwulan I-2019 penjualan rumah tipe kecil meningkat dari -12,28% pada triwulan sebelumnya menjadi 30,13%. Kemudian untuk rumah tipe besar meningkat dari -24,16% (qtq) menjadi 24,56%, sementara pertumbuhan penjualan rumah tipe menengah stabil sekitar 13% (qtq).



Sumber : Bank Indonesia

Bila dilihat pada tabel tersebut penjualan untuk rumah tipe kecil dimana tahap awal yang akan dilakukan Perseroan adalah membangun rumah sederhana tidak bertingkat hal ini sangat positif untuk mendukung dan meningkatkan pendapatan Perseroan dalam pembangunan kedepannya.

Properti merupakan salah satu industri yang paling sering dibicarakan oleh masyarakat Indonesia, khususnya bagi yang tinggal di kota besar seperti DKI Jakarta. Dilansir dari Kompas bahwa pada tahun 2019 ada 81 juta orang yang tergolong sebagai milenial yang belum memiliki rumah atau setara dengan 31% populasi Indonesia. Hal ini disebabkan oleh tingginya ketimpangan pendapatan yang menyebabkan sulitnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah di Jakarta yang harganya sudah tergolong sangat tinggi.

Oleh sebab itu, banyak pengembang properti terkemuka yang melakukan pembangunan perumahan di daerah luar Jakarta, seperti Tangerang, Depok, Cibubur, dan Bogor. Hal ini untuk memenuhi permintaan akan perumahan di sekitar Jakarta dengan harga yang terjangkau, yang juga menjadi alasan kuat Perseroan untuk membangun Sawangan Lake View.

Lokasi Sawangan Lake View yang strategis dimana lokasi perumahan Perseroan memiliki jarak hanya  $\pm 7$  menit ke gerbang tol Sawangan dan jarak  $\pm 12$  menit dari gerbang tol Sawangan ke Jakarta, Kota Depok yang dilansir akan memiliki koridor LRT Harjamukti – Pondok Cina, menjadikan kota Depok dan Sawangan Lake View sebagai alternatif yang menarik selain Jakarta bagi milenial untuk memiliki hunian.

Manajemen berharap dengan strategi yang diterapkan saat ini, Perseroan dapat meningkatkan nilai bagi pemegang saham (*shareholders*) secara khusus, memberikan manfaat kepada seluruh pihak yang baik membutuhkan maupun berkepentingan serta meningkatkan kualitas dan taraf hidup masyarakat Sawangan pada umumnya.

## 5. KEUNGGULAN KOMPETITIF

Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dibandingkan dengan perusahaan yang bergerak di industri sejenis, yaitu :

- Lokasi yang strategis dengan jarak 4.5km dari gerbang tol Sawangan 4 yang menyambungkan Sawangan dengan Jakarta, Depok, dan Bogor (tol Desari).
- Kawasan yang sudah maju, ditunjukkan dengan banyaknya usaha dagang seperti McDonald's, Burger King, Giant, dan lainnya.
- Developer properti ternama seperti grup Sinar Mas dan grup Ciputra di sekitar wilayah Perseroan yang dapat terbelang menandakan potensi area tersebut.
- Lokasi danau di dalam kompleks perumahan yang dapat dijadikan sebagai pusat hiburan.
- Potensi residensial yang besar dengan jumlah lahan sebesar 28 hektar.

## 6. PERSAINGAN USAHA

Berdasarkan lokasi Sawangan Lake View, Perseroan memiliki tiga kompetitor utama, yaitu Telaga Golf yang dimiliki oleh grup Sinar Mas, Citra Lake yang dimiliki oleh grup Ciputra, dan Villa Rizki Ilhami yang dimiliki oleh grup Villa Ilhami.

### Telaga Golf

Telaga Golf terletak tepat di sebelah timur Sawangan Lake View. Proyek yang dikembangkan sejak tahun 2013 ini sudah dalam 3 tahun terakhir dihentikan pembangunan dan penjualannya hingga jalan tol Desari tahap 2 rampung.

### Citra Lake

Citra Lake terletak + 3.5km di sebelah barat laut dari Sawangan Lake View. Citra Lake, yang dikembangkan oleh Grup Ciputra, memiliki lahan dengan total luas 13 hektar yang terbagi menjadi 2 bagian, yaitu bagian komersial dan residensial. Bagian komersial terletak di bagian depan dekat pintu gerbang utama, sedangkan area residensial terletak dibagian dalam. Area residensial dibagi menjadi 3 cluster, yaitu cluster Green Victoria, cluster Orange Cascana, dan cluster FineHomes. Cluster Green Victoria dan Orange Cascana terdiri dari rumah ukuran kecil dan sedang, sedangkan cluster FineHomes merupakan cluster exclusive yang hanya terdiri dari 12 unit rumah berukuran besar dengan konsep lake house. Per bulan Mei 2019, unit yang tersisa hanya sekitar 30 rumah pada cluster Green Victoria, 4 rumah pada cluster Orange Cascana, dan 7 rumah pada cluster FineHomes.

### Villa Rizki Ilhami

Villa Rizki Ilhami terletak tepat di sebelah selatan dari pintu gerbang Sawangan Lake View. Dengan lahan seluas 24 hektar, Villa Rizki Ilhami memiliki total 794 unit yang terdiri dari 83 ruko dan 711 rumah yang dibagi ke dalam 4 cluster, yaitu cluster Medina, cluster Arafah, cluster Mina, dan cluster Raudhah. Seluruh unit ruko telah terjual, dan dari total 711 unit rumah, unit yang belum terjual hanya 40 unit dimana unit-unit tersebut adalah unit yang memiliki tanah dengan ukuran yang lebih besar.

Harga penjualan rumah pada perumahan Citra Lake dan Villa Rizki Ilhami dapat dilihat pada tabel dengan rincian sebagai berikut:

Type (LB/LT)	Harga (IDR)	Type (LB/LT)	Harga (IDR)
35/96	854.751.700	36/120	824.528.896
53/96	950.563.720	45/120	893.159.597
68/150	1.421.658.100	54/120	948.215.562
80/144	1.493.482.960	62/120	1.017.347.049
169/200	2.256.459.760	75/120	1.155.535.680
191/507	5.496.870.800	96/126	1.490.735.956
190/556	6.099.194.000	120/180	1.863.040.908

Berdasarkan harga penjualan rumah diatas, Perseroan mendapatkan harga rata-rata penjualan tanah adalah sebesar Rp5.000.000 hingga Rp6.000.000 per meter persegi dan harga penjualan bangunan sebesar Rp5.000.000 hingga Rp8.000.000 per meter persegi.

Melihat munculnya developer ternama di daerah Sawangan menunjukkan bahwa kawasan tersebut adalah kawasan yang strategis dan melihat tingginya angka penjualan menunjukkan bahwa daya beli masyarakat di daerah tersebut cukup tinggi. Fakta bahwa sudah tidak banyak lagi rumah yang tersedia untuk dijual di dalam perumahan milik kompetitor merupakan peluang yang sangat baik untuk Perseroan memulai pembangunan dan penjualan rumah di Sawangan Lake View.



**Area Lokasi Tiap Pengembang**

## 7. KEGIATAN PEMASARAN

Sawangan Lake View terletak di daerah yang perekonomiannya sudah cukup maju, yang dapat dilihat dengan adanya beberapa usaha dagang yang kerap ditemukan di daerah ibu kota, seperti Giant, McDonald's, Domino's Pizza, Kumon, Farmer's Market, Alfamidi, dan Indomaret. Didukung dengan lokasi yang sudah tergolong maju dan lengkap, serta konsep perumahan yang asri dan damai, Perseroan menargetkan penjualan rumah di Sawangan Lake View kepada individu dan keluarga muda kelas menengah dengan karakteristik sebagai berikut:

- Umur produktif dengan rentang usia 25-38 tahun yang belum menikah/lajang, baru akan menikah/persiapan akan menikah, pasangan muda dengan atau tanpa anak.
- Pekerjaan sebagai karyawan pabrik, pergudangan, kantor pemerintahan, karyawan swasta ("Senior" Staff – Supervisor – Manager – GM), para komuter dan para pengusaha menengah kecil/pedagang di daerah sekitar seperti Jakarta dan Depok.
- Mayoritas konsumen adalah end-user dan first home buyer sehingga konsumen lebih mementingkan fungsi dibandingkan estetika, price sensitive & budget concern, menyukai keringanan cara bayar & bonus yang berkaitan dengan harga seperti free BPHTB, free AJB, free biaya balik nama atau diskon DP, dan lain-lain.

Untuk meningkatkan *brand awareness* daripada Sawangan Lake View, Perseroan akan memasarkan produk melalui promosi baik secara *online* maupun *offline* untuk menjangkau target pasar yang telah ditentukan diatas dengan cara sebagai berikut:

Promosi Offline		Promosi Online	
1.	Sebar Brosur	1.	Media social: Facebook, Instagram, dll
2.	Spanduk, Baliho, Billboard	2.	Email Marketing
3.	Umbul-Umbul	3.	Website/blog dan e-newsletter
4.	Event Pameran	4.	Google Adwords
5.	Direct Selling	5.	Facebook Ads, Instagram Ads, dll
6.	Gathering	6.	Website Jual Beli Properti

## 8. KETERANGAN UMUM TENTANG PELANGGAN PERSEROAN

Secara umum pelanggan dari Perseroan adalah orang-orang yang menggunakan fasilitas dari Perseroan baik berupa hotel, golf dan restoran, dan juga kolam renang. Berikut merupakan data pendapatan atas penjualan jasa Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019 (tidak diaudit) serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019 (tidak diaudit)	2019	2018	2017
Hotel	1.866.764.637	54.767.864	1.222.898.819	-	417.740.227
Golf dan restoran	985.535.840	570.618.193	5.357.637.997	-	2.097.524.021
Kolam renang	22.076.000	23.380.000	304.753.000	1.943.955.918	2.960.351.359
<b>Total</b>	<b>2.874.376.477</b>	<b>648.766.057</b>	<b>6.885.289.816</b>	<b>1.943.955.918</b>	<b>5.475.615.607</b>

## 9. KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN, DAN HARGA PENJUALAN DALAM KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Perseroan memiliki kecenderungan yang signifikan yang mempengaruhi kegiatan dan prospek usaha Perseroan, yaitu:

- Kondisi perekonomian domestik secara keseluruhan seperti tingkat bunga dan pertumbuhan ekonomi yang mempengaruhi minat masyarakat untuk membeli rumah.
- Perkembangan pembangunan sarana dan prasarana transportasi publik oleh Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Pusat di daerah sekitar Perseroan membangun perumahannya.
- Harga yang bersaing, promosi yang berkelanjutan, dan kepuasan pelanggan sangat mempengaruhi pertumbuhan dan pendapatan Perseroan.
- Daya beli masyarakat Indonesia serta harga properti di daerah sekitar dimana Perseroan membangun perumahannya dapat mempengaruhi permintaan terhadap produk yang dijual oleh Perseroan.

## IX. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan yang didasarkan atas Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 yang telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdjaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasi.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Januari		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
<b>EKUITAS - NETO</b>				
Modal saham – nilai nominal Rp100 per saham pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019 dan Rp100.000 per saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017				
Modal dasar – 3.600.000.000 saham pada tanggal 31 Januari 2020, 2.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019, dan 1.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017				
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 935.000.000 saham pada tanggal 31 Januari 2020, 500.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019, dan 500.000 pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	93.500.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Saldo laba (defisit)	17.417.128.908	17.398.720.651	41.208.635.691	(19.134.809.578)
<b>TOTAL EKUITAS - NETO</b>	<b>110.917.128.908</b>	<b>67.398.720.651</b>	<b>91.208.635.691</b>	<b>30.865.190.422</b>

Selain yang telah disebutkan di atas, setelah tanggal Laporan Keuangan 31 Januari 2020, hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak ada lagi perubahan struktur permodalan yang terjadi.

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal, dimana saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat sebanyak 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta) Saham Biasa Atas Nama atau sebanyak 22,73% (dua puluh dua koma tujuh tiga persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per Saham.

Dengan asumsi bahwa struktur permodalan yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan terakhir sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran dan Penawaran Umum Perdana Saham telah terjadi pada tanggal laporan keuangan terakhir, maka struktur ekuitas secara proforma, setelah dikurangi asumsi biaya emisi sebesar Rp2.469.093.281 atau 7,19% dari nilai emisi, pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Uraian	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahan modal disetor	Saldo laba	Jumlah ekuitas
Posisi ekuitas menurut laporan keuangan per tanggal 31 Januari 2020	93.500.000.000	-	17.417.128.908	110.917.128.908
Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Januari 2020, jika diasumsikan:				
• Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 275.000.000 saham dengan harga penawaran Rp125,- per saham	27.500.000.000	6.875.000.000	-	34.375.000.000
• Biaya Emisi	-	(2.469.093.281)	-	(2.469.093.281)
Proforma ekuitas pada tanggal 31 Januari 2020 setelah Penawaran Umum dilaksanakan	121.000.000.000	4.405.906.719	17.417.128.908	142.823.035.627

## X. KEBIJAKAN DIVIDEN

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

Berdasarkan UUPT, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan RUPS Tahunan dan hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif. 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 tidak boleh mengganggu kegiatan 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 Penawaran Umum Perdana Saham, mulai tahun 2023, manajemen Perseroan berencana untuk membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya sebesar 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih Perseroan tahun buku 2022 dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan anggaran dasar Perseroan.

Penentuan jumlah dan pembayaran dividen atas saham tersebut, akan bergantung pada rekomendasi Direksi Perseroan dengan mempertimbangkan beberapa faktor yang meliputi laba ditahan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek usaha di masa depan dan kebutuhan kas.

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

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

## **XI. PERPAJAKAN**

### **1. PAJAK PENJUALAN SAHAM**

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 tahun 1997 tanggal 29 Mei 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang “Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek” dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal “Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek” yang mengubah Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995 perihal “Penaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek”, telah diatur sebagai berikut:

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,10% dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham.
- 2) Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan Final sebesar 0,50% dari nilai saham Perseroan pada saat Penawaran Umum Perdana Saham.
- 3) Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan final dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 bulan setelah saham diperdagangkan di Bursa Efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih untuk memenuhi kewajiban perpajakan dengan cara membayar tambahan Pajak Penghasilan final 0,50% tersebut, perhitungan Pajak Penghasilan atas keuntungan penjualan saham pendiri dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 tahun 2008.

### **2. PAJAK PENGHASILAN ATAS DIVIDEN**

Pajak Penghasilan atas dividen yang berasal dari kepemilikan saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 36 tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009) mengenai perubahan keempat atas Undang-Undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau pembagian keuntungan yang diterima oleh Perseroan Terbatas sebagai wajib pajak dalam negeri, Koperasi, Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai Objek Pajak Penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi:

- 1) Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- 2) Bagi Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang “Bidang Penanaman Modal Tertentu Yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun Yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan”, penghasilan yang diterima Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan dari penanaman modal berupa dividen dari saham pada perseroan terbatas yang tercatat pada bursa efek di Indonesia dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Sesuai dengan pasal 17 ayat 2 (c) Undang-Undang No. 36 tahun 2008 jo. Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2009, penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dikenai Pajak Penghasilan sebesar 10% dan bersifat final.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Dalam Negeri (termasuk Bentuk Usaha Tetap) yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat 3 huruf (f) Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun

2008 di atas, maka atas pembayaran dividen tersebut dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan Pasal 23 sebesar 15% dari jumlah bruto sebagaimana diatur di dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008. Lebih lanjut, sesuai ketentuan Pasal 23 ayat (1a) maka apabila Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dividen tersebut tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% dari tarif yang semula dimaksud atau sebesar 30% dari penerimaan brutonya.

Dividen yang dibayarkan kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif 20% dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% dari nilai pari (dalam hal dividen saham) atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dividen dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu Negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan PER-24/PJ/2010.

Agar Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) tersebut dapat menerapkan tarif sesuai P3B, maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan PER-24/PJ/2010, Wajib Pajak Luar Negeri diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili (SKD)/*Certificate of Domicile of Non Resident for Indonesia Tax Withholding* yaitu:

- 1) Form-DGT 1 atau;
- 2) Form-DGT 2 untuk bank dan WPLN yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen serta WPLN yang berbentuk dana pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra dan merupakan subjek pajak di negara mitra;
- 3) Form SKD yang lazim diterbitkan oleh negara mitra dalam hal *Competent Authority* di negara mitra tidak berkenan menandatangani Form DGT-1 / DGT-2, dengan syarat:
  - a. Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris;
  - b. Diterbitkan pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010;
  - c. Berupa dokumen asli atau dokumen fotokopi yang telah dilegalisasi oleh Kantor Pelayanan Pajak tempat salah satu Pemotong/Pemungut Pajak terdaftar sebagai Wajib Pajak;
  - d. Sekurang-kurangnya mencantumkan informasi mengenai nama WPLN; dan
  - e. Mencantumkan tanda tangan pejabat yang berwenang, wakilnya yang sah, atau pejabat kantor pajak yang berwenang di negara mitra P3B atau tanda yang setara dengan tanda tangan sesuai dengan kelaziman di negara mitra P3B dan nama pejabat dimaksud.

Di samping persyaratan Form-DGT1 atau Form DGT-2 atau Form SKD Negara Mitra maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan PER-25/PJ/2010 tanggal 30 April 2010 maka WPLN wajib memenuhi persyaratan sebagai *Beneficial Owner* atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan.

### 3. KEWAJIBAN PERPAJAKAN PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Tahun 2018 pada tanggal 5 Agustus 2019 guna memenuhi kewajibannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Per 31 Januari 2020, Perseroan memiliki utang pajak sebesar Rp8.195.722.659.

**CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI.**

## XII. PENJAMINAN EMISI EFEK

### 1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Perseroan Terbatas PT Pakuan, Tbk. No. 142 tanggal 26 Februari 2020 sebagaimana telah di addendum dengan Akta No. 77 tanggal 16 Juni 2020, Penjamin Pelaksana Emisi Efek menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Akan Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli Saham Yang Ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum.

Selanjutnya Penjamin Emisi Efek yang ikut serta dalam penjaminan emisi Saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya masing-masing sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjataan Efek Dalam Penawaran Umum, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011.

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yaitu PT Sinarmas Sekuritas, selaku Manajer Penjataan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan adalah sebagai berikut:

Penjamin Emisi	Jumlah Saham	Nilai (Rupiah)	%
<b>Penjamin Pelaksana Emisi Efek</b>			
1. PT Sinarmas Sekuritas	275.000.000	34.375.000.000	100,00
<b>Total</b>	<b>275.000.000</b>	<b>34.375.000.000</b>	<b>100,00</b>

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan, baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UUPM.

### 2. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga penawaran ini ditentukan berdasarkan harga kesepakatan dan negosiasi Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek. Penentuan harga sebesar Rp125 juga mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan pada tanggal 4 – 12 Juni 2020 dengan kisaran harga penawaran Rp125 sampai dengan Rp150, oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan melakukan kegiatan penjajakan kepada investor dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti:

1. Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
2. Permintaan (*demand*) dari investor domestik dan internasional;
3. Permintaan dari calon investor yang berkualitas (*Qualified Institutional Buyer / QIB*);
4. Kinerja Keuangan Perseroan;
5. Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja, sejarah dan prospek usaha Perseroan;
6. Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, serta prospek pendapatan Perseroan di masa mendatang;
7. Status dari perkembangan terakhir Perseroan; dan
8. Faktor-faktor di atas dalam kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan berbagai metode penilaian untuk beberapa perusahaan yang bergerak di bidang sejenis dengan Perseroan;

### XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

**1. Akuntan Publik : KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan**

Cyber 2 Tower 21<sup>st</sup> Floor  
Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-5  
Jakarta 12950, Indonesia  
Tel : (021) 2553 9200  
Fax : (021) 2553 9298

Nama : Juninho Widjaja, CPA  
No. STTD : STTD.AP-569/PM.2/2018  
Tanggal STTD : 5 Juni 2018  
Asosiasi : Ikatan Akuntan Publik Indonesia (IAPI)  
No. Keanggotaan Asosiasi : AP.1029  
Pedoman Kerja : Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP) yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. s13/POJK.03/2017 tentang penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik dalam kegiatan Jasa Keuangan Perseroan menunjuk Kantor Akuntan Publik berdasarkan Surat Perikatan No. AR/P/186/19 tanggal 17 Mei 2019, No. AR/P/211/19 tanggal 18 Juni 2019, No. AR/P/212/19 tanggal 18 Juni 2019, No.AR/P/187/19 tanggal 17 Mei 2019, No.AR/P/214/19 tanggal 18 Juni 2019, No. AR/P/213/19 tanggal 18 Juni 2019.  
Surat Penunjukan Dari Perseroan : No. 047/PAK/XI/2019 tanggal 1 November 2019

Fungsi utama Akuntan Publik dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standard *auditing* yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standard tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar diperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji yang material.

Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik 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. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang diaudit.

**2. Konsultan Hukum : Kantor Hukum Ery Yunasri & Partners**

The Prosperity Tower, 12<sup>th</sup> Floor  
District 8 Office, SCBD Lot 28  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53  
Jakarta 12190, Indonesia  
Tel : (021) 2793 4825  
Fax : (021) 2793 4626

Nama : Santo Marseilla Arianto, S.H., M.M.  
No. STTD : STTD.KH-186/PM.2/2018  
tertanggal 1 Agustus 2018 a.n. Santo Marseilla Arianto, S.H., M.M.  
Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM)

Pedoman Kerja : Standard Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM) sebagaimana dinyatakan dalam keputusan HKHPM No. KEP/01/HKHPM/II/2014 tanggal 4 Februari 2014.

Surat Penunjukan Dari Perseroan : No. 048/PAK/XI/2019 tanggal 1 November 2019

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.

**3. Notaris : Kantor Notaris & PPAT Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn**  
Jl. K.H. Zainul Arifin No. 2  
Komp. Ketapang Indah Blok B – 2 No. 4 – 5  
Jakarta 11140, Indonesia  
Tel : (021) 634 5668

Fax : (021) 634 5666

Nama : Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn  
No. STTD : STTD.N-29/PM.22/2018  
Tanggal STTD : 19 Maret 2018  
Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI)  
Pedoman Kerja : Pernyataan Undang-Undang No. 30 tahun 2004 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.

Surat Penunjukan Dari Perseroan : No. 049/PAK/XI/2019 tanggal 1 November 2019

Tugas utama dari Notaris dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah menyiapkan dan membuatkan akta-akta Berita Acara RUPS Perseroan dan Perjanjian-Perjanjian sehubungan dengan Penawaran Umum, sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

**4. Biro Administrasi Efek : PT Sinartama Gunita**  
Sinarmas Land Plaza Tower I, Lantai 9  
JL. MH. Thamrin No. 51  
Jakarta 10350, Indonesia  
Tel : (021) 392 2332  
Fax : (021) 392 3003

No. Izin Usaha : Kep-82/PM/1991  
Tanggal Izin Usaha : 30 September 1991  
Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia  
No. Keanggotaan Asosiasi : ABI/IX/2008-007  
Surat Penunjukan Dari Perseroan : No. 050/PAK/XI/2019 tanggal 1 November 2019

Bertanggung jawab atas penerimaan pemesanan saham berupa Daftar Pemesanan Pembelian Saham (DPPS) dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana diisyaratkan dalam pemesanan pembelian saham dan telah mendapat persetujuan dari Penjamin Pelaksana Emisi sebagai pemesanan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham serta melakukan administrasi pemesanan pembelian saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE. Bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi, BAE mempunyai hak untuk menolak pemesanan pembelian saham yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan dengan memperhatikan peraturan yang berlaku.

Dalam hal terjadinya pemesanan yang melebihi jumlah saham yang ditawarkan, BAE melakukan proses penjatahan saham dengan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh Manajer Penjatahan, mencetak Formulir Konfirmasi Penjatahan (FKP) dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab menerbitkan Surat Kolektif Saham (SKS) apabila diperlukan, dan menyusun laporan Penawaran Umum Perdana Saham sesuai dengan peraturan yang berlaku.

**PARA LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM INI MENYATAKAN DENGAN TEGAS TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUPM.**

## **XIV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM**

Ketentuan penting dalam bab ini bersumber dari Anggaran Dasar Perseroan terakhir sebagaimana termaktub dalam Akta No. 63 tanggal 13 Februari 2020. Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah sesuai dengan Peraturan OJK No. IX.J.1, Peraturan OJK No. 32/2014, Peraturan OJK No. 33/2014, serta UUPT.

### **I. Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha**

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang:
  - penyediaan akomodasi;
  - real estat;
  - aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya;
  - konstruksi.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
  - i. kegiatan usaha utama:
    - a. menjalankan usaha di bidang penyediaan akomodasi, yaitu:
      - hotel bintang lima;
      - hotel bintang empat;
      - hotel bintang tiga;
      - hotel bintang dua;
      - hotel bintang satu;
      - hotel melati;
      - pondok wisata;
      - penginapan remaja (Youth Hostel);
      - bumi perkemahan;
      - persinggahan karavan;
      - vila;
      - penyediaan akomodasi jangka pendek lainnya;
      - penyediaan akomodasi lainnya;
    - b. menjalankan usaha di bidang real estat, yaitu:
      - real estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
      - real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
    - c. menjalankan usaha di bidang aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, yaitu:
      - lapangan golf;
  - ii. kegiatan usaha penunjang:
    - menjalankan usaha di bidang konstruksi, yaitu:
      - konstruksi gedung tempat tinggal;
      - konstruksi gedung perkantoran;
      - konstruksi gedung perbelanjaan;
      - konstruksi gedung penginapan;
      - konstruksi gedung tempat hiburan dan olah raga.

### **II. Ketentuan Mengenai Perubahan Modal**

#### **Modal**

1. Modal dasar Perseroan berjumlah Rp360.000.000.000,00 (tiga ratus enam puluh miliar Rupiah), terbagi atas 3.600.000.000 (tiga miliar enam ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100,00 (seratus Rupiah).

2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor penuh sebesar 25,97% (dua puluh lima koma sembilan tujuh persen), atau sejumlah 935.000.000 (sembilan ratus tiga puluh lima juta) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp93.500.000.000,00 (sembilan puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah), oleh para pemegang saham.
3. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, yang wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. benda yang dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan (selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini cukup disebut dengan "Rapat Umum Pemegang Saham" atau "RUPS"), mengenai penyetoran tersebut;
  - b. benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh penilai yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan atau instansi yang berwenang dan/atau pelaksanaannya (selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini cukup disebut dengan "OJK"), dan tidak dijamin dengan cara apapun juga;
  - c. memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
  - d. dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham perseroan yang tercatat di Bursa Efek, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar; dan
  - e. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

– Penyetoran atas saham dari kompensasi/konversi tagihan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
4. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan Perseroan dengan persetujuan RUPS dengan syarat dan harga tertentu yang ditetapkan oleh Direksi dan harga tersebut tidak di bawah harga pari, dengan mengindahkan peraturan-peraturan yang termuat dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
5.
  - a. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah Saham atau Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham antara lain Obligasi Konversi atau Waran) yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal yang ditentukan RUPS yang menyetujui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dalam jumlah yang sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama pemegang saham masing-masing pada tanggal tersebut;
  - b. Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
  - c. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan tersebut di atas harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari RUPS, dengan syarat-syarat dan jangka waktu sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
  - d. Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu harus dialokasikan kepada semua pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang dipesan melebihi jumlah Efek Bersifat Ekuitas yang akan dikeluarkan, Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan Efek Bersifat Ekuitas, satu dan lain hal dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;

- e. Dalam hal masih terdapat sisa Efek Bersifat Ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud huruf (d) di atas, maka dalam hal terdapat pembeli siaga, Efek Bersifat Ekuitas tersebut wajib dialokasikan kepada pihak tertentu yang bertindak sebagai pembeli siaga dengan harga dan syarat-syarat yang sama, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
  - f. Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
  - g. Perseroan dapat menambah modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada pemegang saham sebagaimana diatur dalam peraturan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, baik untuk memperbaiki posisi keuangan maupun selain untuk memperbaiki posisi keuangan Perseroan, yang terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal yang mengatur tentang penambahan modal tanpa memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu;
  - h. Setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas dapat menyimpang dari ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 4 ayat 5 huruf (a) sampai dengan huruf (g) di atas apabila ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan mengizinkannya.
6. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang Efek yang dapat ditukar dengan saham atau Efek yang mengadung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran Efek tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
  7. Penambahan modal dasar Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS. Perubahan anggaran dasar dalam rangka perubahan modal dasar harus disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
  8. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
    - a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
    - b. telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
    - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor, sehingga menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir b Pasal ini;
    - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir c Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal ditempatkan dan disetor paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam ayat 8 butir c Pasal ini tidak terpenuhi;
    - e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir a Pasal ini, termasuk juga persetujuan untuk mengubah Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat 8 butir d Pasal ini.
  9. Perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan Anggaran Dasar kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
  10. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan atau dalam jumlah lain apabila peraturan perundang-undangan menentukan lain. Pembelian kembali saham tersebut dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

### **III. Ketentuan Mengenai Pelaksanaan RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa**

#### **Rapat Umum Pemegang Saham**

1. Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”) dalam Perseroan adalah:
  - a. RUPS Tahunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Anggaran Dasar ini.
  - b. RUPS lainnya, yang selanjutnya dalam Anggaran Dasar disebut RUPS Luar Biasa yaitu RUPS yang diadakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Anggaran Dasar ini.
2. Yang dimaksud dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”) dalam Anggaran Dasar ini berarti kedua-duanya yaitu RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.
3. Satu orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara, dapat meminta agar diselenggarakan RUPS. Permintaan tersebut diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya.
4. Permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Pasal ini, harus:
  - i. dilakukan dengan itikad baik;
  - ii. mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
  - iii. merupakan permintaan yang membutuhkan keputusan RUPS;
  - iv. disertai dengan alasan dan bahan terkait hal yang harus diputuskan dalam RUPS; dan
  - v. tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar ini.
5. Direksi wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Pasal ini, diterima Direksi.
6. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 5 Pasal ini, pemegang saham dapat mengajukan kembali permintaan penyelenggaraan RUPS kepada Dewan Komisaris.
7. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 6 Pasal ini diterima Dewan Komisaris.
8. Dalam hal Direksi atau Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman RUPS dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 5, dan ayat 7 Pasal ini, Direksi atau Dewan Komisaris wajib mengumumkan:
  - i. terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 5 Pasal ini; dan
  - ii. alasan tidak diselenggarakannya RUPS;
    - dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari sejak diterimanya permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 5, dan ayat 7 Pasal ini;
    - Pengumuman tersebut paling kurang melalui media:
      - a. 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional;
      - b. situs web Bursa Efek; dan
      - c. situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling kurang bahasa Inggris, yang keduanya memuat informasi yang sama.
9. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 Pasal ini, pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini, dapat mengajukan permintaan diselenggarakannya RUPS, kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan untuk menetapkan pemberian izin diselenggarakannya RUPS.
10. Pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana dimaksud pada Pasal ini, wajib:
  - a. melakukan pengumuman, pemanggilan akan diselenggarakan RUPS, pengumuman ringkasan risalah RUPS, atas RUPS yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Pasal ini, dengan mempeharkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
  - b. melakukan pemberitahuan akan diselenggarakan RUPS dan menyampaikan bukti pengumuman, bukti pemanggilan, risalah RUPS, dan bukti pengumuman ringkasan risalah RUPS kepada OJK, atas RUPS yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Pasal ini,

dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal:

- c. melampirkan dokumen yang memuat nama pemegang saham serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS dan penetapan pengadilan dalam pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada huruf b, kepada OJK terkait akan diselenggarakan RUPS tersebut.
11. Pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini, wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak RUPS, jika permintaan penyelenggaraan RUPS yang dimohonkannya dipenuhi oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau ditetapkan oleh pengadilan.

### **Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan**

1. RUPS Tahunan diselenggarakan tiap tahun, selambatnya 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup.
2. Dalam RUPS Tahunan:
  - a. Direksi mengajukan laporan tahunan yang telah ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapatkan persetujuan RUPS Tahunan, laporan tahunan tersebut sekurang-kurangnya harus memuat laporan keuangan yang telah disusun dan diaudit sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan, serta laporan-laporan lain serta informasi yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Diputuskan penggunaan laba Perseroan;
  - c. Dilakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar atau pemberian kuasa untuk melakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
  - d. Jika perlu melakukan pengangkatan dan/atau perubahan susunan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan;
  - e. Dapat diputuskan hal-hal lain yang diajukan secara sebagaimana mestinya dalam RUPS Tahunan, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
3. Pengesahan dan/atau persetujuan Laporan Tahunan oleh RUPS Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*volledig acquit et decharge*) kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan.

### **Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa**

RUPS Luar Biasa diadakan tiap-tiap kali, apabila dianggap perlu oleh Direksi dan/atau Dewan Komisaris dan/atau Pemegang Saham, dengan memperhatikan dan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

### **Tempat dan Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham**

1. RUPS dapat diadakan di:
  - a. tempat kedudukan Perseroan; atau
  - b. tempat Perseroan menjalankan kegiatan usaha utamanya; atau
  - c. ibukota provinsi di mana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan; atau
  - d. provinsi tempat kedudukan Bursa Efek di mana saham-saham Perseroan dicatatkan;
    - dengan ketentuan RUPS tersebut wajib diselenggarakan dalam wilayah Negara Republik Indonesia.
2. Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS, dalam hal terdapat perubahan mata acara RUPS maka Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara kepada OJK paling lambat pada saat pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

3. Paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dilakukan pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, melakukan pengumuman kepada para pemegang saham, paling kurang melalui media sebagai berikut:
  - a. 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional;
  - b. situs web Bursa Efek; dan
  - c. situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling kurang bahasa Inggris, yang keduanya memuat informasi yang sama.Pengumuman tersebut, paling kurang memuat:
  - a. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
  - b. ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
  - c. tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
  - d. tanggal pemanggilan RUPS.
4. Pemanggilan untuk RUPS wajib dilakukan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS. Ketentuan media pengumuman pada ayat 3 Pasal ini, berlaku secara sesuai (*mutatis mutandis*) untuk pemanggilan tersebut. Pemanggilan RUPS, paling kurang memuat informasi:
  - a. tanggal penyelenggaraan RUPS;
  - b. waktu penyelenggaraan RUPS;
  - c. tempat penyelenggaraan RUPS;
  - d. ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
  - e. mata acara RUPS termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut;
  - f. informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara RUPS tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan.
5. a. Pemanggilan RUPS kedua dilakukan dengan ketentuan:
  - i. Pemanggilan RUPS kedua dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua dilangsungkan;
  - ii. Dalam pemanggilan RUPS kedua harus menyebutkan RUPS pertama telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran;
  - iii. RUPS kedua dilangsungkan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama dilangsungkan;
  - iv. Ketentuan media pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini, mutatis mutandis berlaku untuk pemanggilan RUPS kedua.b. Pemanggilan RUPS ketiga dilakukan dengan ketentuan:
  - i. Pemanggilan RUPS ketiga atas permohonan Perseroan ditetapkan oleh OJK;
  - ii. Dalam pemanggilan RUPS ketiga menyebutkan RUPS kedua telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran.
6. Apabila semua pemegang saham dengan hak suara yang sah hadir atau diwakili dalam RUPS, maka pengumuman dan pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 dan ayat 4 Pasal ini tidak menjadi syarat dan dalam RUPS tersebut dapat diambil keputusan yang sah serta mengikat mengenai hal yang akan dibicarakan, sedangkan RUPS dapat diselenggarakan di manapun juga dalam wilayah Republik Indonesia.
7. Usul Pemegang saham akan dimasukkan dalam acara RUPS, jika:
  - a. Usul tersebut diajukan secara tertulis kepada Direksi oleh seorang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili sekurang-kurangnya 1/20 (satu per dua puluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; dan
  - b. Usul tersebut diterima oleh Direksi paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pemanggilan untuk RUPS yang bersangkutan; dan
  - c. Usul tersebut, dilakukan dengan itikad baik mempertimbangkan kepentingan Perseroan, menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara RUPS, usul tersebut merupakan mata acara yang membutuhkan keputusan RUPS, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
8. Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara RUPS bagi pemegang saham, dengan ketentuan:
  - a. Bahan mata acara RUPS tersedia sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS, atau jangka waktu lebih awal bilamana diatur dan ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku:

- b. Bahan mata acara RUPS yang tersedia tersebut, dapat berupa;
    - i. salinan dokumen fisik, yang diberikan secara cuma-cuma dan tersedia di kantor Perseroan jika diminta secara tertulis oleh pemegang saham; dan/atau
    - ii. salinan dokumen elektronik, yang dapat diakses atau diunduh melalui situs web Perseroan.
  - c. Dalam hal mata acara RUPS mengenai pengangkatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, daftar riwayat hidup calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang akan diangkat wajib tersedia:
    - di situs web Perseroan paling kurang sejak saat pemanggilan sampai dengan penyelenggaraan RUPS; atau pada waktu lain selain jangka waktu tersebut namun paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
9. Ralat pemanggilan RUPS wajib dilakukan, jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
- Dalam hal ralat pemanggilan RUPS, memuat informasi atas perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS, maka wajib dilakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara pemanggilan sebagaimana diatur dalam ayat 4 Pasal ini;
  - Ketentuan kewajiban melakukan pemanggilan ulang RUPS tidak berlaku apabila ralat pemanggilan RUPS mengenai perubahan atas tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan.

#### **IV. Hak, Preferensi, dan Pembatasan pada Masing-Masing Jenis Saham**

##### **Saham**

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal. Pengeluaran saham tanpa nilai nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) pihak saja, baik perorangan maupun badan hukum sebagai pemilik dari 1 (satu) saham, yaitu orang atau badan hukum yang namanya tercatat sebagai pemilik saham yang bersangkutan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
4. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan hanya nama dari yang ditunjuk atau diberi kuasa itu saja yang dimasukkan dalam Daftar Pemegang Saham dan harus dianggap sebagai Pemegang Saham dari saham yang bersangkutan serta berhak mempergunakan semua hak yang diberikan oleh hukum yang timbul atas saham-saham tersebut.
5. Selama ketentuan dalam ayat 4 Pasal ini belum dilaksanakan, maka para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam RUPS, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
6. Dalam hal para pemilik bersama lalai untuk memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan mengenai penunjukan wakil bersama itu, Perseroan berhak memberlakukan pemegang saham yang namanya terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sebagai satu-satunya pemegang saham yang sah atas saham-saham tersebut.
7. Setiap pemegang saham yang memiliki 1 (satu) saham atau lebih dengan sendirinya menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Seluruh saham yang dikeluarkan oleh Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas.
9. Untuk saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia, berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

## **Surat Saham**

1. Untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan atau pada Bank Kustodian (khusus dalam rangka kontrak investasi kolektif), Perseroan memberikan bukti kepemilikan saham berupa surat saham atau surat kolektif saham atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan yang berlaku di Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
2. Apabila dikeluarkan surat saham, maka untuk setiap saham diberi sehelai surat saham.
3. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti kepemilikan 2 (dua) atau lebih saham-saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
4. Pada surat saham sekurangnya harus dicantumkan:
  - a. Nama dan alamat pemegang saham;
  - b. Nomor surat saham;
  - c. Tanggal pengeluaran surat saham;
  - d. Nilai nominal saham;
  - e. Tanda pengenal sebagaimana akan ditentukan oleh Direksi.
5. Pada surat kolektif saham sekurangnya harus dicantumkan:
  - a. Nama dan alamat pemegang saham;
  - b. Nomor surat kolektif saham;
  - c. Tanggal pengeluaran surat kolektif saham;
  - d. Nilai nominal saham;
  - e. Jumlah saham dan nomor urut saham yang bersangkutan;
  - f. Tanda pengenal sebagaimana akan ditentukan oleh Direksi.
6. Surat saham dan surat kolektif saham dan/atau Obligasi Konversi dan/atau Waran dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham dapat dicetak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta ditandatangani oleh seorang anggota Direksi dan seorang anggota Dewan Komisaris, atau tanda tangan tersebut dicetak langsung pada surat saham dan surat kolektif saham dan/atau Obligasi Konversi dan/atau Waran dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya yang bersangkutan, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
7. Untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan atau pada Bank Kustodian (khusus dalam rangka kontrak investasi kolektif), Perseroan menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan atau pada Bank Kustodian yang bersangkutan, yang ditandatangani oleh seorang anggota Direksi dan seorang anggota Dewan Komisaris, atau tanda tangan tersebut dicetak langsung pada sertifikat atau konfirmasi tertulis tersebut, sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan.
8. Sertifikat atau konfirmasi tertulis yang diterbitkan oleh Perseroan untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif, sekurang-kurangnya harus mencantumkan:
  - a. Nama dan alamat Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan atau Bank Kustodian yang bersangkutan;
  - b. Tanggal pengeluaran sertifikat atau konfirmasi tertulis;
  - c. Jumlah saham yang tercakup dalam sertifikat atau konfirmasi tertulis;
  - d. Jumlah nilai nominal saham yang tercakup dalam sertifikat atau konfirmasi tertulis;
  - e. Ketentuan bahwa setiap saham dalam Penitipan Kolektif dengan klasifikasi yang sama adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain;
  - f. Persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi untuk perubahan sertifikat atau konfirmasi tertulis.

## **Pengganti Surat Saham**

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:
  - a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut; dan
  - b. Perseroan telah menerima surat saham yang rusak.
2. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak setelah memberikan pengganti surat saham.

3. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika:
  - a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut;
  - b. Perseroan telah mendapatkan dokumen pelaporan dari Kepolisian Republik Indonesia atas hilangnya surat saham tersebut;
  - c. pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham memberikan jaminan yang dipandang cukup oleh Direksi Perseroan; dan
  - d. rencana pengeluaran pengganti surat saham yang hilang telah diumumkan di Bursa Efek di tempat di mana saham Perseroan dicatatkan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
4. Biaya untuk pengeluaran pengganti surat saham itu harus ditanggung oleh pemegang saham yang bersangkutan.
5. Pengeluaran pengganti surat saham menurut Pasal ini mengakibatkan surat aslinya menjadi batal dan tidak berlaku lagi.
6. Ketentuan dalam Pasal 7 ini, mutatis mutandis juga berlaku bagi pengeluaran pengganti surat kolektif saham dan pengganti sertifikat atau konfirmasi tertulis.

### **Penitipan Kolektif**

1. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
2. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang dicatat dalam rekening efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dicatat atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek dimaksud untuk kepentingan pemegang rekening pada Bank Kustodian atau Perusahaan Efek tersebut.
3. Apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari portofolio efek Reksana Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif tersebut.
4. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini, sebagai tanda bukti pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.
5. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian dimaksud. Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan.
6. Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam rekening efek.
7. Dalam Penitipan Kolektif setiap saham dari jenis dan klasifikasi yang sama yang diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain.
8. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali pihak yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa yang bersangkutan adalah benar-benar pemilik yang sah dari saham yang hilang atau musnah tersebut dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah.
9. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijaminkan, diletakkan dalam sita berdasarkan penetapan Pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana.
10. Pemegang rekening efek yang Efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam RUPS sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening efek tersebut.

11. Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar rekening efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS.
12. Manajer investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam RUPS atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari portofolio efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan RUPS.
13. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, dan seterusnya Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian tersebut menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain kepada Bank Kustodian dan kepada Perusahaan Efek untuk kepentingan masing-masing pemegang rekening pada Bank Kustodian dan Perusahaan Efek tersebut.
14. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari portofolio efek Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
15. Batas waktu penentuan pemegang rekening efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh RUPS, dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang rekening efek beserta jumlah saham yang dimiliki oleh masing-masing pemegang rekening efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian paling lambat pada tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut.
16. Ketentuan mengenai Penitipan Kolektif tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

### **Pemindahan Hak atas Saham**

1. Pendaftaran pemindahan hak atas saham wajib dilakukan oleh Direksi dengan cara mencatatkan pemindahan hak itu dalam Daftar Pemegang Saham yang bersangkutan berdasarkan akta pemindahan hak yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan atau berdasarkan surat-surat lain yang cukup membuktikan pemindahan hak itu menurut pendapat Direksi tanpa mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar.
2. Akta pemindahan hak atau surat lain sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dan salinannya disampaikan kepada Perseroan, dengan ketentuan bahwa bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang tercatat pada Bursa Efek di Indonesia harus memenuhi peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
3. Pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening efek satu ke rekening efek yang lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian dan Perusahaan Efek.
4. Pemindahan hak atas saham hanya diperbolehkan apabila semua ketentuan dalam Anggaran Dasar telah dipenuhi. Segala tindakan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal ini, membawa akibat bahwa suara yang dikeluarkan dalam RUPS untuk saham itu dianggap tidak sah, sedang pembayaran dividen atas saham itu ditangguhkan.

5. Pemindehan hak atas saham harus dicatat baik dalam Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus, maupun pada surat saham dan surat kolektif saham yang bersangkutan. Catatan itu harus diberi tanggal dan ditandatangani oleh Direktur Utama atau salah seorang anggota Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Direksi).
6. Direksi atas kebijaksanaan mereka sendiri dan dengan memberikan alasan untuk itu, dapat menolak untuk mendaftarkan pemindehan hak atas saham dalam Daftar Pemegang Saham apabila ketentuan dalam Anggaran Dasar tidak dipenuhi atau apabila salah satu dari persyaratan dalam pemindehan saham tidak terpenuhi.
7. Apabila Direksi menolak untuk mendaftarkan pemindehan hak atas saham, maka Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi.
8. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek, setiap penolakan untuk mencatat pemindehan hak atas saham yang dimaksud harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
9. Setiap orang yang memperoleh hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan suatu saham beralih demi dan/atau berdasarkan hukum, dengan mengajukan bukti haknya sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftarkan sebagai pemegang saham dari saham tersebut. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti hak itu, dengan memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
10. Semua pembatasan, larangan dan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran dari pemindehan hak atas saham harus berlaku pula secara mutatis mutandis terhadap setiap peralihan hak menurut ayat 9 Pasal ini.
11. Dalam hal terjadi perubahan pemilikan atas suatu saham, pemilik asalnya yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham tetap dianggap sebagai pemilik dari saham tersebut hingga nama dari pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham, hal tersebut dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
12. Pemindehan hak atas saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia dan/atau saham yang diperdagangkan di Pasar Modal, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia serta ketentuan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.

### **Kuorum, Hak Suara dan Keputusan**

1. a. Sepanjang tidak diatur lain dalam Anggaran Dasar ini, peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara yang harus diputuskan dalam RUPS (termasu RUPS untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas; untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor dalam batas modal dasar), dilakukan dengan ketentuan:
  - i. RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
  - ii. Dalam hal kuorum kehadiran RUPS pertama sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
  - iii. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

- b. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara perubahan Anggaran Dasar, kecuali perubahan Anggaran Dasar dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:
- RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
  - Dalam hal kuorum kehadiran RUPS pertama sebagaimana dimaksud pada butir (i) tidak tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{3}{5}$  (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
  - Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;
- c. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan, dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan:
- RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
  - Dalam hal kuorum kehadiran RUPS pertama sebagaimana dimaksud pada butir (i) tercapai, maka RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, dan keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS kedua;
  - Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud butir (ii) tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;
- d. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1 (satu) klasifikasi saham, maka RUPS untuk mata acara perubahan hak atas saham, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- Usulan mata acara perubahan hak atas saham wajib mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 7 Anggaran Dasar ini;
  - RUPS hanya dihadiri oleh pemegang saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu;
  - RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS paling sedikit  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;
  - Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada butir (iii) tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS kedua paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili;

- v. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada butir (iii) dan (iv) di atas adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
  - vi. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada butir (iv) di atas tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan;
  - vii. Dalam hal klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu tidak mempunyai hak suara, pemegang saham pada klasifikasi saham tersebut diberikan hak untuk hadir dan mengambil keputusan dalam RUPS terkait dengan perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tersebut.
2. Pemegang saham dapat diwakili oleh pemegang saham lain atau orang lain dengan surat kuasa. Surat kuasa harus dibuat dan ditandatangani dalam bentuk sebagaimana ditentukan oleh Direksi Perseroan, dengan memperhatikan ketentuan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang bukti perdata serta diajukan kepada Direksi sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal RUPS yang bersangkutan. Ketua rapat berhak meminta agar surat kuasa untuk mewakili pemegang saham diperlihatkan pada waktu RUPS diadakan.
  3. Pemegang saham yang berhak hadir atau diwakili dengan surat kuasa dalam RUPS adalah pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham per tanggal 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pemanggilan atau 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal ralat pemanggilan (jika ada) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
  4. Dalam RUPS, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
  5. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam RUPS tidak dihitung dalam pemungutan suara.
  6. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan suara tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain secara lisan, kecuali apabila ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari 1 (satu) atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili sedikitnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan suara yang sah.
  7. Pemegang saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS namun tidak mengeluarkan suara (abstain/blanko) dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
  8. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan kuorum keputusan sesuai dengan ketentuan ayat 1 Pasal ini. Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka keputusan mengenai diri orang akan ditentukan melalui undian sedangkan mengenai hal-hal lain maka usul harus dianggap ditolak.
  9. RUPS untuk memutuskan tentang transaksi yang mempunyai benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - a. Pemegang saham yang mempunyai benturan kepentingan dianggap telah memberikan keputusan yang sama dengan keputusan yang disetujui oleh pemegang saham independen yang tidak mempunyai benturan kepentingan;
    - b. RUPS dihadiri oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen;
    - c. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud pada ayat 9 butir b Pasal ini tidak tercapai, maka dalam RUPS kedua, keputusan sah apabila dihadiri oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh pemegang saham independen, dan disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir dalam RUPS kedua;

- d. Dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud pada ayat 9 butir c Pasal ini tidak tercapai, maka RUPS ketiga dapat diselenggarakan dengan sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran dan pemanggilan, yang ditetapkan oleh OJK, atas permohonan Perseroan;
  - e. Keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir dalam RUPS ketiga tersebut.
10. Berkenaan dengan transaksi material sebagaimana ditetapkan oleh peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, yang akan dilakukan oleh Perseroan, wajib dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
  11. Pemegang saham dapat juga mengambil keputusan yang mengikat di luar RUPS dengan syarat semua pemegang saham dengan hak suara menyetujui secara tertulis dengan menandatangani usul yang bersangkutan.
  12. Dalam pemungutan suara, suara yang dikeluarkan oleh pemegang saham berlaku untuk seluruh saham yang dimilikinya dan pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda, kecuali:
    - a. Bank kustodian atau perusahaan efek sebagai kustodian yang mewakili nasabah-nasabahnya pemilik saham Perseroan;
    - b. Manajer investasi yang mewakili kepentingan reksa dana yang dikelolanya.
  13. Saham Perseroan tidak mempunyai hak suara, apabila:
    - a. Saham Perseroan yang dikuasai sendiri oleh Perseroan;
    - b. Saham induk Perseroan yang dikuasai oleh anak perusahaannya secara langsung atau tidak langsung, atau saham Perseroan yang dikuasai oleh perseroan lain yang sahamnya secara langsung atau tidak langsung telah dimiliki oleh Perseroan;
    - c. Hal-hal lain sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
  14. Setiap usul yang diajukan oleh para pemegang saham selama pembicaraan atau pemungutan suara dalam RUPS harus memenuhi syarat, sebagai berikut:
    - a. Menurut pendapat Ketua Rapat hal tersebut berhubungan langsung dengan salah satu mata acara RUPS yang bersangkutan; dan
    - b. Hal-hal tersebut diajukan oleh 1 (satu) atau lebih pemegang saham bersama-sama yang memiliki sedikitnya 10% (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah; dan
    - c. Menurut pendapat Direksi usul itu dianggap berhubungan langsung dengan usaha Perseroan.

### **Penggunaan Laba**

1. Laba bersih Perseroan dalam suatu tahun buku seperti tercantum dalam Neraca dan Perhitungan Laba Rugi yang telah disahkan oleh RUPS Tahunan dan merupakan saldo laba yang positif, dibagi menurut cara penggunaannya yang ditentukan oleh RUPS tersebut.
2. Dividen hanya dapat dibayarkan sesuai dengan kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam RUPS, dalam keputusan mana juga akan ditentukan waktu pembayaran dan bentuk dividen. Dividen untuk 1 (satu) saham harus dibayarkan kepada orang atau badan hukum atas nama siapa saham itu terdaftar dalam daftar pemegang saham pada hari kerja yang akan ditentukan oleh atau atas wewenang dari RUPS dalam mana keputusan untuk pembagian dividen diambil. Pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak, wajib dilaksanakan paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah pengumuman ringkasan risalah RUPS yang memutuskan pembagian dividen tunai. Pengumuman pelaksanaan pembagian dividen dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.
3. Dengan memperhatikan pendapatan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan dari pendapatan bersih seperti tersebut dalam Neraca dan Perhitungan Laba Rugi yang telah disahkan RUPS Tahunan dan setelah dipotong Pajak Penghasilan, dapat diberikan tantiem kepada anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan, yang besarnya ditentukan oleh RUPS, dengan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

4. Apabila perhitungan laba rugi pada suatu tahun buku menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, maka kerugian itu akan tetap dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi dan dalam tahun buku selanjutnya Perseroan dianggap tidak mendapat laba selama kerugian yang tercatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi itu belum sama sekali ditutup, demikian dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Direksi berdasarkan keputusan Rapat Direksi dengan persetujuan Rapat Dewan Komisaris berhak untuk membagi dividen sementara (dividen interim) apabila keadaan keuangan Perseroan memungkinkan, dengan ketentuan bahwa dividen sementara (dividen interim) tersebut akan diperhitungkan berdasarkan keputusan RUPS Tahunan berikutnya yang diambil sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di Indonesia di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan.
6. Laba yang dibagikan sebagai dividen yang tidak diambil dalam waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal yang ditetapkan untuk pembayaran dividen lampau, dimasukkan ke dalam cadangan khusus. Dividen dalam cadangan khusus tersebut, dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak dengan menyampaikan bukti haknya atas dividen tersebut yang dapat diterima oleh Direksi Perseroan dengan tata cara yang diatur RUPS. Dividen yang telah dimasukkan dalam cadangan khusus tersebut dan tidak diambil dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun menjadi hak Perseroan.

### **Pembubaran dan Likuidasi**

1. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka pembubaran Perseroan dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS sesuai dengan Pasal 23 ayat 1 huruf c Anggaran Dasar ini.
2. Apabila Perseroan dibubarkan, baik karena berakhirnya jangka waktu berdirinya atau dibubarkan berdasarkan keputusan RUPS atau karena dinyatakan bubar berdasarkan penetapan Pengadilan, maka harus diadakan likuidasi oleh likuidator.
3. Direksi bertindak sebagai likuidator, apabila dalam keputusan RUPS atau penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 tidak menunjuk likuidator lain.
4. Upah bagi para likuidator ditentukan oleh RUPS atau berdasarkan penetapan pengadilan.
5. Likuidator wajib memberitahukan kepada para kreditur dengan cara mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional serta memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, OJK, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
6. Anggaran Dasar seperti yang termaktub dalam akta ini beserta pengubahannya di kemudian hari tetap berlaku sampai dengan tanggal disahkannya perhitungan likuidasi oleh RUPS berdasarkan persetujuan dari suara terbanyak yang dikeluarkan secara sah dan diberikannya pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para likuidator.
7. Sisa perhitungan likuidasi harus dibagikan kepada para pemegang saham, masing-masing akan menerima bagian menurut perbandingan jumlah nilai nominal yang telah dibayar penuh untuk saham yang mereka miliki masing-masing.
8. Pihak yang melakukan likuidasi juga diwajibkan mengumumkan rencana pembagian sisa kekayaan setelah dilakukan likuidasi dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan dalam Berita Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
9. Dalam hal Perseroan bubar, maka Perseroan tidak dapat melakukan perbuatan hukum kecuali diperlukan untuk membereskan kekayaannya dalam proses likuidasi.
10. Tindakan pemberesan sebagaimana dimaksud dalam ayat 9 Pasal ini meliputi:
  - a. Pencatatan dan pengumpulan kekayaan Perseroan;
  - b. Penentuan tata cara pembagian kekayaan;
  - c. Pembayaran kepada para kreditor;
  - d. Pembayaran sisa kekayaan hasil likuidasi kepada RUPS; dan
  - e. Tindakan-tindakan lain yang perlu dilakukan dalam pelaksanaan pemberesan kekayaan.

## V. Direksi

### Direksi

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Direksi, seorang di antaranya diangkat sebagai Direktur Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Direktur Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Direktur, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Direksi dilakukan dengan memperhatikan keahlian, pengalaman serta persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Direksi adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Direksi tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya, setelah anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentiannya kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.
5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Direksi tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Direksi dapat diberi gaji tiap-tiap bulan dan tunjangan lainnya yang besarnya ditentukan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Direksi lowong, yakni jumlah anggota Direksi kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Direksi yang jabatannya telah menjadi lowong tersebut.
8. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengangkat Direksi baru, dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Dewan Komisaris.
9. Anggota Direksi dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
10. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Direksi yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
11. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 9 dan 10 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
12. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi tersebut.
13. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila:
  - a. Meninggal dunia;
  - b. Masa jabatannya berakhir;
  - c. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS;
  - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
  - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Direksi berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Tugas dan Wewenang Direksi**

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dan dalam mencapai maksud dan tujuan Perseroan.
2. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar.
3. Tugas pokok Direksi adalah:
  - a. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan;
  - b. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan;
  - c. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite dan berkewajiban melakukan evaluasi terhadap kinerja komite tersebut setiap akhir tahun buku Perseroan, serta untuk mendukung pelaksanaan prinsip tata kelola perusahaan yang baik oleh Perseroan, Direksi berkewajiban membentuk, serta berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan sekretaris perusahaan atau susunan unit kerja sekretaris perusahaan berikut penanggung jawabnya.

4. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
  - a. Kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
  - b. Telah melakukan pengelolaan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
  - c. Tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengelolaan yang mengakibatkan kerugian; dan
  - d. Telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
5. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menajalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, dengan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam ayat 6 Pasal ini, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
6. Perbuatan-perubahan Direksi sebagai berikut:
  - a. Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank) kecuali dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari;
  - b. Mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun luar negeri;

Harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

7. Untuk menjalankan perbuatan hukum:
  - a. Mengalihkan, melepaskan hak yang jumlahnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku; atau
  - b. Menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang jumlahnya lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah kekayaan bersih Perseroan atau merupakan seluruh harta kekayaan Perseroan baik dalam 1 (satu) transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain;

Direksi harus mendapat persetujuan dari RUPS sesuai dengan Pasal 23 ayat 1 huruf c Anggaran Dasar ini dengan memperhatikan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

8. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan antara kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham, dengan kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.

9. a. Seorang anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:
    - i. terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
    - ii. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
    - iii. anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 6 Anggaran Dasar ini, terhitung sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
      - 1) terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara tersebut; atau
      - 2) lampainya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat 8 Anggaran Dasar ini.
  - b. Dalam hal tersebut dalam ayat 9 butir a Pasal ini, yang berhak mewakili Perseroan (dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini) adalah:
    - i. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
    - ii. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
    - iii. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
  - c. Ketentuan dalam ayat 8 butir a dan butir b Pasal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 23 ayat 9 Anggaran Dasar ini.
10. a. Direktur Utama, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
  - b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka seorang anggota Direksi lainnya, berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
11. Tanpa mengurangi tanggung jawabnya, Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan atas tindakan tertentu yang diatur dalam suatu surat kuasa, wewenang yang demikian harus dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar.
  12. Segala tindakan dari para anggota Direksi yang bertentangan dengan Anggaran Dasar adalah tidak sah.
  13. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.
  14. Direksi dalam mengurus dan/atau mengelola Perseroan wajib bertindak sesuai dengan keputusan yang ditetapkan oleh RUPS.

## **VI. Komisaris**

### **Dewan Komisaris**

1. Dewan Komisaris terdiri dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, seorang di antaranya diangkat sebagai Komisaris Utama, bilamana diperlukan dapat diangkat seorang atau lebih Wakil Komisaris Utama, dan yang lainnya diangkat sebagai Komisaris. Perseroan wajib memiliki Komisaris Independen sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
2. Yang dapat menjadi anggota Dewan Komisaris adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, pengangkatan anggota Dewan Komisaris dilakukan dengan memperhatikan persyaratan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Satu periode masa jabatan anggota Dewan Komisaris adalah 5 (lima) tahun atau sampai dengan penutupan RUPS Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris tersebut sewaktu-waktu sebelum masa jabatannya berakhir, dengan menyebutkan alasannya setelah anggota Dewan

Komisaris yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. Pemberhentian demikian berlaku sejak penutupan RUPS yang memutuskan pemberhentian tersebut, kecuali tanggal lain ditentukan oleh RUPS.

5. Setelah masa jabatan berakhir anggota Dewan Komisaris tersebut dapat diangkat kembali oleh RUPS.
6. Para anggota Dewan Komisaris dapat diberi gaji atau honorarium dan tunjangan yang besarnya ditentukan oleh RUPS.
7. Apabila oleh suatu sebab apapun jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, yakni jumlah anggota Dewan Komisaris kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadinya lowongan tersebut, wajib diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu. Masa jabatan seorang yang diangkat untuk mengisi lowongan tersebut adalah sisa masa jabatan dari anggota Dewan Komisaris yang jabatannya telah menjadi lowongan tersebut.
8. Anggota Dewan Komisaris dapat mengundurkan diri dari jabatannya sebelum masa jabatannya berakhir, dan wajib menyampaikan permohonan pengunduran diri tersebut kepada Perseroan.
9. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri tersebut. Kepada anggota Dewan Komisaris yang mengundurkan diri sebagaimana tersebut di atas tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan yang bersangkutan sampai dengan tanggal pengunduran dirinya dalam RUPS tersebut.
10. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK terkait ayat 8 dan 9 Pasal ini, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
11. Dalam hal anggota Dewan Komisaris mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris menjadi kurang dari yang diatur pada ayat 1 Pasal ini, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris tersebut.
12. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila:
  - a. Meninggal dunia;
  - b. Masa jabatannya berakhir;
  - c. Diberhentikan berdasarkan RUPS;
  - d. Dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan Pengadilan;
  - e. Tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai anggota Dewan Komisaris berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan lainnya.

### **Tugas dan Wewenang Dewan Komisaris**

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.
3. Dewan Komisaris setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, persediaan barang, memeriksa dan mencolokkan keadaan uang kas (untuk keperluan verifikasi) dan lain-lain suatu surat berharga serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi, dalam hal demikian Direksi dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh anggota Dewan Komisaris atau tenaga ahli yang membantunya.
4. Jika dianggap perlu, Dewan Komisaris berhak meminta bantuan tenaga ahli dalam melaksanakan tugasnya untuk jangka waktu terbatas atas beban Perseroan.
5. Pembagian kerja di antara para anggota Dewan Komisaris diatur oleh mereka, dan untuk kelancaran tugasnya Dewan Komisaris dapat dibantu oleh seorang sekertaris yang diangkat oleh Dewan Komisaris atas beban Perseroan.
6. Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara waktu seorang atau lebih anggota Direksi dari jabatannya, apabila anggota Direksi tersebut dianggap bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan.
7. Pemberhentian sementara itu wajib diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan dengan disertai alasan dari tindakan tersebut.
8. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, Dewan Komisaris wajib untuk menyelenggarakan RUPS untuk mencabut atau menguatkan pemberhentian sementara tersebut, sedangkan kepada anggota Direksi yang diberhentikan itu diberi kesempatan untuk hadir dalam RUPS guna membela diri dalam RUPS tersebut. RUPS tersebut dipimpin oleh Komisaris Utama dan dalam hal Komisaris Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga. Maka RUPS akan dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya, dan dalam hal seluruh anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh seorang yang dipilih dan dari antara pemegang saham dan/atau kuasa pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang bersangkutan. Apabila RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 8 Pasal ini tidak diadakan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal demi hukum dan yang bersangkutan berhak menduduki kembali jabatannya.
9. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan untuk sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama.
10. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar ini dan peraturan perundang-undangan.
11. Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu, sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar ini atau keputusan RUPS.

## **VII. Ketentuan Penting Lainnya Terkait Pemegang Saham**

### **Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan dan Pemisahan**

1. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal, maka penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pemisahan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan RUPS sesuai dengan Pasal 23 ayat 1 huruf c Anggaran Dasar ini.
2. Direksi wajib mengumumkan dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional mengenai ringkasan rancangan penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pemisahan Perseroan sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum pemanggilan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pemisahan adalah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal.

## XV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

### 1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam Prospektus ini dan dalam Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS). Para pemesan saham dapat melakukan pemesanan pembelian saham dengan prosedur sebagai berikut:

1. Para pemesan dalam melakukan pengajuan pemesanan saham dengan mengirimkan email ke alamat email **ipo.pakuan@gmail.com** dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. 1 (satu) alamat email hanya berhak untuk melakukan 1 (satu) kali pemesanan.
  - b. Email yang akan diikutkan dalam proses pemesanan adalah email yang diterima pada pukul 08.00-12.00 WIB, hal ini guna memberikan kesempatan kepada pemesan untuk melakukan proses pembayaran pemesanan saham di Bank.
  - c. Melampirkan foto KTP atau identitas diri lainnya.
  - d. Menyampaikan pesan pada badan email dalam format:  
Nomor Sub Rekening Efek (SRE)<Spasi>Jumlah pemesanan(kelipatan seratus)<Spasi>Nama pemesan sesuai dengan KTP atau identitas diri lainnya yang dilampirkan.  
Contoh: DH0018A1234567 1000 Agus
  - e. Mencantumkan rekening pribadi pemesan yang akan digunakan untuk pengembalian uang pemesanan dalam badan email yang menginformasikan nama pemilik rekening, nomor rekening, dan nama bank serta cabang bank dari rekening tersebut.  
Contoh:  
Nama Pemilik Rekening : Agus  
Nomor Rekening : 1234567890  
Bank/Cabang : Sinarmas Cabang Thamrin
2. Pemesan akan mendapatkan email balasan yang berisikan hasil scan FPPS yang sudah dibubuhi Nomor Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) atau informasi tolakan yang dikarenakan oleh email ganda, nomor sub rekening efek yang tidak terdaftar atau tidak sesuai, KTP atau identitas diri yang dilampirkan tidak berlaku, informasi dalam sub rekening yang tidak sesuai dengan informasi dalam KTP, informasi rekening bank yang tidak lengkap, dan kekurangan informasi lainnya terkait pemesanan saham.
3. Pemesan melakukan pembayaran selambat-lambatnya pukul 14.00 WIB ke rekening dan persyaratan yang tercantum pada sub bab 8. Syarat-syarat pembayaran serta mengisi lengkap FPPS yang dikirimkan melalui email. Kemudian bukti setor dan scan FPPS yang telah diisi lengkap wajib dikirim ke alamat email **fpps.pakuan@gmail.com** selambat-lambatnya pukul 15.00 WIB dengan informasi pada badan email yang mengungkapkan nomor FPPS dan nama pemesan sesuai dengan KTP atau identitas lainnya yang berlaku.

Ketentuan dan tata cara ini dibuat demi kepentingan bersama, **untuk mengantisipasi penyebaran virus corona (COVID-19)** dan melaksanakan himbuan pemerintah untuk mengurangi kerumunan di satu titik dengan tetap memperhatikan pelayanan terhadap calon investor. Ketentuan ini adalah final dan para pemesan yang ingin berpartisipasi wajib mengikuti tata cara tersebut diatas. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak akan dilayani.

Setiap pemesan saham harus memiliki rekening Efek pada Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI.

### 2. Pemesan Yang Berhak

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah Perorangan dan/atau lembaga/badan usaha sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.A.7.

### 3. Jumlah Pemesanan

Pemesanan pembelian saham harus diajukan dalam jumlah sekurang-kurangnya 100 (seratus) saham dan selanjutnya dalam jumlah kelipatan 100 (seratus) saham.

### 4. Pendaftaran Efek ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham-saham yang ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas yang akan ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

Dengan didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan dalam bentuk elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham-saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham akan dikreditkan ke dalam rekening Efek selambat-lambatnya pada tanggal 3 Juli 2020 setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE.
- b. Sebelum saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini dicatatkan di Bursa Efek, Pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk Formulir Konfirmasi Penjatahan dan setelah saham-saham tersebut dicatatkan di Bursa Efek maka sebagai tanda bukti kepemilikan adalah Konfirmasi Tertulis dari KSEI atau Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola Efek untuk kepentingan pemegang saham.
- c. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan saham wajib menunjuk Perusahaan Efek dan Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk menerima dan menyimpan saham-saham yang didistribusikan oleh Perseroan.
- d. 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/Bank Kustodian yang telah ditunjuk.
- e. Penarikan tersebut dilakukan oleh Perusahaan Efek/Bank Kustodian melalui *C-Best* atas permintaan investor.
- f. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Sertifikat Jumbo selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai dengan permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham.
- g. Pengalihan kepemilikan saham dilakukan dengan pemindahbukuan saham antar Rekening Efek di KSEI.
- h. Untuk saham-saham dalam Penitipan Kolektif, maka hak-hak yang melekat pada saham seperti dividen tunai, dividen saham, bonus, hak memesan Efek terlebih dahulu dan sebagainya akan didistribusikan melalui KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemegang rekening di KSEI. Selanjutnya pemegang rekening akan mendistribusikan hak tersebut kepada Pemegang saham yang menjadi nasabahnya.
- i. Hak untuk hadir dan memberikan suara dalam RUPS dilaksanakan sendiri oleh pemegang saham atau kuasanya.
- j. Selanjutnya saham-saham Perseroan yang dapat ditransaksikan di Bursa Efek adalah hanya saham-saham yang telah disimpan dalam Penitipan Kolektif dan tidak dalam keadaan gadai atau diblokir.
- k. Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan surat kolektif sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi di bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan.

### 5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Selama Masa Penawaran Umum, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja dimulai pada pukul 08:00 WIB sampai dengan pukul 15:00 WIB, yang mana jam kerja ini merupakan jam kerja yang berlaku pada kantor para Penjamin Pelaksana Efek atau para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan.

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) formulir yang diajukan melalui email oleh pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan melampirkan tanda jati diri (KTP/Paspor bagi perorangan, dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) serta tanda bukti sebagai nasabah anggota bursa dan melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan. Bagi pemesan asing, di samping melampirkan fotokopi paspor yang masih berlaku, wajib mencantumkan pada FPPS nama dan alamat di luar negeri/domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas, serta melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah pesanan.

Para Pemesan dapat menyampaikan pertanyaan atau melakukan permintaan informasi secara online melalui email **ask.pakuan@gmail.com**. PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek ("BAE") tidak akan melayani pertanyaan atau permintaan informasi yang disampaikan secara langsung di kantor BAE.

Agen Penjualan, Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila formulir tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham tidak terpenuhi.

## **6. Masa Penawaran Umum**

Masa Penawaran Umum akan dilaksanakan pada tanggal 29 Juni 2020 dari pukul 10:00 WIB sampai dengan pukul 16:00 WIB setiap hari pelaksanaan.

## **7. Tanggal Penjatahan**

Tanggal Penjatahan dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 1 Juli 2020.

## **8. Syarat-Syarat Pembayaran**

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, transfer, cek, pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah dan dibayarkan oleh pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dan mencantumkan nomor FPPS yang diterima pada email balasan mengenai pemesanan pembelian saham pada kolom berita slip setoran Bank dan semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada:

**PT Bank Sinarmas, Tbk.  
Cabang KCU Thamrin, Jakarta  
Atas Nama: SINARMAS IPO PAKUAN  
No. Rek : 0053124108**

Apabila pembayaran menggunakan cek, maka cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) FPPS (cek dari milik/atas nama pihak ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran). Seluruh pembayaran harus diterima (*in good funds*) secara efektif pada tanggal 29 Juni 2020. Apabila pembayaran tidak diterima pada tanggal Tersebut diatas maka FPPS yang diajukan dianggap batal dan tidak berhak atas penjatahan. Pembayaran dengan menggunakan cek atau transfer atau pemindahbukuan bilyet giro hanya berlaku pada hari pertama.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggungan Pemesan. Semua cek dan wesel berkaitan segera dicairkan setelah diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau wesel bank ditolak oleh bank tertarik, maka pemesanan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran pemesanan pembelian saham secara khusus, pembayaran dilakukan langsung kepada Perseroan. Untuk pembayaran yang dilakukan melalui transfer rekening dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan No. FPPS/DPSS-nya.

## 9. Bukti Tanda Terima

Penjamin Emisi Efek dan Agen Penjualan yang menerima email pengajuan pemesanan saham dengan melampirkan FPPS yang diisi lengkap dan bukti setor yang dananya telah diterima rekening (*in good funds*), akan mengirimkan email balasan sebagai Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan dan harus disimpan dengan baik agar dapat diserahkan kembali pada saat pengembalian sisa uang dan/atau penerimaan Formulir Konfirmasi Penjatahan (FKP) atas pemesanan pembelian saham. Bagi pemesan saham secara khusus, Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham akan diberikan langsung oleh Perseroan.

## 10. Penjatahan Saham

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yaitu PT Sinarmas Sekuritas, selaku Manajer Penjatahan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum Perdana Saham. Penjamin Pelaksana Emisi Efek berhak untuk menerima atau menolak pemesanan pembelian saham secara keseluruhan atau sebagian. Dalam hal terjadi kelebihan pemesanan saham dan terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan pemesanan saham melalui lebih dari satu formulir pemesanan untuk setiap Penawaran Umum Perdana Saham, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu formulir pemesanan saham yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

Dalam hal terjadi kelebihan permintaan beli dalam suatu Penawaran Umum Perdana Saham, maka Penjamin Emisi Efek atau Afiliasi dari Penjamin Emisi Efek dilarang membeli atau memiliki saham untuk portofolio saham mereka sendiri.

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum Perdana Saham, maka Penjamin Emisi Efek atau Afiliasi dari Penjamin Emisi Efek dilarang menjual saham yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek sampai dengan saham tersebut dicatatkan di Bursa Efek.

### i. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, Penjatahan Pasti dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah saham yang ditawarkan.

Dalam hal Penjatahan terhadap suatu Penawaran Umum Perdana Saham dilaksanakan dengan menggunakan sistem Penjatahan Pasti, maka penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

- a. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum Perdana Saham. Penentuan besarnya persentase penjatahan wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
- b. Jumlah penjatahan pasti sebagaimana dimaksud pada huruf a termasuk pula jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum Perdana Saham (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham;
- c. Penjatahan pasti dilarang diberikan kepada:
  - 1). Direktur, Komisaris, pegawai atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek saham sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham;
  - 2). Direktur, Komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; dan
  - 3). Afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam angka 1) dan angka 2), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

ii. Penjatahan Terpusat (*Pooling*)

Jika jumlah saham yang dipesan melebihi jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Manajer Penjatahan akan melaksanakan prosedur penjatahan sisa saham setelah alokasi untuk penjatahan pasti sebagai berikut:

- a. Dalam hal setelah mengecualikan pemesan saham sebagaimana dimaksud dalam poin i huruf c dan terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah saham yang dipesan, maka:
  - 1). Pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah saham yang dipesan; dan
  - 2). Dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa saham, maka sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan sebagaimana dimaksud dalam poin i huruf c menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.
- b. Dalam hal setelah mengecualikan pemesan saham sebagaimana dimaksud dalam poin i huruf c dan terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang dikecualikan itu, akan mengikuti ketentuan sebagai berikut:
  - 1). Para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa Efek, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek di mana saham tersebut akan tercatat; dan
  - 2). Apabila terdapat saham yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan yang tidak dikecualikan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

## 11. Penundaan Masa Penawaran Umum atau Pembatalan Penawaran Umum

Berdasarkan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 142 tanggal 26 Februari 2020 sebagaimana telah di addendum dengan Akta No. 77 tanggal 16 Juni 2020, setelah diterimanya Pernyataan Efektif dari OJK sampai dengan hari terakhir Masa Penawaran Umum, Perseroan mempunyai hak untuk membatalkan atau menunda Penawaran Umum Perdana Saham ini berdasarkan hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, sebagaimana diatur dalam Perjanjian Emisi Efek dan Peraturan IX.A.2.

- a. Dalam jangka waktu sejak Efektifnya Pernyataan Pendaftaran sampai dengan berakhirnya masa Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan dapat menunda masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Efektifnya Pernyataan Pendaftaran 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 di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) hari bursa berturut-turut;
    - b). Bencana alam, 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 berdasarkan Formulir No. IX.A.2-11 lampiran 11; dan
  - 2). Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
    - a). Mengumumkan penundaan masa Penawaran Umum Perdana Saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham 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 Perdana Saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham 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). Dalam hal pesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- b. Dalam hal Perseroan melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum Perdana Saham berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1). Dalam hal penundaan masa Penawaran Umum Perdana Saham disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum Perdana Saham 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 Perdana Saham;
  - 3). Wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum Perdana Saham dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum Perdana Saham (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 Perdana Saham. 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.

## 12. Pengembalian Uang Pemesanan

Bagi Pemesanan Pembelian Saham yang ditolak seluruhnya atau sebagian, atau dalam hal terjadinya pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham ini, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah akan dilakukan oleh para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan secara otomatis rekening yang dicantumkan pada saat pengajuan pemesanan saham. Pengembalian uang tersebut akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Akhir Penjatahan atau tanggal diumumkannya pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham.

Pengembalian uang tersebut dapat dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan atau dengan menggunakan Sistem Kliring Nasional ("SKN") ke rekening atas nama pemesan yang dicantumkan pada saat pengajuan pemesanan saham.

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, wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan sebesar suku bunga yang berlaku untuk deposito Rupiah 1 (satu) bulan pada Bank Sinarmas yang dihitung secara pro rata untuk setiap hari keterlambatan, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) Hari Kalender dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) Hari Kalender.

## 13. Penyerahan Formulir Konfirmasi Atas Pemesanan Pembelian Saham

Formulir Konfirmasi Penjatahan atas pemesanan pembelian saham akan dikirimkan dalam bentuk scan copy ke email pemesan selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal pencatatan. Sedangkan untuk Formulir Konfirmasi Penjatahan asli dapat diambil di kantor Biro Administrasi Efek dengan perjanjian terlebih dahulu dan pada saat pengambilan FKP wajib menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham.

#### **14. Lain-lain**

Penjamin Pelaksana emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menerima atau menolak pemesanan pembelian saham secara keseluruhan atau sebagian. Apabila menurut penilaian masing-masing Penjamin Emisi Efek terdapat pemesanan ganda baik yang dilakukan langsung maupun tidak langsung oleh pemesan yang sama, maka Penjamin Emisi Efek wajib membatalkan pesanan tersebut.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Agen Penjualan dan pihak terafiliasi dilarang untuk membeli atau memiliki saham untuk rekening sendiri apabila terjadi kelebihan permintaan beli. Pihak-pihak terafiliasi hanya diperkenankan untuk membeli dan memiliki saham apabila terdapat sisa saham yang tidak dipesan oleh pihak yang terafiliasi baik asing maupun nasional. Tata cara pengalokasian dilakukan secara proporsional. Semua pihak dilarang mengalihkan saham sebelum saham-saham dicatatkan di Bursa.

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum Perdana Saham, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Agen Penjualan Efek atau pihak-pihak terafiliasi dengannya dilarang menjual efek yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Kontrak Penjaminan Emisi Efek, kecuali melalui Bursa Efek jika telah diungkapkan dalam Prospektus bahwa efek tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek.

## **XVI. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM**

*Softcopy* Prospektus dapat diunduh melalui website Penjamin Pelaksana Emisi Efek [www.sinarmassekuritas.co.id](http://www.sinarmassekuritas.co.id), Penjamin Emisi Efek, dan website Perseroan [www.ptpakuan.com](http://www.ptpakuan.com) serta Formulir Pemesanan Pembelian Saham dapat diperoleh pada Masa Penawaran Umum pada tanggal 29 Juni 2020 dengan cara mengirimkan email pengajuan pemesanan saham ke email [ipo.pakuan@gmail.com](mailto:ipo.pakuan@gmail.com).

### **PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK:**

**PT Sinarmas Sekuritas**  
Sinar Mas Land Plaza Tower III, Lantai 5  
Jl. MH Thamrin No. 51  
Jakarta 10350  
Tel. (021) 392 5550  
Fax. (021) 392 2269  
Website: [www.sinarmassekuritas.co.id](http://www.sinarmassekuritas.co.id)

## **XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM**

Berikut ini adalah salinan pendapat dari Segi Hukum mengenai Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham yang telah disusun oleh Kantor Hukum Ery Yunasri & Partners selaku Konsultan Hukum Perseroan.

Halaman ini sengaja dikosongkan

# ERY YUNASRI & PARTNERS

Counsellors at Law

Prosperity Tower Unit 12F, 12 Floor, District 8  
Sudirman Central Business District Lot 28  
Jl. Jend Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190, Indonesia  
P: (62-21) 2793 4825; F: (62-21) 2793 4626

No.Ref: 28/EYP/VI/2020

Jakarta, 24 Juni 2020

Kepada Yth.

**PT Pakuan, Tbk**

Jl. Raya Muchtar Sawangan,  
Kel. Sawangan, Kec. Sawangan,  
Kota Depok

**Up. Direksi**

Perihal: **Pendapat dari Segi Hukum Sehubungan Dengan Penawaran Umum  
Perdana Saham PT Pakuan, Tbk**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan rencana PT Pakuan, Tbk suatu perseroan terbatas yang didirikan dan menjalankan usahanya menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Depok (selanjutnya disebut sebagai "Perseroan") untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham PT Pakuan, Tbk (selanjutnya disebut sebagai "Penawaran Umum"), berdasarkan Surat Penunjukkan Konsultan Hukum No.0015/EYP-EL/VIII/2019 tertanggal 26 Agustus 2019, kami Konsultan Hukum dari Ery Yunasri & Partners (selanjutnya disebut sebagai "EYP"), berkantor di Gedung Prosperity Lantai 12F, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190, yang telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut sebagai "OJK") sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal, telah diminta dan ditunjuk oleh Perseroan, untuk melakukan Uji Tuntas dari Segi Hukum atau legal audit (selanjutnya disebut sebagai "Uji Tuntas dari Segi Hukum ") atas Perseroan dan menyampaikan Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum (selanjutnya disebut sebagai "Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum" atau "LUT") serta memberikan Pendapat dari Segi Hukum (selanjutnya disebut sebagai "Pendapat Segi Hukum" atau "PSH").

Dalam Penawaran Umum ini, Perseroan merencanakan untuk menawarkan sebanyak 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta) saham biasa atas nama atau sebanyak 22,73% (dua puluh dua koma tujuh tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum, yang merupakan saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, dengan harga penawaran Rp125,- (seratus dua puluh lima Rupiah) setiap saham. Total nilai Penawaran Umum ini adalah sebanyak Rp34.375.000.000,- (tiga puluh empat miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah).

## **PENDAPAT HUKUM**

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen sebagaimana disebut dibawah ini dan atas dasar dan ruang lingkup serta asumsi-asumsi tersebut dibawah ini dan menunjuk kepada Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum serta dengan mentaati kode etik dan standar profesi kami sebagai konsultan hukum, maka Pendapat Segi Hukum kami adalah sebagai berikut:

1. Perseroan adalah suatu badan hukum Indonesia yang telah secara sah berdiri sebagai perseroan terbatas dan dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia.

Bahwa Akta Pendirian Perseroan beserta perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang terakhir telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku khususnya:

- a. Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- b. Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
- c. POJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Bahwa Anggaran Dasar Perseroan terakhir, belum sesuai dengan Peraturan OJK ("POJK") No.15/POJK.04/2020 tentang Rencana Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka. Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan diwajibkan untuk melakukan penyesuaian anggaran dasarnya, paling lambat 18 (delapan belas) bulan sejak 20 April 2020.

2. Bahwa Perseroan berhak dan dapat menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan yang termuat dalam anggaran dasar Perseroan, dimana maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia tahun 2017.
3. Bahwa tiap-tiap perubahan struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir telah dilakukan secara berkesinambungan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan POJK No.25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari emiten dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga penawaran umum perdana saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian pernyataan pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif.

Berkenaan dengan hal tersebut maka PT Sawangan Investasi Indonesia tidak dapat mengalihkan seluruh kepemilikan atas saham yang dimilikinya sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif.

4. Bahwa pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah sesuai dengan POJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten.

Bahwa pengangkatan, fungsi, tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan Perseroan telah memenuhi POJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Bahwa Perseroan telah memiliki Komite Audit dengan masa jabatan tidak melebihi masa jabatan Dewan Komisaris Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK No.55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Untuk melaksanakan fungsi Nominasi dan Remunerasi, Perseroan tidak membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi karena fungsi tersebut dilaksanakan langsung oleh Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana diatur dalam POJK No.34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dan memiliki Piagam Audit Internal sebagaimana diatur dalam POJK No.56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

5. Penggunaan dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya-biaya terkait emisi efek akan digunakan seluruhnya akan dipergunakan Perseroan untuk penambahan modal kerja untuk proyek Sawangan Lake View dengan rincian sebagai berikut:

- a. Launching Event & Promosi Awal 4,70%
- b. Biaya pembangunan area komersial 25,39%; dan
- c. Biaya pembangunan fasilitas penunjang 69,91%.

Bahwa atas rencana penggunaan dana tersebut bukan merupakan transaksi material, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, dan bukan merupakan transaksi afiliasi dan/atau transaksi benturan kepentingan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Dalam hal apabila di kemudian hari Perseroan akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum ini, maka Perseroan wajib:

- a. Menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum kepada OJK; dan

- b. Memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Perseroan wajib melaporkan laporan realisasi penggunaan dana kepada OJK secara berkala sesuai dengan POJK No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

6. Bahwa Perseroan telah memperoleh izin dan/atau persetujuan yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya dari pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dan izin tersebut masih sepenuhnya berlaku.

Sehubungan dengan Izin Lingkungan No. 660.1/0001/DPMPPTSP/1/2020 tanggal 2 Januari 2020, sampai dengan PSH ini di keluarkan Perseroan sedang melakukan proses pengajuan Laporan Pelaksanaan Izin Lingkungan secara berkala dengan estimasi penyelesaian kurang lebih 4 (empat) minggu, dalam hal ini proses tersebut sedang dalam tahap persiapan sampling rona awal berdasarkan surat keterangan tertanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh PT Konsultan Lingkungan Hidup Indonesia. Berhubungan dengan hal tersebut, Perseroan dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 71 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 2012 tentang Izin Lingkungan yang menyatakan:

“Pemegang Izin Lingkungan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dikenakan sanksi administratif yang meliputi:

- a. Teguran tertulis;
- b. Paksaan pemerintah
- c. Pembekuan Izin Lingkungan; atau
- d. Pencabutan Izin Lingkungan.”

Bahwa Perseroan saat ini sedang melakukan proses pengurusan Izin Pembuangan Limbah Cair dan Izin TPS Limbah B3 berdasarkan surat keterangan tertanggal 15 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh PT Konsultan Lingkungan Hidup Indonesia, yang dalam hal ini sedang melakukan (i) proses pelaksanaan pengujian kualitas limbah cair domestik hasil olahan IPAL/STP selama 3 bulan dari bulan Juni 2020 sampai dengan Agustus 2020; (ii) pengajuan surat permohonan IPLC kepada walikota Depok c.q DLHK Kota Depok untuk mendapatkan rekomendasi IPLC; (iii) IPLC yang di terbitkan DLHK kemudian diajukan ke DPMPPTSP untuk penerbitan IPLC. Sehubungan dengan itu berdasarkan pasal 104, Undang-undang No.32/2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, menyebutkan bahwa setiap orang yang melakukan dumping limbah dan/atau bahan ke media lingkungan hidup tanpa izin dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).



Perseroan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan No.648.12/1429/PER/IMB/SIMPOK/DPMPTSP/2020 tertanggal 5 Mei 2020, untuk peruntukan bangunan perumahan Sawangan Lakeview (151 unit) yang berlokasi di Jl Raya Muchtar RT 001, 002, 003 RW 001, 007 Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat.

7. Bahwa sampai dengan tanggal PSH ini dikeluarkan Perseroan tidak memiliki perjanjian asuransi. Atas tidak diasuransikannya harta kekayaan Perseroan; apabila terjadi keadaan *force majeure* maka akan berdampak material terhadap kelangsungan kegiatan usaha Perseroan.

8. Bahwa perjanjian-perjanjian dimana Perseroan sebagai pihak didalamnya adalah sah dan mengikat Perseroan, dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa tidak terdapat ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian dengan pihak ketiga yang dilakukan oleh Perseroan yang memuat batasan-batasan atau larangan-larangan (*negative covenant*) yang dapat merugikan kepentingan pemegang saham publik dan ketentuan-ketentuan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum.

9. Bahwa harta kekayaan yang sampai saat ini dimiliki oleh Perseroan secara sah, bebas dari sengketa/perkara, dan tidak dalam penyitaan serta sedang dijaminakan pada kreditur Perseroan. Bahwa apabila atas asset yang sedang dijaminakan tersebut dilakukan eksekusi jaminan, maka atas hal tersebut akan berdampak material pada kelangsungan kegiatan usaha Perseroan:

Bahwa sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi Hukum ini dikeluarkan Perseroan tidak memiliki penyertaan pada perusahaan lain.

Bahwa sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi Hukum ini dikeluarkan Perseroan tidak mempunyai Hak Kekayaan Intelektual.

10. Bahwa Perseroan telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan di bidang ketenagakerjaan yaitu kewajiban Wajib Laport Ketenagakerjaan (WLTk), dan telah mendaftarkan para pekerjanya dalam program BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan, serta berdasarkan hasil pemeriksaan, Perseroan juga telah memenuhi persyaratan pembayaran upah minimum yang berlaku untuk wilayah Negara Republik Indonesia di mana Perseroan bertempat kedudukan atau mempunyai kegiatan usaha. Perseroan juga telah memiliki Peraturan Perusahaan yang masih berlaku pada saat PSH ini dikeluarkan.

11. Bahwa Perseroan telah memenuhi kewajiban-kewajiban dibidang perpajakan seperti PPh 21 dan PPh 25 serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

12. Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang

berlaku dalam rangka Penawaran Umum ini, Perseroan telah menandatangani dan mendapatkan:

- a. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No.142 tertanggal 26 Februari 2020, sebagaimana diubah berdasarkan Akta Perubahan I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No.77 tertanggal 16 Juni 2020, keduanya dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat, dalam hal ini PT Sinarmas Sekuritas telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta Penjamin Emisi Efek, bahwa antara PT Sinarmas Sekuritas dengan Perseroan tidak mempunyai hubungan afiliasi.
- b. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No.143 tertanggal 26 Februari 2020, sebagaimana diubah berdasarkan Akta Perubahan I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No.78 tertanggal 16 Juni 2020, keduanya dibuat dihadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Barat, antara Perseroan dan PT. Sinartama Gunita sebagai Biro Administrasi Efek.
- c. Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas dari Bursa Efek Indonesia No.S-02815/BEI.PP3/05-2020 tertanggal 13 Mei 2020.

Bahwa atas perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat Perseroan dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan kesemuanya masih berlaku sampai dengan tanggal Pendapat dari Segi Hukum ini dikeluarkan.

13. Perseroan, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara pidana, perdata, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, niaga, sengketa pajak maupun hubungan industrial pada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan Perseroan, atau tempat lainnya.

#### **DASAR DAN RUANG LINGKUP PENDAPAT DARI SEGI HUKUM**

1. Pendapat dari Segi Hukum ini didasarkan pada hasil Uji Tuntas dari Segi Hukum yang telah kami lakukan terhadap aspek-aspek hukum dari Perseroan serta merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum atas Perseroan yang memuat penjelasan rinci atas hal-hal yang termuat dalam Pendapat dari Segi Hukum.
2. Pendapat dari Segi Hukum ini diberikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, dan tidak dimaksudkan untuk berlaku atau ditafsirkan menurut hukum atau yuridiksi lain.

3. Dalam memberikan Pendapat dari Segi Hukum ini kami telah meneliti dan memeriksa dengan seksama yang mencakup:
  - i. ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku; dan
  - ii. dokumen-dokumen asli maupun dokumen-dokumen dalam bentuk fotokopi atau salinan yang benar dan akurat dari segi dokumen-dokumen aslinya sebagaimana diuraikan dalam Pendapat dari Segi Hukum dan Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum.
4. Sepanjang dimungkinkan oleh ketentuan dan praktek hukum yang berlaku, kami, secara terpisah dan mandiri telah melakukan pemeriksaan dan meminta langsung kepada Perseroan yang kami anggap relevan untuk memberikan data, informasi, pernyataan, pemeriksaan dan penegasan secara tertentu, baik tertulis maupun lisan sehubungan dengan beberapa aspek hukum yang penting dan berhubungan erat dengan Perseroan.
5. Dalam memberikan Pendapat dari Segi Hukum ini, kami berasumsi akan kebenaran dan ketepatan terhadap data, informasi, pernyataan, pemeriksaan dan penegasan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak ketiga tersebut.
6. Didalam memberikan Pendapat dari Segi Hukum ini kami tidak memberikan pendapat atau penilaian atas kewajaran nilai komersil atau finansial dari suatu transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan didalamnya atau harta kekayaannya yang terkait.

#### **DOKUMEN-DOKUMEN YANG DIPERIKSA**

Sesuai dengan ruang lingkup Pendapat dari Segi Hukum tersebut diatas, kami telah melakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap dokumen-dokumen berupa data, pernyataan, penegasan tertentu dan informasi baik secara tertulis maupun lisan, baik yang menyangkut aspek-aspek hukum dari Perseroan dan kegiatan usahanya, antara lain:

1. Akta pendirian dan Anggaran Dasar Perseroan beserta seluruh perubahannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku (selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar**");
2. Perijinan yang diperoleh Perseroan yang terdiri dari ijin-ijin, persetujuan-persetujuan dan pendaftaran-pendaftaran serta pernyataan-pernyataan yang diberikan atau dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal ini termasuk Pemerintah Daerah, Kementerian Keuangan, Kementerian Ketenagakerjaan, Kementerian Perindustrian, Kementerian Perdagangan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, serta badan-badan atau instansi-instansi Pemerintah lainnya, sehubungan dengan usaha-usaha dan aktivitas-aktivitas Perseroan (selanjutnya disebut "**Ijin-ijin**");
3. Transaksi-transaksi dan perjanjian-perjanjian yang kami anggap penting yang berhubungan dengan usaha Perseroan, dimana Perseroan menjadi pihak

## **ERY YUNASRI & PARTNERS**

Counsellors at Law

didalamnya, serta harta kekayaan Perseroan (selanjutnya disebut “Perjanjian-perjanjian”); dan

4. Dokumen-dokumen penting lainnya yang kami anggap perlu diperiksa dan diteliti yang berhubungan dengan Perseroan.

### **ASUMSI-ASUMSI**

Pendapat dari Segi Hukum ini didasarkan pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa tanda tangan yang terdapat pada dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan atau pihak ketiga kepada kami adalah asli dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau ditunjukkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi atau salinan lainnya adalah benar dan identik dengan aslinya; dan
2. Bahwa dokumen-dokumen, data, informasi-informasi, pernyataan-pernyataan, dan keterangan-keterangan serta penegasan-penegasan yang diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan dan pihak ketiga kepada kami adalah benar, akurat dan lengkap, dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan material sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat dari Segi Hukum ini dan Laporan Uji Tuntas dari Segi Hukum.

Dengan dikeluarkannya Pendapat dari Segi Hukum ini, maka kami mencabut Pendapat dari Segi Hukum kami terdahulu dengan No.Ref: 08/EYP/II/2020 tanggal 28 Februari 2020, No.Ref: 11/EYP/III/2020 tanggal 23 Maret 2020, No.Ref: 24/EYP/V/2020 tanggal 27 Mei 2020 dan No.Ref: 26/EYP/VI/2020 tanggal 16 Juni 2020.

Demikianlah Pendapat dari Segi Hukum ini kami berikan dengan objektif dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, tidak terafiliasi dan/atau terasosiasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan dan kami bertanggung jawab atas isi pendapat hukum ini.

*[Halaman ini sengaja dibiarkan kosong]*



Hormat Kami,  
ERY YUNASRI & PARTNERS



---

Santo M. Arianto  
No. STTD: STTD.KH-186/PM.2 /2018  
No. Peradi: 10.00162  
No. HKHPM: 201619

Tembusan:

1. Ketua Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan

Halaman ini sengaja dikosongkan

## **XVIII. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Berikut merupakan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 1 (satu) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019 (tidak diaudit), serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 yang telah diaudit oleh KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dan ditandatangani oleh Juninho Widjaja, CPA dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian dalam semua hal yang material.

Halaman ini sengaja dikosongkan

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 PT PAKUAN UNTUK PERIODE SATU BULAN YANG BERAKHIR  
 PADA TANGGAL 31 JANUARI 2020 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
 PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019, 2018, DAN 2017 SERTA  
 UNTUK PERIODE SATU BULAN YANG BERAKHIR PADA  
 TANGGAL 31 JANUARI 2019 (TIDAK DIAUDIT)**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

1. Nama : Ridwan Pranata  
 Alamat kantor : PT Pakuan  
 Jl. Raya Muchtar RT 002/RW 007 Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat  
 Alamat Rumah : Jl. Helikopter No. 8, Halim Kusumah, Jakarta Timur - Indonesia  
 Telepon : (62 21) 5154126  
 Jabatan : Direktur Utama
  
2. Nama : Sofyan Kaharu  
 Alamat kantor : PT Pakuan  
 Jl. Raya Muchtar RT 002/RW 007 Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat  
 Alamat Rumah : Puri Cirendeu Permai kav 6/79 RT/RW 001/005 kel. Pisangan, Tangerang Selatan  
 Telepon : (62 21) 5154126  
 Jabatan : Direktur Keuangan

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Pakuan;
2. Laporan keuangan PT Pakuan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Pakuan telah dimuat secara lengkap dan benar;  
 b. Laporan keuangan PT Pakuan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Pakuan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi

Ridwan Pranata  
 Direktur Utama

Sofyan Kaharu  
 Direktur Keuangan

Jakarta, 8 Mei 2020

Halaman ini sengaja dikosongkan

**Laporan Auditor Independen**

Laporan No. 00587/2.1051/AU.1/03/1029-3/1/V/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi  
**PT PAKUAN**

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Pakuan yang terdiri atas laporan posisi keuangan tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas - neto, dan laporan arus kas untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan dan informasi penjelasan yang lain.

**Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

**Tanggung jawab auditor**

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

### Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Pakuan tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, serta kinerja keuangan, dan arus kasnya untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

### Penekanan Suatu Hal

Tanpa menyatakan pengecualian atas pendapat kami, kami mengarahkan perhatian pada Catatan 29 atas laporan keuangan yang terdapat pengungkapan bahwa PT Pakuan mengalami rugi operasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, serta jumlah liabilitas jangka pendek melebihi jumlah aset lancar untuk tanggal 31 Desember 2018 dan 2017. Selain itu, Perusahaan juga mengalami kekurangan dalam arus kas operasinya untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017. Rencana manajemen untuk mengatasi kondisi tersebut juga telah diungkapkan pada Catatan 29 atas laporan keuangan. Laporan keuangan tidak mencakup penyesuaian yang berasal dari kondisi tersebut.

### Hal lain

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas PT Pakuan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019 tidak diaudit dan disajikan sebagai angka-angka komparatif untuk seluruh jumlah yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk disertakan dalam pernyataan pendaftaran sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana PT Pakuan, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan digunakan untuk tujuan lain.

Sebelum ini kami telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00376/2.1051/AU.1/03/1029-3/1/IV/2020 tanggal 20 April 2020, No. 00155/2.1051/AU.1/03/1029-3/1/III/2020 tanggal 23 Maret 2020, dan No. 00076/2.1051/AU.1/03/1029-3/1/II/2020 tanggal 25 Februari 2020 atas laporan keuangan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan Perusahaan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 yang disertai perubahan maupun tambahan pengungkapan pada Catatan 31 atas Laporan Keuangan.

**KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHJO & REKAN**



**Juninho Widjaja, CPA**  
Izin Akuntan Publik AP.1029

8 Mei 2020

**PT PAKUAN**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	31 Januari 2020	31 Desember		
			2019	2018	2017
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas dan bank	2c,4,25	42.037.334.005	2.994.016.377	385.347.882	634.646.416
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2c,5,25	6.419.402.000	9.328.812.000	11.500.000	21.283.332
Beban dibayar di muka	2d	-	31.854.783	-	-
Uang muka kontraktor	6,7b,24,27	110.000.000.000	110.000.000.000	-	-
<b>Total Aset Lancar</b>		<b>158.456.736.005</b>	<b>122.354.683.160</b>	<b>396.847.882</b>	<b>655.929.748</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Piutang lain-lain - pihak berelasi	2c,2e,7b,25	-	-	136.536.400.000	-
Aset real estat	2f,8	30.727.540.455	30.727.540.455	28.386.100.000	-
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp36.402.007.779 pada tanggal 31 Januari 2020, Rp36.191.831.923 pada tanggal 31 Desember 2019, Rp33.656.202.895 pada tanggal 31 Desember 2018, dan Rp32.702.046.180 pada tanggal 31 Desember 2017	2g,2h, 9,15,16,21	29.976.017.098	30.186.192.954	32.689.676.382	38.173.981.942
Aset takberwujud - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp7.234.158.888 pada tanggal 31 Januari 2020, Rp6.932.735.601 pada tanggal 31 Desember 2019, Rp3.315.656.157 pada tanggal 31 Desember 2018	2i,2h,10,21	101.278.224.416	101.579.647.703	105.196.727.147	-
Aset pajak tangguhan	2l,13c	32.003.650	28.454.315	25.875.000	-
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b>162.013.785.619</b>	<b>162.521.835.427</b>	<b>302.834.778.529</b>	<b>38.173.981.942</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b>320.470.521.624</b>	<b>284.876.518.587</b>	<b>303.231.626.411</b>	<b>38.829.911.690</b>

Catatan atas Laporan Keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PT PAKUAN**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

		31 Desember			
	Catatan	31 Januari 2020	2019	2018	2017
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO</b>					
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>					
Beban masih harus dibayar	2c,25	176.174.028	154.171.996	1.175.204.840	1.263.288.297
Utang pajak	2l,13a	8.195.722.659	8.633.085.583	2.037.102.783	894.249.874
Pendapatan diterima di muka	2e,14,7d	3.333.333.333	3.750.000.000	-	-
Utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2c,7e,9,15,25	18.000.000.000	17.000.000.000	-	-
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>29.705.230.020</b>	<b>29.537.257.579</b>	<b>3.212.307.623</b>	<b>2.157.538.171</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>					
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2c,7e,9,15,25	176.000.000.000	178.000.000.000	-	-
Utang usaha - pihak ketiga	2c,11,25	41.121.850	41.121.850	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	2c,12,25	190.631.247	190.631.247	190.631.247	190.631.247
Utang lain-lain - pihak berelasi	2c,2e,7c,25	-	156.645.000	-	-
Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	2c,9,16,24,25	3.488.395.000	9.438.325.000	208.475.430.000	5.575.430.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2j,17	128.014.599	113.817.260	103.500.000	-
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>179.848.162.696</b>	<b>187.940.540.357</b>	<b>208.810.683.097</b>	<b>5.807.183.097</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>		<b>209.553.392.716</b>	<b>217.477.797.936</b>	<b>212.022.990.720</b>	<b>7.964.721.268</b>
<b>EKUITAS - NETO</b>					
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019 dan Rp100.000 per saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017					
Modal dasar - 3.600.000.000 saham pada tanggal 31 Januari 2020, 2.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019, dan 1.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017					
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 935.000.000 saham pada tanggal 31 Januari 2020, 500.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019, dan 500.000 pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	18	93.500.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Saldo laba (defisit)		17.417.128.908	17.398.720.651	41.208.635.691	(19.134.809.578)
<b>TOTAL EKUITAS - NETO</b>		<b>110.917.128.908</b>	<b>67.398.720.651</b>	<b>91.208.635.691</b>	<b>30.865.190.422</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO</b>		<b>320.470.521.624</b>	<b>284.876.518.587</b>	<b>303.231.626.411</b>	<b>38.829.911.690</b>

Catatan atas Laporan Keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PT PAKUAN**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	31 Januari		31 Desember		
		2020	2019 (Tidak Diaudit)	2019	2018	2017
<b>PENDAPATAN</b>	2k,19	2.874.376.477	648.766.057	6.885.289.816	1.943.955.918	5.475.615.607
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	2k,20	715.937.161	495.424.830	6.502.318.845	1.105.442.071	4.106.713.351
<b>LABA KOTOR</b>		<b>2.158.439.316</b>	<b>153.341.227</b>	<b>382.970.971</b>	<b>838.513.847</b>	<b>1.368.902.256</b>
Beban umum dan administrasi	2k,9,10,21	595.955.701	708.553.945	15.478.148.218	11.026.263.284	11.903.679.667
<b>LABA (RUGI) OPERASI</b>		<b>1.562.483.615</b>	<b>(555.212.718)</b>	<b>(15.095.177.247)</b>	<b>(10.187.749.437)</b>	<b>(10.534.777.411)</b>
Beban bunga		(1.955.382.032)	-	(7.672.465.284)	-	-
Pendapatan jasa manajemen	14	416.666.667	-	1.250.000.000	-	-
Beban provisi pinjaman bank		-	-	(2.332.000.000)	-	-
Laba penjualan aset tetap	9	-	-	-	70.085.670.379	-
Lain-lain - bersih		256.800	(318.892)	3.833.856	523.149.327	86.751.362
<b>LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>		<b>24.025.050</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.845.808.675)</b>	<b>60.421.070.269</b>	<b>(10.448.026.049)</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>	2l,13b	<b>1.257.803</b>	<b>-</b>	<b>10.907.895</b>	<b>-</b>	<b>(11.950.638)</b>
<b>LABA (RUGI) TAHUN/ PERIODE BERJALAN</b>		<b>25.282.853</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.834.900.780)</b>	<b>60.421.070.269</b>	<b>(10.459.976.687)</b>
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>						
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya:						
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	17	(9.166.128 )	-	33.314.320	(103.500.000)	99.552.553
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait	13b	2.291.532	-	(8.328.580)	25.875.000	(24.888.138)
<b>Penghasilan (rugi) komprehensif lain - setelah pajak</b>		<b>(6.874.596 )</b>	<b>-</b>	<b>24.985.740</b>	<b>(77.625.000)</b>	<b>74.664.415</b>
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF</b>		<b>18.408.257</b>	<b>(555.531.610)</b>	<b>(23.809.915.040)</b>	<b>60.343.445.269</b>	<b>(10.385.312.272)</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM</b>	2n,22	<b>0,04</b>	<b>(1,11)</b>	<b>(47,67)</b>	<b>120,84</b>	<b>(20,92)</b>

Catatan atas Laporan Keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PT PAKUAN**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS - NETO**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Saldo Laba (Defisit)	Jumlah Ekuitas - Neto
<b>Saldo, 1 Januari 2017</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>(8.749.497.306)</b>	<b>41.250.502.694</b>
Rugi tahun berjalan		-	(10.459.976.687)	(10.459.976.687)
Penghasilan komprehensif lain		-	74.664.415	74.664.415
<b>Saldo, 31 Desember 2017</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>(19.134.809.578)</b>	<b>30.865.190.422</b>
Laba tahun berjalan		-	60.421.070.269	60.421.070.269
Rugi komprehensif lain		-	(77.625.000)	(77.625.000)
<b>Saldo, 31 Desember 2018</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>41.208.635.691</b>	<b>91.208.635.691</b>
Rugi periode berjalan		-	(555.531.610)	(555.531.610)
<b>Saldo 31 Januari 2019</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>40.653.104.081</b>	<b>90.653.104.081</b>
Rugi periode berjalan		-	(23.279.369.170)	(23.279.369.170)
Penghasilan komprehensif lain		-	24.985.740	24.985.740
<b>Saldo 31 Desember 2019</b>		<b>50.000.000.000</b>	<b>17.398.720.651</b>	<b>67.398.720.651</b>
Penambahan modal ditempatkan dan disetor	18	43.500.000.000	-	43.500.000.000
Laba periode berjalan		-	25.282.853	25.282.853
Beban komprehensif lain		-	(6.874.596)	(6.874.596)
<b>Saldo, 31 Januari 2020</b>		<b>93.500.000.000</b>	<b>17.417.128.908</b>	<b>110.917.128.908</b>

Catatan atas Laporan Keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PT PAKUAN**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Catatan	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
<b>ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS OPERASI</b>					
Penerimaan kas dari pelanggan	2.874.376.477	648.766.057	6.885.289.816	2.414.320.617	5.475.615.607
Pembayaran kepada:					
Pemasok	(526.293.055)	(154.124.830)	(4.840.341.800)	(28.890.432.400)	(1.544.861.684)
Karyawan	(227.044.106)	(371.700.000)	(4.376.217.500)	(871.109.671)	(3.839.539.054)
Kegiatan operasional lainnya	528.853.312	25.753.609	(17.683.856.421)	(3.795.677.080)	(6.292.074.700)
<b>Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi</b>	<b>2.649.892.628</b>	<b>148.694.836</b>	<b>(20.015.125.905)</b>	<b>(31.142.898.534)</b>	<b>(6.200.859.831)</b>
<b>ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Perolehan aset tetap	9	-	(32.145.600)	(43.494.016.696)	(18.180.000)
Perolehan aset takberwujud	10	-	-	(108.512.383.304)	-
Penjualan aset tetap	9	-	-	116.536.400.000	-
<b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>			<b>(32.145.600)</b>	<b>(35.470.000.000)</b>	<b>(18.180.000)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Setoran modal	18	43.500.000.000	-	-	-
Pembayaran utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	16	(5.949.930.000)	(225.000.000.000)	(5.209.965.000)	(1.224.500.000)
Pembayaran utang bank	15	(1.000.000.000)	(5.000.000.000)	-	-
Pembayaran utang lain-lain - pihak berelasi	7c	(156.645.000)	-	-	-
Penerimaan utang bank	15	-	200.000.000.000	-	-
Penerimaan piutang lain-lain - pihak berelasi	7b	-	26.536.400.000	-	-
Penerimaan utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	16	-	25.962.895.000	208.109.965.000	6.799.930.000
Penerimaan utang lain-lain - pihak berelasi	7c	-	156.645.000	-	-
Kenaikan piutang lain-lain - pihak berelasi	7b	-	-	(136.536.400.000)	-
<b>Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan</b>		<b>36.393.425.000</b>	<b>22.655.940.000</b>	<b>66.363.600.000</b>	<b>5.575.430.000</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>		<b>39.043.317.628</b>	<b>2.608.668.495</b>	<b>(249.298.534)</b>	<b>(643.609.831)</b>
<b>KAS DAN BANK AWAL PERIODE/TAHUN</b>		<b>2.994.016.377</b>	<b>385.347.882</b>	<b>634.646.416</b>	<b>1.278.256.247</b>
<b>KAS DAN BANK AKHIR PERIODE/TAHUN</b>	4	<b>42.037.334.005</b>	<b>2.994.016.377</b>	<b>385.347.882</b>	<b>634.646.416</b>

Catatan atas Laporan Keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. INFORMASI UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Pakuan (Perusahaan) didirikan di Republik Indonesia sesuai Akta Notaris Ridwan Suselo, S.H., No. 21 tanggal 8 Maret 1971, notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. Y.A.5/304/5 tanggal 9 Desember 1972 dan telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 26 tanggal 30 Maret 1982 tambahan No. 401 dan No. 28 tanggal 6 April 1973 Tambahan No. 250. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 107 tanggal 24 Januari 2020, notaris di Jakarta, mengenai Keputusan Rapat Perseroan Terbatas Perusahaan untuk merubah status Perusahaan dari Perusahaan Terbuka, menjadi Perusahaan Tertutup, serta meningkatkan modal dasar, ditempatkan, dan di setor. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. AHU-0008344.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 30 Januari 2020 (Catatan 16).

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan serta kegiatan Perusahaan adalah menyediakan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya.

Perusahaan berkedudukan di Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002 / RW 007, Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok 16517.

Saat ini Perusahaan mengoperasikan Sawangan Golf Hotel & Resort yang mengintegrasikan hotel, golf dan restoran, dan kolam renang di daerah Sawangan, Jawa Barat. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1973.

Entitas Induk langsung Perusahaan adalah PT Sawangan Investasi Indonesia, sedangkan Entitas Induk utama Perusahaan adalah PT Wisar Bogor Indonesia yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh Jack Budiman.

**b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Eddy Firmanto  
Komisaris Independen : Rudy Widjaja

Direksi

Direktur Utama : Ridwan Pranata  
Direktur : Sofyan Kaharu

Susunan Dewan Komisaris dan Direktur Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Eddy Firmanto  
Komisaris : Andri Cahyadi

Direksi

Direktur Utama : Ridwan Pranata  
Direktur : Hartono

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, secara keseluruhan masing-masing berjumlah sebesar Rp27.500.000, Rp 22.500.000, Rp 268.665.000, Rp270.000.000, dan Rp70.000.000.

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, Perusahaan memiliki masing-masing 5, 5, 2, dan 0 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. INFORMASI UMUM (lanjutan)**

**c. Penyelesaian Laporan Keuangan**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 8 Mei 2020.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan**

Laporan keuangan PT Pakuan disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK") yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Laporan keuangan disusun berdasarkan PSAK 1 (2015), "Penyajian Laporan Keuangan", dan amandemen PSAK 1 (2015), "Penyajian Laporan Keuangan Tentang Prakarsa Pengungkapan".

Sebelum tanggal 1 Januari 2018, Perusahaan menggunakan PSAK 2 (Revisi 2009), "Laporan Arus Kas". Efektif tanggal 1 Januari 2018, Perusahaan menggunakan Amandemen PSAK 2 (2016), "Laporan Arus Kas: Prakarsa Pengungkapan".

Amandemen ini, mensyaratkan entitas untuk menyediakan pengungkapan yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas maupun perubahan nonkas. Pengungkapan yang disyaratkan Amandemen PSAK 2 (2016) diungkapkan pada Catatan 23 atas laporan keuangan.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 kecuali bagi penerapan beberapa PSAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2020.

Laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Untuk memberikan pemahaman yang lebih baik atas kinerja keuangan Perusahaan, karena sifat dan jumlahnya yang signifikan, beberapa item pendapatan dan beban telah disajikan secara terpisah.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area dimana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan pada Catatan 3.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**b. Klasifikasi lancar dan tidak lancar**

Kelompok usaha menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan berdasarkan klasifikasi lancar/tak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menanggguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan liabilitas tidak lancar.

**c. Instrumen Keuangan**

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 71, "Instrumen Keuangan".

Sebelum tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 50 (2014), "Instrumen Keuangan: Penyajian", PSAK 55 (2014), "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengungkapan", dan PSAK 60 (2014), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan".

Klasifikasi

**i. Aset keuangan**

Aset keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, atau (iii) nilai wajar melalui laba rugi. Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat pengakuan awal bergabung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Perusahaan untuk mengelolanya.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank, piutang lain-lain - pihak ketiga, dan piutang lain-lain - pihak berelasi yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

**ii. Liabilitas keuangan**

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 dapat dikategorikan sebagai (i) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau (iii) derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha - pihak ketiga, utang pembelian aset tetap - pihak ketiga, beban masih harus dibayar, utang bank jangka panjang, utang lain-lain - pihak berelasi, dan utang lain-lain jangka Panjang - pihak ketiga yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**c. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Pengakuan dan Pengukuran

i. Aset keuangan

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya dan dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang mensyaratkan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim/reguler) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual asset tersebut.

Aset keuangan yang diakui pada biaya perolehan diamortisasi

Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (SBE). Keuntungan dan kerugian diakui sebagai laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dimodifikasi, serta melalui proses amortisasi.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, selanjutnya setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Beban bunga diakui dalam "Beban Bunga" dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian diakui pada laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**c. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi, jika ada, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau permintaan (*bid or ask prices*) pada penutupan perdagangan pada akhir periode pelaporan.

Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*); penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto; atau model penilaian lain.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang tepat sesuai keadaan dan dimana tersedia kecukupan data untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalisir penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dapat dikategorikan pada level hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

- Level 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 2 - input selain harga kuotasian yang termasuk dalam level 1 yang dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Level 3 - input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Perusahaan menentukan apakah terjadi transfer antara level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir periode pelaporan.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Perusahaan telah menentukan kelas aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko aset atau liabilitas, dan level hirarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas.

Biaya Perolehan Diamortisasi atas Instrumen Keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**c. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perusahaan mengkaji atas dasar *forward looking* atas kerugian kredit yang diharapkan terkait dengan instrumen hutangnya yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi. Kerugian kredit yang diharapkan didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima oleh Perusahaan, didiskon berdasarkan perkiraan *Expected Interest Return* awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari ketentuan kontraktual.

Metodologi penurunan nilai yang diterapkan tergantung pada apakah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan. Suatu tunjangan kerugian penurunan nilai setara dengan kerugian kredit yang diharapkan seumur hidup diberikan jika ada peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal. Jika tidak, pada jumlah yang sama dengan 12 bulan kerugian kredit yang diharapkan.

Suatu aset keuangan dihapuskan ketika tidak ada ekspektasi wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

Jumlah kerugian atau pembalikan kredit yang diharapkan diakui sebagai kerugian penurunan nilai atau keuntungan dalam laba rugi dan disajikan secara terpisah dari yang lain jika material.

Penghentian Pengakuan

i. Aset keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- a. hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- b. Perusahaan mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Perusahaan telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass through arrangement*), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Perusahaan terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**c. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Dalam hal ini, Perusahaan juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Perusahaan.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

**d. Beban dibayar di Muka**

Beban dibayar dimuka diamortisasi selama manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

**e. Transaksi dengan Pihak Berelasi**

Perusahaan menerapkan PSAK 7 (2015), "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi"

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut:
- (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
  - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
  - (iii) personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk Perusahaan.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:
- (i) entitas dan Perusahaan adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
  - (ii) 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).
  - (iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - (iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
  - (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan.
  - (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**e. Transaksi dengan Pihak Berelasi (lanjutan)**

- (vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- (viii) entitas atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Perusahaan atau kepada entitas induk dari Perusahaan.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Beberapa persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan persyaratan yang dilakukan dengan pihak yang tidak berelasi.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

**f. Aset Real Estat**

Perusahaan menerapkan PSAK 14 (2014), "Persediaan".

Aset real estat dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

**g. Aset Tetap**

Perusahaan menerapkan PSAK 16 (2011), "Aset Tetap" dan Amandemen PSAK 16 (2015), "Aset Tetap Tentang Klarifikasi Metode yang Diterapkan untuk Penyusutan dan Amortisasi".

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk bangunan dan saldo menurun ganda untuk mesin dan peralatan, kendaraan, perlengkapan golf, dan perlengkapan kantor, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap dengan tarif sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan	20
Mesin dan peralatan	8
Kendaraan	4
Perlengkapan golf	4
Perlengkapan kantor	4

Tanah dinyatakan berdasarkan harga perolehan dan tidak disusutkan. Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan direview dan disesuaikan, setiap akhir tahun, bila diperlukan.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**h. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan**

Perusahaan menerapkan PSAK 48 (2014), "Penurunan Nilai Aset".

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Perusahaan membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai rugi penurunan nilai.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perusahaan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill dibalik 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 terpulihkannya maupun 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 dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas penurunan nilai atas aset non-keuangan pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017.

**i. Aset Takberwujud**

Perusahaan menerapkan PSAK 19 (2009), "Aset Takberwujud".

Aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Aset takberwujud dengan umur manfaat yang terbatas diamortisasi secara garis lurus selama umur manfaat ekonominya dan dievaluasi apabila terdapat indikator adanya penurunan nilai. Periode dan metode amortisasi untuk aset takberwujud dengan umur manfaat yang terbatas ditelaah setidaknya setiap akhir periode pelaporan.

Aset takberwujud yang dimiliki oleh Perusahaan adalah sertifikat Hak Guna Bangunan yang memiliki taksiran masa umur manfaat ekonomis selama 20-30 tahun dan diamortisasi secara garis lurus selama umur manfaatnya.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**j. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan**

Sebelum tanggal 1 Januari 2019, Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 24 (2016), "Imbalan Kerja".

Efektif tanggal 1 Januari 2019, Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 24 (2018), "Imbalan Kerja tentang Amendemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program."

Amendemen ini mengklarifikasi bahwa biaya jasa lalu (atau keuntungan atau kerugian atas penyelesaian) dihitung dengan mengukur liabilitas (aset) imbalan pasti menggunakan asumsi aktuarial kini dan membandingkan imbalan yang ditawarkan dalam program dan aset program sebelum dan setelah amendemen, (atau kurtailmen atau penyelesaian program) tetapi tidak mempertimbangkan dampak batas atas aset (yang mungkin timbul ketika program imbalan pasti dalam keadaan surplus). PSAK 24 secara jelas mengatur bahwa dampak perubahan dari batas atas aset yang timbul dari perubahan program (atau kurtailmen atau penyelesaian) ditentukan dalam tahap kedua dan diakui secara normal di penghasilan komprehensif lain.

Paragraf yang berkaitan dengan pengukuran biaya jasa kini dan bunga neto atas liabilitas (aset) manfaat pasti juga telah diamandemen. Perusahaan sekarang disyaratkan untuk menggunakan asumsi yang diperbarui dari pengukuran kembali tersebut untuk menentukan biaya jasa kini dan bunga neto untuk sisa periode pelaporan setelah perubahan program. Dalam hal bunga neto, amendemen telah menjelaskan bahwa untuk periode setelah amendemen program, bunga neto dihitung dengan mengalikan liabilitas (aset) manfaat pasti neto sebagaimana telah diukur kembali berdasarkan PSAK 24 dengan tingkat diskonto yang digunakan dalam pengukuran kembali (juga memperhitungkan dampak kontribusi dan pembayaran manfaat terhadap liabilitas (aset) manfaat pasti).

Penerapan dari amendemen PSAK 24 (2018) tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

Manfaat imbalan pasti

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Perusahaan ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji, usia pensiun normal, tingkat mortalitas, dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain periode terjadinya untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam saldo laba dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**j. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)**

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

Perusahaan menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi, Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Perusahaan. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan atas program.

**k. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Perusahaan menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian atas barang atau jasa diakui dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran dengan barang dan jasa tersebut.

Perusahaan telah menetapkan secara umum bahwa Perusahaan merupakan prinsipal dalam kontrak pendapatannya karena Perusahaan biasanya mengendalikan barang atau jasa sebelum mengalihkan mereka kepada pelanggan.

Perusahaan mengakui pendapatan dari beberapa sumber utama berikut:

- Pendapatan dari golf
- Pendapatan dari operasi hotel
- Pendapatan dari kolam renang
- Penjualan rumah tinggal

**Pendapatan dari golf, operasi hotel, dan kolam renang**

Jasa operasional golf, hotel, dan kolam renang pada umumnya merupakan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu, dan pendapatan terkait diakui pada saat barang dan jasa telah diserahkan. Pendapatan dari perjamuan dan acara khusus lainnya diakui pada saat acara berlangsung. Pendapatan dari makanan dan minuman diakui pada saat disajikan.

Sebelum tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 23 (2014), "Pendapatan".

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Perusahaan dan jumlahnya dapat diukur secara andal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**k. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)**

**Penjualan rumah tinggal**

Perusahaan membangun dan menjual bangunan beserta tanah di atas bangunan yang bersangkutan didirikan oleh penjual, berdasarkan kontrak jangka panjang dengan pelanggan. Kontrak tersebut disepakati sebelum pembangunan properti dimulai. Berdasarkan syarat kontrak, Perusahaan dibatasi secara kontraktual untuk mengalihkan properti kepada pelanggan lain dan memiliki hak yang dapat dipaksakan untuk pembayaran atas pekerjaan yang telah diselesaikan. Perusahaan mengekspektasi bahwa pengendalian akan dialihkan sepanjang waktu. Dengan demikian, pendapatan terkait akan diakui sepanjang waktu hingga seluruh kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi.

Perusahaan berhak menagih pelanggan atas pembangunan properti berdasarkan pencapaian serangkaian titik pelaksanaan. Pada saat suatu titik pelaksanaan tercapai, pelanggan akan dikirimkan laporan penyelesaian pekerjaan yang terkait dan tagihan untuk pembayaran titik pelaksanaan terkait. Perusahaan akan terlebih dahulu mengakui aset kontrak untuk setiap pekerjaan yang dilaksanakan. Setiap jumlah yang sebelumnya diakui sebagai aset kontrak direklasifikasi ke piutang usaha pada saat ditagihkan ke pelanggan. Jika pembayaran pekerjaan melebihi pendapatan yang diakui pada tanggal tersebut berdasarkan metode input berdasarkan biaya, Perusahaan akan mengakui liabilitas kontrak atas perbedaan tersebut.

Dalam menentukan harga transaksi, Perusahaan menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak nilai waktu uang jika waktu pembayaran yang disepakati oleh para pihak dalam kontrak memberikan pelanggan atau Perusahaan manfaat signifikan berupa pendanaan atas pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan, dan dengan demikian mengandung komponen pendanaan signifikan.

Berdasarkan panduan praktis dalam PSAK 72 untuk komponen pendanaan signifikan, Perusahaan tidak perlu menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak komponen pendanaan signifikan jika Perusahaan memperkirakan, pada insepri kontrak, bahwa periode antara ketika Perusahaan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan ketika pelanggan membayar barang atau jasa tersebut dalam setahun atau kurang dari setahun.

Sampai dengan 31 Januari 2020, Perusahaan belum mengakui pendapatan yang berasal dari penjualan rumah tinggal dikarenakan tanah Perusahaan masih dalam tahap pengembangan.

**l. Pajak Penghasilan**

Sebelum tanggal 1 Januari 2018, Perusahaan menerapkan PSAK 46 (2014), "Pajak Penghasilan".

Efektif tanggal 1 Januari 2018, Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK No. 46 (2016), "Pajak Penghasilan: Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang belum Direalisasi".

Perubahan ini, antara lain, menjelaskan persyaratan untuk mengakui aset pajak tangguhan pada rugi yang tidak terealisasi. Amandemen ini menjelaskan perlakuan akuntansi untuk pajak tangguhan dimana sebuah aset diukur pada nilai wajar dan nilai wajar tersebut di bawah basis pajak aset. Perubahan tersebut juga menjelaskan aspek-aspek akuntansi tertentu untuk aset pajak tangguhan.

Penerapan dari amandemen PSAK No. 46 (2016) tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui langsung ke ekuitas, dalam hal ini diakui sebagai penghasilan komprehensif lainnya. Beban pajak final dibebankan pada beban umum dan administrasi.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**I. Pajak Penghasilan (lanjutan)**

Pajak kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi dimana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Perusahaan mengajukan keberatan, Perusahaan mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Perusahaan.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada operasi periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Perusahaan bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak final

Pada tanggal 8 Juni 2018, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mendatangi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) No. 23 Tahun 2018 tentang "Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Usaha Yang Diterima Atau Diperoleh Wajib Pajak Yang Memiliki Peredaran Bruto Tertentu". Peraturan ini mengatur, sejak 1 Juli 2018 wajib pajak yang memiliki peredaran bruto di bawah Rp4.800.000.000 dikenakan tarif pajak final sebesar 0,5%, kecuali ditentukan lain, sesuai pasal 3 ayat 2 PP No. 23 Tahun 2018.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**m. Informasi Segmen**

Perusahaan menerapkan PSAK 5 (Revisi 2015), "Segmen Operasi".

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan yang secara regular direview oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar perusahaan dieliminasi sebagai bagian dari proses.

**n. Laba (Rugi) Per Saham**

Perusahaan menerapkan PSAK 56, "Laba Per Lembar Saham".

Jumlah laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar pada periode/tahun yang bersangkutan. Rata-rata tertimbang saham yang beredar untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar 612.258.065 lembar saham dan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing sebanyak 500.000.000 lembar saham.

**3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI**

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**Pertimbangan**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Instrumen Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 55 (Revisi 2014) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2c.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Perusahaan adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban pokok pendapatan yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen Perusahaan, mata uang fungsional Perusahaan adalah Rupiah.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Kelangsungan Usaha

Tidak ada kondisi yang mengindikasikan ketidakpastian material tentang penggunaan basis kelangsungan usaha dan laporan keuangan masih disusun atas suatu basis kelangsungan usaha.

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha. Rincian terkait masalah ini diungkapkan dalam Catatan 27.

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penilaian Instrumen Keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 2c, Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan. Catatan 24 memberikan informasi yang rinci mengenai asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan, serta analisis sensitivitas yang rinci untuk asumsi tersebut.

Direksi berpendapat bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan adalah tepat dalam menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan.

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus dan saldo menurun ganda 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. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan dapat direvisi. Penjelasan lebih nilai diungkapkan dalam Catatan 2g dan 9.

Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Perusahaan atau investasi signifikan di masa datang yang akan memutakhirkan kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Imbalan Pasca Kerja dan Pensiun

Penentuan liabilitas dan biaya imbalan kerja Perusahaan tergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji, usia pensiun normal dan tingkat mortalitas Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya. Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 2j dan 15.

Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen diharuskan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan. Pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019, serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, Perusahaan memiliki rugi fiskal kumulatif masing-masing sebesar Rp24.099.207.032, Rp554.431.993, Rp24.130.246.580, Rp0, dan Rp10.177.938.368. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11b.

**4. KAS DAN BANK**

Kas dan bank terdiri dari:

	<b>31 Januari 2020</b>	<b>31 Desember</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
<b>Kas</b>	101.201.175	392.877.735	257.528.329	10.138.597
<b>Bank</b>				
<u>Rupiah</u>				
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	38.506.530.787	219.363.693	17.338.604	294.797.105
PT Bank Panin Indonesia Tbk	3.345.217.441	2.278.510.820	-	-
PT Bank Central Asia Tbk	70.331.427	70.388.367	71.408.563	229.445.473
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.053.175	32.875.762	39.072.386	100.265.241
<b>Total bank</b>	<b>41.936.132.830</b>	<b>2.601.138.642</b>	<b>127.819.553</b>	<b>624.507.819</b>
<b>Total</b>	<b>42.037.334.005</b>	<b>2.994.016.377</b>	<b>385.347.882</b>	<b>634.646.416</b>

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, tidak terdapat kas dan bank Perusahaan yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, dan 2018, tingkat suku bunga bank yang dimiliki Perusahaan berkisar antara 0,25%-4,50% per tahun.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**5. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA**

Akun ini terdiri dari piutang lain-lain atas pihak ketiga dari:

	31 Januari 2020	31 Desember		
		2019	2018	2017
PT Jakarta Investindo Indonesia	6.409.502.000	9.322.912.000	-	-
Karyawan	9.900.000	5.900.000	11.500.000	21.283.332
<b>Total</b>	<b>6.419.402.000</b>	<b>9.328.812.000</b>	<b>11.500.000</b>	<b>21.283.332</b>

Piutang kepada PT Jakarta Investindo Indonesia merupakan piutang atas transaksi penjualan aset tetap berupa tanah dan bangunan kolam renang di atas tanah dengan SHGB No. 357 seluas 208.134 m<sup>2</sup> milik Perusahaan. Piutang tersebut akan dilunasi secara angsuran bulanan sebesar Rp582.682.000 per bulan yang akan dibayarkan sampai dengan tanggal 30 Desember 2020 setiap bulannya.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir periode tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak perlu dilakukan penyisihan penurunan nilai atas tidak tertagihnya piutang lain-lain di kemudian hari.

**6. UANG MUKA KONTRAKTOR**

Pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019, akun ini merupakan uang muka yang dibayarkan kepada PT Abertas Maju (Catatan 7b dan 25), kontraktor yang ditunjuk oleh manajemen Perusahaan untuk membangun hunian real estat diatas tanah Perusahaan.

**7. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI**

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak berelasi, antara lain sebagai berikut:

a. Sifat dan hubungan berelasi:

No.	Pihak Berelasi	Hubungan	Sifat Saldo Akun/Transaksi
1.	PT Sawangan Investasi Indonesia	Pemegang saham	Piutang, utang dan pemberi jaminan
2.	PT Bumame Utama Indonesia	Manajemen kunci yang sama	Pendapatan diterima di muka
3.	Jack Budiman	Pemilik mayoritas saham Entitas induk utama	Jaminan pribadi

b. Piutang lain-lain - pihak berelasi

Akun ini terdiri dari:

	31 Januari 2020	31 Desember		
		2019	2018	2017
Piutang dengan bunga	-	-	116.536.400.000	-
Piutang tanpa bunga	-	-	20.000.000.000	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>136.536.400.000</b>	<b>-</b>

Pada tanggal 19 Juli 2018, berdasarkan perjanjian utang piutang antara PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham, dengan Perusahaan, Perusahaan memberikan pinjaman kepada PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham senilai Rp116.536.400.000, dengan jatuh tempo pada tanggal 19 Juli 2023. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga untuk 18 bulan pertama, dan akan dikenakan bunga 5% per tahun pada bulan ke 19 dan seterusnya yang pembayarannya dilakukan bersamaan dengan pelunasan fasilitas pinjaman.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**7. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI (lanjutan)**

b. Piutang lain-lain - pihak berelasi (lanjutan)

Pada tanggal 26 Desember 2018, berdasarkan perjanjian utang piutang antara PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham, dengan Perusahaan, Perusahaan sepakat memberikan pinjaman sebesar Rp20.000.000.000, dengan jatuh tempo pada tanggal 26 Desember 2024. Pinjaman ini tidak dikenai bunga.

Pada tanggal 30 September 2019, PT Sawangan Investasi Indonesia telah melakukan pelunasan seluruh piutang lain-lain - pihak berelasi tanpa bunga sebesar Rp20.000.000.000 dan sebagian piutang lain-lain - pihak berelasi dengan bunga sebesar Rp5.693.045.000.

Pada tanggal 28 Oktober 2019, PT Sawangan Investasi Indonesia, melunasi sebagian piutang lain-lain - pihak berelasi sebesar Rp110.000.000.000 yang diklasifikasikan sebagai piutang dengan bunga, melalui pembayaran kepada kontraktor PT Abertas Maju terkait rencana Perusahaan dalam pengembangan area hunian (Catatan 6).

Pada tanggal 8 November 2019, PT Sawangan Investasi Indonesia, melunasi semua piutang lain-lain - pihak berelasi sebesar Rp843.355.000 yang diklasifikasikan sebagai piutang dengan bunga.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang tersebut pada akhir periode tanggal 31 Desember 2018, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa belum perlunya untuk melakukan penyisihan penurunan nilai untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

c. Utang lain-lain - pihak berelasi

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan pinjaman yang diberikan kepada Perusahaan untuk kegiatan operasional dari PT Sawangan Investasi Indonesia. Pinjaman ini tidak dikenai bunga dan tidak memiliki jatuh tempo yang jelas.

Pada tanggal 6 Januari 2020, Perusahaan telah melunasi utang lain-lain - pihak berelasi tersebut.

d. Pendapatan diterima di muka

Pada tanggal 16 Desember 2019, Perusahaan mendatangi perjanjian kerjasama terkait dengan jasa manajemen dengan PT Bumame Utama Indonesia sebesar Rp5.000.000.000. Perusahaan akan memberikan jasa manajemen selama 1 tahun dari tanggal 1 Oktober 2019 sampai dengan 30 September 2020 (Catatan 14). Tujuan dari perjanjian ini adalah agar PT Bumame Utama Indonesia mendapat bantuan manajemen, termasuk tidak terbatas membantu untuk mendapatkan pinjaman dari institusi keuangan Bank maupun pihak lainnya. Perjanjian ini dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

e. Jaminan

PT Sawangan Investasi Indonesia memberikan kepemilikan sahamnya atas Perusahaan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 15).

Jack Budiman memberikan jaminan pribadi atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 15).

f. Persentase transaksi berelasi dengan total aset, total liabilitas, total pendapatan, dan total beban

Piutang lain-lain - pihak berelasi

	<u>Periode</u>	<u>Jumlah</u>	<u>Presentase terhadap total aset (%)</u>
PT Sawangan Investasi Indonesia	31 Desember 2018	136.536.400.000	45,08%

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**7. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI (lanjutan)**

- f. Persentase transaksi berelasi dengan total aset, total liabilitas, total pendapatan, dan total beban (lanjutan)

Utang lain-lain - pihak berelasi

	<u>Periode</u>	<u>Jumlah</u>	<u>Presentase terhadap total liabilitas (%)</u>
PT Sawangan Investasi Indonesia	31 Desember 2019	156.645.000	0,00%

Pendapatan diterima di muka

	<u>Periode</u>	<u>Jumlah</u>	<u>Presentase terhadap total liabilitas (%)</u>
PT Bumame Utama Indonesia	31 Desember 2019	3.750.000.000	1,72%
PT Bumame Utama Indonesia	31 Januari 2020	3.333.333.333	1,59%

**8. ASET REAL ESTAT**

Mutasi aset real estat adalah sebagai berikut :

	<b>31 Januari 2020</b>			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Tanah dalam pengembangan	30.727.540.455	-	-	30.727.540.455
	<b>31 Desember 2019</b>			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Tanah dalam pengembangan	28.386.100.000	2.341.440.455	-	30.727.540.455
	<b>31 Desember 2018</b>			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Tanah dalam pengembangan	-	28.386.100.000	-	28.386.100.000

Rincian tanah dalam pengembangan Perusahaan adalah sebagai berikut:.

	<b>31 Desember</b>			
	<u>31 Januari 2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hak operasional (Catatan 24)	28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000	-
Masterplanning	2.697.445.455	2.697.445.455	386.100.000	-
Landscaping tanah	30.095.000	30.095.000	-	-
<b>Total</b>	<b>30.727.540.455</b>	<b>30.727.540.455</b>	<b>28.386.100.000</b>	<b>-</b>

Perusahaan merencanakan untuk mendirikan hunian rumah yang akan dijual ke pihak ketiga diatas tanah SHGB 01976 dengan luas 503.340 m2 milik Perusahaan. Saat ini tanah tersebut masih digunakan Perusahaan untuk operasional golf, dan dicatat pada aset tetap.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**9. ASET TETAP**

Rincian aset tetap Perusahaan adalah sebagai berikut:

<b>31 Januari 2020</b>				
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<b><u>Biaya perolehan</u></b>				
Tanah	6.507.412.388	-	-	6.507.412.388
Bangunan	52.206.886.174	-	-	52.206.886.174
Mesin dan peralatan	5.307.046.334	-	-	5.307.046.334
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	922.361.289	-	-	922.361.289
Total biaya perolehan	<b>66.378.024.877</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66.378.024.877</b>
<b><u>Akumulasi Penyusutan</u></b>				
Bangunan	28.678.570.282	204.241.345	-	28.882.811.627
Mesin dan peralatan	5.180.690.863	5.264.811	-	5.185.955.674
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	898.252.086	669.700	-	898.921.786
Total akumulasi penyusutan	<b>36.191.831.923</b>	<b>210.175.856</b>	<b>-</b>	<b>36.402.007.779</b>
<b>Nilai Buku Bersih</b>	<b>30.186.192.954</b>			<b>29.976.017.098</b>
<b>31 Desember 2019</b>				
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<b><u>Biaya perolehan</u></b>				
Tanah	6.507.412.388	-	-	6.507.412.388
Bangunan	52.206.886.174	-	-	52.206.886.174
Mesin dan peralatan	5.307.046.334	-	-	5.307.046.334
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	890.215.689	32.145.600	-	922.361.289
Total biaya perolehan	<b>66.345.879.277</b>	<b>32.145.600</b>	<b>-</b>	<b>66.378.024.877</b>
<b><u>Akumulasi Penyusutan</u></b>				
Bangunan	26.227.674.142	2.450.896.140	-	28.678.570.282
Mesin dan peralatan	5.117.513.131	63.177.732	-	5.180.690.863
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	876.696.930	21.555.156	-	898.252.086
Total akumulasi penyusutan	<b>33.656.202.895</b>	<b>2.535.629.028</b>	<b>-</b>	<b>36.191.831.923</b>
<b>Nilai Buku Bersih</b>	<b>32.689.676.382</b>			<b>30.186.192.954</b>
<b>31 Desember 2018</b>				
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<b><u>Biaya perolehan</u></b>				
Tanah	8.684.686.688	43.494.016.696	45.671.290.996	6.507.412.388
Bangunan	54.559.760.719	-	2.352.874.545	52.206.886.174
Mesin dan peralatan	5.307.046.334	-	-	5.307.046.334
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	890.215.689	-	-	890.215.689
Total biaya perolehan	<b>70.876.028.122</b>	<b>43.494.016.696</b>	<b>48.024.165.541</b>	<b>66.345.879.277</b>

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**9. ASET TETAP (lanjutan)**

	31 Desember 2018			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<b><u>Akumulasi Penyusutan</u></b>				
Bangunan	25.350.213.920	2.450.896.142	1.573.435.920	26.227.674.142
Mesin dan peralatan	5.054.335.397	63.177.734	-	5.117.513.131
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	863.178.171	13.518.759	-	876.696.930
Total akumulasi penyusutan	<b>32.702.046.180</b>	<b>2.527.592.635</b>	<b>1.573.435.920</b>	<b>33.656.202.895</b>
<b>Nilai Buku Bersih</b>	<b>38.173.981.942</b>			<b>32.689.676.382</b>
	31 Desember 2017			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<b><u>Biaya perolehan</u></b>				
Tanah	8.684.686.688	-	-	8.684.686.688
Bangunan	54.559.760.719	-	-	54.559.760.719
Mesin dan peralatan	5.307.046.334	-	-	5.307.046.334
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	872.035.689	18.180.000	-	890.215.689
Total biaya perolehan	<b>70.857.848.122</b>	<b>18.180.000</b>	-	<b>70.876.028.122</b>
<b><u>Akumulasi Penyusutan</u></b>				
Bangunan	22.822.127.278	2.528.086.642	-	25.350.213.920
Mesin dan peralatan	4.970.098.418	84.236.979	-	5.054.335.397
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	845.130.653	18.047.518	-	863.178.171
Total akumulasi penyusutan	<b>30.071.675.041</b>	<b>2.630.371.139</b>	-	<b>32.702.046.180</b>
<b>Nilai Buku Bersih</b>	<b>40.786.173.081</b>			<b>38.173.981.942</b>

Perhitungan laba penjualan aset tetap sebagai berikut:

	31 Januari		31 Desember	
	2020	2019	2019	2018
Aset tetap:				
Harga perolehan	-	-	-	48.024.165.541
Akumulasi Penyusutan	-	-	-	1.573.435.920
Nilai Buku	-	-	-	46.450.729.621
Hasil Penjualan	-	-	-	116.536.400.000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70.085.670.379</b>

Untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 penyusutan dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp210.175.856, Rp211.302.419, Rp2.535.629.028, Rp2.527.592.635, dan Rp2.630.371.139 (Catatan 21).

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, harga perolehan aset tetap Perusahaan yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp10.468.794.057, Rp10.468.794.057, Rp10.387.257.097, dan Rp11.195.321.642.

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, Perusahaan tidak mengasuransikan aset tetapnya.

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, tanah Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 15) dan utang lain-lain - jangka panjang (Catatan 16).

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**9. ASET TETAP (lanjutan)**

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.

**10. ASET TAKBERWUJUD**

Rincian aset takberwujud Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Januari 2020			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<b><u>Biaya perolehan</u></b>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	108.512.383.304	-	-	108.512.383.304
<b><u>Akumulasi Penyusutan</u></b>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	6.932.735.601	301.423.287	-	7.234.158.888
<b>Nilai Buku Bersih</b>	<b>101.579.647.703</b>			<b>101.278.224.416</b>
	31 Desember 2019			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<b><u>Biaya perolehan</u></b>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	108.512.383.304	-	-	108.512.383.304
<b><u>Akumulasi Penyusutan</u></b>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	3.315.656.157	3.617.079.444	-	6.932.735.601
<b>Nilai Buku Bersih</b>	<b>105.196.727.147</b>			<b>101.579.647.703</b>
	31 Desember 2018			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<b><u>Biaya perolehan</u></b>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	-	108.512.383.304	-	108.512.383.304
<b><u>Akumulasi Penyusutan</u></b>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	-	3.315.656.157	-	3.315.656.157
<b>Nilai Buku Bersih</b>	<b>-</b>			<b>105.196.727.147</b>

Aset tak berwujud Perusahaan merupakan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk tanah.

Perusahaan melakukan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan pada tahun 2018 untuk tanah:

1. SHGB No. 1970, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 2.871 m<sup>2</sup>, diperpanjang sampai dengan tanggal 18 Desember 2047.
2. SHGB No. 1971, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 46.370 m<sup>2</sup>, diperpanjang sampai dengan tanggal 21 Desember 2037.
3. SHGB No. 1972, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 75.525 m<sup>2</sup>, diperpanjang sampai dengan tanggal 26 Desember 2037.
4. SHGB No. 1973, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 41.174 m<sup>2</sup>, diperpanjang sampai dengan tanggal 21 Desember 2047.
5. SHGB No. 1976, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas 503.340 m<sup>2</sup>, diperpanjang sampai dengan tanggal 4 Juni 2048.
6. SHGB No. 27, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas 4.721 m<sup>2</sup>, diperpanjang sampai dengan tanggal 24 Mei 2035.
7. SHGB No. 30, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas 4.960 m<sup>2</sup>, diperpanjang sampai dengan tanggal 24 Mei 2035.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**10. ASET TAKBERWUJUD (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Januari 2019, 31 Desember 2019, dan 31 Desember 2018, amortisasi dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp301.423.287, Rp301.423.287, RpRp3.617.079.444 dan Rp3.315.656.157 (Catatan 21).

Berdasarkan hasil penelaahan, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset takberwujud pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, dan 2018.

**11. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA**

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 akun ini merupakan utang usaha kepada PT Bangunan Kokoh Persada, pihak ketiga, atas penyewaan *golf cart* sebesar Rp41.121.850.

**12. UTANG PEMBELIAN ASET TETAP - PIHAK KETIGA**

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 akun ini merupakan utang pembelian aset tetap berupa mesin dan peralatan kepada pihak ketiga sebesar Rp190.631.247.

**13. PERPAJAKAN**

**a. Utang Pajak**

Akun ini terdiri dari:

	31 Januari 2020	31 Desember		
		2019	2018	2017
Pajak Penghasilan:				
Pasal 4 ayat 2	-	25.656.000	10.530.000	-
Pasal 21	1.983.288	785.022	10.881.254	-
Peraturan Pemerintah pasal 23 (0.5%)	9.719.780	9.719.780	9.719.780	-
Pajak Pembangunan I	450.005.844	315.683.580	118.452.792	57.282.250
Pajak Pertambahan Nilai	7.734.013.747	8.281.241.201	1.023.330.549	832.609.958
Pajak Bumi dan Bangunan	-	-	864.188.408	-
Pajak Parkir	-	-	-	4.357.666
<b>Total</b>	<b>8.195.722.659</b>	<b>8.633.085.583</b>	<b>2.037.102.783</b>	<b>894.249.874</b>

**b. Pajak kini**

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan rugi fiskal untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah sebagai berikut:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	24.025.050	(555.531.610)	(23.845.808.675)	60.421.070.269	(10.448.026.049)
Laba yang sudah dikenakan pajak final	-	-	-	(60.421.070.269)	-
Rugi sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	24.025.050	(555.531.610)	(23.845.808.675)	-	(10.448.026.049)
Beda temporer					
Imbalan kerja karawan	5.031.211	-	43.631.580	-	(47.802.553)
Beda tetap					
Lainnya	1.983.287	1.099.617	811.711.969	-	317.890.234
<b>Laba (rugi) fiskal</b>	<b>31.039.548</b>	<b>(554.431.993)</b>	<b>(22.990.465.126)</b>	-	<b>(10.177.938.368)</b>
Rugi fiskal periode sebelumnya	(22.990.465.126)	-	-	-	-
<b>Akumulasi rugi fiskal</b>	<b>(22.959.425.578)</b>	<b>(554.431.993)</b>	<b>(22.990.465.126)</b>	-	<b>(10.177.938.368)</b>

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**b. Pajak kini (lanjutan)**

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku dari laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan seperti yang dilaporkan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	24.025.050	(555.531.610)	(23.845.808.675)	60.421.070.269	(10.448.026.049)
Laba yang sudah dikenakan pajak final	-	-	-	(60.421.070.269)	-
Rugi sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	24.025.050	(555.531.610)	(23.845.808.675)	-	(10.448.026.049)
Pajak dihitung dengan menggunakan tarif tertentu	6.006.262	(138.882.903)	(5.961.452.169)	-	(2.612.006.512)
Pengaruh pajak atas beda tetap Perusahaan	495.822	274.905	202.927.993	-	79.472.559
Aset pajak tangguhan yang tidak diperhitungkan	(7.759.887)	138.607.998	5.747.616.281	-	2.544.484.591
<b>Total beban (manfaat) pajak tangguhan</b>	<b>(1.257.803)</b>	<b>-</b>	<b>(10.907.895)</b>	<b>-</b>	<b>11.950.638</b>

Perhitungan beban pajak penghasilan final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Pendapatan	<u>6.885.289.816</u>
Pajak final PP 23 (0,5%)	<u>34.426.449</u>

Perusahaan tidak membayar pajak periode tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, dan 2017 karena masih mengalami rugi fiskal.

Beban pajak final Perusahaan untuk tahun 2018, seperti yang tercantum dalam tabel di atas menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan yang disampaikan ke Kantor Pajak.

**c. Pajak tangguhan**

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, rincian manfaat pajak tangguhan berdasarkan unsur beda temporer sebagai berikut:

	31 Januari 2020			
	Saldo Awal	Dikreditkan (Dibebankan) pada Laporan Laba Rugi	Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Aset pajak tangguhan:				
Penyisihan imbalan kerja	28.454.315	1.257.803	2.291.532	32.003.650
	31 Desember 2019			
	Saldo Awal	Dikreditkan (Dibebankan) pada Laporan Laba Rugi	Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Aset pajak tangguhan:				
Penyisihan imbalan kerja	25.875.000	10.907.895	(8.328.580)	28.454.315

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. PERPAJAKAN**

**c. Pajak tangguhan (lanjutan)**

		31 Desember 2018			
		Saldo Awal	Dikreditkan (Dibebankan) pada Laporan Laba Rugi	Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Aset pajak tangguhan:					
Penyisihan imbalan kerja		-	-	25.875.000	25.875.000
		31 Desember 2017			
		Saldo Awal	Dikreditkan (Dibebankan) pada Laporan Laba Rugi	Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Aset pajak tangguhan:					
Penyisihan imbalan kerja		36.838.776	(11.950.638)	(24.888.138)	-

**14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA**

Pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019, akun ini merupakan pendapatan diterima di muka atas jasa manajemen sebesar Rp5.000.000.000 yang didasarkan pada perjanjian kerjasama jasa manajemen antara Perusahaan dengan PT Bumame Utama Indonesia (Catatan 7d), tanggal 16 Desember 2019. Pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019, saldo atas pendapatan diterima di muka adalah masing-masing sebesar Rp3.333.333.333 dan Rp3.750.000.000.

**15. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

Rincian utang bank jangka panjang yang diperoleh Perusahaan terdiri atas:

		31 Desember			
		31 Januari 2020	2019	2018	2017
PT Bank Panin Indonesia Tbk		194.000.000.000	195.000.000.000	-	-
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun		18.000.000.000	17.000.000.000	-	-
<b>Total bagian jangka panjang</b>		<b>176.000.000.000</b>	<b>178.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Berdasarkan Akta Notaris Eliwaty Tjitra, S.H. No. 50 tanggal 11 Juli 2019 tentang perjanjian kredit dan perjanjian jaminan PT Pakuan, Perusahaan mendapat fasilitas Pinjaman Rekening Koran dan fasilitas Pinjaman Jangka Menengah dengan plafon masing-masing sebesar Rp12.000.000.000 dan Rp200.000.000.000. Tujuan utama dari fasilitas Pinjaman Rekening Koran ini adalah untuk cadangan insidentil, sedangkan untuk fasilitas Pinjaman Jangka Menengah bertujuan untuk melunasi utang pada Werrona Pte Ltd. Kedua pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 24% per tahun untuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran dan 11,5% per tahun untuk fasilitas Pinjaman Jangka Menengah dan memiliki jatuh tempo masing-masing pada tanggal 11 Juli 2020 dan 11 Juli 2022. Berikut adalah jadwal angsuran untuk fasilitas Pinjaman Jangka Menengah:

1. Bulan ke 1 sampai 12	Rp1.000.000.000
2. Bulan ke 13 sampai 24	Rp2.000.000.000
3. Bulan ke 25 sampai 35	Rp8.000.000.000
4. Bulan ke 36	Rp76.000.000.000

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)**

Atas pinjaman tersebut, Perusahaan menjaminkan:

1. Hak tanggungan atas tanah dan bangunan seluas 503.340 m<sup>2</sup> yang terletak di dalam propinsi Jawa Barat, Depok, Kecamatan Sawangan, dengan Hak Guna Bangunan nomor 01976/Sawangan (Catatan 9);
2. Jaminan fidusia atas piutang usaha milik Perusahaan, jika ada;
3. Saham Perusahaan yang dimiliki PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham (Catatan 7e);
4. Jaminan pribadi dari Jack Budiman, pemegang saham Entitas Induk Utama (Catatan 7e);

Kemudian atas pinjaman tersebut, tanpa persetujuan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, Perusahaan tidak diperbolehkan untuk:

1. Melakukan penggabungan, akuisisi, dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan debitur, kecuali untuk transaksi normal yang dilakukan dalam rangka aktivitas operasional debitur.
2. Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar Debitur, terutama mengenai struktur permodalan, susunan pemegang saham dan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Debitur.
3. Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan Debitur untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan.
4. Memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham
5. Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/afiliasi.
6. Menjual atau menyewakan seluruh atau sebagian aset, kecuali untuk transaksi yang umum dalam usaha Debitur.
7. Membayar atau membagikan dividen selama jangka waktu fasilitas kredit.
8. Lalai atas setiap perjanjian hutang dengan pihak ketiga.
9. Membuat suatu pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap hutang, kecuali untuk transaksi-transaksy yang umum dalam usaha Debitur.
10. Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah hutang Debtiru kepada Kreditur.
11. Menarik kembali modal yang telah disetor.
12. Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan.
13. Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban Debitur berdasarkan perjanjian kepada pihak lain.
14. Memberikan pinjaman kepada pihak lain (termasuk kepada pemegang saham Debitur, Perusahaan afiliasi/subsidiary maupun pihak ketiga lainnya), kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan kegiatan operasional sehari-hari.

Perusahaan telah memenuhi semua persyaratan dan kondisi utang bank jangka panjang yang disyaratkan oleh PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Pada tanggal 7 November 2019, berdasarkan pada surat dari PT Bank Pan Indonesia Tbk No. 1641/CIB/EXT/19, Perusahaan telah memperoleh persetujuan atas permohonan waiver atas pelanggaran aktivitas-aktivitas yang dilarang dan izin untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dari PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Sampai dengan tanggal 31 Januari 2020, Perusahaan belum menggunakan fasilitas Pinjaman Rekening Koran.

Saldo utang atas fasilitas Pinjaman Jangka Menengah pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp194.000.000.000 dan Rp195.000.000.000.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**16. UTANG LAIN-LAIN JANGKA PANJANG - PIHAK KETIGA**

Mutasi utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga adalah sebagai berikut:

31 Januari 2020				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Werrona Pte Ltd, Singapura				
Tanpa bunga	5.660.395.000	-	5.660.395.000	-
Dengan bunga	3.777.930.000	-	289.535.000	3.488.395.000
<b>Total</b>	<b>9.438.325.000</b>	<b>-</b>	<b>5.949.930.000</b>	<b>3.488.395.000</b>
31 Desember 2019				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Werrona Pte Ltd, Singapura				
Tanpa bunga	208.475.430.000	22.184.965.000	225.000.000.000	5.660.395.000
Dengan bunga	-	3.777.930.000	-	3.777.930.000
<b>Total</b>	<b>208.475.430.000</b>	<b>25.962.895.000</b>	<b>225.000.000.000</b>	<b>9.438.325.000</b>
31 Desember 2018				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Werrona Pte Ltd, Singapura				
Tanpa bunga	5.575.430.000	208.109.965.000	5.209.965.000	208.475.430.000
31 Desember 2017				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Werrona Pte Ltd, Singapura				
Tanpa bunga	-	6.799.930.000	1.224.500.000	5.575.430.000

**Tanpa bunga**

Pada tanggal 30 Juni 2017, Perusahaan telah menandatangani perjanjian pinjaman dengan Werrona Pte Ltd, Singapura, pihak ketiga. Pinjaman ini ditujukan untuk keperluan pengurusan sertifikat tanah Perusahaan dan untuk keperluan operasional Perusahaan. Werrona Pte Ltd, pihak ketiga, bersedia menyediakan pinjaman sampai dengan jumlah maksimum sebesar Rp8.000.000.000. Penarikan pinjaman ini dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga. Pengembalian pinjaman ini paling lambat pada tanggal 30 Juni 2022, dan pinjaman ini dapat dikonversi menjadi modal saham setelah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan perjanjian utang piutang antara Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, pihak ketiga, No. 02/SPU/PKN/12/2017 tanggal 14 Desember 2017, Perusahaan memperoleh tambahan dana, dengan plafon sebesar Rp5.949.930.000. Penarikan pinjaman ini dapat dilakukan sekaligus. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga. Pengembalian pinjaman ini paling lambat pada tanggal 14 Desember 2022.

Kemudian pada tanggal 31 Januari 2018, berdasarkan akta pengakuan utang No. 26 antara Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, pihak ketiga, Perusahaan mendapatkan pinjaman dana sebesar Rp200.000.000.000 (Catatan 24). Pelunasan utang tersebut dapat dicicil atau sekaligus untuk jangka waktu 5 tahun atau selambat-lambatnya tanggal 31 Januari 2023. Atas pinjaman ini, beberapa tanah Perusahaan (Catatan 9) dijaminkan yaitu sebagai berikut :

1. Sebidang tanah HGB 27/Sawangan dengan luas 4.721 m2 milik Perusahaan
2. Sebidang tanah HGB 30/Sawangan dengan luas 4.960 m2 milik Perusahaan
3. Sebidang tanah HGB 00352/Bojong Sari dengan luas 13.592 m2 milik Perusahaan
4. Sebidang tanah HGB 00353/Bojong sari dengan luas 5.443 m2 milik Perusahaan

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**16. UTANG LAIN-LAIN JANGKA PANJANG - PIHAK KETIGA (lanjutan)**

5. Sebidang tanah HGB 01970/ Sawangan dengan luas 2.871 m2 milik Perusahaan
6. Sebidang tanah HGB 01971/Sawangan dengan luas 46.370 m2 milik Perusahaan
7. Sebidang tanah HGB 01972/Sawangan dengan luas 75.525 m2 milik Perusahaan
8. Sebidang tanah HGB 01973/Sawangan dengan luas 41.174 m2 milik Perusahaan

Sampai dengan tanggal 31 Januari 2020, Perusahaan telah melunasi semua fasilitas pinjaman tertanggal 30 Juni 2017, 14 Desember 2017, dan 31 Januari 2018.

**Dengan bunga**

Kemudian pada tanggal 8 November 2019, berdasarkan akta perjanjian utang piutang antara Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, pihak ketiga, Perusahaan mendapatkan pinjaman dana dengan plafon sebesar Rp80.000.000.000 untuk keperluan operasional Perusahaan. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 6,5% per tahun dan memiliki jatuh tempo pada tanggal 8 November 2024. Atas pinjaman ini, beberapa tanah Perusahaan (Catatan 9) dijaminkan yaitu sebagai berikut :

1. Sebidang tanah HGB 27/Sawangan dengan luas 4.721 m2 milik Perusahaan
2. Sebidang tanah HGB 30/Sawangan dengan luas 4.960 m2 milik Perusahaan
3. Sebidang tanah HGB 01970/ Sawangan dengan luas 2.871 m2 milik Perusahaan
4. Sebidang tanah HGB 01971/Sawangan dengan luas 46.370 m2 milik Perusahaan
5. Sebidang tanah HGB 01972/Sawangan dengan luas 75.525 m2 milik Perusahaan
6. Sebidang tanah HGB 01973/Sawangan dengan luas 41.174 m2 milik Perusahaan

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, dan 2018, saldo untuk utang lain-lain - jangka panjang ini masing-masing sebesar Rp3.488.395.000, Rp9.438.325.000, Rp208.475.430.000, dan Rp5.575.430.000.

**17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN**

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja karyawan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 berdasarkan hasil perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, dalam laporannya No. 093/SPS/R-I/II/2020 tanggal 5 Februari 2020 untuk tanggal 31 Januari 2020, laporannya No. 074/SPS/R-I/II/2020 tanggal 6 Januari 2020 untuk tanggal 31 Desember 2019, dan laporannya No. 681/SPS/R-I/XI/2019 tanggal 1 November 2019 untuk tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 sehubungan dengan penerapan PSAK 24, "Imbalan Kerja", menggunakan metode "*Projected Unit Credit*".

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan jumlah liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	31 Januari 2020	31 Desember		
		2019	2018	2017
Tingkat diskonto	6,45%	6,70%	5,95%	0,00%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Usia pensiun	56 Tahun	55 Tahun	55 Tahun	55 Tahun
Tingkat mortalitas	100% TMI III	100% TMI III	100%TMI III	100%TMI III
Metode penilaian	<i>Projected Unit Credit</i>	<i>Projected Unit Credit</i>	<i>Projected Unit Credit</i>	<i>Projected Unit Credit</i>

Liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan posisi keuangan terdiri atas:

	31 Januari 2020	31 Desember		
		2019	2018	2017
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	128.014.599	113.817.260	103.500.000	-

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)**

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui pada laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	31 Jan 2020	31 Desember		
		2019	2018	2017
Saldo awal tahun	113.817.260	103.500.000	-	147.355.106
Beban imbalan kerja tahun berjalan	5.031.211	43.631.580	-	-
Beban (penghasilan) komprehensif lain yang timbul karena penyesuaian pengalaman	9.166.128	(33.314.320)	103.500.000	(99.552.553)
Pendapatan atas dampak kurtailmen atau penyelesaian program	-	-	-	(47.802.553)
<b>Saldo akhir tahun</b>	<b>128.014.599</b>	<b>113.817.260</b>	<b>103.500.000</b>	<b>-</b>

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1 persen (%) dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp123.932.085, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1 persen (%), maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih tinggi sebesar Rp132.886.798.

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

Jumlah jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

<1 tahun	101.200.000
1 tahun - 2 tahun	-
2 tahun - 5 tahun	-
>5 tahun	26.814.599
<b>Total</b>	<b>128.014.599</b>

Rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti adalah 11 tahun.

**18. MODAL SAHAM**

Susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2018, dan 2017 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
<b>Modal dasar</b>	<b>1.000.000</b>		<b>100.000.000.000</b>
<b>Modal ditempatkan dan disetor penuh</b>			
PT Sawangan Investasi Indonesia	459.396	91,88%	45.939.600.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459	2,69%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570	2,31%	1.157.000.000
Pemegang saham lainnya (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15.575	3,12%	1.557.500.000
<b>Total</b>	<b>500.000</b>	<b>100%</b>	<b>50.000.000.000</b>

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**18. MODAL SAHAM (lanjutan)**

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 128 tanggal 20 November 2019, dari Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., para Pemegang Saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari Rp100.000.000.000 menjadi Rp200.000.000.000, dan merubah nilai nominal saham yang semula sebesar Rp100.000 per lembar menjadi Rp100. Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
<b>Modal dasar</b>	<b>2.000.000.000</b>		<b>200.000.000.000</b>
<b>Modal ditempatkan dan disetor penuh</b>			
PT Sawangan Investasi Indonesia	459.396.000	91,88%	45.939.600.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459.000	2,69%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	2,31%	1.157.000.000
Pemegang saham lainnya (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15.575.000	3,12%	1.557.500.000
<b>Total</b>	<b>500.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>50.000.000.000</b>

Pada tanggal 24 Januari 2020, berdasarkan dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 107, Perusahaan meningkatkan modal dasar dari Rp200.000.000.000 menjadi Rp360.000.000.000, dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp50.000.000.000 menjadi Rp93.500.000.000, dimana atas peningkatan modal tersebut diambil oleh PT Sawangan Investasi Indonesia dengan nilai nominal Rp100. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. AHU-0008344.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 30 Januari 2020, sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
<b>Modal dasar</b>	<b>3.600.000.000</b>		<b>360.000.000.000</b>
<b>Modal ditempatkan dan disetor penuh</b>			
PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	95,66%	89.439.600.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459.000	1,44%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1,24%	1.157.000.000
Pemegang saham lainnya (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15.575.000	1,66%	1.557.500.000
<b>Total</b>	<b>935.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>93.500.000.000</b>

**19. PENDAPATAN**

Akun ini merupakan pendapatan yang diterima oleh pihak ketiga yang berasal dari:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Hotel	1.866.764.637	54.767.864	1.222.898.819	-	417.740.227
Golf dan restoran	985.535.840	570.618.193	5.357.637.997	-	2.097.524.021
Kolam renang	22.076.000	23.380.000	304.753.000	1.943.955.918	2.960.351.359
<b>Total</b>	<b>2.874.376.477</b>	<b>648.766.057</b>	<b>6.885.289.816</b>	<b>1.943.955.918</b>	<b>5.475.615.607</b>

Pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan ada pada pendapatan hotel kepada:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2018	2017	2016
Eka Hidayat (shooting)	828.700.000	-	-	-	-
Agus Heriana (PKPNU)	400.000.000	-	-	-	-
Pedomanta Tarigan	300.000.000	-	-	-	-
Basmalah Cholif (Motor Antique Club Indonesia - MACI)	300.000.000	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.828.700.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**20. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

Akun ini terdiri dari:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Golf dan restoran	521.084.223	412.511.194	5.361.119.981	-	2.005.438.719
Hotel	177.757.938	80.341.636	815.935.789	-	234.099.629
Kolam renang	17.095.000	2.572.000	325.263.075	1.105.442.071	1.867.175.003
<b>Total</b>	<b>715.937.161</b>	<b>495.424.830</b>	<b>6.502.318.845</b>	<b>1.105.442.071</b>	<b>4.106.713.351</b>

**21. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

Akun ini terdiri dari:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Amortisasi aset takberwujud (Catatan 10)	301.423.287	301.423.287	3.617.079.444	3.315.656.157	-
Penyusutan aset tetap (Catatan 9)	210.175.856	211.302.419	2.535.629.028	2.527.592.635	2.630.371.139
Gaji dan tunjangan	37.400.000	30.400.000	372.800.000	270.000.000	1.327.687.387
Honorarium tenaga ahli	-	-	3.689.340.318	-	-
Perijinan	-	-	2.218.400.000	-	4.867.000.000
Pengamanan	-	164.328.622	1.572.302.376	724.073.203	1.263.288.297
Perpajakan dan retribusi	-	1.099.617	1.236.899.107	1.254.930.256	1.138.994.044
Pajak final	-	-	-	2.923.129.780	-
Lain-lain	46.956.558	-	235.697.945	10.881.253	676.338.800
<b>Total</b>	<b>595.955.701</b>	<b>708.553.945</b>	<b>15.478.148.218</b>	<b>11.026.263.284</b>	<b>11.903.679.667</b>

**22. LABA (RUGI) PER SAHAM**

Laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang ditempatkan penuh, yang beredar pada periode/tahun bersangkutan, sebagai berikut:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Laba (rugi) tahun/periode berjalan	25.282.853	(555.531.610)	(23.834.900.780)	60.421.070.269	(10.459.976.687)
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham beredar	612.258.065	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
<b>Total</b>	<b>0,04</b>	<b>(1,11)</b>	<b>(47,67)</b>	<b>120,84</b>	<b>(20,92)</b>

**23. INFORMASI SEGMENT**

Perusahaan mengelompokkan dan mengevaluasi kegiatan usahanya berdasarkan jenis usaha, terutama terdiri dari:

- Golf dan restoran
- Hotel
- Kolam renang

Manajemen memantau hasil operasi dari setiap jenis usaha diatas secara terpisah untuk keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja, Oleh karena itu, penentuan segmen Perusahaan konsisten dengan klarifikasi di atas. Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan.

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Perusahaan:

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

	31 Januari 2020			
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Gabungan
Pendapatan	985.535.840	1.866.764.637	22.076.000	2.874.376.477
Beban pokok pendapatan	521.084.223	177.757.938	17.095.000	715.937.161
<b>Laba kotor</b>	<b>464.451.617</b>	<b>1.689.006.699</b>	<b>4.981.000</b>	<b>2.158.439.316</b>
Beban umum dan administrasi	471.302.539	124.653.162	-	595.955.701
<b>Laba operasi</b>	<b>(6.850.922)</b>	<b>1.564.353.537</b>	<b>4.981.000</b>	<b>1.562.483.615</b>
Beban bunga	(1.495.570.712)	(443.493.745)	(16.317.575)	(1.955.382.032)
Pendapatan jasa manajemen	308.891.085	106.501.049	1.274.533	416.666.667
Lain-lain - bersih	198.295	58.505	-	256.800
<b>Laba (rugi) sebelum manfaat pajak tangguhan</b>	<b>(1.193.332.254)</b>	<b>1.227.419.346</b>	<b>(10.062.042)</b>	<b>24.025.050</b>
Manfaat pajak tangguhan				1.257.803
Beban komprehensif lain - setelah pajak				(6.874.596)
<b>Total laba komprehensif periode berjalan</b>				<b>18.408.257</b>
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	251.274.994.770	66.427.705.780	2.767.821.074	320.470.521.624
Liabilitas segmen	127.216.623.873	79.866.665.778	2.470.103.065	209.553.392.716
Perolehan aset tetap	-	-	-	-
Penyusutan dan amortisasi	43.147.254	459.753.529	8.698.360	511.599.143

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

	31 Desember 2019			
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Gabungan
Pendapatan	5.357.637.997	1.222.898.819	304.753.000	6.885.289.816
Beban pokok pendapatan	5.361.119.981	815.935.789	325.263.075	6.502.318.845
<b>Laba (rugi) kotor</b>	<b>(3.481.984)</b>	<b>406.963.030</b>	<b>(20.510.075)</b>	<b>382.970.971</b>
Beban umum dan administrasi	11.651.947.489	3.826.200.729	-	15.478.148.218
<b>Rugi operasi</b>	<b>(11.655.429.473)</b>	<b>(3.419.237.699)</b>	<b>(20.510.075)</b>	<b>(15.095.177.247)</b>
Beban bunga	(5.925.432.934)	(1.685.886.218)	(61.146.132)	(7.672.465.284)
Beban provisi pinjaman bank	(1.800.693.161)	(510.054.565)	(21.252.274)	(2.332.000.000)
Pendapatan jasa manajemen	926.673.255	310.393.675	12.933.070	1.250.000.000
Lain-lain - bersih	2.960.422	873.434	-	3.833.856
<b>Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan</b>	<b>(18.451.921.891)</b>	<b>(5.303.911.373)</b>	<b>(89.975.411)</b>	<b>(23.845.808.675)</b>
Manfaat pajak tangguhan				10.907.895
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak				24.985.740
<b>Total rugi komprehensif periode berjalan</b>				<b>(23.809.915.040)</b>
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	173.810.568.543	106.623.312.042	4.442.638.002	284.876.518.587
Liabilitas segmen	170.252.158.022	45.808.870.717	1.416.769.197	217.477.797.936
Perolehan aset tetap	12.314.400	19.831.200	-	32.145.600
Penyusutan dan amortisasi	575.147.058	5.354.458.957	223.102.457	6.152.708.472

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

	31 Desember 2018			
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Gabungan
Pendapatan	-	-	1.943.955.918	1.943.955.918
Beban pokok pendapatan	-	-	1.105.442.071	1.105.442.071
<b>Laba kotor</b>	-	-	<b>838.513.847</b>	<b>838.513.847</b>
Beban umum dan administrasi	-	-	11.026.263.284	11.026.263.284
<b>Rugi operasi</b>	-	-	<b>(10.187.749.437)</b>	<b>(10.187.749.437)</b>
Laba penjualan aset tetap	-	-	70.085.670.379	70.085.670.379
Lain-lain - bersih	-	-	523.149.327	523.149.327
<b>Laba sebelum manfaat pajak tangguhan</b>	-	-	<b>60.421.070.269</b>	<b>60.421.070.269</b>
Manfaat pajak tangguhan				-
Beban komprehensif lain - setelah pajak				(77.625.000)
<b>Total laba komprehensif periode berjalan</b>				<b>60.343.445.269</b>
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	167.319.142.570	88.476.787.226	47.435.696.615	303.231.626.411
Liabilitas segmen	169.978.643.450	31.803.448.608	10.240.898.662	212.022.990.720
Perolehan aset tetap	9.374.941.801	30.818.507.680	3.300.567.214	43.494.016.695
Perolehan aset takberwujud	89.835.064.781	13.251.699.358	5.425.619.165	108.512.383.304
Penyusutan dan amortisasi	605.047.098	4.906.636.078	331.565.616	5.843.248.792

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

	31 Desember 2017			
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Gabungan
Pendapatan	2.097.524.021	417.740.227	2.960.351.359	5.475.615.607
Beban pokok pendapatan	2.005.438.719	234.099.629	1.867.175.003	4.106.713.351
<b>Laba kotor</b>	<b>92.085.302</b>	<b>183.640.598</b>	<b>1.093.176.356</b>	<b>1.368.902.256</b>
Beban umum dan administrasi	4.559.898.984	908.143.705	6.435.636.978	11.903.679.667
<b>Rugi operasi</b>	<b>(4.467.813.682)</b>	<b>(724.503.107)</b>	<b>(5.342.460.622)</b>	<b>(10.534.777.411)</b>
Lain-lain - bersih	33.231.526	6.618.349	46.901.487	86.751.362
<b>Rugi sebelum beban pajak tangguhan</b>	<b>(4.434.582.156)</b>	<b>(717.884.758)</b>	<b>(5.295.559.135)</b>	<b>(10.448.026.049)</b>
Beban pajak tangguhan				(11.950.638)
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak				74.664.415
<b>Total rugi komprehensif tahun berjalan</b>				<b>(10.385.312.272)</b>
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	8.369.614.717	27.513.667.915	2.946.629.058	38.829.911.690
Liabilitas segmen	3.051.016.612	4.306.068.052	607.636.604	7.964.721.268
Perolehan aset tetap	12.600.000	5.580.000	-	18.180.000
Penyusutan	226.993.229	2.326.187.410	77.190.500	2.630.371.139

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**24. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING**

Berdasarkan Akta Notaris No. 14 tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat oleh Notaris Relawati, S.H., mengenai Keputusan Rapat Perseroan Terbatas Perusahaan, menyatakan untuk menindaklanjuti hasil lelang eksekusi harta pailit pada tanggal 20 Juni 2017, dihadapan pejabat lelang Agus Rodani, S.H., sebagaimana ternyata dalam kutipan risalah lelang nomor 1059/2017, dengan hasil lelang terjualnya satu paket saham dalam Perusahaan kepada pembeli yaitu PT Sawangan Investasi Indonesia yang terdiri dari: 43.916 lembar saham milik Paulus Tannos, 395.480 lembar saham milik Lina Rawung, 10.000 lembar saham milik Pauline Tannos, dan 10.000 lembar saham milik Catherine Tannos. Sehingga PT Sawangan Investasi Indonesia memiliki 459.396 lembar saham atau senilai Rp45.939.600.000.

Pada tanggal 30 Agustus 2017, berdasarkan akta notaris Relawati S.H., No. 19, para pemegang saham telah memutuskan:

- I. Memberikan persetujuan kepada direksi untuk mengajukan fasilitas kredit yang tidak diajukan atas nama Perusahaan namun atas nama perusahaan lain yang akan ditentukan kemudian.
- II. Memberikan persetujuan kepada Direksi untuk:
  - a. Menjaminkan aset Perseroan untuk kebutuhan revitalisasi.
  - b. Melakukan divestasi aset untuk pembiayaan dan pendanaan perseroan, antara lain:
    1. Property Development dengan cara:
      - Pengembangan area menjadi area hunian (*real estate, town house, apartemen, dan lain-lain*).
      - KSO lokasi dengan pihak lain.
    2. Aset privatisasi dengan cara:
      - Penjualan aset kepada pihak ketiga.
      - Kerjasama strategis dengan pihak lain.
    3. IPO (*go public*) dengan cara:
      - Penjualan saham kepada publik.
      - Penerbitan surat hutang dengan tingkat bunga yang lebih rendah.
      - Penerbitan surat hutang yang dapat dikonversi menjadi saham.
    - c. *Backdoor listing*, dengan cara:
      - Akuisisi *existing* perusahaan publik
      - Penerbitan saham baru (*right issue*).
    - d. Strategi investor, dengan cara:
      - Penyertaan modal (*private placement*) dengan menggandeng investor strategis.
      - SWAT share dengan perusahaan sejenis.
    - e. Member founder dengan cara:
      - Penjualan member founder.
  - III. Menerima dan menyetujui laporan keuangan Perusahaan 3 bulan (Mei sampai dengan Juli 2017) sebagaimana ternyata dalam lampiran laporan keuangan.
  - IV. Menerima laporan tentang status legalitas perusahaan.
  - V. Menyetujui pengembangan bisnis Perusahaan antara lain:
    - a. Implementasi strategi pengembangan lapangan golf, meliputi penambahan:
      - *Executive lounge, fitness center, VIP room, restaurant, driving range, spa and massage*.
    - b. Implementasi strategi pengembangan hotel dan resort:
      - Menghadirkan *new concept* yang menyatu dengan alam dan menyegarkan.
      - Membangun jogging track dan ruang terbuka hijau di sisi telaga.
      - Menyediakan fasilitas penunjang seperti sepeda air, jalur sepeda, food hall dan arena pertunjukan.
    - c. Implementasi strategi pengembangan water park, membuat sarana penunjang di komplek water park, juga dikembangkan spot olah raga seperti futsal hall, badminton hall, basket hall, dan food court.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**24. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

- d. Menyetujui perubahan susunan pengurus perseroan yang baru untuk periode 2017 sampai dengan 2022.

Akta ini telah ditegaskan kembali dengan akta Notaris Relawati, S.H., No. 1 tanggal 2 Oktober 2017, dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0177049 tanggal 3 Oktober 2019.

Hak operasional

Pada tahun 2018, berdasarkan perjanjian "*Operating License*" tanggal 31 Januari 2018 dan akta Notaris Relawati, S.H., No. 26 tanggal 31 Januari 2018 tentang "Pengakuan Hutang" (Catatan 16), Perusahaan melakukan kerjasama dalam bentuk bagi hasil dengan Werrona Pte Ltd, Singapura, terkait pengelolaan golf dan hotel dengan skema 30% untuk Perusahaan (sebagai pemilik) dan 70% dari *net economic* untuk Werrona Pte Ltd (sebagai operator). Perjanjian ini akan berakhir pada tanggal 31 Januari 2048.

Pada tanggal 24 Desember 2018, berdasarkan perjanjian "*Acquisition of Operating License Agreement*" antara Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, kedua belah pihak sepakat untuk memberikan hak operasional Sawangan Golf, Hotel, & Resort kepada Perusahaan efektif tanggal 1 Januari 2019 dengan harga akuisisi sebesar Rp28.000.000.000 (Catatan 8).

Surat Perintah Kerja Dan Surat Perjanjian Pemborongan

Pada tanggal 2 Oktober 2019, Perseroan dan PT Abertas Maju (Catatan 6) melakukan kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan proyek perumahan Sawangan Lakeview di Sawangan Depok, Jawa Barat dengan ketentuan sebagai berikut:

1. PT Abertas Maju mengikat diri sebagai pemborong proyek
2. Ruang lingkup pekerjaan adalah sebagai berikut:
  - a. Pekerjaan Persiapan
  - b. Pekerjaan pematangan lahan
  - c. Pekerjaan infrastruktur (Jalan, saluran, cansteen, dan pagar)
  - d. Pekerjaan pondasi
  - e. Pekerjaan struktur beton dan baja
  - f. Pekerjaan dinding
  - g. Pekerjaan atap dan plafond
  - h. Pekerjaan pintu dan kaca
  - i. Pekerjaan finishing (lantai dan dinding, dan sanitary)
  - j. Pekerjaan pengecatan
  - k. Pekerjaan mekanikal, elektrik, dan plumbing
  - l. Pekerjaan landscape dan hardscape.
3. Kedua belah pihak sepakat terkait jangka waktu penyelesaian atas ruang lingkup pekerjaan selama proyek dalam tahap pembangunan, yaitu sejak surat perintah kerja ditandatangani oleh kedua belah pihak sampai dengan seluruh pekerjaan diselesaikan, dimana pembangunan 1 unit rumah adalah selama 180 hari kerja, dimana waktu tidak dapat dirubah oleh PT Abertas Maju, kecuali karena keadaan *force majeure*, seperti yang dijelaskan pada pasal 6 dalam surat perjanjian tersebut dan atau karena pekerjaan tambah/kurang sesuai dengan pasal 4 surat perjanjian tersebut.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**24. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

4. Pekerjaan tambah, kurang, dan jenis pekerjaannya:
  - a. Pekerjaan tambah/ kurang dianggap sah apabila ada persetujuan atau permintaan tulis dari Perseroan
  - b. Mengenai item yang sudah tercantum, volume kurang lebih menjadi tanggung jawab kontraktor kecuali item belum tercantum sehingga dianggap kerja tambah dengan penyesuaian harga terbaru sesuai dengan harga pasaran.
  - c. Perubahan gambar atau spesifikasi dihitung pekerjaan tambah/kurang
  - d. Pekerjaan yang dikerjakan sesuai dengan item penawaran sesuai dengan gambar perencanaan.
  - e. Pekerjaan di luar item penawaran dihitung pekerjaan tambahan.
5. Harga pekerjaan pemborongan dan cara pembayaran:
  - a. Harga Borongan untuk pelaksanaan pekerjaan pembangunan proyek yang dimaksud dalam pasal 2 dibagi menjadi 2 bagian:
    - i) Pekerjaan infrastruktur dan penghijauan di luar cluster, dengan estimasi biaya sebesar Rp47.000.000.000
    - ii) Pekerjaan pembangunan rumah, infrastruktur dan penghijauan di dalam cluster, dengan estimasi biaya untuk cluster R1, R2, R3, dan R4 atau sebanyak 1.463 unit adalah sebesar Rp640.000.000.000.
  - b. Cara pembayaran:
    - i) Uang muka sebesar Rp110.000.000.000
    - ii) PT Abertas Maju tidak akan menagihkan pembayaran pada Perseroan sampai uang muka yang sudah dibayarkan telah terealisasi menjadi infrastruktur dan bangunan pada proyek yang dibuktikan dengan Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan.
    - iii) Setelah seluruh uang muka terpakai, PT Abertas Maju berhak untuk menagihkan kepada Perseroan setiap bulan sesuai dengan progress pembangunan. Setiap penagihan harus dilampirkan Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan.
    - iv) Pembayaran atas setiap tagihan harus dibayarkan oleh Perseroan kepada PT Abertas Maju paling lambat 30 hari dari tanggal tagihan.
6. Keadaan memaksa
  - a. PT Abertas Maju dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian atau keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang telah ditetapkan, apabila terjadi keadaan memaksa (*force majeure*)
  - b. Keadaan memaksa yang ada pada poin a berupa:
    - i) Bencana alam seperti: gempa bumi, angin topan, tanah longsor banjir, kerusakan, terror, perang, yang dapat mengakibatkan kerusakan dan terlambatnya pelaksanaan pekerjaan.
    - ii) Adanya pemogokan buruh yang bukan disebabkan oleh kesalahan PT Abertas Maju.
  - c. Bila terjadi *force majeure*, PT Abertas Maju harus secepatnya memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan selambat-lambatnya 7 x 24 jam setelah kejadian.
  - d. Setelah pemberitahuan, Perseroan wajib memberikan jawaban selambat-lambatnya 7 x 24 jam.
  - e. Apabila Perseroan belum memberikan jawaban dalam waktu yang ditentukan berarti *force majeure* dapat diterima.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**25. INSTRUMEN KEUANGAN**

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar instrumen keuangan Perusahaan yang tercatat dalam laporan keuangan:

	<b>31 Januari 2020</b>	
	<b>Nilai Tercatat</b>	<b>Nilai Wajar</b>
<b>ASET KEUANGAN</b>		
Kas dan bank	42.037.334.005	42.037.334.005
Piutang lain-lain - pihak ketiga	6.419.402.000	6.419.402.000
<b>Total Aset Keuangan</b>	<b>48.456.736.005</b>	<b>48.456.736.005</b>
<b>LIABILITAS KEUANGAN</b>		
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	190.631.247
Beban masih harus dibayar	176.174.028	176.174.028
Utang bank jangka panjang	194.000.000.000	194.000.000.000
Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	3.488.395.000	3.488.395.000
<b>Total Liabilitas Keuangan</b>	<b>197.896.322.125</b>	<b>197.896.322.125</b>
	<b>31 Desember 2019</b>	
	<b>Nilai Tercatat</b>	<b>Nilai Wajar</b>
<b>ASET KEUANGAN</b>		
Kas dan bank	2.994.016.377	2.994.016.377
Piutang lain-lain - pihak ketiga	9.328.812.000	9.328.812.000
<b>Total Aset Keuangan</b>	<b>12.322.828.377</b>	<b>12.322.828.377</b>
<b>LIABILITAS KEUANGAN</b>		
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.248	190.631.248
Beban masih harus dibayar	154.171.996	154.171.996
Utang bank jangka panjang	195.000.000.000	195.000.000.000
Utang lain-lain - pihak berelasi	156.645.000	156.645.000
Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	9.438.325.000	9.438.325.000
<b>Total Liabilitas Keuangan</b>	<b>204.980.895.094</b>	<b>204.980.895.094</b>
	<b>31 Desember 2018</b>	
	<b>Nilai Tercatat</b>	<b>Nilai Wajar</b>
<b>ASET KEUANGAN</b>		
Kas dan bank	385.347.882	385.347.882
Piutang lain-lain - pihak ketiga	11.500.000	11.500.000
Piutang lain-lain - pihak berelasi	136.536.400.000	136.536.400.000
<b>Total Aset Keuangan</b>	<b>136.933.247.882</b>	<b>136.933.247.882</b>

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**25. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

	31 Desember 2018	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<b>LIABILITAS KEUANGAN</b>		
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	190.631.247
Beban masih harus dibayar	1.175.204.840	1.175.204.840
Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	208.475.430.000	208.475.430.000
<b>Total Liabilitas Keuangan</b>	<b>209.882.387.937</b>	<b>209.882.387.937</b>
	31 Desember 2017	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<b>ASET KEUANGAN</b>		
Kas dan bank	634.646.416	634.646.416
Piutang lain-lain - pihak ketiga	21.283.332	21.283.332
<b>Total Aset Keuangan</b>	<b>655.929.748</b>	<b>655.929.748</b>
<b>LIABILITAS KEUANGAN</b>		
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	190.631.247
Beban masih harus dibayar	1.263.288.297	1.263.288.297
Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	5.575.430.000	5.575.430.000
<b>Total Liabilitas Keuangan</b>	<b>7.070.471.394</b>	<b>7.070.471.394</b>

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dari instrumen keuangan Perusahaan:

1. Nilai wajar kas dan bank, piutang lain-lain - pihak ketiga, utang usaha - pihak ketiga, utang pembelian aset tetap - pihak ketiga, dan beban masih harus dibayar mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek dan akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan.
2. Nilai wajar dari piutang lain-lain - pihak berelasi, utang lain-lain - pihak berelasi, dan utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari aset dan liabilitas tersebut karena tidak ada jangka waktu penerimaan/ pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan.
3. Nilai tercatat dari liabilitas keuangan berupa utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian oleh pihak bank.

**26. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN**

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Perusahaan dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Perusahaan yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko kredit, risiko pasar (yaitu risiko tingkat suku bunga) dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan *risk appetite* Perusahaan. Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**26. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko kredit, risiko suku bunga, dan risiko likuiditas.

**Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah risiko bahwa pihak ketiga tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Perusahaan dihadapkan pada risiko kredit dari kegiatan operasi dan dari aktivitas pendanaan, termasuk deposito pada bank, dan instrumen keuangan lainnya.

Risiko kredit juga timbul dari simpanan-simpanan di bank dan institusi keuangan. Untuk memitigasi risiko kredit, Perusahaan menempatkan kas pada institusi keuangan yang terpercaya.

	2020			Total
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Bank	41.936.132.830	-	-	41.936.132.830
Piutang lain-lain	6.419.402.000	-	-	6.419.402.000
<b>Total</b>	<b>48.355.534.830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.355.534.830</b>

	2019			Total
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Bank	2.601.138.642	-	-	2.601.138.642
Piutang lain-lain	6.998.084.000	2.330.728.000	-	9.328.812.000
<b>Total</b>	<b>9.599.222.642</b>	<b>2.330.728.000</b>	<b>-</b>	<b>11.929.950.642</b>

	2018			Total
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Bank	127.819.553	-	-	127.819.553
Piutang lain-lain	11.500.000	-	-	11.500.000
Piutang lain-lain - pihak berelasi	136.536.400.000	-	-	136.536.400.000
<b>Total</b>	<b>136.675.719.553</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>136.675.719.553</b>

	2017			Total
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Bank	624.507.819	-	-	624.507.819
Piutang lain-lain	21.283.333	-	-	21.283.333
<b>Total</b>	<b>645.791.152</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>645.791.152</b>

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**26. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko Kredit (lanjutan)**

Perusahaan melakukan hubungan usaha dengan pihak-pihak yang diakui dan kredibel. Perusahaan memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko penurunan nilai piutang.

Risiko kredit juga timbul dari simpanan-simpanan di bank dan institusi keuangan. Untuk memitigasi risiko kredit, Perusahaan menempatkan kas pada institusi keuangan yang terpercaya.

**Risiko Pasar**

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko terhadap tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari instrumen keuangan yang berfluktuasi karena perubahan tingkat suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh tingkat suku bunga terutama terkait pada bank dan utang bank jangka panjang dan utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga.

Perusahaan memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Perusahaan secara tepat waktu. Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan *swap* suku bunga saat ini.

Tabel berikut adalah nilai tercatat berdasarkan jatuh temponya, atas aset dan liabilitas keuangan Perusahaan yang terkait risiko tingkat suku bunga pada tanggal 31 Januari 2020:

31 Januari 2020							
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Total
Aset							
Bank	0,25%-4,50%	41.936.132.830	-	-	-	-	41.936.132.830
Liabilitas							
Utang bank jangka panjang	11,5%	18.000.000.000	60.000.000.000	116.000.000.000	-	-	194.000.000.000
Utang lain-lain Jangka panjang	6,50%	-	-	-	-	3.488.395.000	3.488.395.000
31 Desember 2019							
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Total
Aset							
Bank	0,25%-4,50%	2.601.138.642	-	-	-	-	2.601.138.642
Liabilitas							
Utang bank jangka panjang	11,5%	17.000.000.000	54.000.000.000	124.000.000.000	-	-	195.000.000.000
Utang lain-lain Jangka panjang	6,50%	-	-	-	-	9.438.325.000	9.438.325.000

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**26. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko Pasar (lanjutan)**

Risiko Tingkat Suku Bunga (lanjutan)

31 Desember 2018

	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Total
Aset							
Bank	0,25%-4,50%	127.819.553	-	-	-	-	127.819.553

31 Desember 2017

	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Jumlah
Aset							
Bank	0,25%-4,50%	624.507.819	-	-	-	-	624.507.819

**Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Perusahaan tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017:

31 Januari 2020

	<1 bulan	1-3 bulan	3-12 bulan	>12 bulan	Total
<b>Liabilitas:</b>					
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	-	-	-	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	-	-	-	190.631.247
Beban masih harus dibayar	176.174.028	-	-	-	176.174.028
Utang bank jangka panjang	1.115.000.000	2.230.000.000	16.725.000.000	196.240.000.000	216.310.000.000
Utang lain-lain jangka panjang	17.635.775	37.161.097	168.169.709	4.326.724.148	4.549.690.729
<b>Total</b>	<b>1.540.562.900</b>	<b>2.267.161.097</b>	<b>16.893.169.709</b>	<b>200.566.724.148</b>	<b>221.267.617.854</b>

31 Desember 2019

	<1 bulan	1-3 bulan	3-12 bulan	>12 bulan	Total
<b>Liabilitas:</b>					
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	-	-	-	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	-	-	-	190.631.247
Beban masih harus dibayar	154.171.996	-	-	-	154.171.996
Utang bank jangka panjang	1.115.000.000	2.230.000.000	15.610.000.000	198.470.000.000	217.425.000.000
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	-	-	156.645.000	156.645.000
Utang lain-lain jangka panjang	20.463.788	39.563.323	181.445.583	10.366.698.826	10.608.171.520
<b>Total</b>	<b>1.521.388.881</b>	<b>2.269.563.323</b>	<b>15.791.445.583</b>	<b>208.993.343.826</b>	<b>228.575.741.613</b>

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**26. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko Likuiditas (lanjutan)**

	31 Desember 2018				Total
	<1 bulan	1-3 bulan	3-12 bulan	>12 bulan	
<b>Liabilitas:</b>					
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	-	-	-	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	-	-	-	190.631.247
Beban masih harus dibayar	-	1.175.204.840	-	-	1.175.204.840
Utang lain-lain jangka panjang	-	-	-	208.475.430.000	208.475.430.000
<b>Total</b>	<b>231.753.097</b>	<b>1.175.204.840</b>	<b>-</b>	<b>208.475.430.000</b>	<b>209.882.387.937</b>

	31 Desember 2017				Total
	<1 bulan	1-3 bulan	3-12 bulan	>12 bulan	
<b>Liabilitas:</b>					
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	-	-	-	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	-	-	-	190.631.247
Beban masih harus dibayar	-	1.263.288.297	-	-	1.263.288.297
Utang lain-lain jangka panjang	-	-	-	5.575.430.000	5.575.430.000
<b>Total</b>	<b>231.753.097</b>	<b>1.263.288.297</b>	<b>-</b>	<b>5.575.430.000</b>	<b>7.070.471.394</b>

Tabel berikut merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Perusahaan. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka memahami manajemen risiko likuiditas Perusahaan mengingat likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	31 Januari 2020			Total	Nilai tercatat
		Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun		
<b>Tanpa bunga:</b>						
Kas dan bank		101.201.175	-	-	101.201.175	101.201.175
Piutang lain-lain - pihak ketiga		6.419.402.000	-	-	6.419.402.000	6.419.402.000
<b>Instrumen tingkat bunga tetap</b>						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	4,5%	41.936.132.830	-	-	41.936.132.830	41.936.132.830
<b>Total</b>		<b>48.456.736.005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.456.736.005</b>	<b>48.456.736.005</b>

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	31 Desember 2019			Total	Nilai tercatat
		Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun		
<b>Tanpa bunga:</b>						
Kas dan bank		392.877.735	-	-	392.877.735	392.877.735
Piutang lain-lain - pihak ketiga		9.328.812.000	-	-	9.328.812.000	9.328.812.000
<b>Instrumen tingkat bunga tetap</b>						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	4,5%	2.601.138.642	-	-	2.601.138.642	2.601.138.642
<b>Total</b>		<b>12.322.828.377</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.322.828.377</b>	<b>12.322.828.377</b>

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**26. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko Likuiditas (lanjutan)**

31 Desember 2018						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Total	Nilai tercatat
<b>Tanpa bunga:</b>						
Kas dan bank		257.528.329	-	-	257.528.329	257.528.329
Piutang lain-lain - pihak ketiga		11.500.000	-	-	11.500.000	11.500.000
<b>Instrumen tingkat bunga tetap</b>						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	4,5%	127.819.553	-	-	127.819.553	127.819.553
<b>Total</b>		<b>396.847.882</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>396.847.882</b>	<b>396.847.882</b>

31 Desember 2017						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Total	Nilai tercatat
<b>Tanpa bunga:</b>						
Kas dan bank		10.138.597	-	-	10.138.597	10.138.597
Piutang lain-lain		21.283.332	-	-	21.283.332	21.283.332
<b>Instrumen tingkat bunga tetap</b>						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	4,5%	624.507.819	-	-	624.507.819	624.507.819
<b>Total</b>		<b>655.929.748</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>655.929.748</b>	<b>655.929.748</b>

**MANAJEMEN PERMODALAN**

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Manajemen Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru. Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan.

Kebijakan Perusahaan adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan bank, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

	31 Januari 2020	31 Desember		
		2019	2018	2017
Total liabilitas	209.553.392.716	217.477.797.936	212.022.990.720	7.964.721.268
Dikurangi kas dan bank	42.037.334.005	2.994.016.377	385.347.882	634.646.416
Utang bersih	167.516.058.711	214.483.781.559	211.637.642.838	7.330.074.852
Total ekuitas - neto	110.917.128.908	67.398.720.651	91.208.635.691	30.865.190.422
<b>Rasio utang terhadap modal</b>	<b>1,51</b>	<b>3,18</b>	<b>2,32</b>	<b>0,24</b>

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**27. TRANSAKSI YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS**

Pengungkapan tambahan atas laporan arus kas terkait aktivitas pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	31 Januari 2020	31 Desember		
		2019	2018	2017
Penambahan uang muka proyek melalui pelunasan piutang lain-lain pihak berelasi (Catatan 6)	-	110.000.000.000	-	-

**28. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS**

Rekonsiliasi utang neto:

	31 Januari 2020		
	Utang bank jangka panjang	Utang lain-lain - pihak berelasi	Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga
Utang neto pada tanggal 1 Januari 2020	195.000.000.000	156.645.000	9.438.325.000
Pengeluaran arus kas	(1.000.000.000)	(156.645.000)	(5.949.930.000)
<b>Utang neto pada 31 Januari 2020</b>	<b>194.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.488.395.000</b>

	31 Desember 2019		
	Utang bank jangka Panjang	Utang lain-lain - pihak berelasi	Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga
Utang neto pada tanggal 1 Januari 2020	-	-	208.475.430.000
Penerimaan arus kas	200.000.000.000	156.645.000	25.962.895.000
Pengeluaran arus kas	(5.000.000.000)	-	(225.000.000.000)
<b>Utang neto pada 31 Januari 2020</b>	<b>195.000.000.000</b>	<b>156.645.000</b>	<b>9.438.325.000</b>

	31 Desember 2018		
	Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga		
Utang neto pada tanggal 1 Januari 2018	5.575.430.000		
Penerimaan arus kas	208.109.965.000		
Pengeluaran arus kas	(5.209.965.000)		
<b>Utang neto pada 31 Desember 2018</b>	<b>208.475.430.000</b>		

**29. KELANGSUNGAN HIDUP DAN RENCANA MANAJEMEN**

Perusahaan mengalami rugi operasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing sebesar Rp15.095.177.247, Rp10.187.749.437, dan Rp10.534.777.411 dan rugi komprehensif untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2017 sebesar Rp23.809.915.040 dan Rp10.385.312.272, serta jumlah liabilitas jangka pendek melebihi jumlah aset lancar untuk tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp2.815.459.741 dan Rp1.501.608.423. Selain itu Perusahaan juga mengalami kekurangan dalam arus kas operasinya untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing sebesar Rp20.015.125.905, Rp31.142.898.534, dan Rp6.200.859.831.

Untuk terus memperbaiki kondisi tersebut, manajemen Perusahaan memiliki rencana dan tindakan yang akan terus dilakukan yaitu dengan cara melakukan bisnis usaha baru dalam bidang pengembangan area hunian. Perusahaan telah melakukan pembayaran biaya-biaya untuk pengembangan area hunian tersebut (Catatan 8).

Oleh karena itu, manajemen meyakini bahwa Perusahaan akan dapat melanjutkan operasinya untuk masa yang akan datang, sehingga laporan keuangan Perusahaan disusun dengan asumsi Perusahaan akan terus beroperasi secara berkesinambungan.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**30. PERISTIWA SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN**

Pada tanggal 12 Februari 2020, Perusahaan melakukan pembayaran utang lain-lain jangka Panjang - pihak ketiga kepada Werrona Pte Ltd sebesar Rp3.000.000.000.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 63 tanggal 13 Februari 2020, dari Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, pemegang saham Perusahaan menyetujui antara lain hal-hal sebagai berikut:

- i. Rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perusahaan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham Perusahaan tersebut pada Bursa Efek Indonesia serta mengubah status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka.
- ii. Perubahan nama Perusahaan menjadi PT Pakuan Tbk.
- iii. Melakukan Penawaran Umum Saham kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 275.000.000 saham dari total modal ditempatkan dan disetor, dengan nilai nominal Rp100 per saham.
- iv. Menegaskan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan yang sudah ada untuk menjabat selama 5 tahun dimulai dari tanggal akta.
- v. Menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perusahaan, dalam rangka Penawaran Umum saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.

Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0088585 tanggal 14 Februari 2020.

Pada tanggal 14 Februari 2020, berdasarkan "Surat Penunjukan Komite Audit PT Pakuan Tbk", Susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua : Rudy Widjaja  
Anggota : Margini Setianingsih  
Irma Sundari Sulaeman

Pada tanggal 14 Februari 2020, berdasarkan "Surat Penunjukan Unit Audit Internal PT Pakuan Tbk" No. 026/PAK/11/2020, Perusahaan mengangkat Martina Ulfah sebagai ketua Internal Auditor.

Pada tanggal 14 Februari 2020, berdasarkan "Surat Penunjukan Corporate Secretary PT Pakuan Tbk" No. 025/PAK/11/2020, Perusahaan menunjuk Sofyan Kaharu sebagai *Corporate Secretary* Perusahaan.

Pada tanggal 26 Februari 2020 dan 18 Maret 2020, Perusahaan melakukan pembayaran utang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) masing-masing sebesar Rp582.682.000.

Pada tanggal 18 Maret 2020, Perusahaan telah mendapatkan pelunasan piutang lain-lain - pihak ketiga dari PT Jakarta Investindo Indonesia sebesar Rp1.165.384.000.

**Ketidakpastian Kondisi Ekonomi**

Pada tanggal 11 Maret 2020, Organisasi Kesehatan Dunia ("WHO") telah menetapkan penyebaran wabah virus corona ("Covid-19") sebagai pandemi global. Wabah Covid-19 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik, yang kemudian mempengaruhi operasi Perusahaan serta pelanggan dan pemasok Perusahaan. Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Perusahaan. Luas dampak tersebut bergantung pada beberapa perkembangan tertentu di masa depan yang tidak dapat diprediksi pada saat ini, termasuk durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah untuk memberantas ancaman Covid-19, serta dampak faktor-faktor tersebut terhadap pegawai, pelanggan dan pemasok Perusahaan. Manajemen terus memantau secara seksama operasi, likuiditas dan sumber daya yang dimiliki Perusahaan, serta bekerja secara aktif untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak masa depan dari situasi ini yang belum pernah dialami sebelumnya. Laporan keuangan ini tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul dari ketidakpastian yang diungkapkan di atas.

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**30. PERISTIWA SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)**

**Ijin Mendirikan Bangunan**

Pada tanggal 5 Mei 2020, Perusahaan menerima Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 648.12/1429/PER/IMB/SIMPOK/DPMPSTSP/2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Depok untuk mendirikan proyek perumahan Sawangan Lakeview sebanyak 151 unit.

**31. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN**

Perusahaan telah menerbitkan laporan keuangan untuk periode 1 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 serta periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019 (tidak diaudit). Laporan keuangan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan dengan laporan auditor independen No. 00376/2.1051/AU.1/03/1029-3/1/IV/2020 tanggal 20 April 2020, No. 00155/2.1051/AU.1/03/1029-3/1/III/2020 tanggal 23 Maret 2020, dan No. 00076/2.1051/AU.1/03/1029-3/1/II/2020 tanggal 25 Februari 2020. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dalam rangka, maka laporan keuangan tersebut diterbitkan kembali dengan disertai perubahan maupun tambahan pengungkapan pada catatan atas laporan keuangan sebagai berikut:

1. Laporan posisi keuangan

	<b>31 Januari 2020</b>		
	<b>Disajikan sebelumnya</b>	<b>Reklasifikasi/ Penyesuaian</b>	<b>Diterbitkan kembali</b>
Uang muka kontraktor	-	110.000.000.000	110.000.000.000
Aset real estat	139.099.095.000	(108.371.554.545)	30.727.540.455
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	(41.121.850)	-
Utang usaha - pihak ketiga (jangka panjang)	-	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	(190.631.247)	-
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga (jangka panjang)	-	190.631.247	190.631.247
Saldo laba	15.788.683.453	1.628.445.455	17.417.128.908
	<b>31 Desember 2019</b>		
	<b>Disajikan sebelumnya</b>	<b>Reklasifikasi</b>	<b>Diterbitkan kembali</b>
Uang muka kontraktor	-	110.000.000.000	110.000.000.000
Aset real estat	139.099.095.000	(108.371.554.545)	30.727.540.455
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	(41.121.850)	-
Utang usaha - pihak ketiga (jangka panjang)	-	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	(190.631.247)	-
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga (jangka panjang)	-	190.631.247	190.631.247
Saldo laba	15.770.275.196	1.628.445.455	17.398.720.651

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**31. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (lanjutan)**

1. Laporan posisi keuangan (lanjutan)

	31 Desember 2018		
	Disajikan sebelumnya	Reklasifikasi	Diterbitkan kembali
Aset real estat	28.000.000.000	386.100.000	28.386.100.000
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	(41.121.850)	-
Utang usaha - pihak ketiga (jangka panjang)	-	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	(190.631.247)	-
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga (jangka panjang)	-	190.631.247	190.631.247
Saldo laba	40.822.535.691	386.100.000	41.208.635.691

	31 Desember 2017		
	Disajikan sebelumnya	Reklasifikasi	Diterbitkan kembali
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	(41.121.850)	-
Utang usaha - pihak ketiga (jangka panjang)	-	41.121.850	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	(190.631.247)	-
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga (jangka panjang)	-	190.631.247	190.631.247

2. Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain

	31 Desember 2019		
	Disajikan sebelumnya	Penyesuaian	Diterbitkan kembali
Beban umum dan administrasi	16.720.493.673	(1.242.345.455)	15.478.148.218

	31 Desember 2018		
	Disajikan sebelumnya	Penyesuaian	Diterbitkan kembali
Beban pokok pendapatan	1.491.542.071	(386.100.000)	1.105.442.071

3. Laporan arus kas

	31 Januari 2020		
	Disajikan sebelumnya	Reklasifikasi	Diterbitkan kembali
Pembayaran beban umum dan administrasi di luar Pembayaran kepada karyawan	(558.555.701)	558.555.701	-
Kegiatan operasional lainnya	1.087.409.013	(558.555.701)	528.853.312

	31 Januari 2019		
	Disajikan sebelumnya	Reklasifikasi	Diterbitkan kembali
Pembayaran beban umum dan administrasi di luar Pembayaran kepada karyawan	(678.153.945)	678.153.945	-
Kegiatan operasiional lainnya	703.907.554	(678.153.945)	25.753.609

**PT PAKUAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan**  
**Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada**  
**Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta**  
**Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**31. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN (lanjutan)**

3. Laporan arus kas (lanjutan)

	31 Desember 2019		
	Disajikan sebelumnya	Reklasifikasi	Diterbitkan kembali
Pembayaran kepada pemasok	(3.597.996.345)	(1.242.345.455)	(4.840.341.800)
Pembayaran beban umum dan administrasi di luar			
Pembayaran kepada karyawan	(16.347.693.673)	16.347.693.673	-
Kegiatan operasional lainnya	(2.578.508.203)	(15.105.348.218)	(17.683.856.421)
	31 Desember 2018		
	Disajikan sebelumnya	Reklasifikasi	Diterbitkan kembali
Pembayaran beban umum dan administrasi di luar			
Pembayaran kepada karyawan	(10.756.263.284)	5.843.248.791	(4.913.014.493)
Kegiatan operasional lainnya	6.960.586.204	(5.843.248.791)	1.117.337.413
	31 Desember 2017		
	Disajikan sebelumnya	Reklasifikasi	Diterbitkan kembali
Pembayaran beban umum dan administrasi di luar			
Pembayaran kepada karyawan	(10.575.992.280)	2.630.371.139	(7.945.621.141)
Kegiatan operasional lainnya	4.283.917.580	(2.630.371.139)	1.653.546.441
Penerimaan utang lain-lain jangka panjang			
- pihak ketiga	-	6.799.930.000	6.799.930.000
Pembayaran utang lain-lain jangka panjang			
- pihak ketiga	-	(1.224.500.000)	(1.224.500.000)
Penurunan (kenaikan) piutang lain-lain - pihak berelasi	5.575.430.000	(5.575.430.000)	-

4. Perubahan dan tambahan pengungkapan pada:
- a. Laporan posisi keuangan
  - b. Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain
  - c. Laporan arus kas
  - d. Pendirian dan informasi umum (Catatan 1a)
  - e. Ikhtisar kebijakan akuntansi yang penting:
    - i. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (Catatan 2a)
    - ii. Instrumen keuangan (Catatan 2c)
    - iii. Pengakuan pendapatan dan beban (Catatan 2k)
  - f. Piutang lain-lain (Catatan 5)
  - g. Uang muka kontraktor (Catatan 6)
  - h. Saldo dan transaksi dengan pihak berelasi (Catatan 7)
  - i. Aset real estat (Catatan 8)
  - j. Utang usaha - pihak ketiga (Catatan 11)
  - k. Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga (Catatan 12)
  - l. Utang bank jangka panjang (Catatan 15)
  - m. Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga (Catatan 16)
  - n. Modal saham (Catatan 18)
  - o. Pendapatan (Catatan 19)
  - p. Ikatan dan perjanjian penting (Catatan 24)
  - q. Peristiwa setelah tanggal laporan posisi keuangan (Catatan 30)

Halaman ini sengaja dikosongkan