

JADWAL

Masa Penawaran Awal	:	18 Jun 2019
Tanggal Efektif	:	28 Jun 2019
Masa Penawaran Umum Saham Perdana	:	2 – 3 Jul 2019
Tanggal Penjatahan	:	5 Jul 2019
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	:	8 Jul 2019
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	:	8 Jul 2019
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I Pada Bursa Efek Indonesia	:	9 Jul 2019
Periode Perdagangan Waran Seri I	:	9 Jul 2019 – 6 Jul 2022
Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	10 Jan 2020 – 8 Jul 2022
Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	8 Jul 2022

INFORMASI DALAM DOKUMEN INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN/ATAU DIUBAH. PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. DOKUMEN INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DAPAT DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OJK MENJADI EFEKTIF. PEMESANAN UNTUK MEMBELI EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS INI.

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

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

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

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



PT DMS PROPERTINDO TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang pengembangan properti, perhotelan dan jasa manajemen hotel baik secara langsung maupun tidak langsung melalui Entitas Anak

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat

Gedung Graha Mampang, Lantai 2
Jl. Mampang Prapatan Raya No.100
Jakarta 12760

Telp.: +62 21 794 0671

Email: investor.relation@dmsproptindo.com

Situs web: www.dmsproptindo.com

PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA

Sebanyak 933.000.000 (sembilan ratus tiga puluh tiga juta) saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah) setiap saham atau sebanyak 8,90% (delapan koma sembilan puluh persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum saham perdana dan pelaksanaan konversi OWK, dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp 200 (dua ratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (“FPSP”). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp 186.600.000.000 (seratus delapan puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah). Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi pemegang saham hasil konversi Obligasi Wajib Konversi dan para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam daftar penjatahan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 3 (tiga) saham baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel. Waran yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun.

Waran Seri I Sebanyak 761.269.866 (tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus enam puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh enam) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 250 (dua ratus lima puluh Rupiah), sehingga seluruhnya adalah sebesar Rp 190.317.466.500 (seratus Sembilan puluh miliar tiga ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh enam ribu lima ratus Rupiah), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 10 Januari 2020 sampai dengan 8 Juli 2022. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Bersamaan Penawaran Umum ini Perseroan juga melaksanakan konversi OWK Rp 270.161.920.000 (dua ratus tujuh puluh miliar seratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu Rupiah) atau sebanyak 1.350.809.600 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta delapan ratus sembilan ribu enam ratus) saham dengan harga konversi yang sama dengan Harga penawaran yaitu Rp 200 (dua ratus Rupiah) per saham, yang apabila seluruh Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum saham perdana ini terjual, persentase setelah pelaksanaan konversi OWK menjadi saham Perseroan adalah sebanyak 12,88% (dua belas koma delapan puluh delapan persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum saham perdana dan pelaksanaan konversi OWK. Nilai Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum secara keseluruhan adalah Rp 186.600.000.000 (seratus delapan puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum saham perdana dan saham hasil konversi OWK ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan, yang akan memberikan kepada pemegang hak dan yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk menghadiri dan mengeluarkan hak suara dalam RUPS yang diselenggarakan oleh Perseroan dan hak atas pembagian dividen.

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PENJAMIN EMISI EFEK

- PT Henan Putihrai • PT Valbury Asia Securities • PT Panin Sekuritas Tbk • PT OSO Sekuritas Indonesia
- PT Artha Sekuritas • PT KGI Sekuritas Indonesia • PT Reliance Securities • PT Onix Sekuritas • PT NISP Sekuritas • PT Indosurya Bersinar Sekuritas • PT Shinhan Sekuritas Indonesia

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERMINTAAN PASAR AKAN PROPRTI. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA INI. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

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

PT DMS Propertindo Tbk (yang selanjutnya disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No. 111/DMSP/X/2018 tanggal 19 Oktober 2018 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya ("UUPM").

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran umum saham perdana ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT DMS Propertindo Tbk No.:S-03278/BEI.PP3/06-2019 pada tanggal 18 Juni 2019 sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran umum saham perdana ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

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

Sehubungan dengan Penawaran Umum saham perdana ini, setiap pihak terafiliasi dilarang memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data yang tidak diungkapkan dalam Prospektus ini tanpa persetujuan tertulis dari Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana dimaksud dalam UUPM, sesuai dengan pengungkapan pada Bab XIII mengenai Penjaminan Emisi Efek dan Bab XIV mengenai Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

PENAWARAN UMUM INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PENAWARAN UMUM INI, MAKA PROSPEKTUS ATAU DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM, KECUALI BILA PENAWARAN TERSEBUT, ATAU PEMBELIAN SAHAM TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT.

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



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	I
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN	III
SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN	IX
RINGKASAN	X
I. PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA.....	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA	8
III. PERNYATAAN UTANG.....	10
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	14
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	17
VI. FAKTOR RISIKO	28
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	34
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	35
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	35
B. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	38
C. IZIN-IZIN YANG WAJIB DIPENUHI PERSEROAN	39
D. PERJANJIAN – PERJANJIAN PENTING.....	45
E. ASURANSI	96
F. ASET TETAP	97
G. STRUKTUR ORGANISASI.....	98
H. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN	100
I. TATA KELOLA PERUSAHAAN (Good Corporate Governance atau GCG)	103
J. SUMBER DAYA MANUSIA	109
K. STRUKTUR KEPEMILIKAN	112
L. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM	113
M. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM DENGAN KEPEMILIKAN SAHAM LEBIH DARI 5% (LIMA PERSEN)	113
N. KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN ANAK.....	116
O. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS	126
P. KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	130
Q. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (“AMDAL”).....	164
R. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)	164
X. EKUITAS	166
XI. KEBIJAKAN DIVIDEN	168
XII. PERPAJAKAN	169
XIII. PENJAMINAN EMISI EFEK	171
XIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	173
XV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM	175
XVI. TATA CARA PEMESANAN SAHAM.....	191
XVII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM.....	198



XVIII.	PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	199
XIX.	LAPORAN KEUANGAN	256



DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Istilah dan ungkapan dalam Prospektus ini mempunyai arti sebagai berikut:

Afiliasi	:	Berarti pihak sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 angka 1 UUPM, yaitu: <ul style="list-style-type: none">• 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 dewan komisaris yang sama;• hubungan antara perusahaan dan 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.
AMDAL	:	Berarti Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, yang terdiri dari kegiatan Analisis Dampak Lingkungan Hidup ("AMDAL"), Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup ("RKL") dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup ("RPL").
Akuntan Publik	:	Berarti Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan, yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Anak Perusahaan atau Entitas Anak	:	Berarti suatu entitas yang dikendalikan oleh Perseroan. Pengendalian dianggap ada apabila Perseroan mempunyai hak untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.
Anggota Bursa	:	Berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPM.
Bank Kustodian	:	Berarti bank umum yang memperoleh persetujuan dari OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Bapepam dan LK	:	Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 UUPM dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan.
Bursa Efek atau BEI	:	Berarti PT Bursa Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan hukum di Jakarta (atau para pengganti atau penerus haknya), merupakan Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dimana saham-saham Perseroan akan dicatatkan.
DPPS	:	Berarti Daftar Pemesanan Pembelian Saham, daftar yang memuat nama-nama dari pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah Saham Yang Ditawarkan yang dipesan, yang disusun berdasarkan FPPS dan dibuat oleh masing-masing Penjamin Emisi Efek.
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 Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang harus diisi, ditandatangani dan diajukan dalam rangkap 5 (lima) oleh calon pembeli kepada Penjamin Emisi Efek.
Harga Penawaran	:	Berarti harga setiap Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum, yaitu sebesar Rp200 (dua ratus Rupiah) setiap saham.
Hari Bursa	:	Berarti hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur bursa oleh Bursa Efek.
Hari Kalender	:	Berarti semua hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender <i>gregorius</i> tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja.
Hari Kerja	:	Berarti hari kerja pada umumnya tidak termasuk hari Sabtu dan Minggu serta hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional.
IAPI	:	Berarti Institut Akuntan Publik Indonesia.
KAP	:	Berarti Kantor Akuntan Publik.
Konfirmasi Tertulis	:	Berarti surat konfirmasi mengenai kepemilikan saham yang dikeluarkan oleh KSEI dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan Efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.
KSEI	:	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
Manajer Penjatahan	:	Berarti PT Danatama Makmur Sekuritas, yang bertanggung jawab atas penjatahan Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan No. IX.A.7.
Masa Penawaran	:	Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat mengajukan pemesanan saham.
Masyarakat	:	Berarti perorangan dan/atau badan hukum, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing dan/atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing, baik yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal atau berkedudukan di luar Indonesia.
Menkumham	:	Berarti Menkumham Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).



OJK	:	Berarti Otoritas Jasa Keuangan yaitu lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tanggal 22 November 2012 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan peralihan dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sejak tanggal 31 Desember 2012.
OWK	:	Berarti obligasi wajib konversi yang diterbitkan Perseroan dengan masing-masing pemesan yaitu Goldfive Investment Capital Ltd berdasarkan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 dan Addendum Perjanjian tanggal 25 Juni 2019 sebesar Rp 97.463.840.000 dan Castleford Investment Holding Ltd berdasarkan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.MCB0012/DMSP-GF/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 dan Addendum Perjanjian tanggal 25 Juni 2019 sebesar Rp 172.698.080.000. Nilai total OWK adalah sebesar Rp 270.161.920.000 (dua ratus tujuh puluh miliar seratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu Rupiah).
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.
Pemegang Saham	:	Berarti Masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: <ul style="list-style-type: none">• Daftar Pemegang Saham Perseroan;• Rekening Efek pada KSEI; atau• Rekening Efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek.
Pemerintah	:	Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penawaran Awal	:	Berarti ajakan baik langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal, segera setelah diumumkannya prospektus ringkas di surat kabar, yang bertujuan untuk mengetahui minat Masyarakat atas Saham Yang Ditawarkan, berupa indikasi jumlah saham yang ingin dibeli dan/atau perkiraan Harga Penawaran, tapi tidak bersifat mengikat dan bukan merupakan suatu pemesanan sesuai dengan Peraturan POJK No. 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
Penawaran Umum	:	Berarti kegiatan penawaran umum saham perdana yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Penitipan Kolektif	:	Berarti jasa penitipan Efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 16 UUPM.
Penjamin Emisi Efek	:	Berarti Pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Perseroan.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	:	berarti Perseroan Terbatas yang mengadakan perjanjian dengan Emiten untuk melakukan Penawaran Umum atas nama Emiten, menjamin penjualan Saham Yang Ditawarkan berdasarkan kesanggupan penuh (<i>Full Commitment</i>) dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum di Pasar Perdana kepada Emiten.



- Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau "PPEE" : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan No. 47 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn., Notaris di Bogor, beserta addendum perjanjian, termasuk segenap perubahan dan/atau penambahan dan/atau pembaharuan yang dibuat di kemudian hari, oleh dan antara pihak Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Penjamin Emisi Efek dan Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum.
- Pernyataan Efektif : Berarti pernyataan OJK yang menyatakan bahwa Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif: (i) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal diterimanya Pernyataan Pendaftaran oleh OJK secara lengkap atau (ii) pada hari ke-45 (empat puluh lima) sejak tanggal perubahan Pernyataan Pendaftaran yang terakhir disampaikan Perseroan kepada OJK, atau (iii) pada tanggal lain berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua OJK yang menyatakan bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2 sehingga Perseroan melalui para Penjamin Emisi Efek berhak menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pernyataan Pendaftaran : Berarti dokumen yang wajib diajukan oleh Perseroan kepada OJK, bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebelum Perseroan melakukan penawaran dan penjualan Saham Yang Ditawarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 19 UUPM *juncto* Peraturan No. IX.C.1 dan dengan memperhatikan ketentuan dalam Peraturan No. IX.A.2.
- Perseroan : Berarti PT DMS Propertindo Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan serta berkantor pusat di Jakarta.
- Perusahaan Efek : Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan/atau Manajer Investasi sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 21 UUPM.
- PPh : Berarti Pajak Penghasilan.
- Prospektus : Berarti dokumen tertulis final yang dipersiapkan oleh Perseroan bersama-sama dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yang memuat seluruh informasi maupun fakta-fakta penting dan relevan mengenai Perseroan dan Saham Yang Ditawarkan dalam bentuk dan substansi sesuai dengan Peraturan No. IX.C.2, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan NO. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.
- Prospektus Awal : Berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam rangka Penawaran Umum dan memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada OJK sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai jumlah dan Harga Penawaran dari Saham Yang Ditawarkan, penjaminan emisi Efek atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan Penawaran Umum yang belum dapat ditentukan.
- Prospektus Ringkas : Berarti pernyataan atau informasi tertulis yang merupakan ringkasan dari Prospektus Awal, yang diumumkan dalam sekurang-kurangnya 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran nasional dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah diterimanya pernyataan OJK sesuai Formulir Peraturan No. IX.A.2 Lampiran 9.



Rekening Efek	:	Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik Pemegang Saham yang diadministrasikan oleh KSEI, Bank Kustodian, atau Perusahaan Efek berdasarkan perjanjian pembukaan Rekening Efek yang ditandatangani dengan Pemegang saham.
Rupiah atau Rp	:	Berarti mata uang Negara Republik Indonesia.
RUPS	:	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
RUPSLB	:	Berarti Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
SABH	:	Berarti Sistem Administrasi Badan Hukum–Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau pendahulu dan penggantinya.
Saham Baru	:	Berarti saham biasa atas nama yang akan diterbitkan dan dikeluarkan dari portepel Perseroan dalam rangka Penawaran umum saham perdana.
Saham Yang Ditawarkan	:	Berarti Saham Baru yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Para Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SDM	:	Berarti Sumber Daya Manusia
Tanggal Distribusi	:	Berarti tanggal yang sama dengan Tanggal Pembayaran, yaitu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan, pada tanggal mana Saham Yang Ditawarkan didistribusikan secara elektronik oleh KSEI kepada Pemegang Rekening.
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/ <i>Recording Date</i>	:	Berarti tanggal pencatatan Saham Yang Ditawarkan untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi yang telah ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Tanggal Pengembalian/ <i>Refund</i>	:	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 dibatalkan atau ditunda.
Tanggal Penjatahan	:	Berarti selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja terhitung setelah penutupan Masa Penawaran, yang telah ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau Prospektus.
UKL	:	Berarti Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup.
UPL	:	Berarti Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup.
USD	:	Berarti USD Dollar, mata uang Amerika Serikat.
UUPM	:	Berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 No. 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608).



- UUPT : Berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4756).
- Waran Seri I : Berarti efek yang diterbitkan oleh Perseroan yang memberikan hak kepada pemegang efek untuk memesan saham dari Perseroan pada harga tertentu setelah 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek dimaksud diterbitkan. Efek atau waran tersebut melekat pada Saham Yang Ditawarkan kepada masyarakat sesuai dengan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT DMS Propertindo No. 48 tanggal 28 Februari 2019, Addendum Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT DMS Propertindo No. 23 tanggal 6 Mei 2019 dan Addendum Kedua Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT DMS Propertindo No. 6 tanggal 13 Juni 2019.



SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

AHI	: Berarti PT Accola Hotel Indonesia
DMSCP	: Berarti PT DMS Cipta Pesona
DMSI	: Berarti PT DMS Investama
DMSPS	: Berarti PT DMS Prima Sentosa
DMS Graha	: Berarti PT DMS Graha
DMS Laguna	: Berarti PT DMS Laguna
IAS	: Berarti PT Indra Anggira Sari
MHP	: Berarti PT Maharani Parahyangan
PDA	: Berarti PT Padjadjaran Raya
PDU	: Berarti PT Papan Daya Utama



RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini memuat fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan informasi lain yang lebih rinci, termasuk laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan terkait, serta faktor risiko, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Seluruh informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan Perseroan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo dan jumlah, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, disebabkan oleh faktor pembulatan tersebut.

1. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

PT DMS Propertindo Tbk, selanjutnya disebut "**Perseroan**", didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 04 tanggal 7 Januari 2011, yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-05677.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0009275.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 26416 tanggal 24 Juli 2012, untuk selanjutnya disebut "**Akta Pendirian**".

Anggaran dasar Perseroan sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 74 tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0030709.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0091582.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019 "**Akta No. 74/2019**".

Prospek Usaha

Properti

Perseroan adalah perusahaan pengembang properti yang saat ini memiliki kegiatan usaha mengembangkan kawasan hunian. Dalam mengembangkan proyek hunian, Perseroan menargetkan pengembangan berbagai segmen pasar yang berbeda, mulai dari hunian premium untuk rumah tangga berpenghasilan tinggi hingga hunian dengan harga terjangkau untuk keluarga berpenghasilan menengah ke bawah.

Saat ini, Perseroan melalui Entitas Anak telah memiliki persediaan tanah yang sedang dan akan dikembangkan, antara lain:

1. Tanah seluas 1,8 hektar yang berlokasi di Serpong, Tangerang Selatan yang sedang dikembangkan menjadi rumah tapak melalui Entitas Anak DMS Graha;
2. Tanah seluas 49,2 hektar yang berlokasi di Samarinda yang rencananya akan dikembangkan rumah tapak dan area komersial melalui Entitas Anak DMSPS;
3. Tanah seluas 1,4 hektar yang berlokasi di Serpong, Tangerang Selatan yang rencananya akan dikembangkan menjadi apartemen melalui Entitas Anak DMS Laguna.

Accola Park Serpong dan Accola Residence terletak secara strategis di kawasan yang sedang berkembang yaitu di Serpong, Tangerang Selatan, dikelilingi oleh pusat-pusat perbelanjaan, pusat rekreasi, gedung perkantoran, kantor pemerintahan, jalan tol JORR BSD dan stasiun kereta api Rawa Buntu. Selain akses dari Ciputat maupun Pamulang, waktu tempuh berkendara dari toll BSD hanya 10 menit, stasiun kereta api Rawa Buntu hanya 10 menit dan 20 menit dari BSD City.

Accola Park Serpong adalah sebuah hunian yang ditujukan untuk konsumen yang menginginkan desain hunian modern namun tetap mengedepankan kawasan yang asri bertemakan *private green cluster*. Menghadirkan konsep rumah tinggal dua dan tiga lantai dengan desain eksklusif yang berkesan nyaman dan elegan. Dirancang bagi keluarga yang



mengidamkan nuansa hunian asri dengan tetap mengutamakan kenyamanan. Berbagai fasilitas yang ditawarkan berupa *one gate access, private club house, 24hr security system, underground electrical distribution, PJU solar cell*, kolam renang dan area khusus bermain anak. Terdapat 5 tipe rumah yang ditawarkan ke konsumen mulai dari ukuran kecil (65/84) sampai ukuran besar (93/77).

Accola Residence merupakan proyek yang direncanakan untuk dikembangkan terdiri dari 7 menara hunian vertikal ditargetkan untuk konsumen berpenghasilan menengah keatas. Mengambil lahan seluas kurang lebih 14.493 m² yang terletak di jalan Ciater Raya Serpong, konsep utamanya merupakan sebuah apartemen eksklusif yang asri dirancang secara detil, nyaman, artistik dan fungsional. Bergaya modern minimalis, dengan *facade* bangunan yang *simple* namun berkesan eksklusif dan penataan ruangan dilakukan secara maksimal sehingga nyaman ditempati serta berpadu dengan kelengkapan fasilitas khusus untuk memenuhi kebutuhan keluarga.

Accola Garden Samarinda terletak di kota Samarinda, Kalimantan Timur. Kota ini menjadi salah satu kota terbesar dan terpenting di Kalimantan Timur bersama dengan Balikpapan dan Bontang. Posisi lokasi terletak di sebelah selatan, tidak jauh dari jalan utama yang menghubungkan Balikpapan dengan Samarinda dan relatif menjadi posisi terdepan dari Balikpapan sebelum ke pusat kota. Pelebaran perkembangan Kota Samarinda relatif lebih mengarah ke selatan dengan potensi pembangunan infrastruktur. Selain itu beberapa proyek perumahan dan komersial yang telah dikembangkan membuat *economic base* wilayah semakin terbentuk.

Tingginya laju ekonomi di Samarinda didukung dengan aktivitas perekonomian perdagangan yang tinggi. Industri perdagangan dan pengolahan sumber daya alam menjadi sektor penggerak utama perekonomian Samarinda. Dengan pertumbuhan ekonomi yang terus mengalami peningkatan, Samarinda siap menjadi salah satu kota paling penting di Indonesia. Berdasarkan data BPS pertumbuhan ekonomi Samarinda terus mengalami peningkatan, setelah pertumbuhan negatif yang terjadi pada tahun 2015 dan 2016 setelah anjloknya sektor batu bara. Pada tahun 2017 sudah mulai bergerak positif 3,54%.

Selain itu perbaikan infrastruktur termasuk rencana jalan tol sepanjang 99,35 km yang menghubungkan Balikpapan dengan Samarinda akan memberikan dampak pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi. Perkembangan wilayah ini seiring dengan potensi pasar perumahan dan properti yang semakin tinggi.

Semakin padatnya pusat Kota Samarinda memerlukan sebuah kawasan yang terpadu dan terencana dengan baik. Proyek dapat menjadi *market leader* sebagai pengembangan skala besar dari masyarakat Samarinda. Pengembangan kawasan hunian kelas menengah sangat dimungkinkan dengan memerhatikan pengembangan terpadu skala besar termasuk pengembangan komersial.

Perhotelan

Perseroan melalui Entitas Anak bergerak di bidang usaha penyediaan akomodasi (hotel) mempunyai kepemilikan 2 (dua) buah hotel yaitu: ZEST Hotel yang berlokasi Daerah Istimewa Yogyakarta dan FABU Hotel yang berlokasi Bandung.

ZEST Hotel terletak strategis di daerah Malioboro dan berlokasi dekat dengan Taman Budaya, Tamansari Water Castle, Benteng Vrendenburg serta tidak jauh dari area wisata lainnya. Dibangun diatas lahan 1.027 m² dan dengan luas bangunan sebesar 4.138 m², ZEST Hotel merupakan hotel bernuansa modern minimalis, memiliki total 106 kamar yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum seperti tersedianya jaringan internet nirkabel di semua kamar, kolam renang, fasilitas rapat dan konferensi, mesin penjual otomatis, serta tempat parkir.

FABU Hotel menampilkan desain modern yang mengedepankan berbagai kelengkapan fasilitas dan *amenities*. Dengan jumlah total 84 kamar, masing-masing lantai dan kamar dirancang unik memadukan konsep ruangan yang luas dilengkapi mebel, perabot maupun perkakas yang diproduksi khusus. FABU Hotel terletak diatas lahan seluas 1.118 m² dengan luas bangunan 4.234 m² berjarak hanya 10 menit berkendara ke Braga Citywalk, Asia Afrika dan Alun-alun kota.

Permintaan atas pemesanan kamar hotel dipengaruhi oleh beberapa aspek diantaranya berupa pertumbuhan area wisata serta kondisi keamanan di wilayah tempat Perseroan beroperasi. Perseroan senantiasa terlibat dan berperan serta dalam berbagai kegiatan kemasyarakatan yang memberikan perhatian khusus pada kegiatan budaya dimana salah satu tujuan dari Perseroan adalah mengembangkan objek wisata budaya setempat dan pada saat yang bersamaan menjaga ikatan kerjasama dengan warga sekitar wilayah tempat Perseroan.



Selain itu Perseroan juga menerapkan strategi harga dimana pada saat permintaan sedang tinggi, perseroan akan menaikkan harga sewa, begitu juga pada saat permintaan sedang rendah, perseroan dapat memberikan diskon harga untuk menjaga tingkat hunian kamar. Perseroan berpendapat strategi ini dapat menjaga fluktuasi tingkat hunian kamar dimana, harga sewa tinggi akan mensubstitusi diskon yang diberikan pada saat harga sewa sedang rendah.

Perseroan senantiasa menghadapi berbagai perubahan permintaan pemesanan kamar akibat adanya siklus musiman yang berlangsung sepanjang tahun. Pada saat musim liburan yang biasanya jatuh pada pertengahan dan akhir tahun, permintaan kamar pada umumnya akan meningkat lebih tinggi dibanding rata-rata. Sebaliknya, pada saat musim tahun akademi sekolah dimulai, permintaan akan lebih rendah. Perseroan memanfaatkan teknologi informasi dalam aspek pemasarannya dengan cara bekerjasama ke beberapa *online travel agent* yang telah terbukti dapat meningkatkan tingkat hunian kamar.

Penjelasan mengenai kegiatan dan prospek usaha Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada Bab VIII Keterangan Tentang Perseroan, Kegiatan Usaha, serta Kecenderungan dan Prospek Usaha dalam Prospektus ini.

2. KETERANGAN TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Ringkasan struktur Penawaran umum saham perdana Perseroan adalah sebagai berikut:

Jumlah Saham dan Waran seri I yang ditawarkan	: Sebanyak 933.000.000 (Sembilan ratus Sembilan puluh tiga juta) Saham Baru yang berasal dari Penawaran Umum atau sebesar 8,90% (delapan koma sembilan puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum dan konversi OWK Perseroan. Sebanyak 761.269.866 (tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus enam puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh enam) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham baru.
Jumlah saham yang dicatatkan	: Sebanyak 10.488.809.600 (sepuluh miliar empat ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus Sembilan ribu enam ratus) saham biasa atas nama, yang mewakili sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan setelah Penawaran umum saham perdana dan Konversi OWK, yang terdiri dari saham lama sebanyak 8.205.000.000 (delapan miliar dua ratus lima juta) saham dan Saham Baru sebanyak 2.283.809.600 (dua miliar dua ratus delapan puluh tiga juta delapan ratus sembilan ribu enam ratus) saham yang terdiri dari saham hasil konversi OWK sebanyak 1.350.809.600 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta delapan ratus sembilan ribu enam ratus) saham dan saham yang ditawarkan kepada masyarakat sebanyak 933.000.000 (sembilan ratus sembilan puluh tiga juta) saham.
Nilai Nominal	: Rp 100 (seratus Rupiah) per saham.
Harga Penawaran	: Rp 200 (dua ratus Rupiah) per saham.
Nilai Emisi	: Rp 186.600.000.000 (seratus delapan puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah)
Rasio Saham Baru dan waran seri I	: Setiap 3 (tiga) Saham Baru akan mendapatkan 1 (satu) waran seri I
Harga pelaksanaan waran seri I	: Rp 250 (dua ratus lima puluh Rupiah)
Masa pelaksanaan waran seri I	: 10 Jan 2020 – 8 Jul 2022
Masa Penawaran Umum	: 2 – 3 Jul 2019
Tanggal Pencatatan di BEI	: 9 Jul 2019

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan waran seri I, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan.

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran umum saham perdana ini seluruhnya adalah Saham Baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi, hak untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam Rapat



Umum Pemegang Saham (“RUPS”), hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.

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

3. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran umum saham perdana ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- Sebesar Rp 100.000.000.000 akan digunakan untuk pembelian lahan potensial di daerah Soreang, Bandung, Jawa Barat. Lahan potensial tersebut akan dibeli dari pihak ketiga.
- Sisanya akan dipergunakan untuk modal kerja untuk operasional Perseroan dan/atau Entitas Anak yaitu PT Padjadjaran Raya dalam bentuk penyertaan modal.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan.

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

4. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Akta No. 74/2019, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	32.820.000.000	3.282.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT DMS Investama	7.666.000.000	766.600.000.000	93,43
2. PT Papan Daya Utama	539.000.000	53.900.000.000	6,57
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	8.205.000.000	820.500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	24.615.000.000	2.461.500.000.000	

5. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini disusun berdasarkan, serta harus dibaca bersama-sama dengan dan mengacu pada laporan keuangan konsolidasi Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317) serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2017 dan 2016, yang telah diaudit oleh KAP Gideon Adi & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, ditandatangani oleh Gideon Adi Siallagan, M.Acc., CA., CPA (Ijin Akuntan Publik No. AP.0460).

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember (audit)		
	2018	2017	2016
Total Aset Lancar	207.306.294.076	142.580.692.095	77.019.459.627
Total Aset Tidak Lancar	1,020,106,596,369	1,015.169.180.618	97.114.439.390
Total Aset	1,227,412,890,445	1.157.749.872.712	174.133.899.017
Total Liabilitas Jangka Pendek	78.623.123.212	11.603.824.581	22.628.008.333
Total Liabilitas Jangka Panjang	302.143.495.953	262.910.610.748	39.284.273.962
Total Liabilitas	380.766.619.165	274.514.435.329	61.912.282.295
Total Ekuitas	846,646,271,280	883.235.437.383	112.221.616.721
Total Liabilitas dan Ekuitas	1,227,412,890,445	1.157.749.872.712	174.133.899.017

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**

(dalam Rupiah)

Keterangan	Untuk tahun yang berakhir		
	31 Desember (audit)		
	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	170.276.821.465	32.451.578.139	18.456.679.987
Beban Pokok	120.009.377.492	17.653.489.109	11.436.889.174
Laba Tahun Berjalan	13.057.533.458	11.008.820.662	2.009.023.885
Laba Komprehensif lain	(472.797.518)	-	-
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	12.584.735.940	11.008.820.662	2.009.023.885

LAPORAN ARUS KAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember (audit)		
	2018	2017	2016
	Arus kas dari aktivitas operasi	35.908.997.781	4.759.590.280
Arus kas dari aktivitas investasi	(41.539.604.857)	(250.050.000)	(41.464.001)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	(26.223.488.764)	27.781.756.438	6.291.145.575
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(31.854.095.840)	32.291.296.718	913.611.325
Kas dan setara kas awal tahun	33.252.841.420	961.544.701	47.933.376
Kas dan setara kas akhir tahun	1.398.745.580	33.252.841.420	961.544.701

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

KETERANGAN	31 Desember		
	2018	2017	2016
RASIO PERTUMBUHAN (%)			
Pendapatan Usaha	424,71%	75,83%	61,11%
Laba Usaha	118,90%	309,84%	25,71%
Laba Bersih	18,61%	447,97%	76,43%
Total Aset	6,02%	564,86%	21,58%
Total Liabilitas	38,71%	343,39%	87,14%
Ekuitas	(4,14%)	687,05%	1,89%
RASIO SOLVABILITAS (%)			
Rasio Total Kewajiban Terhadap Aset (%)	31,02%	23,71%	35,55%
Rasio Utang Terhadap Modal (DER) (%)	44,97%	31,08%	55,17%
Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas (%)	6,91%	3,37%	20,45%
Rasio Total Ekuitas Terhadap Total Aset (%)	68,98%	76,29%	64,45%
RASIO PROFITABILITAS (%)			
Margin Laba Usaha – <i>Operating Profit Margin</i> (%)	12,72%	30,48%	13,08%
Margin Laba Bersih – <i>Net Profit Margin</i> (%)	7,67%	33,92%	10,89%
Tingkat Pengembalian Aset – ROA (%)	1,06%	0,95%	1,15%
Tingkat Pengembalian Modal – ROE (%)	1,54%	1,25%	1,79%
RASIO LIKUIDITAS (%)			
Rasio Kas – <i>Cash Ratio</i> (%)	1,78%	286,57%	4,25%
Rasio Cepat – <i>Quick Ratio</i> (%)	202,31%	812,65%	82,82%
Rasio Lancar – <i>Current Ratio</i> (%)	263,67%	1228,74%	340,37%

Keterangan selengkapnya mengenai ikhtisar data keuangan penting Perseroan dapat dilihat pada Bab IV Prospektus ini.

**6. KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN ANAK YANG SIGNIFIKAN**

No.	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Pendirian/ Perolehan	Status Operasional
1	PT PADJADJARAN RAYA ("PDA")	Pembangunan	Perseroan (99,00%) Hamid Mundzir (1,00%)	2013	Belum Beroperasi
2	PT DMS LAGUNA ("DMS Laguna")	Pembangunan, Real Estate, Jasa dan Perdagangan	Perseroan (99,00%) Hamid Mundzir (1,00%)	2013	Belum Beroperasi
3	PT DMS GRAHA ("DMS Graha")	Pembangunan, Real Estate, Jasa dan Perdagangan	Perseroan (99,00%) Haryadi (1,00%)	2013	Beroperasi
4	PT DMS PRIMA SENTOSA ("DMSPS")	Pembangunan, Real Estate, Jasa dan Perdagangan	Perseroan (99,00%) PT DMS Investama (1,00%)	2013	Beroperasi
5	PT DMS CIPTA PESONA ("DMSCP")	Pembangunan, Real Estate, Jasa dan Perdagangan	Perseroan (99,00%) PT DMS Investama (1,00%)	2013	Belum Beroperasi
6	PT ACCOLA HOTEL INDONESIA ("AHI")	Perhotelan	Perseroan (99,99%) Adriansyah Akbar (0,01%)	2017	Beroperasi
7	PT MAHARANI PARAHYANGAN ("MHP")	Perhotelan	AHI (99,00%) Melisa Karina (1,00%)	Diakuisisi oleh AHI di 2018	Beroperasi
8	PT INDRA ANGGIRA SARI ("IAS")	akomodasi pariwisata, properti dan pengembangan serta pengelolaan hotel	AHI (99,99%) Adriansyah Akbar (0,01%)	Diakuisisi oleh AHI di 2018	Beroperasi

7. FAKTOR RISIKO

- a. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN
 - Risiko Melemahnya Permintaan Properti
 - Risiko Terkait Industri Pariwisata dan Perhotelan di Indonesia
 - Risiko Keamanan
 - Risiko Wabah Penyakit

- b. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN
 - Risiko Permodalan
 - Risiko Penyelesaian Proyek
 - Risiko Perubahan Selera Pasar
 - Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material
 - Risiko Kelangkaan Bahan Baku/Material
 - Risiko Dalam Pemilihan Mitra Subkontraktor/Supplier
 - Risiko Tidak Terpenuhinya Kebutuhan SDM
 - Risiko Kredit Konsumen
 - Risiko Perijinan
 - Risiko Legalitas Tanah
 - Risiko Pembayaran
 - Risiko Persaingan Usaha Di Bisnis Perhotelan
 - Risiko Perubahan Teknologi

- c. RISIKO UMUM



- Risiko Imbas Krisis Ekonomi di Berbagai Belahan Dunia
 - Risiko Fluktuasi Mata Uang
 - Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia
 - Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah
 - Risiko Terjadinya Bencana Alam
 - Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial
- d. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN SAHAM
- Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari
 - Likuiditas saham Perseroan
 - Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari
 - Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Keterangan selengkapnya mengenai faktor risiko dapat dilihat pada Bab VI dalam Prospektus ini.

8. KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran umum saham perdana, Manajemen Perseroan memiliki kebijakan untuk membayarkan dividen dengan rasio sebanyak-banyaknya 20% dari laba tahun berjalan konsolidasian Perseroan mulai tahun buku 2019, dalam bentuk tunai.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *Recording Date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Keterangan selengkapnya mengenai kebijakan dividen dapat dilihat pada Bab XI dalam Prospektus ini.



I. PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA

Penawaran umum saham perdana

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah Saham Baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak 933.000.000 (sembilan ratus tiga puluh tiga juta) saham dengan nilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah) per saham. Bersamaan dengan Penawaran Umum ini Perseroan juga melaksanakan konversi OWK sebesar Rp 270.161.920.000 (dua ratus tujuh puluh miliar seratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu Rupiah). Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran sebesar Rp 200 (dua ratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh Penawaran Umum adalah sebesar Rp 186.600.000.000 (seratus delapan puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah).

Waran Seri I Sebanyak 761.269.866 (tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus enam puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh enam) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham baru diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang Namanya tercatat dalam daftar penjatahan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada tanggal penjatahan, yaitu 5 Juli 2019. Pemegang saham hasil konversi Obligasi Wajib Konversi dan setiap pemegang 3 (tiga) saham baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel. Waran yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun. Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 250 (dua ratus lima puluh Rupiah), sehingga seluruhnya adalah sebesar Rp 190.317.466.500 (seratus Sembilan puluh miliar tiga ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh enam ribu lima ratus Rupiah), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 10 Januari 2020 sampai dengan 8 Juli 2022. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Apabila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum dan pelaksanaan hasil konversi OWK akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen dan sisa kekayaan hasil likuidasi, hak untuk menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT dan UUPM.



PT DMS PROPERTINDO TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang pengembangan properti, perhotelan dan jasa manajemen hotel baik secara langsung maupun tidak langsung melalui Entitas Anak

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat

Gedung Graha Mampang, Lantai 2

Jl. Mampang Prapatan Raya No.100

Jakarta 12760

Telp.: +62 21 794 0671

Email: investor.relation@dmspropertindo.com

Situs web: www.dmspropertindo.com

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERMINTAAN PASAR AKAN PROPERTI. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA INI. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

**Obligasi Wajib Konversi**

Berdasarkan perjanjian OWK yang diterbitkan Perseroan dengan masing-masing pemesan yaitu Goldfive Investment Capital Ltd berdasarkan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 berikut Addendum Perjanjian tanggal 25 Juni 2019 serta Surat Persetujuan tanggal 25 Juni 2019 sebesar Rp 97.463.858.065 dan Castleford Investment Holding Ltd berdasarkan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.MCB0012/DMSP-GF/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 berikut Addendum Perjanjian tanggal 25 Juni 2019 serta Surat Persetujuan tanggal 25 Juni 2019 sebesar Rp 172.698.089.439. Nilai keseluruhan OWK adalah sebesar Rp 270.161.920.000 (dua ratus tujuh puluh miliar seratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu Rupiah).

Bersamaan dengan Penawaran Umum ini Perseroan juga melaksanakan konversi OWK sebanyak 1.350.809.600 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta delapan ratus sembilan ribu enam ratus) saham, dengan harga konversi OWK adalah sama dengan harga Penawaran umum saham perdana Perseroan yaitu sebesar Rp 200 (dua ratus Rupiah) atau sebesar Rp 270.161.920.000 (dua ratus tujuh puluh miliar seratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu Rupiah). Seluruh saham konversi akan di *lock up* untuk jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal pencatatan. Sedangkan sisa nilai utang sehubungan dengan konversi OWK sebesar Rp 27.504 (dua puluh tujuh ribu lima ratus empat Rupiah) para pihak sepakat untuk menyelesaikannya segera baik melalui pembayaran tunai oleh Penerbit Surat Sanggup atau dengan penghapusan sebagian maupun seluruh sisa Utang oleh Pemegang Surat Sanggup atau dengan cara lain yang disepakati oleh Para Pihak.

Dikarenakan masing-masing Goldfive Investment Capital Ltd. dan Castleford Investment Holdings Ltd. belum memiliki rekening efek di Indonesia, saham-saham hasil konversi utang dikirim dan diserahkan melalui rekening efek dari PT Goldfive Investment Capital dan PT Karsa Daya Rekatama. Semua itu untuk kepentingan dan keuntungan masing-masing, Goldfive Investment Capital Ltd. sebagaimana dinyatakan dalam Surat Mandat tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Goldfive Investment Capital Ltd. yang ditujukan kepada PT Goldfive Investment Capital dan Castleford Investment Holdings Ltd. sebagaimana dinyatakan dalam Surat Mandat tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Castleford Investment Holdings Ltd. yang ditujukan kepada PT Karsa Daya Rekatama. Tidak terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan masing-masing pemesan OWK yaitu Goldfive Investment Capital Ltd. dan Castleford Investment Holding Ltd. maupun dengan penerima mandat dari Goldfive Investment Capital Ltd., yaitu PT Goldfive Investment Capital dan dengan penerima mandat dari Castleford Investment Holding Ltd., yaitu PT Karsa Daya Rekatama.

Bahwa, meskipun PT Karsa Daya Rekatama tidak terafiliasi dengan Castleford Investment Holdings Ltd., namun Castleford Investment Holdings Ltd. sepakat untuk membayarkan segala biaya, ganti kerugian dan beban-beban lainnya yang ditagih oleh PT Karsa Daya Rekatama sehubungan dengan penerimaan mandate tersebut, sebagaimana tercantum dalam Surat Mandat tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Castleford Investment Holdings Ltd. yang ditujukan kepada PT Karsa Daya Rekatama.

Berikut keterangan mengenai PT Goldfive Investment Capital sebagai penerima mandat dari Goldfive Investment Capital Ltd dan PT Karsa Daya Rekatama sebagai penerima mandat dari Castleford Investment Holding Ltd.:

PT Goldfive Investment Capital ("GIC")*Riwayat Singkat*

GIC merupakan suatu badan hukum yang didirikan secara sah berdasarkan berdasarkan Akta No. 39 tanggal 23 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 23 Agustus 2016 No. AHU-0037430.AH.01.01.Tahun 2016 ("Akta Pendirian GIC").

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta No. 25 Tanggal 13 Januari 2017 yang dibuat dihadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 16 Januari 2017 No. AHU-0001029.AH.01.02.Tahun 2017, Kegiatan usaha GIC adalah bergerak di bidang jasa konsultasi bisnis, manajemen dan administrasi serta perdagangan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	100.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Nengah Rama Gautama	5.000	5.000.000.000	10,00
2. PT McMillan Woods Advisory	45.000	45.000.000.000	90,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	50.000	50.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	50.000	50.000.000.000	

*Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi*

Berdasarkan Akta No. 32 tanggal 28 Februari 2018 yang dibuat dihadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, susunan pengurus GIC adalah sebagai berikut:

Komisaris:

Komisaris : Arief Setiawan

Direksi:

Direktur : Nengah Rama Gautama

Pengendali dari GIC adalah Nengah Rama Gautama.

PT Karsa Daya Rekatama ("KDR")*Riwayat Singkat*

KDR merupakan suatu badan hukum yang didirikan secara sah berdasarkan Akta No. 9 tanggal 1 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Hesti Sulistiati Bimasto, SH., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 3 Januari 2013 No. AHU-00448.AH.01.01.Tahun 2013 ("Akta Pendirian KDR")

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian Kegiatan usaha KDR adalah bergerak di bidang perdagangan, jasa dan perindustrian.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	5.000	5.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Raden Bambang Hutomo	1.050	1.050.000.000	42,00
2. PT Cendrawasih Utama Karya	1.450	1.450.000.000	58,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.500	2.500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	2.500	2.500.000.000	

Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta no. 30 tanggal 7 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Bonar Sihombing, SH., Notaris di Jakarta Timur dan telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 14 Mei 2019 No. AHU-AH.01.03-0246081, susunan pengurus KDR adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Ferry Binardo Buisman Buin

Komisaris : Rully Harianto

Direksi:

Direktur : Hendri Kris Hartanto

Pengendali dari KDR adalah Drajad Aditomo.



Berdasarkan Akta No.74/2019, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	32.820.000.000	3.282.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT DMS Investama	7.666.000.000	766.600.000.000	93,43
2. PT Papan Daya Utama	539.000.000	53.900.000.000	6,57
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	8.205.000.000	820.500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	24.615.000.000	2.461.500.000.000	

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

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	32.820.000.000	3.282.000.000.000		32.820.000.000	3.282.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT DMS Investama	7.666.000.000	766.600.000.000	93,43	7.666.000.000	766.600.000.000	73,09
2. PT Papan Daya Utama	539.000.000	53.900.000.000	6,57	539.000.000	53.900.000.000	5,14
3. PT Goldfive Investment Capital	-	-		487.319.200	48.731.920.000	4,65
4. PT Karsa Daya Rekatama	-	-		863.490.400	86.349.040.000	8,23
5. Masyarakat	-	-		933.000.000	93.300.000.000	8,90
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	8.205.000.000	820.500.000.000	100,00	10.488.809.600	1.048.880.960.000	100,00
Saham Dalam Portepel	24.615.000.000	2.461.500.000.000		22.331.190.400	2.233.119.040.000	

Apabila Waran yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan, maka struktur permodalan Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan Waran			Setelah Pelaksanaan Waran		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	32.820.000.000	3.282.000.000.000		32.820.000.000	3.282.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT DMS Investama	7.666.000.000	766.600.000.000	73,09	7.666.000.000	766.600.000.000	68,14
2. PT Papan Daya Utama	539.000.000	53.900.000.000	5,14	539.000.000	53.900.000.000	4,79
3. PT Goldfive Investment Capital	487.319.200	48.731.920.000	4,65	649.758.933	64.975.893.300	5,78
4. PT Karsa Daya Rekatama	863.490.400	86.349.040.000	8,23	1.151.320.533	115.132.053.300	10,23
5. Masyarakat	933.000.000	93.300.000.000	8,90	1.244.000.000	124.400.000.000	11,06
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	10.488.809.600	1.048.880.960.000	100,00	11.250.079.466	1.125.007.946.600	100,00
Saham Dalam Portepel	22.331.190.400	2.233.119.040.000		21.569.920.534	2.156.992.053.400	

Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham baru sebanyak 933.000.000 (Sembilan ratus Sembilan puluh tiga juta) saham biasa atas nama yang seluruhnya ditawarkan dalam Penawaran umum saham perdana ini, Perseroan juga akan mencatatkan saham baru sebanyak 1.350.809.600 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta delapan ratus sembilan ribu enam ratus) saham biasa atas nama yang berasal dari portepel yang merupakan hasil konversi OWK. Seluruh saham baru hasil Penawaran



umum saham perdana dan saham baru hasil konversi OWK merupakan saham biasa atas nama yang berasal dari portapel Perseroan.

Perseroan juga akan mencatatkan saham dari pemegang saham lama Perseroan sebanyak 8.205.000.000 (delapan miliar dua ratus lima juta) saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan yang merupakan saham milik PT DMS Investama sebanyak 7.666.000.000 (tujuh miliar enam ratus enam puluh enam juta) saham dan saham milik PT Papan Daya Utama sebanyak 539.000.000 (lima ratus tiga puluh sembilan juta) saham. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 10.488.809.600 (sepuluh miliar empat ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus Sembilan ribu enam ratus) saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran umum saham perdana ini.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran umum saham perdana ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT DMS Propertindo Tbk No.:S-03278/BEI.PP3/06-2019 pada tanggal 18 Juni 2019 sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI.

Bersamaan dengan pencatatan saham akan dicatatkan pula sebanyak 761.269.866 (tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus enam puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh enam) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma kepada pemegang saham baru.

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

Keterangan Tentang Waran Seri I

a. Rasio Waran Seri I

Pemegang Saham hasil Konversi Obligasi Wajib Konversi dan setiap calon pemegang saham Perseroan yang akan memperoleh Saham Yang Ditawarkan dengan jumlah sebanyak 933.000.000 (sembilan ratus tiga puluh tiga juta) saham berhak untuk mendapatkan Waran Seri I dengan jumlah sebanyak 761.269.866 (tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus enam puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh enam) Waran Seri I yang menyertai penerbitan Saham baru diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam daftar penjabatan Penawaran Umum yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada tanggal penjabatan, yaitu 4 Juli 2019. Sehingga setiap pemegang 3 (tiga) saham baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) waran dimana setiap 1 (satu) waran memberikan hak kepada pemegang untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portapel.

b. Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I

Masa berlaku pelaksanaan adalah setiap hari kerja, terhitung 6 (enam) bulan setelah tanggal pencatatan yaitu tanggal 10 Januari 2020 sampai dengan tanggal 8 Juli 2022 pukul 16.00 WIB.

Pemegang Waran Seri I memiliki hak untuk menukarkan sebagian atau seluruh Warannya menjadi saham baru. Jika harga pasar saham Perseroan menjadi lebih rendah dari harga pelaksanaannya, pemegang Waran berhak untuk tidak menukarkan Warannya menjadi saham baru karena secara teoritis, Waran Seri I yang diterbitkan Perseroan menjadi tidak bernilai. Sesudah melampaui masa berlaku pelaksanaan, setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi tidak bernilai dan tidak berlaku untuk keperluan apapun dan Perseroan tidak lagi memiliki kewajiban untuk menerbitkan saham baru, serta pemegang Waran Seri I tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

c. Harga Pelaksanaan Waran Seri I

Setiap Pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I pada hari kerja selama Masa Berlaku



Pelaksanaan dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp 250 (dua ratus lima puluh Rupiah), atau harga pelaksanaan baru bila terjadi penyesuaian.

d. Penyesuaian Waran Seri I

Berdasarkan POJK 32/2015 Jumlah Waran Seri I tidak akan mengalami penyesuaian kecuali dalam hal terjadi sebagai berikut dibawah ini :

Perubahan nilai nominal saham Perseroan akibat penggabungan, peleburan, pemecahan nilai nominal (stock split)

$$\begin{aligned} \text{Harga pelaksanaan baru} &= \frac{\text{Harga nominal baru setiap saham}}{\text{Harga nominal lama setiap saham}} \times A \\ \text{Jumlah Waran Seri I baru} &= \frac{\text{Harga nominal lama setiap saham}}{\text{Harga nominal baru setiap saham}} \times B \end{aligned}$$

- A = harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama
- B = jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat dimulai perdagangan di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

Pembagian saham bonus atau saham dividen, konversi atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, penggabungan atau peleburan.

$$\begin{aligned} \text{Harga pelaksanaan baru} &= \frac{C}{(C+D)} \times Z \\ \text{Jumlah Waran Seri I baru} &= \frac{(C+D)}{C} \times Y \end{aligned}$$

- C = jumlah saham yang disetor penuh dan beredar sebelum pembagian saham bonus, saham dividen.
- D = jumlah saham baru yang disetor penuh dan beredar yang merupakan hasil pembagian saham bonus atau saham dividen atau penambahan saham akibat konversi, penggabungan atau peleburan.
- Z = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama
- Y = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat saham bonus atau saham dividen mulai berlaku efektif yang akan diumumkan di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran luas.

Pengeluaran saham baru dengan cara penawaran umum terbatas

$$\begin{aligned} \text{Harga Waran Seri I baru} &= \frac{(E - F)}{E} \times Z \\ \text{Harga Pelaksanaan baru} &= \frac{E}{(E - F)} \times Y \end{aligned}$$

- E = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman penawaran umum terbatas



F = Harga Teoritis right untuk 1 (satu) saham yang dihitung dengan formula:

$$\frac{(E - G)}{(H + 1)}$$

- G = harga pembelian 1 (satu) saham berdasarkan hak memesan efek terlebih dahulu (Right)
H = Jumlah saham yang diperlukan untuk memesan tambahan 1 (satu) saham dengan hak memesan efek terlebih dahulu (Right)
Z = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama
Y = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Jika harga teoritis saham setelah pengeluaran saham baru dengan hak memesan efek terlebih dahulu lebih rendah dari nilai nominal, maka harga pelaksanaan Waran baru adalah sebesar nilai nominal saham yang akan diterbitkan sebagai hasil pelaksanaan Waran.

Penyesuaian ini berlaku efektif 1 (satu) hari kerja setelah tanggal penjatahan pemesan saham dalam rangka Penawaran Umum Terbatas.



II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran umum saham perdana ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sebesar Rp 100.000.000.000 akan digunakan untuk pembelian lahan potensial di daerah Soreang, Bandung, Jawa Barat. Lahan potensial tersebut akan dibeli dari pihak ketiga.
- b. Sisanya akan dipergunakan untuk modal kerja untuk operasional Perseroan dan/atau Entitas Anak yaitu PT Padjadjaran Raya dalam bentuk penyertaan modal.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan.

Hasil Penawaran Umum sebesar Rp.100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) yang rencananya akan digunakan untuk pembelian lahan potensial di daerah Jawa Barat, bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama ("**Peraturan IX.E.2**") karena nilainya tidak mencapai 20% dari nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan teraudit Perseroan per 31 Desember 2018. Apabila transaksi merupakan transaksi afiliasi dan/atau transaksi yang mengandung benturan kepentingan, Perseroan wajib memenuhi ketentuan Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**Peraturan IX.E.1**").

Dalam hal penggunaan dana digunakan untuk modal kerja Entitas Anak yaitu PT Padjadjaran Raya dalam bentuk penyertaan modal, maka transaksi tersebut merupakan transaksi afiliasi yang dikecualikan sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.1. karena 99% sahamnya dimiliki oleh Perseroan. Dalam hal transaksi tersebut merupakan transaksi material, maka transaksi tersebut merupakan transaksi yang dikecualikan sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.2. karena 99% saham PT Padjadjaran Raya dimiliki oleh Perseroan sehingga Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31 /POJK.04/2015 Tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik ("**POJK 31/2015**").

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan kas internal Perseroan atau menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari bank dan/atau lembaga keuangan dan/atau sumber lainnya.

Apabila dana yang diperoleh dari Penawaran Umum ini tidak dipergunakan langsung oleh Perseroan, maka Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid, sesuai dengan POJK No. 30/2015.

Sesuai dengan POJK No. 30/2015, Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran umum saham perdana ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran umum saham perdana ini dalam RUPS Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran umum saham perdana telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan (Juni dan Desember) sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran umum saham perdana ini telah direalisasikan. Perseroan akan menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran umum saham perdana ini, maka Perseroan akan terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan mengemukakan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan dari RUPS terlebih dahulu. Pelaporan perubahan rencana penggunaan dana tersebut akan dilakukan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK.

Dalam hal terjadi perubahan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum yang mengandung unsur transaksi afiliasi, transaksi yang mengandung benturan kepentingan, transaksi material dan atau perubahan kegiatan usaha utama, maka Perseroan akan mengikuti dengan Peraturan No. IX.E.1 dan/atau Peraturan No. IX.E.2.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 8/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 4,09% dari nilai Emisi yang meliputi:



- Biaya jasa penjaminan, penyelenggaraan dan penjualan (*underwriting, management and selling fee*) : 2,50%, yang terdiri dari imbalan jasa penjaminan kepada para penjamin emisi efek sebesar 0,50%; imbalan jasa penjualan sebesar 0,25%; imbalan jasa penyelenggaraan sebesar 1,75%;
- Biaya jasa profesi penunjang Pasar Modal sebesar 0,98%, yang terdiri dari biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,45%; biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,46%; dan biaya jasa Notaris sebesar 0,07%.
- Biaya jasa lembaga penunjang Pasar Modal sebesar 0,06%, yang merupakan biaya jasa Biro Administrasi Efek;
- Biaya lain-lain 0,55%, termasuk biaya Pernyataan Pendaftaran di OJK, pencatatan di BEI, dan pendaftaran di KSEI, biaya penyelenggaraan *public expose* dan *due diligence meeting*, biaya percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya iklan surat kabar, biaya kunjungan lokasi dalam rangka uji tuntas dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan hal-hal tersebut.



III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi utang Perseroan untuk tahun berakhir 31 Desember 2018 yang diambil dari laporan keuangan konsolidasi Perseroan dan Entitas Anak yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini.

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perseroan memiliki jumlah liabilitas sebesar Rp 380.766.619.165. Adapun rincian dari jumlah liabilitas Perseroan adalah sebagai berikut:

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	31 Desember 2018
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang usaha	3.876.157.260
Pinjaman bank jangka pendek	2.700.000.000
Beban akrual	6.907.495.062
Utang pajak	24.895.736.785
Pendapatan diterima dimuka	4.093.187.218
Utang lancar lainnya	5.672.836.376
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam setahun	
- Pinjaman Bank	30.477.710.511
Total liabilitas jangka pendek	78.623.123.212
Liabilitas Jangka Panjang	
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.024.100.886
Utang jangka panjang lainnya	4.612.201.053
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam setahun:	
- Pinjaman bank	25.345.246.510
Obligasi Wajib Konversi	270.161.947.504
Total liabilitas jangka panjang	302.143.495.953
TOTAL LIABILITAS	380.766.619.165

Rincian Liabilitas

Utang Usaha

<i>(dalam Rupiah)</i>	
Keterangan	31 Desember 2018
Real Estat	
PT Prasarana Bangunan	998.574.872
ARD Design	852.411.328
PT IDE Consulting	817.015.804
Kantor Hukum Aji Wijaya & Co.	308.500.000
Inti Properti Wisesa	216.000.000
Nova Faisal	50.912.500
Lainnya	94.801.495
Jumlah Real Estat	3.338.215.999
Hotel	
Zest Hotels International Ltd	207.962.818
PT Dewi Sri	63.895.991
PT Aruma	40.919.549
CV Caltic Baru	35.126.550
Lainnya	190.036.353
Jumlah Hotel	537.941.261
Total	3.876.157.260

Beban Akrua*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Desember 2018
Beban karyawan	3.980.308.868
Bunga pinjaman	644.940.466
Beban operasional	2.282.245.728
Total	6.907.495.062

Pendapatan diterima dimuka*(dalam Rupiah)*

Keterangan	31 Desember 2018
Real Estate	2.526.130.214
Hotel	1.567.057.004
Total	4.093.187.218

Utang Pajak

Utang Pajak sebesar Rp24.895.736.785 (Dua Puluh Empat Milyar Delapan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Lima Rupiah) akan dilunasi sejalan dengan penyelesaian transaksi penjualan dan penerimaan piutang usaha Perseroan.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2018
PPN Keluaran	17.064.297.109
PPh Pasal 4 Ayat 2	5.233.663.738
PPh Pasal 21	85.628.783
PPh Pasal 23	124.999.857
PPh Pasal 26	2.083.334
PPh Pasal 29	1.769.668.376
Pajak Pembangunan	615.395.588
Total	24.895.736.785

Liabilitas Imbalan Pasca Kerja

Liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2018 dihitung oleh PT Quattro Asia Consulting, aktuaris independen dalam laporannya pada tanggal 4 Februari 2019 dengan menggunakan metode "projected unit credit".

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2018
Saldo awal	2.353.016.777
Saldo akuisisi entitas anak	133.960.052
Penyesuaian	(1.986.487.688)
Beban tahun berjalan	1.043.969.133
Penghasilan komprehensif lain	479.642.612
Total	2.024.100.886

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laba rugi adalah

Keterangan	31 Desember 2018
Biaya jasa kini	884.388.460
Biaya bunga	159.580.673
Total	1.043.969.133

Utang lancar lainnya

Utang lancar lainnya tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp5.672.836.376 merupakan utang atas aktivitas operasional hotel dan real estat.



Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:

Keterangan	31 Desember 2018
Perubahan dalam asumsi keuangan	(57.232.786)
Penyesuaian pengalaman	536.875.398
Total	479.642.612

Pinjaman Bank

a. Pinjaman bank jangka pendek

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2018
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	2.700.000.000

b. Pinjaman bank jangka panjang

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2018
PT Bank Bukopin Tbk	55.822.957.021
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	30.477.710.511
Bagian Jangka Panjang	25.345.246.510

Obligasi Wajib Konversi

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember 2018
Castleford Investment Holding Ltd	172.698.089.439
Goldfive Investment Capital Ltd	97.463.858.065
Total	270.161.947.504

1. Berdasarkan perjanjian penerbitan Obligasi Wajib Konversi (OWK) No. MCB0012/DMSP-CF/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 dan Addendum Perjanjian tanggal 25 Juni 2019 antara Perseroan dengan Castleford Investment Holding Ltd., sebesar Rp172.698.089.439 digunakan untuk penyelesaian utang Perusahaan kepada Pemegang Saham PT DMS Investama. Penyelesaian OWK tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara konversi menjadi saham, yang saat konversinya telah ditentukan yaitu pada saat Perusahaan melakukan penawaran umum perdana (IPO). Jatuh tempo perjanjian OWK ini adalah selama 12 bulan, dengan klausul dapat diperpanjang
2. Berdasarkan perjanjian penerbitan Obligasi Wajib Konversi (OWK) No. MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 dan Addendum Perjanjian tanggal 25 Juni 2019 antara Perseroan dengan Goldfive Investment Capital Ltd., sebesar Rp97.463.858.065 digunakan untuk penyelesaian utang Perusahaan kepada Pemegang Saham PT DMS Investama. Penyelesaian OWK tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara konversi menjadi saham, yang saat konversinya telah ditentukan yaitu pada saat Perusahaan melakukan penawaran umum perdana (IPO). Jatuh tempo perjanjian OWK ini adalah selama 12 bulan, dengan klausul dapat diperpanjang

Kontingensi

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki kontingensi apapun yang dapat merugikan pihak manapun.



SELURUH LIABILITAS, KOMITMEN DAN KONTINJENSI PERSEROAN PER TANGGAL 31 Desember 2018 TELAH DIUNGKAPKAN DI DALAM LAPORAN KEUANGAN SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN JUGA DI DALAM PROSPEKTUS. PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

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

TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS TERKAIT PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN DAN/ATAU PERIKATAN LAIN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

DARI TANGGAL 31 Desember 2018 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUS INI.

TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN SERTA TIDAK ADA KELALAIAN DALAM PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR.

TIDAK TERDAPAT *NEGATIVE COVENANTS* YANG AKAN MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.



IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

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

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari laporan keuangan konsolidasi Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

Laporan keuangan konsolidasi Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317) serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2017 dan 2016, yang telah diaudit oleh KAP Gideon Adi & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, ditandatangani oleh Gideon Adi Siallagan, M.Acc., CA., CPA (Ijin Akuntan Publik No. AP.0460).

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	1.398.745.580	33.252.841.420	961.544.701
Piutang usaha			
Pihak ketiga	151.524.248.271	23.535.019.359	14.656.834.855
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga	3.680.813.647	3.096.203.731	3.118.265.156
Pihak berelasi	2.009.333.333	34.388.500.000	-
Persediaan	48.243.576.946	48.282.587.585	58.279.914.915
Biaya dibayar dimuka	368.921.299	-	-
Pajak dibayar di muka	80.655.000	25.540.000	2.900.000
Total Aset Lancar	207.306.294.076	142.580.692.095	77.019.459.627
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang tidak lancar lainnya			
Pihak berelasi	251.134.800	60.763.325.000	1.345.000.000
Pihak ketiga	4.917.219.384	4.895.000.000	3.500.000.000
Investasi saham	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Uang muka pembelian	231.893.114.945	191.303.900.000	46.478.608.336
Tanah untuk pengembangan	654.045.292.687	753.916.859.666	41.697.218.610
Aset tetap - neto	113.423.249.950	289.304.119	91.591.193
Aset tidak berwujud	2.559.375	791.833	2.021.251
Goodwill	10.865.242.459	-	-
Aset pajak tangguhan	708.782.770	-	-
Total Aset Tidak Lancar	1.020.106.596.369	1.015.169.180.618	97.114.439.390
TOTAL ASET	1.227.412.890.445	1.157.749.872.712	174.133.899.017
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha	3.876.157.260	2.268.149.096	2.157.535.450
Pinjaman bank jangka pendek	2.700.000.000	-	-
Beban akrual	6.907.495.062	1.843.209.880	651.966.523
Utang pajak	24.895.736.785	3.748.865.799	2.039.230.783
Pendapatan diterima dimuka	4.093.187.218	-	12.759.637.641
Utang lancar lainnya	5.672.836.376	3.743.599.806	5.019.637.936
Liabilitas jangka panjang jatuh Tempo dalam setahun:			
Pinjaman bank	30.477.710.511	-	-
Total Liabilitas Jangka Pendek	78.623.123.212	11.603.824.581	22.628.008.333
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas imbalan pasca kerja	2.024.100.886	2.353.016.777	1.538.106.663
Utang pihak berelasi	-	229.141.734.139	14.735.192.501



KETERANGAN	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Utang jangka panjang lainnya	4.612.201.053	1.607.971.832	64.108.965
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam setahun:			
Pinjaman bank	25.345.246.510	29.807.888.000	22.946.865.833
Obligasi wajib konversi	270.161.947.504	-	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	302.143.495.953	262.910.610.748	39.284.273.962
Total Liabilitas	380.766.619.165	274.514.435.329	61.912.282.295
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp1.000.000 per saham			
Modal dasar-1.160.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017 dan 250.000 saham pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015			
Modal ditempatkan dan disetor - 870.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017 dan 110.000 saham pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015	820.500.000.000	870.000.000.000	110.000.000.000
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	(4.937.552)	(4.937.552)	-
Tambahan modal disetor	72.711.350	72.711.350	72.711.350
Penghasilan kompherensif lain	(472.797.518)	-	-
Saldo laba (defisit) telah ditentukan penggunaannya	2.000.000.000	-	-
Saldo laba (defisit) belum ditentukan penggunaannya	22.988.895.731	11.972.308.827	988.725.379
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	845.083.872.011	882.040.082.625	111.061.436.729
Kepentingan nonpengendali	1.562.399.269	1.195.354.758	1.160.179.992
Total Ekuitas	846.646.271.280	883.235.437.383	112.221.616.721
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	1.227.412.890.445	1.157.749.872.712	174.133.899.017

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF*(dalam Rupiah)*

KETERANGAN	31 Desember 2018 (audit)	31 Desember 2017 (audit)	31 Desember 2016 (audit)
PENDAPATAN	170.276.821.465	32.451.578.139	18.456.679.987
BEBAN POKOK PENDAPATAN	120.009.377.492	17.653.489.109	11.436.889.174
LABA BRUTO	50.267.443.973	14.798.089.030	7.019.790.813
Beban usaha	(28.613.782.150)	(4.905.864.646)	(4.606.084.627)
Pendapatan (beban) lain-lain	3.009.486.464	6.523.751.030	517.104.774
Beban keuangan	(7.581.876.086)	(2.964.885.624)	(460.370.075)
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	17.081.272.201	13.451.089.790	2.470.440.885
BEBAN PAJAK FINAL	3.902.514.158	811.289.453	461.417.000
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	13.178.758.043	12.639.800.337	2.009.023.885
BEBAN PAJAK PENGHASILAN			
Kini	39.790.895	(1.630.979.675)	-
Tanggung	81.433.690	-	-
LABA BERSIH	13.057.533.458	11.008.820.662	2.009.023.885
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	(479.642.612)	-	-
Pajak penghasilan terkait	6.845.094	-	-
Penghasilan komprehensif	(472.797.518)	-	-



KETERANGAN	31 Desember 2018 (audit)	31 Desember 2017 (audit)	31 Desember 2016 (audit)
lain-bersih			
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	12.584.735.940	11.008.820.662	2.009.023.885
Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	13.016.586.904	10.983.583.448	1.997.228.209
Kepentingan non pengendali	40.946.554	25.237.213	11.795.676
Total	13.057.533.458	11.008.820.662	2.009.023.885
Laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	12.543.789.386	10.983.583.448	1.997.228.209
Kepentingan non pengendali	40.946.554	25.237.213	11.795.676
Total	12.584.735.940	11.008.820.661	2.009.023.885
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	6	12.625	18.157

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

KETERANGAN	31 Desember		
	2018	2017	2016
RASIO PERTUMBUHAN (%)			
Pendapatan Usaha	424,71%	75,83%	61,11%
Laba Usaha	118,90%	309,84%	25,71%
Laba Bersih	18,61%	447,97%	76,43%
Total Aset	6,02%	564,86%	21,58%
Total Liabilitas	38,71%	343,39%	87,14%
Ekuitas	(4,14%)	687,05%	1,89%
RASIO SOLVABILITAS (%)			
Rasio Total Kewajiban Terhadap Aset (%)	31,02%	23,71%	35,55%
Rasio Utang Terhadap Modal (DER) (%)	44,97%	31,08%	55,17%
Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas (%)	6,91%	3,37%	20,45%
Rasio Total Ekuitas Terhadap Total Aset (%)	68,98%	76,29%	64,45%
RASIO PROFITABILITAS (%)			
Margin Laba Usaha – <i>Operating Profit Margin</i> (%)	12,72%	30,48%	13,08%
Margin Laba Bersih – <i>Net Profit Margin</i> (%)	7,67%	33,92%	10,89%
Tingkat Pengembalian Aset – ROA (%)	1,06%	0,95%	1,15%
Tingkat Pengembalian Modal – ROE (%)	1,54%	1,25%	1,79%
RASIO LIKUIDITAS (%)			
Rasio Kas – <i>Cash Ratio</i> (%)	1,78%	286,57%	4,25%
Rasio Cepat – <i>Quick Ratio</i> (%)	202,31%	812,65%	82,82%
Rasio Lancar – <i>Current Ratio</i> (%)	263,67%	1228,74%	340,37%



V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan Manajemen yang diuraikan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan bab mengenai Ikhtisar Data Keuangan Penting, Laporan Keuangan Perseroan, beserta Catatan Atas Laporan Keuangan dan informasi keuangan lainnya yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari Laporan keuangan konsolidasi Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317) serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2017 dan 2016, yang telah diaudit oleh KAP Gideon Adi & Rekan dengan opini tanpa modifikasi, ditandatangani oleh Gideon Adi Siallagan, M.Acc., CA., CPA (Ijin Akuntan Publik No. AP.0460) yang disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia dan tercantum di dalam Prospektus ini.

1. UMUM

PT DMS Propertindo, Tbk, selanjutnya disebut "Perseroan", didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No.04 tanggal 7 Januari 2011, yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-05677.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0009275.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.26416 tanggal 24 Juli 2012, untuk selanjutnya disebut "**Akta Pendirian**".

Anggaran dasar Perseroan sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 74 tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0030709.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0091582.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019 "**Akta No. 74/2019**".

2. ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI KEUANGAN DAN HASIL OPERASIONAL PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Sebagai sebuah bisnis yang bergerak dalam kegiatan pengembangan properti dan hotel di Indonesia, kondisi keuangan dan kegiatan operasional Perseroan dipengaruhi oleh keadaan ekonomi, sosial dan politik di Indonesia pada umumnya. Kondisi keuangan dan kegiatan operasional Perseroan, dengan demikian dari waktu ke waktu dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain sebagaimana dijelaskan berikut.

Fluktuasi Nilai Properti Indonesia

Fluktuasi nilai properti dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan, yakni mencakup tren penentuan harga pasar yang mempengaruhi penjualan dan tingkat harga sewa, standar hidup masyarakat, tingkat pendapatan yang dapat dibelanjakan, perubahan demografi, tingkat suku bunga dan ketersediaan pembiayaan konsumen oleh pihak perbankan. Perseroan memperkirakan hasil operasional Perseroan akan bervariasi dari waktu ke waktu sesuai dengan fluktuasi ekonomi dan pasar properti di Indonesia.

Ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi perubahan nilai properti, antara lain: penawaran dan permintaan industri sejenis, tingkat pertumbuhan ekonomi, peningkatan kondisi aset yang mungkin dilaksanakan, tingkat suku bunga, inflasi, bencana alam serta perubahan kondisi ekonomi dan politik. Secara historis, pasar properti bergerak berdasarkan siklus dan perubahan siklus di masa mendatang, sehingga dapat menyebabkan fluktuasi atas nilai wajar industri serta kondisi keuangan dan hasil operasional Perseroan.



Pertumbuhan Industri Pariwisata dan Perhotelan di Indonesia

Bisnis pariwisata dan perhotelan sejauh ini sangat prospektif mengingat Indonesia memiliki banyak potensi di antaranya berupa keindahan alam, keunikan budaya dan beragam hal lain. Perkembangan bisnis pariwisata di Indonesia mengalami peningkatan yang cukup signifikan beberapa tahun terakhir dengan peningkatan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Indonesia yang berdampak positif terhadap industri perhotelan.

Pertumbuhan pariwisata secara nasional terlihat dari meningkatnya kontribusi yang signifikan pada devisa negara. Kementerian Pariwisata mencatatkan devisa mencapai US\$17 miliar pada tahun 2017. Pendapatan valuta asing itu diperoleh dari kunjungan pariwisata Indonesia meningkat, bahkan tercatat paling tinggi dibandingkan negara di Asia Tenggara. Data Kementerian Pariwisata Republik Indonesia mencatat bahwa kunjungan wisatawan mancanegara selama Januari hingga Agustus 2017 tumbuh sebesar 25,68%. Angka pertumbuhan ini lebih tinggi dibandingkan Singapura dan Thailand, misalnya, yang masing-masing hanya mencatat pertumbuhan 3,83% dan 5,05%.

Kebijakan Pemerintah

Terdapat beberapa kebijakan pemerintah yang mendukung pertumbuhan industri properti di Indonesia, salah satunya adalah program sejuta rumah. Program ini memberikan kesempatan kepada para pengembang di bidang properti untuk memperoleh lahan baru dan kemudahan dalam menjalankan dan mengembangkan bisnis. Kemudahan pembayaran yang diperoleh konsumen juga dapat mendorong permintaan produk industri hunian.

Selain itu, siklus pasar industri yang mulai bergerak naik mulai tahun 2016 dan akan berada pada kondisi puncak (*properti boom*) pada tahun 2019, diprediksi akan berimbas pada peningkatan permintaan pasar industri beberapa tahun ke depan. Hal ini dimanfaatkan oleh para pengembang untuk memperluas pengembangan proyek-proyek industri. Dilihat dari profil pasar industri, Jakarta masih mendominasi pengembangan industri di semua bidang. Akan tetapi, kota-kota besar lain di Indonesia menunjukkan peningkatan yang tidak kalah pesat dalam pengembangan industri hunian rumah, apartemen dan hotel.

Pemerintah melalui Bank Indonesia menempuh kebijakan pelonggaran ketentuan *Loan to Value/Financing to Value (LTV/FTV) Ratio* dari fasilitas kredit/pembiayaan perumahan. Melalui kebijakan ini, Bank Indonesia akan memberikan kewenangan kepada industri perbankan untuk mengatur sendiri jumlah LTV/FTV dari fasilitas kredit/pembiayaan pertama sesuai dengan analisa bank terhadap debiturnya dan kebijakan manajemen risiko masing-masing bank.

PENDAPATAN PERSEROAN

Pendapatan usaha Perseroan dan Entitas Anak terdiri atas penjualan properti, pendapatan hotel dan jasa manajemen perhotelan. Kontributor pendapatan utama Perseroan berasal dari pendapatan properti, sementara pendapatan hotel merupakan *recurring income* bagi Perseroan.

Pendapatan Properti

Perseroan bertanggung jawab untuk merencanakan aktifitas maupun kegiatan pemasaran dan penjualan yang disesuaikan untuk setiap proyek serta merencanakan dan mengelola penempatan iklan yang terukur, mengadakan riset, mengumpulkan data dan analisa, menetapkan strategi penentuan harga dan mempersiapkan studi kelayakan.

Dalam memperkenalkan pengembangan proyek properti, Perseroan secara berkesinambungan melakukan aktifitas promosi dalam bentuk penempatan media konvensional dan digital yang meliputi penempatan iklan di surat kabar, ruang luar, pameran, *open table*, *digital media placement*, situs web, media sosial dan berbagai kegiatan pemasaran serta penjualan lainnya. Pada umumnya, konsep pemasaran Perseroan dalam menjalankan pengembangan properti mengalami perubahan dari waktu ke waktu seiring dengan perubahan cara konsumen mengkonsumsi berita dan mengadapatisi tren yang sedang berlaku pada saat pemasaran dilakukan. Objektif utama dari aktifitas pemasaran adalah untuk menarik minat prospek pembeli baru pada setiap pengembangan properti Perseroan. Agar kinerja pemasaran lebih efektif, Perseroan bekerja sama dengan pihak ketiga diberbagai bidang usaha diantaranya berupa *creative agency*, *public relations*, *event organizers*, agen pemasaran konvensional dan digital, jasa broker dan konsultan eksternal.

Harga properti Perseroan ditetapkan berdasarkan beberapa kriteria, diantaranya berupa lokasi, pangsa pasar, ukuran properti yang dijual, fasilitas-fasilitas yang disediakan dan kondisi pasar secara umum pada saat penetapan



harga. Dalam menjalankan kegiatan pemasaran, Perseroan menawarkan produk-produk propertinya kepada calon pembeli dengan segmen pasar konsumen golongan ekonomi menengah ke atas dan menengah pada beberapa kota-kota besar di Indonesia antara lain Tangerang Selatan dan Kalimantan Timur.

Pendapatan Hotel

Dikarenakan target market utama hotel Perseroan adalah golongan masyarakat berpendapatan menengah maka Perseroan memprioritaskan pengembangan bisnis dan penentuan tarif kamar hotel dikisaran Rp 350.000 sampai dengan Rp 600.000 per malam.

Untuk menciptakan sumber pendapatan baru selain penyewaan kamar hotel, Perseroan melakukan pengembangan bisnis yang terintegrasi dengan membangun sejumlah fasilitas seperti restoran, bar, spa, tour and travel, dan lain-lain.

3. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI

Kondisi keuangan Perseroan dan Entitas Anak secara ringkas dapat dilihat dalam tabel berikut:

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam Rupiah)

	Untuk tahun yang berakhir		
	31 Desember (audit)		
	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	170.276.821.465	32.451.578.139	18.456.679.987
Beban Pokok	120.009.377.492	17.653.489.109	11.436.889.174
Laba Tahun Berjalan	13.057.533.458	11.008.820.664	2.009.023.885
Laba Komprehensif lain	(472.797.518)	-	-
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	12.584.735.940	11.008.820.664	2.009.023.885

a. Pendapatan Usaha

Rincian pendapatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

	Untuk tahun yang berakhir		
	31 Desember (audit)		
	2018	2017	2016
Pendapatan neto dari:			
Real Estat	156.100.566.320	32.451.578.139	18.456.679.987
Hotel	14.176.255.145	-	-
Total	170.276.821.465	32.451.578.139	18.456.679.987

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

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 170 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 138 miliar atau sebesar 424,71% dari pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 32 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya penjualan tanah, juga adanya penjualan unit rumah dan pendapatan dari hotel.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 32 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 14 miliar atau sebesar 75,83% dari pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 18 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan penjualan unit rumah.



Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 18 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 7 miliar atau sebesar 61,11% dari pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 11 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan penjualan unit rumah.

b. Beban Pokok

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

Beban pokok Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 120 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 102 miliar atau sebesar 579,81% dari beban pokok Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 18 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh sebagai dampak langsung dari penjualan yang meningkat.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Beban pokok Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 18 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 6 miliar atau sebesar 54,36% dari beban pokok Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 11 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh karena peningkatan jumlah penjualan unit rumah.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Beban pokok Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 11 miliar mengalami peningkatan sebesar 7 miliar atau sebesar 143,4% dari beban pokok Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 5 miliar. Hal ini terutama disebabkan karena peningkatan jumlah penjualan unit rumah.

c. Laba Tahun Berjalan

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

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 13 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 2 miliar atau sebesar 18,61% dari laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 11 miliar. Hal ini terutama disebabkan sebagai dampak langsung dari penjualan yang meningkat.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 11 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 9 miliar atau sebesar 450% dari laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 2 miliar. Hal ini terutama disebabkan karena adanya kenaikan pendapatan keuangan.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015**

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 2 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 1 miliar atau sebesar 100% dari laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 1 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan laba kotor.

d. Laba Komprehensif Tahun Berjalan**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017**

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 13 miliar mengalami peningkatan sebesar Rp 2 miliar atau sebesar 14,32% dari Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 11 miliar. Hal ini terutama disebabkan sebagai dampak langsung dari penjualan yang meningkat.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 11 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 9 miliar atau sebesar 450% dari laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 2 miliar. Hal ini terutama disebabkan karena adanya kenaikan pendapatan keuangan.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 2 miliar, mengalami peningkatan sebesar Rp 1 miliar atau sebesar 100% dari Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 1 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan laba kotor.

4. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN

Berikut adalah posisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan pada yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016:

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian*(dalam Rupiah)*

KETERANGAN	31 Desember (audit)		
	2018	2017	2016
Total Aset Lancar	207.306.294.076	142.580.692.095	77.019.459.627
Total Aset Tidak Lancar	1.020.106.596.369	1.015.169.180.618	97.114.439.390
Total Aset	1.227.412.890.445	1.157.749.872.712	174.133.899.017
Total Liabilitas Jangka Pendek	78.623.123.212	11.603.824.581	22.628.008.333
Total Liabilitas Jangka Panjang	302.143.495.953	262.910.610.748	39.284.273.962
Total Liabilitas	380.766.619.165	274.514.435.329	61.912.282.295
Total Ekuitas	846.646.271.280	883.235.437.383	112.221.616.721
Total Liabilitas dan Ekuitas	1.227.412.890.445	1.157.749.872.712	174.133.899.017



5.1. ASET

Posisi tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2017

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 1.227 miliar, meningkat sebesar Rp 70 miliar atau 6,02% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 1.158 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan nilai piutang usaha atas penjualan tanah.

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2016

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 1.158 miliar, meningkat sebesar Rp 984 miliar atau 564,86% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 174 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan adanya uang muka pembelian hotel dan perolehan tanah untuk dikembangkan.

Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 174 miliar, meningkat sebesar Rp 31 miliar atau 22% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 143 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan piutang usaha atas penjualan unit rumah.

5.2. LIABILITAS

Posisi tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan posisi tanggal 31 Desember 2017

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 381 miliar, meningkat sebesar Rp 106 miliar atau 38,71% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 275 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh penerbitan Obligasi Wajib Konversi (OWK) dan kenaikan pinjaman bank.

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan posisi tanggal 31 Desember 2016

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 274 miliar, meningkat sebesar Rp 213 miliar atau 343,39% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 62 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pinjaman pihak berelasi.

Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 62 miliar, meningkat sebesar Rp 29 miliar atau 87,14% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 33 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pinjaman bank dan kenaikan penerimaan uang muka penjualan unit rumah.

5.3 EKUITAS

Posisi tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan posisi tanggal 31 Desember 2017

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 847 miliar, menurun sebesar Rp 36,6 miliar atau 4,14% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 883 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penarikan kembali saham PT DMS Investama sebesar Rp49.500.000.000 atau sebanyak 495.000.000 saham.

Posisi tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan posisi tanggal 31 Desember 2016

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 883 miliar, meningkat sebesar Rp 771 miliar atau 687,05% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 112 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan modal disetor Perseroan.

**Posisi tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan posisi tanggal 31 Desember 2015**

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 112 miliar, meningkat sebesar Rp 2 miliar atau 1,89% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 110 miliar. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan saldo laba ditahan.

6. ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Berikut adalah tingkat arus kas Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016:

KETERANGAN	31 Desember (audit)		
	2018	2017	2016
Arus kas dari aktivitas operasi	35.908.997.781	4.759.590.280	(5.336.070.249)
Arus kas dari aktivitas investasi	(41.539.604.857)	(250.050.000)	(41.464.001)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	(26.223.488.764)	27.781.756.438	6.291.145.575
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(31.854.095.840)	32.291.296.718	913.611.325
Kas dan setara kas awal tahun	33.252.841.420	961.544.701	47.933.376
Kas dan setara kas akhir tahun	1.398.745.580	33.252.841.420	961.544.701

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017*Arus Kas Dari Aktivitas Operasi*

Arus kas dari aktivitas operasi bersih dalam tahun berjalan sebesar Rp 36 miliar, dimana jumlah tersebut berasal dari pelanggan sebesar Rp 63,6 miliar dan telah digunakan sebesar Rp 9 miliar untuk supplier, sebesar Rp 6 miliar untuk beban usaha dan sebesar Rp 12 miliar untuk pembayaran gaji karyawan.

Kas bersih di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 36 miliar, meningkat sebesar Rp 31 miliar atau 654,46% jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dimana Perseroan memperoleh kas bersih dari aktivitas operasi sebesar Rp 5 miliar. Peningkatan arus kas bersih dari aktivitas operasi terutama disebabkan oleh adanya penerimaan sebagian kas sebesar Rp 29 miliar sehubungan dengan penjualan tanah di Samarinda, juga adanya penerimaan uang muka dari hasil penjualan unit rumah, dan penerimaan kas dari pendapatan hotel.

Arus kas yang diterima dari pelanggan sehubungan dengan penjualan unit rumah dan/atau tanah berasal dari penerimaan uang muka serta pembayaran piutang usaha sesuai dengan kesepakatan pengikatan antara Perseroan dengan pembeli.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Penggunaan dana untuk investasi sebesar Rp 41 miliar dan penggunaan dana untuk pendanaan sebesar Rp 26 miliar didanai dari arus kas operasi tahun berjalan sebesar Rp 36 miliar serta saldo kas awal tahun sebesar Rp 33 miliar.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas Bersih yang digunakan dari aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 26 miliar, menurun sebesar Rp 56 miliar atau 201,62% jika dibandingkan dengan perolehan kas di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 27,8 miliar. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pembayaran utang pihak berelasi.

**Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016***Arus Kas Dari Aktivitas Operasi*

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 4,8 miliar, meningkat sebesar Rp 10,1 miliar atau 190,57% jika dibandingkan dengan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 5,3 miliar. Peningkatan arus kas bersih terutama disebabkan adanya penurunan dalam pembayaran kepada pemasok.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 0,25 miliar, meningkat sebesar Rp 0,21 miliar atau 525% jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 0,04 miliar. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pembayaran sehubungan dengan perolehan aset tetap.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 27,8 miliar, meningkat sebesar Rp 21,5 miliar atau 341,27% jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp 6,3 miliar. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh penerimaan utang pihak berelasi serta penurunan pembayaran atas utang jangka panjang lainnya dan pihak berelasi.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015*Arus Kas Dari Aktivitas Operasi*

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 5,3 miliar, menurun sebesar Rp 10,5 miliar atau 201,92% jika dibandingkan dengan kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 5,2 miliar. Penurunan arus kas bersih terutama disebabkan oleh adanya peningkatan pembayaran kepada pemasok dan beban usaha serta penurunan penerimaan kas dari pelanggan.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 0,04 miliar menurun sebesar Rp 0,32 miliar atau 88,89% jika dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 0,36 miliar. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh menurunnya pembayaran atas uang muka.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan di tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp 6,3 miliar, meningkat sebesar Rp 11,2 atau 228,57% jika dibandingkan dengan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015 sebesar Rp 4,9 miliar. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh penerimaan utang bank.

7. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING**Rasio Solvabilitas**

KETERANGAN	31 Desember		
	2018	2017	2016
Rasio Total Kewajiban Terhadap Aset (%)	31,02%	23,71%	35,55%
Rasio Utang Terhadap Modal (DER) (%)	44,97%	31,08%	55,17%
Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas (%)	6,91%	3,37%	20,45%
Rasio Total Ekuitas Terhadap Total Aset (%)	68,98%	76,29%	64,45%



Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 31,02%, 23,71% dan 35,55%. Kenaikan rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan pada tahun 2016 terutama disebabkan oleh adanya pertumbuhan aset yang lebih rendah dibandingkan pertumbuhan liabilitas.

Rasio Utang Terhadap Modal (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 44,97%, 31,08% dan 55,17%,. Peningkatan Utang Terhadap Modal (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan terutama disebabkan oleh pertumbuhan liabilitas Perseroan jauh lebih signifikan dibandingkan pertumbuhan ekuitas Perseroan di periode tahun 2016.

Rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 6,91%, 3,37% dan 20,45%. Perubahan rasio Total Utang Berbunga Terhadap Ekuitas Perseroan terutama disebabkan kenaikan pinjaman bank sebagai dampak dari akuisisi entitas anak.

Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 68,98%, 76,29% dan 64,45%. Penurunan rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan terutama disebabkan oleh pertumbuhan aset yang lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan ekuitas Perseroan di periode tahun 2017.

Rasio Profitabilitas

KETERANGAN	31 Desember		
	2018	2017	2016
Margin Laba Usaha – <i>Operating Profit Margin</i> (%)	12,72%	30,48%	13,08%
Margin Laba Bersih – <i>Net Profit Margin</i> (%)	7,67%	33,92%	10,89%
Tingkat Pengembalian Aset – ROA (%)	1,06%	0,95%	1,15%
Tingkat Pengembalian Modal – ROE (%)	1,54%	1,25%	1,79%

Margin laba usaha (*Operating Profit Margin*) Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 12,72%, 30,48% dan 13,08%. Penurunan rasio Margin laba usaha (*Operating Profit Margin*) Perseroan terutama disebabkan oleh adanya kenaikan beban usaha dibanding tahun 2017.

Margin laba bersih (*Net Profit Margin*) Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 7,67%, 33,92% dan 10,89%. Penurunan rasio Margin laba bersih (*Net Profit Margin*) Perseroan terutama disebabkan adanya kenaikan beban keuangan dibanding tahun 2017.

Tingkat Pengembalian Aset (ROA) Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 1,06%, 0,95% dan 1,15%. Kenaikan rasio Tingkat Pengembalian Aset (ROA) Perseroan disebabkan adanya kenaikan laba bersih Perseroan pada 2018 yang lebih tinggi daripada kenaikan nilai Aset.

Tingkat Pengembalian Ekuitas (ROE) Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 1,54%, 1,25% dan 1,79%. Peningkatan rasio Tingkat Pengembalian Ekuitas (ROE) Perseroan terutama terjadi karena adanya kenaikan laba bersih pada 2018 yang lebih tinggi dengan kenaikan nilai ekuitas.

Rasio Likuiditas

KETERANGAN	31 Desember		
	2018	2017	2016
Rasio Kas – <i>Cash Ratio</i> (%)	1,78%	286,57%	4,25%
Rasio Cepat – <i>Quick Ratio</i> (%)	202,31%	812,65%	82,82%
Rasio Lancar – <i>Current Ratio</i> (%)	263,67%	1228,74%	340,37%



Rasio kas (*Cash Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 1,78%, 286,57% dan 4,25%. Penurunan ini terutama terjadi seiring penurunan saldo kas sepanjang tahun berjalan.

Rasio cepat (*Quick Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 202,31%, 812,65% dan 82,82%. Penurunan ini terutama terjadi karena penurunan saldo kas dibanding tahun 2017.

Rasio lancar (*Current Ratio*) Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 263,67%, 1228,74% dan 340,37%. Penurunan ini terutama terjadi peningkatan liabilitas lancar lebih tinggi dari pada asset lancarnya.

Sumber utama likuiditas internal Perseroan berasal dari kas dan piutang usaha. Sedangkan sumber eksternal Perseroan berasal dari pendanaan dari perbankan dan non perbankan. Dengan mempertimbangkan sumber daya keuangan yang tersedia bagi Perseroan, termasuk kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi, fasilitas bank dan dana hasil penawaran umum, Perseroan berkeyakinan bahwa Perseroan masih memiliki likuiditas yang mencukupi untuk keperluan operasi dan membayar utang.

Dalam mengelola likuiditas, Perseroan memastikan setiap kebutuhan dana di saat ini, maupun di masa datang baik untuk kondisi normal maupun kondisi stres dapat dipenuhi. Jumlah aset lancar yang memadai dipertahankan untuk menjamin kebutuhan likuiditas yang terkendali setiap waktu.

8. BELANJA MODAL

Belanja modal yang dilakukan Perseroan sebagian besar berasal dari aktivitas akuisisi yang dilakukan Perseroan melalui Entitas Anak pada tahun 31 Desember 2018.

Perseroan melalui Entitas Anak telah melakukan pembelian belanja modal berupa pembelian tanah, bangunan, perbaikan prasarana dan furniture, peralatan dan perlengkapan, perangkat komputer, dan kendaraan dengan nilai per tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing adalah Rp132.228.221.414, Rp250.050.001 dan Rp41.464.001.

Sumber dana pembelian barang modal didanai terutama dari aktivitas pendanaan induk usaha. Perseroan berencana untuk mendanai belanja modal Perseroan melalui kombinasi arus kas dari aktivitas operasi, dana peserta, dan pasar modal. Realisasi belanja modal Perseroan dapat berbeda dengan apa yang direncanakan sebelumnya karena berbagai faktor, antara lain arus kas Perseroan di masa depan, hasil usaha dan kondisi keuangan, perubahan kondisi perekonomian Indonesia, perubahan peraturan di Indonesia, dan perubahan rencana serta strategi bisnis Perseroan.

Pada tahun 2017 Perseroan berencana untuk melakukan investasi atas tanah di daerah Fatmawati dan tanah di Cilandak dengan pembayaran uang muka seluruhnya sebesar Rp 110 miliar. Pada tanggal 20 Desember 2018 Perseroan melakukan pembatalan atas pembelian tanah tersebut karena berdasarkan hasil *due diligence*, secara komersial tanah tersebut tidak sesuai dengan rencana pengembangan bisnis Perseroan.

Dana pembatalan investasi tanah tersebut kemudian dialihkan Perseroan ke dalam rencana pembelian tanah yang berlokasi di kota Cirebon seluas 58,2 Ha melalui PT Astha Global Djaya dengan pembayaran uang muka sebesar Rp 116,5 miliar dari total nilai transaksi sebesar Rp125,19 miliar. Perjanjian antara Perseroan melalui Entitas Anak, AHI dengan PT Astha Global Djaya dapat diakhiri oleh salah satu pihak dengan syarat dan ketentuan yang wajib disepakati bersama secara tertulis dengan pemulihan semua hak dari masing-masing pihak termasuk di dalamnya pengembalian pembayaran dan pemulihan lainnya yang dianggap perlu oleh para pihak. Transaksi ini direncanakan dapat diselesaikan oleh Perseroan dalam 12 bulan kedepan.



Tabel berikut ini menggambarkan pembelanjaan modal Perseroan yang terjadi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 :

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	31 Desember (audit)		
	2018	2017	2016
Tanah	46.816.527.560	-	-
Bangunan	68.682.433.332	-	-
Perbaikan prasarana, dan furniture	-	-	-
Peralatan dan Perlengkapan	11.970.581.738	-	3.466.000
Perangkat komputer	337.437.556	5.050.001	29.848.001
Kendaraan	388.241.228	245.000.000	8.150.000
Bangunan dalam penyelesaian	4.033.000.000	-	-

Dalam pengadaan barang modal tersebut, Perseroan menerapkan prinsip kehati-hatian agar barang modal tersebut sesuai antara fungsi dan kebutuhannya. Setiap belanja modal yang dilakukan oleh Perseroan memiliki tujuan untuk meningkatkan operasional Perseroan.

9. SEGMENT OPERASI

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen Perseroan untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Segmen Operasi Perseroan terbagi setelah pada tahun 2018, Perseroan melakukan akuisisi 2 (dua) hotel sehingga untuk tahun 31 Desember 2018, Perseroan melaporkan segmen-segmen berdasarkan segmen operasi berikut ini:

1. Real Estat
2. Hotel

Segmen operasi

	Real Estat	Hotel	Jumlah
Pendapatan	156.100.566.320	14.176.255.145	170.276.821.465
Laba Usaha	20.996.139.135	657.522.688	21.653.661.823
Aset segmen	1.197.599.393.144	307.883.378.748	1.276.912.890.445
Liabilitas segmen	593.444.652.432	37.325.287.228	380,766,619,165

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 170 miliar yang berasal dari kontribusi pendapatan 91,67% dari segmen Real Estat dan 8,33% dari segmen Hotel, mengalami peningkatan sebesar Rp 138 miliar atau sebesar 424,71% dari pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 32 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya penjualan tanah dan penjualan unit rumah dari segmen Real Estat dan pendapatan dari segmen hotel.

Laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 21,7 miliar yang berasal dari kontribusi laba 96,96% dari segmen Real Estat dan 3,04% dari segmen Hotel, mengalami peningkatan sebesar Rp 11,8 miliar atau sebesar 118,90% dari laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 9,9 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya kenaikan laba kotor, dampak langsung dari adanya peningkatan penjualan tanah dan penjualan unit rumah dari segmen Real Estat dan pendapatan dari segmen hotel.

10. KEJADIAN YANG SIFATNYA LUAR BIASA DAN TIDAK BERULANG LAGI DIMASA DATANG

Tidak terdapat kejadian yang sifatnya luar biasa yang terjadi sehubungan dengan kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perseroan yang mana berpotensi untuk dapat berulang lagi di masa yang akan datang.

11. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Tidak terdapat perubahan kebijakan akuntansi dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun buku terakhir.



VI. FAKTOR RISIKO

Investasi dalam Saham Yang Ditawarkan mengandung sejumlah risiko. Para calon investor harus berhati-hati dalam mempertimbangkan seluruh informasi yang terdapat dalam Prospektus ini, khususnya risiko-risiko usaha di bawah ini, dalam melakukan evaluasi sebelum membeli Saham Yang Ditawarkan. Risiko tambahan yang saat ini belum diketahui atau dianggap tidak material oleh Perseroan juga dapat berpengaruh material dan merugikan pada kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan. Harga Saham yang Ditawarkan Perseroan dapat turun dikarenakan salah satu risiko ini, dan calon investor dapat kehilangan sebagian atau seluruh nilai investasinya. Deskripsi pada bagian ini yang berhubungan dengan Pemerintah, data makroekonomi Indonesia atau informasi mengenai industri dimana Perseroan beroperasi, diperoleh dari publikasi resmi Pemerintah atau sumber pihak ketiga lainnya yang tidak diverifikasi secara independen oleh Perseroan.

Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko material bagi Perseroan yang telah dilakukan pembobotan berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kegiatan usaha, arus kas, hasil operasi, kondisi keuangan dan prospek usaha Perseroan dimulai dari risiko utama yang dapat memberikan dampak paling besar hingga risiko yang dapat memberikan dampak yang paling kecil.

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

Risiko Melemahnya Permintaan Properti

Pengembangan pemukiman dengan konsep kota mandiri di kota penyangga merupakan aktifitas bisnis inti yang dilakukan Perseroan. Kota-kota besar merupakan pusat segenap aktivitas pemerintahan maupun perekonomian masyarakat. Dengan demikian kebutuhan terhadap perumahan di kota mandiri yang berlokasi tidak jauh dari kota besar merupakan peluang yang menguntungkan. Namun, permintaan kebutuhan perumahan dapat sewaktu-waktu melemah tergantung pada daya beli masyarakat.

Para calon konsumen yang membeli rumah untuk ditempati sendiri dapat sewaktu-waktu menunda keputusan pembelian karena berbagai faktor, sedangkan calon pembeli rumah untuk tujuan investasi akan mengalihkan investasinya ke sektor lain apabila terlihat prospek yang lebih menguntungkan. Sejalan dengan itu, maka tingkat permintaan perumahan dapat berpeluang melemah, yang selanjutnya dapat mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan dan pada gilirannya menyebabkan pendapatan dan laba Perseroan menurun.

Risiko Terkait Industri Pariwisata dan Perhotelan di Indonesia

Perkembangan pariwisata di Indonesia berbanding lurus dengan meningkatnya bisnis akomodasi komersil seperti hotel, vila dan *resort* yang tersebar di Indonesia. Bencana alam dan situasi politik di Indonesia memiliki dampak langsung terhadap industri pariwisata yang berimbas pula terhadap bisnis perhotelan. Hal ini dapat memberikan dampak negatif terhadap kinerja usaha dan pendapatan Perseroan.

Risiko Keamanan

Masalah keamanan merupakan faktor penting bagi hampir semua jenis usaha, termasuk perusahaan yang bergerak di bidang perhotelan. Risiko keamanan yang mempengaruhi kunjungan, antara lain yaitu:

- Kejahatan umum, seperti pencurian, pencopetan, penganiayaan, penipuan dan lain-lain.
- Terorisme dan tindakan di luar hukum terhadap institusi negara dan sumber kekayaan negara.
- Konflik sosial, keresahan sosial-politik dan agama.

Risiko keamanan berupa terorisme, konflik sosial dan SARA dapat mempengaruhi kinerja operasional Perseroan yang disebabkan oleh berkurangnya jumlah tamu. Kondisi ini berpotensi menurunkan pendapatan Perseroan.

Risiko Wabah Penyakit

Jumlah wisatawan yang datang ke Indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya. Kesehatan wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Indonesia ataupun wisatawan lokal yang berkunjung ke daerah lokasi hotel perseroan tidak dapat senantiasa diidentifikasi. Kondisi wisatawan yang tidak sehat dapat menularkan pada orang lain sehingga dapat menimbulkan wabah penyakit selain ada faktor faktor lain yang dapat menyebabkan terjadinya wabah penyakit.



Jika terjadi wabah menular di Indonesia ataupun di daerah lokasi hotel perseroan memunculkan *travel warning* baik dari wisatawan mancanegara ataupun warga negara Indonesia yang akan bepergian ke daerah tersebut. Kondisi ini akan mempengaruhi tingkat kunjungan ke hotel hotel perseroan, sehingga hal ini dapat menurunkan pendapatan dan profitabilitas perseroan.

B. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Risiko Permodalan

Pengembangan perkotaan memerlukan modal yang besar. Perseroan tidak selalu dapat menjamin ketersediaan dana yang cukup untuk membiayai semua proyek dalam jangka panjang, misalnya untuk pengembangan proyek, perolehan lahan baru, dan lain-lain sesuai dengan prospek dan rencana pengerjaan proyek yang telah ditetapkan. Apabila pinjaman dana tidak bisa didapatkan dari Perbankan dan/atau pasar modal, hal ini akan berdampak pada menurunnya kinerja Perseroan, yang pada akhirnya mempengaruhi performa keuangan dan pendapatan perseroan.

Risiko Penyelesaian Proyek

Produk *high rise* seperti pengembangan kawasan hunian membutuhkan alokasi dana besar dengan risiko serapan yang cukup tinggi. Sementara itu, pembangunan produk *high rise* harus segera dimulai begitu terbit keputusan untuk mengembangkan produk tersebut. Walaupun sebagian perumahan dan beberapa fasilitas-fasilitas telah selesai dibangun, namun kendala teknis dan non teknis kemungkinan bisa muncul dalam penyelesaian proyek secara keseluruhan. Risiko serapan sehubungan dengan unit yang tidak terjual sesuai rencana mengandung risiko beban suku bunga. Hal ini menimbulkan arus kas yang negatif.

Risiko Perubahan Selera Pasar

Bisnis perumahan seringkali dipengaruhi oleh perubahan dan tren desain bangunan pada suatu masa tertentu. Desain atau model bangunan yang telah dibangun memiliki risiko tidak sesuai dengan selera pasar yang berkembang saat siap dipasarkan.

Risiko Kenaikan Harga Bahan Baku/Material

Harga bahan baku/material sangat rentan dipengaruhi faktor makro maupun mikro ekonomi seperti kenaikan upah regular atau karena perubahan kebijakan pemerintah di bidang moneter.

Risiko Kelangkaan Bahan Baku/Material

Penyelesaian proyek pada bidang usaha konstruksi sangat tergantung pada ketersediaan bahan baku / material. Kelangkaan atau kekurangan bahan baku/material dapat menyebabkan mundurnya waktu pelaksanaan dan penurunan laba.

Risiko Dalam Pemilihan Mitra Subkontraktor/Supplier

Keberhasilan suatu proyek sangat tergantung pada subkontraktor atau supplier yang menjadi mitra Perseroan. Kredibilitas subkontraktor atau supplier akan menentukan tingkat risiko yang dihadapi Perseroan.

Risiko Tidak Terpenuhinya Kebutuhan SDM

Ketersediaan SDM secara kualitas dan kuantitas berpengaruh terhadap pengerjaan sebuah proyek. Hal ini yang berdampak pada pencapaian target pekerjaan yang sudah direncanakan.

Risiko Kredit Konsumen

Kebijakan perbankan yang berkaitan dengan penyaluran kredit dan tingkat suku bunga sangat berpengaruh terhadap program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) yang mempengaruhi tingkat penjualan. Padahal sekitar 80% pembelian produk properti dilakukan melalui program KPR /KPA. Pembatasan penyaluran kredit secara otomatis akan berdampak pada penurunan perolehan pesanan Perseroan.

Risiko Perijinan

Masalah perijinan mengandung risiko yang berkaitan dengan waktu dan biaya. Jika perusahaan pemegang ijin lokasi tidak menyelesaikan perolehan tanah dalam jangka waktu yang ditetapkan, maka risiko kerugian atas biaya awal yang sudah dikeluarkan harus ditanggung perusahaan.



Risiko Legalitas Tanah

Pembelian tanah merupakan salah satu langkah penting dan strategis dalam bisnis properti. Kesalahan mengidentifikasi kepemilikan tanah dapat mengakibatkan masalah yang cukup pelik di kemudian hari, baik masalah legal maupun konflik sosial.

Risiko Pembayaran

Risiko pembayaran terjadi ketika pihak pemberi pekerjaan menunda pembayaran atau bahkan tidak membayar biaya proyek sesuai kesepakatan. Hal ini akan berdampak negatif terhadap *cash flow* perusahaan.

Risiko Persaingan Usaha Di Bisnis Perhotelan

Hotel adalah industri jasa yang menyediakan akomodasi, makanan, dan minuman dimana usaha ini dilakukan selama 24 jam terus menerus. Selain menjual kamar, hotel juga menyediakan jasa penyewaan ruang untuk rapat, pernikahan, restoran, kolam renang, *health spa* dan fasilitas olahraga serta *outlet* lainnya. Bisnis di bidang perhotelan sangat fluktuatif dimana sangat tergantung pada lokasi hotel tersebut. Hotel yang berada di area bisnis misalnya, memiliki *room occupancy* yang tinggi di hari kerja, dan pada saat akhir pekan akan menurun. Sedangkan hotel yang berada di kawasan wisata akan *fully booked* pada saat liburan, dan *room occupancy* akan menurun pada saat hari kerja.

Dalam bisnis perhotelan ini, Entitas Anak memiliki persaingan usaha dari hotel-hotel berbintang tiga dan bintang dua. Dengan melihat hal tersebut dapat dikatakan bisnis perhotelan ini adalah usaha dengan risiko yang tinggi, sehingga dibutuhkan pengelolaan yang memadai untuk menekan risiko tersebut.

Risiko Perubahan Teknologi

Tersedianya berbagai aplikasi teknologi informasi, telah memudahkan interaksi para tamu dan manajemen hotel melalui peningkatan fleksibilitas, akurasi dan kecepatan dalam memberikan pelayanan. Teknologi Informasi membantu pula dengan tersedianya berbagai media sosial yang memudahkan Perseroan melakukan pemasaran. Pesatnya penggunaan media sosial telah mengubah hubungan antara pelanggan dan penyedia layanan dalam industri pariwisata.

Layanan *online booking* meningkat secara populer dengan fleksibilitas yang juga sekaligus memberikan kemudahan serta kenyamanan dari sisi pengguna terutama untuk mereka yang sibuk. Aplikasi digital tersebut harus mencakup berbagai fungsi utama, disinilah sebuah penerapan teknologi informasi hotel dapat secara jelas terpakai. Teknologi yang langsung melayani para tamu hotel sudah selanjutnya menjadi sebuah fokus pada industri perhotelan di Indonesia. Pada saat ini Perseroan menerapkan situs web yang dapat diakses di segala perangkat elektronik sehingga memudahkan tamu melakukan pemesanan kamar dan sistem hotel yang mendukung pelayanan kepada tamu.

Kelambanan atau ketidakmampuan Perseroan dalam mengadaptasi kecanggihan teknologi, terutama teknologi informasi, akan menciptakan resiko dalam kapasitas dan kemampuan perseroan menghadapi persaingan usaha yang semakin tinggi. Kondisi ini akan secara langsung ataupun tidak langsung mempengaruhi pendapatan dan profitabilitas Perseroan.

C. RISIKO UMUM

Risiko Imbas Krisis Ekonomi di Berbagai Belahan Dunia

Sepanjang tahun 2018, krisis ekonomi telah melanda di beberapa negara seperti Argentina, Turki dan Venezuela, sehingga menimbulkan imbas negatif terhadap perekonomian Indonesia. Selain itu kebijakan menaikkan suku bunga oleh *Federal Reserve* Amerika Serikat, telah berimbas pada meningkatnya aliran modal keluar (*capital outflow*) di Indonesia serta menyebabkan tekanan nilai tukar rupiah yang cenderung melemah. Pengaruh dari faktor-faktor eksternal ini menyebabkan antara lain barang-barang impor menjadi naik harganya, melemahkan perekonomian domestik, dan menahan laju pertumbuhan ekonomi pada umumnya. Selain itu, terdapat faktor internal berupa meningkatnya rasio utang pemerintah terhadap produk domestik bruto (PDB), sehingga dikhawatirkan memicu krisis ekonomi.



Kondisi fundamental ekonomi Indonesia sejauh ini cukup baik, meskipun terdapat pengaruh dari krisis global tersebut dalam jangka pendek. Kegiatan investasi di Indonesia sempat melambat karena tekanan krisis, terutama disebabkan adanya pergerakan dana keluar dari Indonesia, baik karena tawaran *return* yang lebih baik di luar atau untuk menutupi kerugian di negara-negara asal investasi. Hal ini berakibat pada melambatnya penyerapan tenaga kerja serta penurunan daya beli masyarakat di kalangan ekonomi menengah dan bawah, yang pada akhirnya berimbas pada melambatnya pertumbuhan ekonomi nasional. Kondisi pelemahan ekonomi tersebut nantinya dapat berpengaruh negatif dalam kegiatan usaha konstruksi di Indonesia, yakni ditandai dengan menurunnya permintaan proyek-proyek konstruksi di tengah ketidakpastian pemulihan ekonomi dunia paska krisis tersebut. Penurunan tingkat perekonomian Indonesia tersebut dapat menurunkan hasil dari kegiatan operasional dan prospek usaha Perseroan.

Risiko Fluktuasi Mata Uang

Seluruh transaksi Perseroan dilakukan dan dicatat dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional dan pelaporan Perseroan. Meskipun demikian mitra kontraktor Perseroan akan menanggung sebagian besar risiko akibat fluktuasi harga material yang mungkin berdampak pada penetapan anggaran pembangunan.

Risiko Politik dan Keamanan di Indonesia

Risiko politik dapat terjadi berkaitan erat dengan jalannya pemerintahan serta dampaknya terhadap situasi keamanan dan ketertiban di suatu negara. Kondisi politik yang tenang dan stabil merupakan prasyarat perkembangan usaha dan bisnis. Unjuk rasa atau demonstrasi, maupun kegiatan-kegiatan lain yang menyuarakan kebebasan berpendapat, merupakan bagian dari berkembangnya demokrasi. Akan tetapi jika unjuk rasa ini memicu konflik antar golongan atau kelompok di masyarakat, atau berimbas pada perusakan terhadap properti publik maupun milik pribadi, maka akan menimbulkan sentiment negatif terhadap iklim usaha di suatu negara, termasuk di bidang properti. Selain itu, persepsi tentang keamanan untuk berwisata atau berkunjung ke suatu negara, dapat mempengaruhi arus wisatawan yang masuk dan pada gilirannya mempengaruhi kelancaran industri perhotelan.

Kondisi politik dan keamanan di Indonesia secara umum baik. Akan tetapi, menyongsong pemilihan presiden dan pemilihan legislatif yang dilaksanakan serentak pada tahun 2019, terdapat resiko meningkatnya suhu politik dengan berbagai peristiwa yang bermula dari ketegangan antar kelompok atau kubu-kubu yang bersaing. Jika kondisi politik yang kurang stabil ini berlangsung terus dan kurang terkendali, maka secara tidak langsung akan berpengaruh terhadap kegiatan perusahaan dan pada gilirannya mempengaruhi kinerja keuangan Perseroan.

Risiko Perubahan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah

Bagi Perseroan yang bergerak di bidang pengembangan properti, pengelolaan gedung, penyewaan gedung, jasa perhotelan serta jasa manajemen hotel, legalitas dan perizinan merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan. Kegiatan usaha Perseroan dapat dipengaruhi oleh perubahan perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah dari tingkat daerah hingga pusat terkait dengan pengembangan properti, pengelolaan gedung, penyewaan gedung dan perhotelan, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

Perubahan kebijakan pemerintah terkait industri pariwisata baik pada tingkat daerah maupun pusat, akan berimbas pada kegiatan usaha Perseroan. Adanya perubahan kebijakan pemerintah terkait pembatasan jumlah wisatawan, pengaturan terkait tarif penerbangan atau moda transportasi, perubahan fokus wisata ke daerah lain di luar lokasi usaha Perseroan, dan berbagai perubahan lain.

Risiko Terjadinya Bencana Alam

Topografi wilayah pada sebagian tempat di Indonesia memiliki tingkat kerentanan yang tinggi terhadap bencana alam seperti gempa bumi, tsunami, banjir, letusan gunung berapi, kekeringan atau peristiwa-peristiwa alam lainnya. Sejumlah bencana alam telah terjadi di Indonesia sepanjang tahun 2018, baik bencana yang berskala lokal maupun nasional, seperti gempa di Lombok, Nusa Tenggara Barat, serta gempa diikuti tsunami di Palu dan Donggala, Sulawesi Tengah.

Dalam setiap kejadian bencana alam, mau tidak mau menyebabkan resiko dan potensi kerusakan pada bangunan dan proyek pembangunan, terlebih lagi yang berkaitan dengan proyek pembangunan properti yang sedang dalam proses pengerjaan oleh Perseroan. Jika ini terjadi maka akan dapat mempengaruhi secara negatif dalam kinerja operasional dan pada akhirnya pada kinerja keuangan Perseroan. Secara umum semua proyek pembangunan



yang dilakukan Persero telah dilindungi dengan asuransi, meskipun tidak dapat dipastikan apakah nilai pertanggungan memadai untuk mengganti kerugian apabila terjadi bencana alam yang berdampak luas.

Risiko Konflik atau Ketegangan Sosial

Keberadaan suatu proyek pembangunan properti secara langsung atau tidak langsung dapat mempengaruhi kehidupan warga sekitar. Tidak jarang resiko ini meningkat apabila terjadi konflik dengan warga, baik sebelum maupun selama pembangunan dilakukan. Risiko ini dapat berkembang, antara lain karena adanya sengketa tanah, terganggunya aktivitas warga, atau adanya keberatan atau ketidak-setujuan terhadap proyek yang sedang berlangsung.

Untuk mencegah dan mengurangi resiko sosial ini, Perseroan terlebih dahulu harus melakukan pendekatan dan sosialisasi kepada warga di sekitar area pembangunan. Selain itu, perlu mengembangkan kebijakan *Corporate Social Responsibility* (CSR), guna untuk membina hubungan yang berkelanjutan dengan masyarakat sekitar.

D. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN SAHAM

Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari

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

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

Likuiditas saham Perseroan

Tidak ada jaminan bahwa pasar untuk saham Perseroan akan berkembang atau, jika pasar untuk saham Perseroan berkembang, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan likuid. Jika dibandingkan dengan pasar modal di negara-negara maju, pasar modal Indonesia relatif kurang likuid, memiliki volatilitas yang lebih tinggi dan memiliki standar akuntansi yang berbeda. Harga-harga di pasar modal Indonesia juga relatif lebih tidak stabil dibandingkan dengan pasar modal lainnya. Oleh karena itu, Perseroan tidak bisa memprediksi bahwa likuiditas saham Perseroan akan terjaga.

Kemampuan untuk menjual dan menyelesaikan perdagangan di Bursa Efek dapat memiliki risiko keterlambatan. Dengan demikian, tidak ada jaminan bahwa pemegang saham Perseroan akan dapat menjual sahamnya pada harga atau waktu tertentu dimana pemegang saham tersebut akan mampu melakukannya di pasar saham yang lebih likuid.

Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari

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



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

Kepentingan Pemegang Saham Pengendali dapat bertentangan dengan kepentingan pembeli Saham Yang Ditawarkan

Setelah Penawaran Umum Perdana, Pemegang Saham Pengendali yang memiliki lebih dari 50% dari jumlah seluruh saham Perseroan yang beredar, pada umumnya dapat memegang kendali efektif atas Perseroan, termasuk kewenangan untuk memilih Direktur dan Komisaris Perseroan dan menentukan hasil dari suatu tindakan yang membutuhkan persetujuan pemegang saham. Walaupun Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan wajib memperhatikan setiap kepentingan pemegang saham termasuk pemegang saham minoritas, namun dengan mempertimbangkan bahwa Pemegang Saham Pengendali dapat memiliki kepentingan bisnis di luar Perseroan, Pemegang Saham Pengendali dapat mengambil tindakan yang lebih menguntungkan bagi kepentingan bisnis Pemegang Saham Pengendali tersebut dibandingkan kepentingan Perseroan, dimana hal ini dapat berdampak material dan merugikan terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek Perseroan. Oleh karena itu, Pemegang Saham Pengendali telah dan akan tetap memiliki pengaruh signifikan atas Perseroan, termasuk pengaruh sehubungan dengan:

- menyetujui penggabungan, konsolidasi atau pembubaran Perseroan;
- memberikan pengaruh yang signifikan terhadap kebijakan dan urusan Perseroan;
- memilih sebagian besar Direktur dan Komisaris Perseroan; dan
- menentukan hasil dari tindakan yang memerlukan persetujuan pemegang saham (selain dari persetujuan atas transaksi yang memiliki benturan kepentingan dimana Pemegang Saham Pengendali memiliki benturan kepentingan atau memiliki hubungan afiliasi dengan Direktur, Komisaris atau Pemegang Saham Utama (pemegang saham yang memiliki 20% atau lebih dari saham yang beredar) yang memiliki benturan kepentingan diharuskan untuk tidak memberi suara berdasarkan Peraturan OJK), termasuk waktu dan pembayaran atas dividen di masa depan.

Di masa yang akan datang, Perseroan dapat melakukan transaksi dengan entitas yang dikendalikan oleh Pemegang Saham Pengendali dan pihak terkait lainnya dalam kegiatan usaha sehari-hari. Tidak ada jaminan bahwa transaksi tersebut akan dilakukan pada syarat dan ketentuan yang menguntungkan bagi Perseroan, namun setiap transaksi benturan kepentingan (sebagaimana didefinisikan dalam peraturan OJK) yang dilakukan Perseroan dengan pihak terafiliasi setelah Penawaran Umum Perdana wajib memperoleh persetujuan pemegang saham independen sesuai dengan peraturan OJK sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1.

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



VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Terdapat kejadian penting setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 12 Juni 2019 atas laporan keuangan konsolidasi Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317) serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2017 dan 2016, yang telah diaudit oleh KAP Gideon Adi & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, ditandatangani oleh Gideon Adi Siallagan, M.Acc., CA., CPA (Ijin Akuntan Publik No. AP.0460), dari tanggal laporan auditor independen sampai dengan tanggal efektif pernyataan pendaftaran, yaitu sebagai berikut:

Berdasarkan Perjanjian Penerbitan Surat Sanggup Wajib Konversi antara Perseroan dengan Goldfive Capital Ltd. Pada tanggal 29 Juni 2018 jo. Addendum Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.: MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tertanggal 26 April 2019 jo. Addendum Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tanggal 25 Juni 2019 jo Surat Persetujuan tanggal 25 Juni 2019, dengan perubahan dan/atau tambahan dalam pokok perjanjian sebagai berikut:

- Para Pihak sepakat bahwa nilai nominal per lembar saham yang akan menjadi nilai dasar patokan konversi Surat Sanggup menjadi Saham-Saham Konversi adalah nilai yang sama dengan nilai nominal saham yang ditawarkan pada saat dilakukannya Penawaran Umum ("**Harga Konversi**"), kecuali disepakati lain oleh Para Pihak secara tertulis sebelum Penawaran Umum dilakukan. Dalam hal terdapat sisa nilai Utang yang tidak dapat digenapkan untuk dikonversi menjadi Saham Konversi, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya segera baik melalui pembayaran tunai oleh Penerbit Surat Sanggup atau dengan penghapusan sebagian maupun seluruh sisa Utang oleh Pemegang Surat Sanggup atau dengan cara lain yang disepakati oleh Para Pihak.
- Saham Konversi akan di *lock* untuk jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal pencatatan Saham Konversi pada Bursa Efek Indonesia .
- Para Pihak sepakat bahwa PT Goldfive Investment Capital ditunjuk oleh Pemegang Surat Sanggup sebagai pihak yang menerima Saham-Saham Konversi

Berdasarkan Perjanjian Penerbitan Surat Sanggup Wajib Konversi antara Perseroan dengan Castleford Investment Holdings Ltd. Pada tanggal 29 Juni 2018 jo. Addendum Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.: MCB0012/DMSP-CF/VI/2018 tertanggal 26 April 2019 jo. Addendum Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.MCB0012/DMSP-CF/VI/2018 tanggal 25 Juni 2019 jo Surat Persetujuan tanggal 25 Juni 2019, dengan perubahan dan/atau tambahan dalam pokok perjanjian sebagai berikut:

- Para Pihak sepakat bahwa nilai nominal per lembar saham yang akan menjadi nilai dasar patokan konversi Surat Sanggup menjadi Saham-Saham Konversi adalah nilai yang sama dengan nilai nominal saham yang ditawarkan pada saat dilakukannya Penawaran Umum ("**Harga Konversi**"), kecuali disepakati lain oleh Para Pihak secara tertulis sebelum Penawaran Umum dilakukan. Dalam hal terdapat sisa nilai Utang yang tidak dapat digenapkan untuk dikonversi menjadi Saham Konversi, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya segera baik melalui pembayaran tunai oleh Penerbit Surat Sanggup atau dengan penghapusan sebagian maupun seluruh sisa Utang oleh Pemegang Surat Sanggup atau dengan cara lain yang disepakati oleh Para Pihak.
- Saham Konversi akan di *lock* untuk jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal pencatatan Saham Konversi pada Bursa Efek Indonesia.
- Para Pihak sepakat bahwa PT Karsa Daya Rekatama ditunjuk oleh Pemegang Surat Sanggup sebagai pihak yang menerima Saham-Saham Konversi.

Untuk keterangan lengkap mengenai Perjanjian-perjanjian tersebut di atas dapat di lihat pada Bab VIII Keterangan Tentang Perseroan dan Entitas Anak, Kegiatan Usaha, Serta Kecenderungan dan Prospek usaha pada bagian Perjanjian-Perjanjian Penting



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

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT DMS Propertindo Tbk, selanjutnya disebut "Perseroan", didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No.04 tanggal 7 Januari 2011, yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-05677.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0009275.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.26416 tanggal 24 Juli 2012, untuk selanjutnya disebut "Akta Pendirian".

Anggaran dasar Perseroan sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 74 tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0030709.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0091582.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019 "**Akta No. 74/2019**".

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 3 tanggal 1 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0005542.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 2 Februari 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0017621.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 2 Februari 2019, serta telah memperoleh Penerimaan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keterangannya No. AHU-AH.01.03-0066671 tanggal 2 Februari 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0017621.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 2 Februari 2019, untuk selanjutnya disebut "**Akta No. 3/2019**" *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 73 tanggal 29 April 2019 *jo.* Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 5 tanggal 13 Juni 2019, para pemegang saham menyetujui antara lain:

- a. Menyetujui Initial Public Offering (selanjutnya disebut IPO) Perseroan melalui pengeluaran saham baru dari dalam simpanan (portepel) Perseroan, sejumlah sebanyak-banyaknya 3.634.619.475 (tiga milyar enam ratus tiga puluh empat juta enam ratus sembilan belas ribu empat ratus tujuh puluh lima) saham biasa atas nama dengan nilai Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap saham, yang seluruhnya akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - (i) sebanyak-banyaknya 933.000.000 (sembilan ratus tiga puluh tiga juta) saham biasa atas nama akan ditawarkan kepada masyarakat;
 - (ii) sebanyak-banyaknya 2.701.619.475 (dua miliar tujuh ratus satu juta enam ratus sembilan belas ribu empat ratus tujuh puluh lima) saham biasa atas nama, yang akan dipergunakan sebagai kompensasi hak tagih atas tagihan Goldfive Investment Capital Ltd dan Castleford Investment Holdings Ltd terhadap Perseroan (konversi utang menjadi saham) dengan total nilai utang sebesar Rp. 270.161.947.504 (dua ratus tujuh puluh miliar seratus enam puluh satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus empat Rupiah), yang timbul berdasarkan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi nomor MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tertanggal 29-6-2018 (dua puluh sembilan Juni dua ribu delapan belas) dan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi nomor MCB0012/DMSP-CF/VI/2018 tertanggal 29-6-2018 (dua puluh sembilan Juni dua ribu delapan belas), keduanya dibuat secara dibawah tangan.
- b. Menyetujui penerbitan Waran Seri I dalam jumlah sebanyak-banyaknya 2.871.750.000 (dua miliar delapan ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) Waran Seri I untuk ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana, dimana setiap pemegang 3 (tiga) saham baru hasil Penawaran Umum Perdana dan OWK, memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma, dengan ketentuan setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegang saham untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel, sehingga jumlah saham baru yang akan dikeluarkan sebagai pelaksanaan Waran Seri I tersebut adalah sebanyak-banyaknya 2.871.750.000 (dua miliar delapan ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) saham. Saham dan Waran Seri I tersebut untuk selanjutnya dicatatkan pada Bursa Efek.
- c. Menyetujui dan memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan IPO Perseroan, termasuk tetapi tidak terbatas pada:



- (i) menetapkan penggunaan dana yang diperoleh melalui IPO;
 - (ii) menetapkan harga penawaran;
 - (iii) menetapkan syarat dan ketentuan waran;
 - (iv) menetapkan kepastian jumlah saham yang ditawarkan dengan persetujuan Dewan Komisaris;
 - (v) mendaftarkan dan menitipkan saham Perseroan dalam penitipan kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sesuai dengan peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia; dan
 - (vi) mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada Bursa Efek Indonesia.
- d. Mendelegasikan dan memberikan kewenangan kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan Keputusan Para Pemegang Saham, termasuk untuk:
- (i) menyatakan realisasi atau pelaksanaan pengeluaran atau penerbitan saham dalam rangka IPO Perseroan dan mengeluarkan saham dalam rangka pelaksanaan waran;
 - (ii) menentukan kepastian jumlah saham dalam simpanan -yang akan dikeluarkan melalui IPO, masing-masing saham tersebut dengan nilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah), yang ditawarkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - (1) sebanyak-banyaknya 933.000.000 (sembilan ratus tiga puluh tiga juta) saham biasa atas nama yang akan ditawarkan kepada masyarakat;
 - (2) sebanyak-banyaknya 2.701.619.475 (dua miliar tujuh ratus satu juta enam ratus sembilan belas ribu empat ratus tujuh puluh lima) saham biasa atas nama, yang akan dipergunakan sebagai kompensasi hak tagih atas tagihan Goldfive Investment Capital Ltd dan Castleford Investment Holdings Ltd terhadap Perseroan (konversi utang menjadi saham) dengan total nilai utang sebesar Rp. 270.161.947.504 (dua ratus tujuh puluh miliar seratus enam puluh satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus empat Rupiah), yang timbul berdasarkan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi nomor MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tertanggal 29-6-2018 (dua puluh sembilan Juni dua ribu delapan belas) dan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi nomor MCB0012/DMSP-CF/VI/2018 tertanggal 29-6-2018 (dua puluh sembilan Juni dua ribu delapan belas), keduanya dibuat secara dibawah tanganyang seluruhnya akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia, dengan harga penawaran yang memperhatikan- peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Peraturan Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan akan dicatatkan;
 - (iii) menyatakan dalam akta Notaris mengenai peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan sebagai realisasi pengeluaran saham yang telah dikeluarkan dalam IPO dan dalam rangka pelaksanaan waran, setelah IPO selesai dilaksanakan.
- e. Menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan yang tertutup menjadi Perseroan Terbuka;
- f. Perubahan seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan dalam rangka perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Terbuka untuk disesuaikan dengan:
- (i) Peraturan Bapepam dan LK nomor IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK nomor Kep-179/BL/2008 tertanggal 14-5-2008 (empat belas mei dua ribu delapan);
 - (ii) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan- Terbuka sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas- Jasa Keuangan nomor 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka;
 - (iii) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik;
 - (iv) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Atau Perusahaan Publik; dan



(v) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka.

- g. Menyetujui untuk memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan terhutang sejak tanggal diperolehnya persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi Perseroan Terbuka. Pemberhentian tersebut dilakukan dengan memberikan pembebasan, pemberesan dan pelepasan tanggung jawab sepenuhnya (acquit et decharge) kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk segala tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dilakukan selama masa jabatan mereka.

Selanjutnya mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk masa jabatan yang baru, yang berlaku terhutang sejak tanggal diperolehnya persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi Perseroan Terbuka, sampai dengan 5 (lima) tahun terhutang sejak berlakunya pengangkatan tersebut, tanpa mengurangi hak RUPS untuk dapat memberhentikan sewaktu-waktu, dengan susunan sebagai berikut:

Direksi:

- Direktur Utama : Mohamad Prapanca, lahir di Jakarta, pada tanggal 23-2-1977 (dua puluh tiga Februari seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Kampung Babakan nomor 33, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 006, Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan (pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3174092302770003);
- Direktur : Haryadi, Sarjana Ekonomi, Lahir di Pekanbaru, pada tanggal 29-4-1966 (dua puluh sembilan April seribu sembilan ratus enam puluh enam), Warga Negara Indonesia, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Haji Kamang Bawah nomor 19, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 010, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3174062904660002);
- Direktur : Marwadi Syahrizal Masyhur, Lahir di Jakarta, pada tanggal 12-10-1965 (dua belas Oktober seribu sembilan ratus enam puluh lima), Warga Negara Indonesia, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Emesde Blok D nomor 26, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 001, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3174061210650013);
- Direktur Independen : Tuan Antonius Bima Triyastono, Lahir di Jakarta, pada tanggal 4-3-1966 (empat Maret seribu sembilan ratus enam puluh enam), Warga Negara Indonesia, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Banjarsari II nomor 23, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 008, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3174060403660001).

Dewan Komisaris:

- Komisaris Utama : Tuan David Desanan Anan Winowood, lahir di Jakarta, pada tanggal 6-12-1966 (enam Desember seribu sembilan ratus enam puluh enam), Warga Negara Indonesia, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Kebon Sirih Barat IX nomor 5, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 004, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3171060612660001);
- Komisaris : Tuan Yarsof AK, lahir di Jakarta, pada tanggal 25-2-1964 (dua puluh lima Februari seribu sembilan ratus enam puluh empat), Warga Negara Indonesia, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Remaja II nomor 52, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Tengah, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur (pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3175042502640001);

**B. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN**

Perubahan yang terjadi pada struktur permodalan serta susunan pemegang saham dalam Perseroan dalam 3 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

2016

tidak terjadi perubahan anggaran dasar, khususnya mengenai struktur permodalan pada tahun 2016.

2017

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor 12 Tahun 2017 tanggal 7 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan M. Nova Faisal, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0160450 tanggal 9 Agustus 2017 ("Akta No.12/2017") Perseroan melakukan persetujuan penjualan seluruh saham milik David Desanan Winowod di Perseroan sebanyak 53.900 (lima puluh tiga ribu sembilan ratus) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 53.900.000.000 (lima puluh tiga miliar sembilan ratus juta Rupiah) kepada PT Papan Daya Utama.

Sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	250.000	250.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT DMS Investama	56.100	56.100.000.000	51,00
2. PT Papan Daya Utama	53.900	53.900.000.000	49,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	110.000	110.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	140.000	140.000.000.000	

2018

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham No.24 tanggal 31 Januari 2018, yang dibuat dihadapan M. Nova Faisal, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar Nomor AHU-AH.01.03-0063289 tanggal 12 Februari 2018 ("Akta No.24/2018"), Pemegang Saham Perseroan setuju untuk melakukan i) peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp 250.000.000.000 (dua ratus lima puluh miliar rupiah) menjadi sebesar Rp 1.160.000.000.000 (satu triliun seratus enam puluh miliar rupiah), ii) peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula sebesar Rp 110.000.000.000 (seratus sepuluh miliar rupiah) menjadi sebesar Rp 870.000.000.000 (delapan ratus tujuh puluh miliar rupiah). Peningkatan modal ditempatkan dan disetor di Perseroan sebesar Rp 870.000.000.000 (delapan ratus tujuh puluh miliar rupiah) dilakukan dengan cara :

- Penyetoran modal terdahulu sebesar Rp 110.000.000.000 (seratus sepuluh miliar rupiah).
- Sebesar Rp 760.000.000.000 (tujuh ratus enam puluh miliar rupiah) berasal dari konversi utang Perseroan.

Sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	1.160.000	1.160.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT DMS Investama	816.100	816.100.000.000	93,80
2. PT Papan Daya Utama	53.900	53.900.000.000	6,20
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	870.000	870.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	290.000	290.000.000.000	

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham No.48 tanggal 10 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0021839.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 17 Oktober 2018, telah menerima Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor AHU-AH.01.03-0253533 tanggal 17 Oktober 2018 dan menerima Penerimaan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0253534 tanggal 17 Oktober 2018, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0137382.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 17 Oktober 2018, untuk selanjutnya disebut "Akta No.48/2018", Pemegang Saham Perseroan setuju untuk melakukan i) peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp.1.160.000.000.000 (satu triliun seratus enam puluh miliar Rupiah) menjadi, 3.480.000.000.000 (tiga triliun empat ratus delapan puluh miliar Rupiah) dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp.100 (seratus Rupiah) dan ii) perubahan terhadap nilai saham di Perseroan yang



semula setiap lembar saham senilai Rp.1.000.000 (satu juta Rupiah) menjadi Rp.100 (seratus Rupiah), sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	34.800.000.000	3.480.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT DMS Investama	8.161.000.000	816.100.000.000	93,80
2. PT Papan Daya Utama	539.000.000	53.900.000.000	6,20
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	8.700.000.000	870.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	26.100.000.000	2.610.000.000.000	

2019

Berdasarkan Akta No. 74/2019, Pemegang Saham Peseroan setuju untuk melakukan i) pengurangan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp.3.480.000.000.000 (tiga triliun empat ratus delapan puluh miliar Rupiah) menjadi, Rp.3.282.000.000.000 (tiga triliun dua ratus delapan puluh dua miliar Rupiah) dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp.100 (seratus Rupiah) dan ii) pengurangan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dari semula sebesar Rp.870.000.000.000 (delapan ratus tujuh puluh miliar Rupiah) menjadi, Rp.820.500.000.000 (delapan ratus dua puluh miliar lima ratus juta Rupiah) dengan masing-masing saham bernilai nominal Rp.100 (seratus Rupiah). Pengurangan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 49.500.000.000,- (empat puluh sembilan milyar lima ratus juta Rupiah) tersebut dilakukan dengan penarikan kembali saham PT DMS Investama sebesar Rp 49.500.000.000,- (empat puluh sembilan milyar lima ratus juta Rupiah) atau sebanyak 495.000.000 (empat ratus sembilan puluh lima juta) saham yang telah dikeluarkan untuk dihapus oleh Perseroan. Dengan demikian struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 100 Per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	32.820.000.000	3.282.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT DMS Investama	7.666.000.000	766.600.000.000	93,43
2. PT Papan Daya Utama	539.000.000	53.900.000.000	6,57
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	8.205.000.000	820.500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	24.615.000.000	2.461.500.000.000	

C. IZIN-IZIN YANG WAJIB DIPENUHI PERSEROAN

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan dan Perusahaan Anak telah memiliki izin-izin penting antara lain sebagai berikut:

Izin-Izin Umum Perseroan

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi	Keterangan
1.	Tanda Daftar Perusahaan ("TDP")	nomor TDP 09.03.1.46.69305 7 September 2018 Kepala Kantor Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan	
2.	Surat Izin ("Usaha Perseroan SIUP") – Besar	Nomor 1208/AC.1.7/31.74/-1.824.27/e/2018 6 September 2018 Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan	
3.	Surat Keterangan Terdaftar ("SKT")	Nomor: PEM-00555/WPJ.04/KP.0803/2011 18 Februari 2011 Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pancoran Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan	NPWP nomor 03.117.605.0-061.000
4.	Surat Keterangan Domisili Usaha ("SKDU")	Nomor 446/5.16.0/31.74.08.1004/1.824/2016 Satuan Pelaksanaan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Duren Tiga	Berlaku sejak 15 Juli 2016 s/d 15 Juli 2021



Izin-Izin Umum Entitas Anak

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi	Pemegang Izin	Keterangan
1.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	SIUP-Besar Nomor 1013/AC.1.7/31.74/-1.824.27/e/2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pancoran pada tanggal 27 Agustus 2018	PT DMS Cipta Pesona	SIUP-Besar
2.		SIUP-Besar Nomor 04969-04/PB/1.824.271, yang dikeluarkan oleh Dinas Koperasi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah, dan Perdagangan Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 25 Juli 2014	PT DMS Prima Sentosa	SIUP-Besar
3.		SIUP menengah nomor : 00192/10-12/PM/XII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pijinan Kabupaten Bandung pada 3 Desember 2013	PT Padjadajaran Raya	SIUP-Menengah
4.		SIUP Besar No. 982/AC.1.7/31.74/-1.824.27/e/2018, yang diterbitkan oleh Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 23 Agustus 2018	PT DMS Laguna	SIUP-Besar
5.		SIUP Besar No. 1002/AC.1.7/31.74/-1.824.27/e/2018, yang diterbitkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 24 Agustus 2018	PT DMS Graha	SIUP-Besar
6.		AHI telah memiliki SIUP yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS pada tanggal 4 Desember 2018	PT Accola Hotel Indonesia	
7.	Tanda Daftar Perusahaan (TDP)	Nomor TDP 09.03.1.68.84048 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kecamatan Pancoran pada tanggal 27 Agustus 2018	PT DMS Cipta Pesona	
8.		TDP dengan Nomor 09.03.1.68.92936 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Koperasi Usaha Mikro Kecil dan Menengah dan Perdagangan Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 18 Agustus 2014	PT DMS Prima Sentosa	
9.		Berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik PT PDA telah memiliki NIB dengan nomor NIB 9120000140879 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	PT Padjadajaran Raya	



		pada tanggal 7 Januari 2019. NIB merupakan pengesahan TDP		
10.		nomor TDP 09.03.1.68.84047 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu pada tanggal 23 Agustus 2018	PT DMS Laguna	
11.		nomor TDP 09.03.1.68.84051 yang dikeluarkan oleh Kepala Uni Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 24 Agustus 2018	PT DMS Graha	
12.		Berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik PT AHI telah memiliki NIB dengan nomor NIB 8120119280246 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS pada tanggal 4 Desember 2018.	PT Accola Hotel Indonesia	
		TDP dengan Nomor 120515502311 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan Dinas Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta pada tanggal 18 Agustus 2015	PT Indra Anggira Sari	
13.		Berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik MHP telah memiliki Nomor Induk Berusaha ("NIB") dengan nomor NIB 9120000153016 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS pada tanggal 31 Januari 2019. NIB merupakan pengesahan TDP	PT Maharani Parahyangan	
14.	Surat Keterangan Domisili Perusahaan/Usaha (SKDP/SKDU)	Surat Keterangan Nomor: 107/27.1BU.1/31.74.08.1004/-071.562/e/2018 tentang Keterangan Domisili Perusahaan atas nama DMSCP, yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Duren Tiga pada tanggal 18 April 2018	PT DMS Cipta Pesona	
15.		Surat Keterangan Nomor: 444/5.16.0/31.74.08.1004/1.824/2016 tentang Keterangan Domisili Usaha/Badan Usaha/Badan Hukum atas nama DMSPS, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Satuan Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Duren Tiga pada tanggal 15 Juli 2016	PT DMS Prima Sentosa	
16.		Surat Keterangan Domisili nomor: 145/30/DS/VI/2013 yang dikeluarkan	PT Padjadajaran Raya	



		oleh Kepala Desa Kopo pada tanggal 7 Juni 2013		
17.		Surat Keterangan Nomor: 341/27.1BU.1/31.74.08.1004/-071.562/e/2017 tentang Keterangan Domisili Perusahaan atas nama PT DMS Laguna, yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Duren Tiga pada tanggal 27 Juli 2017	PT DMS Laguna	
18.		Surat Keterangan Nomor: 343/27.1BU.1/31.74.08.1004/-071.562/e/2017 tentang Keterangan Domisili Perusahaan atas nama DMS Graha, yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Duren Tiga pada tanggal 28 Juli 2022	PT DMS Graha	
19.		Surat Keterangan Nomor: 2/27.1BU/31.74.08.1004/-071.562/e/2018 tentang Keterangan Domisili Perusahaan atas nama AHI, yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Duren Tiga pada tanggal 2 Januari 2018	PT Accola Hotel Indonesia	
20.		Surat Keterangan Nomor: 470/168/PWK/VI/2014 tentang Keterangan Domisili Usaha atas nama PT Indra Anggira Sari, yang dikeluarkan oleh Lurah pada Pemerintah Kota Yogyakarta Kevamatan Pakualaman Kelurahan Purwokinanti pada tanggal 9 Juni 2014	PT Indra Anggira Sari	
21.		Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor: 87/Dp/III.9.2013, yang dikeluarkan oleh Lurah Kebon Jeruk, Kecamatan Andir pada Pemerintah Kota Bandung pada tanggal 8 Maret 2013	PT Maharani Parahyangan	
22.	Surat Keterangan Terdaftar (SKT)	Surat Keterangan Terdaftar No. PEM-01590/WPJ.04/KP.0803/2013 tanggal 13 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pancoran Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia	PT DMS Cipta Pesona	NPWP No. 03.301.408.5-061.000
23.		Surat Keterangan Terdaftar No. S-2645KT/WPJ.04/KP.0803/2014 tanggal 11 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pancoran Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia	PT DMS Prima Sentosa	NPWP No. 70.568.093.2-061.000
24.		-	PT Padjadajaran Raya	NPWP No. 31.793.955.1-445.000



25.		Surat Keterangan Terdaftar No: PEM-01588/WPJ.04/KP.0803/2013 tanggal 13 Mei 2013 dengan nomor NPWP 03.301.406.9-061.000 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pancoran, Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan, Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia	PT DMS Laguna	NPWP No. 03.301.406.9-061.000
26.		Surat Keterangan Terdaftar No: PEM-01589/WPJ.04/KP.0803/2013 tanggal 13 Mei 2013 dengan nomor NPWP 03.301.407.9-061.000 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pancoran, Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan, Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia	PT DMS Graha	NPWP No. 03.301.407.9-061.000
27.		Surat Keterangan Terdaftar No. S-4850KT/WPJ.04/KP.0803/2017 tanggal 20 Oktober 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pancoran Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia	PT Accola Hotel Indonesia	NPWP No. 83.070.910.1-061.000
28.		-	PT Indra Anggira Sari	NPWP No. 31.540.681.9-541.000
29.		Surat Keterangan Terdaftar No. PEM-01203/WPJ.09/KP.0103/2013 tanggal 9 April 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bandung Bojonagara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia	PT Maharani Parahyangan	NPWP No. 01.691.766.8-428.000

Izin Operasional Hotel

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi	Pemegang Izin	Keterangan
1.	Tanda Daftar Usaha Pariwisata ("TDUP")	Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik MHP telah memiliki TDU Pariwisata ("TDUP") dengan nomor NIB 9120000153016 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS pada tanggal 31 Januari 2019.	PT Maharani Parahyangan	Hotel Fabu Bandung
2.		Nomor 0026/H.PA/2015	PT Indra Anggira Sari	Hotel Zest Yogyakarta



No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi	Pemegang Izin	Keterangan
		yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta pada tanggal 18 Agustus 2015		
3.	Izin Mendirikan Bangunan ("IMB")	Nomor 2442/SIMB/DPB/83 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Untuk membongkar dan mendirikan kembali bangunan Hotel Bertingkat pada tanggal 22 Maret 2013	PT Maharani Parahyangan	Hotel Fabu Bandung
4.		Nomor 0393/PA/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan pada tanggal 3 Juni 2015	PT Indra Anggira Sari	Hotel Zest Yogyakarta
5	Izin Gangguan	Nomor: 503/IG-2672/BPPT tanggal 3 April 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu pada Pemerintah Kota Bandung	PT Maharani Parahyangan	Hotel Fabu Bandung
6		Nomor: 0726/0409.PA/2015 tanggal 11 Agustus 2015, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perizinan Kota Yogyakarta	PT Indra Anggira Sari	Hotel Zest Yogyakarta
7.	Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan ("UKL dan UPL")	Surat Nomor 660/326/BPLH tanggal 6 Maret 2015 perihal Penilaian atas Dokumen UKL-UPL Kegiatan Rencana Pembangunan Hotel Fabu yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pengelola Badan Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Bandung	PT Maharani Parahyangan	Hotel Fabu Bandung
8.		Surat Nomor 660/176 tanggal 15 Februari 2015 perihal Rekomendasi atas UKL-UPL Kegiatan Hotel Zest yang diterbitkan oleh Kepala Badan Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Yogyakarta	PT Indra Anggira Sari	Hotel Zest Yogyakarta

Izin Operasional Real Estate

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi	Pemegang Izin	Keterangan
1.	Izin Pemanfaatan Ruang	Surat Keputusan Nomor: 653/938-BP2T/2014 tentang Izin Pemanfaatan Ruang yang dikeluarkan oleh Walikota Tangerang Selatan pada tanggal 3 Juli 2014	PT DMS Graha	Pembangunan Perumahan Accola Park Serpong, Tangerang Selatan



No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi	Pemegang Izin	Keterangan
2.	Izin Lokasi	Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 591/10-BP2T/ 2014 tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada DMS Graha untuk keperluan perolehan tanah seluas 17.872 m ² , yang ditetapkan oleh Walikota Tangerang Selatan pada tanggal 15 Agustus 2014		
3.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648.3/296-bp2t/2016, tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama PT DMS Graha, yang diterbitkan oleh Walikota Tangerang Selatan pada tanggal 10 Pebruari 2016		
4.	Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (“UKL dan UPL”)	Keputusan Kepala Badan Lingkungan Hidup Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor : 660/029-BLHD Tahun 2014 Tentang Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) Kegiatan Pembangunan Perumahan Accola Park		
5.	Izin Lingkungan	Surat Keputusan Kepala Badan Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan Nomor: 658.31/030-BLHD/2014 tentang Izin Lingkungan atas Rencana Kegiatan Pembangunan Perumahan Accola Park Jalan Pasar Jengkol RT. 001/RW.01 Kelurahan Buaran Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan Oleh PT DMS Graha, tertanggal 29 Januari 2014		

D. PERJANJIAN – PERJANJIAN PENTING

PERJANJIAN - PERJANJIAN ENTITAS ANAK

A. PT PADJADJARAN RAYA

1. Perjanjian Pengadaan Tanah Soreang Nomor 008/PDT/PDA-GSP/XI/2018 tanggal 8 Januari 2018, yang dibuat dibawah tangan (“Perjanjian Tanah Soreang”)



a. Para Pihak

Perjanjian Tanah Soreang ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:

- 1) PT Padjajaran Raya (“**Pihak Pertama**”); dan
- 2) PT Gema Sabit Perkasa (“**Pihak Kedua**”).

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**” dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai “**Pihak**”.

b. Maksud dan Tujuan

- 1) Bahwa Pihak Pertama merupakan badan usaha yang memerlukan jasa Pihak Kedua untuk membantu proses pengadaan dan/atau pembebasan tanah untuk pihak Pertama.
- 2) Bahwa Pihak Kedua bersedia untuk memberikan jasanya kepada Pihak Pertama sehubungan dengan pengadaan dan/atau pembebasan tanah.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Bahwa objek dalam Perjanjian Tanah Soreang ini adalah tanah yang berada di Jalan Kamasan Raya, Ciherang, Jawa Barat atau sekurang-kurangnya terletak di wilayah Ciherang, Soreang, Bandung, Jawa Barat.
- 2) Bahwa pengadaan dan/atau pembebasan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 1) di atas adalah sebanyak-banyaknya 27 Hektar.
- 3) Bahwa Para Pihak sepakat harga rata-rata per meter persegi tanah dalam Perjanjian Tanah Soreang ini adalah Rp.407.000,- (empat ratus tujuh ribu Rupiah) atau secara nilai sama dengan Rp.110.000.000.000,- (seratus sepuluh miliar Rupiah) untuk tanah seluas 27 Hektar.
- 4) Bahwa Para Pihak Sepakat harga sebagaimana dimaksud pada angka 3) di atas sudah termasuk pajak yang merupakan kewajiban dari Pihak kedua dan pajak pembelian atas tanah akan ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Pertama.

d. Jangka Waktu

Perjanjian Tanah Soreang ini berlaku sejak tanggal 8 Januari 2018 sampai dengan 31 Maret 2019 dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu dengan kesepakatan Para Pihak.

e. Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

- 1) Perjanjian Tanah Soreang ini dilaksanakan menurut hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Para Pihak sepakat apabila terjadi perselisihan, maka akan diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah untuk mufakat.

B. PT DMS GRAHA

B.1 Perjanjian Afiliasi

1. Perjanjian Penggunaan Merek Accola Park No.0027/PPMAP/DMSP-DMSG/LGL/II/2017 tertanggal 6 Februari 2017 (“Perjanjian Merek Accola Park”)

Perjanjian Merek Accola Park ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) Perseroan, dalam hal ini diwakili oleh Mohamad Prapanca selaku Direktur Utama (“DMSP”); dan
- 2) DMS Graha, dalam hal ini diwakili oleh Haryadi selaku Direktur Utama (“DMS Graha”).

DMSP dan DMS Graha secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**” dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai “**Pihak**”.



b. Maksud dan Tujuan

- 1) Bahwa, DMSP merupakan induk usaha DMS Graha dengan kepemilikan saham secara langsung setara 99% dari total saham yang diterbitkan oleh DMS Graha.
- 2) Bahwa DMS Graha berencana menggunakan merek "Accola Park" dalam menjalankan usahanya di bidang pengembangan properti dan karenanya bermaksud mendaftarkan merek "Accola Park" atas nama DMS Graha.
- 3) Bahwa, sehubungan dengan pengelolaan kegiatan usaha DMS Graha yang sebagian besar masih dilakukan melalui DMSP, oleh karenanya DMS Graha bermaksud untuk memberikan wewenang dan kuasa kepada DMSP untuk melakukan pendaftaran merk "Accola Park".

c. Pokok Perjanjian

1. Pemberian Wewenang dan Kuasa

DMS Graha dengan ini sepakat untuk memberikan wewenang dan kuasa kepada DMSP untuk hal-hal sebagai berikut:

- a) Hak untuk menggunakan merk "Accola Park" dalam kegiatan usaha DMSP yang berhubungan dengan usaha pengembangan properti atau usaha lain yang sesuai dan terkait dengan maksud dan tujuan dari pendaftaran merk "Accola Park" di Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual Republik Indonesia; dan
- b) Kuasa dan wewenang untuk melakukan setiap tindakan yang diperlukan dalam rangka melakukan pendaftaran hak atas merk "Accola Park" atas nama DMS Graha pada Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual Republik Indonesia.

2. Biaya-Biaya

Para Pihak sepakat bahwa terhadap pengurusan permohonan hak merk "Accola Park" atas nama DMS Graha yang dilakukan oleh DMSP dan segala biaya yang timbul akan ditanggung oleh DMSP. Biaya tersebut diperhitungkan sebagai biaya royalti atas penggunaan merk "Accola Park" oleh DMSP dari waktu ke waktu.

3. Pengalihan

Hak penggunaan merk "Accola Park" serta kuasa dan wewenang yang diberikan kepada DMSP sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Merek Accola Park ini tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga manapun, baik sebagian ataupun seluruhnya, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari DMSG.

d. Penyelesaian Perselisihan

Segala perselisihan, kontroversi atau klaim yang timbul di antara Para Pihak, baik yang berhubungan dengan Perjanjian ini atau di luar, pelanggaran, termasuk pertanyaan yang berhubungan dengan penafsiran, penunjukan, keabsahan, efektivitas dan pengakhiran hak-hak atau kewajiban-kewajiban dari Para Pihak, akan diselesaikan secara damai oleh Para Pihak. Jika perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara damai oleh Para Pihak maka Para Pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang akan memeriksa dan memutuskan menurut peraturan-peraturan dan prosedur yang berlaku, yang keputusannya mengikat Para Pihak sebagai keputusan di tingkat pertama dan terakhir.

e. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia

B.2. Perjanjian Kerjasama

1. Surat Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), Tbk. ("BRI") dengan PT DMS Graha Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Nomor: 05-kw/xv/krk/12/2016 ("Perjanjian Kerjasama KPR BRI")

Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Widodo Januarso selaku Pimpinan Wilayah BRI di Jakarta 3 ("**Bank**"); dengan



2) PT. DMS Graha, yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Haryadi selaku Direktur DMS Graha (“**Developer**”).

secara bersama-sama disebut juga sebagai “**Para Pihak**”.

b. Maksud dan Tujuan

Developer ingin bekerjasama dengan Bank khususnya dalam penjualan unit-unit rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada konsumen.

c. Pokok Perjanjian

1) Lingkup dan Uraian Pekerjaan

- a) Bank bersedia memberikan fasilitas KPR kepada Konsumen untuk pembelian Rumah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan KPR yang berlaku di Bank.
- b) Developer akan membangun Proyek sesuai dengan IMB, gambar/denah dan bestek, yang telah disepakati oleh Developer dengan Konsumen. Developer bersedia memberikan Payment Guarantee atas fasilitas KPR yang diberikan Bank kepada para Debitur dengan ketentuan sebagaimana diatur pada Pasal 9 Perjanjian Kerjasama ini.
- c) Developer bersedia membantu menawarkan fasilitas KPR kepada Konsumen atau menginformasikan kepada Bank tentang adanya calon Debitur.
- d) Developer akan menyelesaikan pembangunan Rumah dan pengurusan Sertifikat Debitur sesuai dengan kesepakatan antara Developer dan Debitur atau sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam PPJB.

2) Hak dan Kewajiban

- a) Developer berhak untuk menerima pencairan KPR atas nama Debitur. Sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 4 ayat 4 Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini.
- b) Dalam hal Developer telah melunasi seluruh Kewajiban Debitur sebagai pelaksanaan Payment Guarantee, Developer berhak mengambil alih Bank selaku Kreditur.
- c) Developer dalam membangun dan memasarkan Rumah kepada Konsumen wajib memperhatikan hak-hak Konsumen sesuai ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berlaku di Indonesia.
- d) Developer wajib memberikan jaminan kepada Bank yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban Developer pada Pasal 3 ayat 1 butir c apabila Rumah tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini.
- e) Jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 Pasal ini berupa dana retensi pencairan KPR yang terdapat di Rekening Khusus.
- f) Developer memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada Bank untuk mendapat Rekening Khusus untuk digunakan sesuai kewajiban Developer pada Pasal 3 ayat 1 butir c;
- g) Developer wajib membuka Rekening Developer dan Rekening Khusus sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini.
- h) Developer wajib menyampaikan alasan-alasan yang dapat diterima oleh Bank, apabila dalam jangka waktu yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 butir c, pekerjaan-pekerjaan yang menjadi tanggung jawab Developer belum terbit dan/atau belum diselesaikan, dan Developer bermaksud meminta perpanjangan jangka waktu, Bank dapat memberikan perpanjangan jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan kepada Developer terhitung sejak berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam Pasal 3 ayat 1 butir c Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini.
- i) Tanpa mengurangi hak Bank untuk menuntut pelaksanaan Payment Guarantee kepada Developer, apabila diminta oleh Bank, Developer wajib menyerahkan proses pengurusan dokumen-dokumen kepada Bank dan/atau Notaris-PPAT disertai dengan dokumen-dokumen asli yang diperlukan dan Surat Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank atau Notaris-PPAT, untuk melanjutkan dan menyelesaikan pengurusan dokumen yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 butir c, apabila dalam perpanjangan jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana yang ditetapkan dalam ayat 9 Pasal ini, Developer masih belum dapat



menyelesaikan pemecahan Sertifikat Induk serta menyerahkan foto copy IMB yang telah dilegalisir.

- j) Developer wajib menanggung seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan pengambilalihan perusahaan dokumen sebagaimana ayat 10 Pasal ini dan memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank untuk mendebet Rekening Developer dan Rekening Khusus.
- k) Developer membantu Bank untuk memberikan informasi fasilitas KPR dan biaya-biaya yang mungkin timbul kepada calon Debitur, biaya-biaya mana harus dibayar oleh Debitur sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit.
- l) Developer membantu memberi saran kepada calon Debitur yang akan membeli Rumah secara kredit untuk memanfaatkan fasilitas KPR kecuali jika calon Debitur tidak memenuhi ketentuan dan persyaratan fasilitas KPR yang ditetapkan oleh Bank.
- m) Developer membantu menjadi penghubung dan koordinator antara Bank dengan calon Debitur serta membantu pelaksanaan Kewajiban Debitur antara lain namun tidak terbatas pada kewajiban pembayaran yang timbul sehubungan dengan fasilitas KPR.
- n) Apabila kewajiban Developer untuk melakukan Payment Guarantee telah berakhir dan Debitur melakukan wanprestasi, Developer wajib membantu Bank untuk menjual dan atau memasarkan kembali Rumah tersebut.

3) Payment Guarantee

- a) Apabila Debitur melakukan wanprestasi selama Developer belum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya atau lewatnya waktu atau Developer dinyatakan dalam keadaan lalai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat 1 Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini, maka Developer akan memberikan Payment Guarantee kepada Bank.
- b) Pembayaran Payment Guarantee akan dilaksanakan oleh Developer selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pemberitahuan tertulis dari Bank mengenai besarnya jumlah Kewajiban Debitur yang harus dilunasi.
- c) Apabila sampai dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari untuk pemenuhan Payment Guarantee terlampaui, Bank belum menerima pelunasan dari Developer, maka atas keterlambatan tersebut Developer dikenakan denda sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu Rupiah) per hari kalender.
- d) Kewajiban Developer sebagai penjamin atas Wanprestasi Debitur akan berakhir apabila Developer telah menyelesaikan kewajiban-kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 ayat 1 butir c.
- e) Apabila dalam jangka waktu pelaksanaan Payment Guarantee telah terlampaui dan Developer belum melaksanakan Kewajiban Debitur, Developer memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada Bank untuk mendebet Rekening Developer dan/atau Rekening Khusus untuk digunakan melaksanakan pembayaran Kewajiban Debitur (hutang/kredit, pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya sampai dengan tunggakan ketiga jatuh tempo) berikut segala denda/penalty yang diakibatkan keterlambatan Developer melaksanakan Payment Guarantee.
- f) Jika dana yang terdapat pada Rekening Developer dan/atau Rekening Khusus, tidak mencukupi untuk melaksanakan Payment Guarantee, maka jumlah kekurangan tersebut harus disetor secara tunai oleh Developer kepada Bank.

4) Pemutusan/Pengakhiran Perjanjian

- a) Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini dapat diakhiri masing-masing Pihak apabila melakukan kelalaian berdasarkan Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini atau karena alasan-alasan lainnya, dengan terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) Hari Kerja sebelum Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini diakhiri.
- b) Apabila sampai dengan tanggal pengakhiran Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini yang dikehendaki, Pihak yang menerima pemberitahuan tersebut tidak memberikan jawaban, maka Pihak yang menerima pemberitahuan dianggap setuju dengan pengakhiran tersebut



dan dengan demikian Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini demi hukum dianggap berakhir pada tanggal yang di kehendaki dalam pemberitahuan tertulis tersebut.

- c) Apabila Perjanjian Kerjasama berakhir karena sebab apapun Bank dan Developer tetap bertanggung jawab terhadap kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan berdasarkan Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini yang timbul sebelum pengakhiran Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini.

d. Jangka Waktu

Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini berlaku dan mengikat Para Pihak sejak tanggal ditandatanganinya sampai dengan seluruh kewajiban Para Pihak sesuai Perjanjian Kerjasama KPR BRI ini dipenuhi.

e. Penyelesaian Perselisihan

- 1) Bila terjadi perselisihan dalam rangka pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari kalender.
- 2) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari Para Pihak tidak berhasil menyelesaikan perselisihan tersebut, maka Para Pihak setuju untuk menempuh penyelesaian melalui Pengadilan Negeri Tangerang.

f. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.

2. Perjanjian Kerjasama Penyediaan Fasilitas KPR BTN *Indent* Nomor: 06-PKS/BSO.III/MCLU/III/2015, Nomor: 002/PJJ/DMSG-BTN/III/2015 tanggal 11 Maret 2015, yang dibuat di bawah tangan oleh dan antara PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO), Tbk. ("BTN") dengan DMS Graha ("Perjanjian Kerjasama KPR BTN")

Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Sri Soekminiarni selaku Kepala Cabang BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bumi Serpong Damai ("**Pihak Pertama**"); dengan
- 2) DMS Graha, yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Haryadi selaku Direktur DMS Graha ("**Pihak Kedua**").
secara bersama-sama disebut juga sebagai "**Para Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Para Pihak bermaksud untuk melakukan kerjasama dan mengkoordinir dengan sebaik-baiknya permohonan fasilitas KPR BTN *Indent*, mengatur hubungan kerjasama yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan memberikan pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang membutuhkan rumah.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Lingkup dan Uraian Pekerjaan
 - a) Pihak Pertama menyediakan fasilitas KPR BTN *indent* di berbagai lokasi proyek perumahan, yaitu perumahan Accola Park, berlokasi di Jl. Pasar Jengkol, Kel. Buaran, Kec. Serpong; yang dimiliki dan akan dibangun oleh Pihak Kedua.
 - b) Proyek Perumahan tersebut terdiri atas unit dan exposure kredit dengan rincian berupa Perumahan Accola Park 96 (sembilan puluh enam) unit, dengan nilai exposure kredit sebesar Rp.126.800.000.000,- (seratus dua puluh enam miliar delapan ratus juta Rupiah);
 - c) Penyediaan fasilitas tunduk pada Perjanjian Perjanjian Kerjasama KPR BTN dan ketentuan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama;



- d) Pihak Kedua berkewajiban membangun rumah beserta seluruh fasilitasnya serta melengkapi dokumen sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini dan ketentuan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama.
- 2) Hak dan Kewajiban
- a) Pihak Kedua bersedia menyediakan perumahan di lokasi sebagaimana Pasal (3) ayat (1) tersebut di atas yang dimiliki dan dibangun oleh Pihak Kedua, beserta seluruh fasilitas-fasilitas dan melengkapi seluruh perizinan-perizinannya;
- b) Pihak Kedua berkewajiban melengkapi dokumen sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini dan ketentuan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama.
- c) Pihak Kedua sanggup memenuhi kewajiban sbb:
- (i) Menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan kesepakatan antara Pihak Kedua dengan Debitur dengan ketentuan bahwa penyelesaian rumah 1 lantai, paling lambat 12 bulan sejak akad kredit dan penyelesaian rumah 2 lantai, paling lambat 18 bulan sejak akad kredit.
- (ii) Menyelesaikan pengurusan IMB per masing-masing Debitur dan menyerahkannya kepada Pihak Pertama dengan ketentuan selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal akad kredit KPR *Indent*.
- (iii) Menyelesaikan pengurusan pemecahan (*splitzing*) Sertipikat dan pengurusan balik nama menjadi atas nama masing-masing Debitur dengan ketentuan selambat-lambatnya 18 bulan sejak tanggal akad kredit KPR *Indent*.
- d) Pengembang wajib menyampaikan RAB per unit rumah yang akan digunakan sebagai dasar pencairan KPR *Indent*.
- e) Pihak Kedua wajib menyampaikan harga jual yang sebenarnya kepada Pihak Pertama untuk menentukan Maksimal Kredit yang diberikan kepada Debitur.
- f) Selambat-lambatnya sebelum tanggal pelaksanaan akad kredit, Pihak Kedua wajib untuk menyerahkan kepada Pihak Pertama sebagai berikut:
- (i) Sertipikat Hak Guna Bangunan (minimal Sertipikat Hak Guna Bangunan Induk);
- (ii) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk, *siteplan* yang disahkan, Peil Banjir dan Izin Lokasi;
- (iii) Surat keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat bahwa sertipikat sedang dalam pengurusan;
- (iv) Akta *Corporate Guarantee* yang dibuat dihadapan Notaris.
- (v) Rencana Anggaran Biaya, Spesifikasi Bangunan per masing-masing tipe yang akan diperjualbelikan dengan dukungan KPR *Indent*, dan Jadwal Rencana Pembangunan Rumah.
- g) Pihak Kedua bersedia membantu untuk menyampaikan persyaratan dan ketentuan KPR *Indent* kepada calon Debitur, mengkoordinir permohonan KPR *Indent* yang telah memenuhi persyaratan, serta penyampaian berkas-berkas dimaksud kepada Pihak Pertama.
- 3) Corporate Guarantee
- a) Pihak Kedua disyaratkan untuk membuat dan menyerahkan jaminan berupa Corporate Guarantee yang memuat pernyataan meliputi:
- (i) Kewajiban dan kesanggupan Pihak Kedua dalam membangun rumah beserta seluruh fasilitasnya sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya, Spesifikasi Bangunan yang telah disepakati antara Pihak Kedua dengan Debitur KPR BTN *Indent*, sesuai dengan jadwal rencana pembangunan dan sesuai dengan persyaratan-persyaratan Pihak Pertama.
- (ii) Kewajiban dan kesanggupan Pihak Kedua untuk membeli kembali rumah yang telah dijual kepada Debitur berdasarkan PPJB dengan harga sebesar *Outstanding* kredit terakhir apabila hingga batas waktu yang telah ditetapkan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 3 Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini, apabila:



- ii. Pihak Kedua tidak dapat menyelesaikan pembangunan fisik rumah atau penyelesaian dokumen legalitas kepemilikan tanah dan bangunan dan yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama KPR BTN.
 - iii. Debitur tidak mau membayar kewajiban angsuran kredit kepada Pihak Pertama selama 3 (tiga) kali berturut-turut sampai dengan tanda tangan AJB dilaksanakan, tidak melakukan pembayaran tersebut dibuktikan dengan surat teguran 1, 2 dan 3 oleh Bank kepada Debitur dengan jeda waktu teguran masing-masing 1 bulan;
 - iv. Kewajiban Pihak Kedua di atas tidak berlaku apabila Debitur tetap melaksanakan kewajiban membayar angsuran kredit kepada Pihak Pertama dan Debitur telah menandatangani AJB yang menyebabkan tidak adanya kewajiban dan/atau dibebaskannya Pihak Kedua terhadap jaminan atas tidak ada pembayaran angsuran Debitur kepada Pihak Pertama.
- b) Bahwa, *Corporate Guarantee* akan dituangkan dalam Akta Notariil tersendiri terpisah dari Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini.
- d. Jangka Waktu
- 1) Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini berlaku untuk jangka waktu 3 Tahun sejak ditanda tangannya oleh Para Pihak.
 - 2) Berakhirnya jangka waktu dimaksud tidak menyebabkan hapusnya kewajiban-kewajiban yang belum dipenuhi oleh Para Pihak.
 - 3) Jangka Waktu Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini dapat diperpanjang atau diakhiri sesuai kesepakatan Para Pihak, namun apabila Para Pihak sepakat mengakhiri, maka diberitahukan 3 (tiga) bulan sebelum perjanjian berakhir.
- e. Penyelesaian Perselisihan
- 1) Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat mengenai penafsiran dan atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini, kedua belah pihak sepakat untuk pertama-tama menyelesaikan perbedaan pendapat itu secara musyawarah yang dilandasi oleh semangat kekeluargaan sebelum Para Pihak menyelesaikan dengan cara-cara lain yang dibenarkan oleh Hukum.
 - 2) Untuk Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang (sesuai wilayah kerja Kantor Cabang).
- f. Hukum Yang Berlaku
Hukum Negara Republik Indonesia.

3. Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., (“Bank Muamalat”) dengan PT DMS Graha Tentang Pembiayaan KPR IB Muamalat Di Perumahan Accola Park, Nomor: 002/BMI-PCN/PKS/VI/2015 (“Perjanjian Kerjasama KPR Muamalat”)

Perjanjian Kerjasama KPR Muamalat ini pada pokoknya berisi tentang:

- a. Para Pihak
- 1) PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Ovy Octavia RG selaku Branch Manager Cabang Pancoran (“**Pihak Pertama**”); dengan
 - 2) PT. DMS Graha, yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Haryadi selaku Direktur DMS Graha (“**Pihak Kedua**”).
- secara bersama-sama disebut juga sebagai “**Para Pihak**”.



b. Maksud dan Tujuan

Para Pihak bermaksud untuk melakukan kerjasama berdasarkan Perjanjian Kerjasama KPR Muamalat ini adalah pemasaran dan pemberian Fasilitas KPR Bank Muamalat kepada pembeli sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku pada Pihak Pertama.

c. Pokok Perjanjian

1) Lingkup dan Uraian Pekerjaan

Pihak pertama bersedia untuk memberikan Fasilitas KPR Bank Muamalat kepada Pembeli untuk membeli rumah dalam kondisi sebagai berikut:

- a) Ruang belum selesai dibangun (kavling membangun) dan rumah selesai dibangun/siap huni (*ready stock*);
- b) Proyek memiliki status kepemilikan tanah berupa Sertifikat induk atas nama Pihak Kedua;
- c) Sertifikat induk belum/sudah dipecah menjadi sertifikat pecahan;
- d) Proyek telah memiliki dokumen izin lokasi, IMB Induk dan izin-izin yang diperlukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

2) Hak dan Kewajiban

- a) Pihak Kedua berhak memperoleh dana hasil pencairan Fasilitas KPR Bank Muamalat sesuai dengan jumlah yang tercantum dalam Perjanjian Pembiayaan;
- b) Pihak Kedua berhak mendapatkan pemberitahuan atas persetujuan atau tidak disetujuinya permohonan fasilitas KPR Muamalat Bank Muamalat.
- c) Pihak Kedua berhak menerima tembusan surat peringatan yang disampaikan oleh Pihak Pertama kepada Nasabah.
- d) Membantu Pembeli dalam menyiapkan berkas-berkas permohonan Fasilitas KPR Bank Muamalat.
- e) Menghadirkan pembeli dan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan pemasangan Hak Tanggungan (SKMHT atau APHT) setelah terbitnya sertifikat pecahan.
- f) Mengundang pihak Bank pada saat penandatanganan AJB.
- g) Pada saat akad pembiayaan dilaksanakan, Pihak Kedua Wajib menyerahkan *Covernote* atau Surat Keterangan yang menyatakan bahwa sertifikat sedang dalam penyelesaian pemecahan sertifikat induk selambat-lambatnya 12 bulan setelah akad pembiayaan. Dalam kondisi sertifikat masih induk, proses pemecahan dilakukan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk Pihak Pertama.
- h) Apabila Sertifikat Induk sudah dipecah menjadi sertifikat pecahan maka Pihak Kedua wajib menyerahkannya kepada Pihak Pertama atau Notaris/PPAT yang ditunjuk Pihak Pertama selambat-lambatnya pada saat penandatanganan Akad Pembiayaan.
- i) Melakukan pemecahan PBB Induk menjadi PBB atas satuan rumah (atau fotocopy IMB induk yang dilegalisir) dan menyerahkan IMB tersebut kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 6 bulan sejak ditandatanganinya Akad Pembiayaan.
- j) Melakukan pemecahan PBB Induk menjadi PBB atas satuan rumah dan menyerahkan PBB tersebut kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 6 bulan sejak ditanda tanganinya Akad Pembiayaan.
- k) Menyelesaikan pembangunan Rumah hingga dalam kondisi siap huni selambat-lambatnya 12 bulan sejak ditanda tanganinya Akad Pembiayaan.
- l) Menyediakan dan membangun infrastruktur atau prasarana serta penyediaan listrik dan air bersih persatuan unit hunian nasabah pembiayaan.
- m) Membayar denda keterlambatan kepada Pihak Pertama sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu Rupiah) untuk setiap hari kalender keterlambatan Pihak Kedua untuk menyelesaikan kewajiban sebagaimana tercantum dalam ayat 5, 6 dan 8 Pasal ini.
- n) Membuka Rekening Operasional dan Rekening Giro Penampungan.
- o) Apabila Pihak Kedua mendapatkan pembiayaan konstruksi untuk membangun atau menyelesaikan pembangunan Proyek, maka pencairan KPR Bank Muamalat atas nama Nasabah Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 Perjanjian Kerjasama KPR



Muamalat ini diutamakan untuk menurunkan outstanding pembiayaan konstruksi dimaksud.

3) Pemutusan/Pengakhiran Perjanjian

a) Perjanjian berakhir dengan sendirinya apabila:

- (i) Terdapat salah satu pihak yang melakukan likuidasi atau dinyatakan pailit (atau apapun yang dapat disamakan dengan hal tersebut berdasarkan perundang-undangan di daerah hukum manapun).
- (ii) Adanya ketentuan hukum atau peraturan Pemerintah yang menyebabkan Perjanjian ini bertentangan dengan ketentuan hukum atau peraturan Pemerintah dimaksud apabila Perjanjian ini tetap dilaksanakan.
- (iii) Dengan berakhirnya atau diakhirinya Perjanjian Kerjasama KPR Muamalat ini tidak menghapuskan tanggung jawab masing-masing pihak sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama KPR Muamalat ini sehingga para pihak wajib melakukan segala hal yang masih harus diselesaikan sebagai akibat dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama KPR Muamalat ini.
- (iv) Tanpa membatasi apa yang telah disebutkan terdahulu, untuk pengakhiran Perjanjian Kerjasama KPR Muamalat ini berdasarkan Perjanjian Kerjasama KPR Muamalat ini para pihak dengan ini mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

d. Jangka Waktu

- 1) Perjanjian ini berlaku sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini sampai dengan diakhirinya oleh masing-masing pihak secara sendiri atau oleh para pihak secara bersamaan.
- 2) Pihak yang bermaksud mengakhiri Perjanjian harus memberitahukan secara tertulis mengenai maksud tersebut kepada pihak lainnya paling lambat 30 hari kalender sebelum tanggal pengakhiran Perjanjian yang dikehendaki dan oleh karena itu Perjanjian ini menjadi berakhir sejak tanggal yang dikehendaki dalam pemberitahuan tertulis tersebut.

e. Penyelesaian Perselisihan

- 1) Dalam hal terjadi perselisihan dan/atau perbedaan pendapat yang timbul diantara para pihak mengenai pelaksanaan dan/atau penafsiran atas Perjanjian Kerjasama KPR Muamalat ini para Pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui jalan musyawarah dan mufakat.
- 2) Apabila jalan musyawarah dan mufakat tidak menyelesaikan perselisihan dan/atau perbedaan pendapat, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri.

f. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.

4. Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk (“Bank Panin Dubai”) dengan PT DMS Graha Tentang Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Pembelian Tanah & Bangunan, Nomor: 77/PDS /PKS/XII/2017 (“Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Panin”)

Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Panin ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk. yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Aldilla selaku Head of Retail dan Andi Sulaimansyah selaku Head of Consumer (“**Bank**”); dengan
- 2) PT. DMS Graha, yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Haryadi selaku Direktu DMS Graha dan Mohamad Prapanca selaku Komisaris DMS Graha (“**Developer**”).
secara bersama-sama disebut juga sebagai “**Para Pihak**”.



b. Maksud dan Tujuan

Guna mencapai sasaran penjualan tanah dan bangunan pada kompleks perumahan yang dikembangkan oleh Developer tersebut, Developer bermaksud bekerjasama dengan Bank dan Bank bersedia memberikan fasilitas pembiayaan kepada calon pembeli untuk pembelian tanah dan bangunan yang berada di kompleks perumahan yang dikembangkan oleh Developer sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank.

c. Pokok Perjanjian

1) Lingkup dan Uraian Pekerjaan

- a) Calon nasabah akan diberikan Fasilitas untuk pembelian tanah dan bangunan maupun *Property Indent* didasarkan pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Bank dan tersedianya dana untuk memberikan Fasilitas kepada calon nasabah.;
- b) Keputusan pemberian Fasilitas sepenuhnya ada pada Bank dan diberikan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian Bank dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c) Pemberian Fasilitas oleh Bank kepada calon Nasabah adalah hanya untuk membiayai pembelian tanah dan bangunan pada Proyek Property. Dalam hal terjadi perubahan/pengembangan wilayah/area atau perubahan/pengembangan terhadap Proyek Property yang sebelumnya telah disetujui Bank dalam Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Panin ini, maka Developer wajib meminta persetujuan tertulis terlebih dahulu kepada Bank atas kesediaan Bank untuk memberi Fasilitas kepada calon Nasabah di perubahan/pengembangan wilayah/area Proyek Property tersebut.

2) Corporate Guarantee

- a) Para Pihak sepakat bahwa ketentuan mengenai jaminan pelunasan hutang Nasabah yang diberikan oleh Developer adalah sebagai berikut:
 - (i) Selama AJB & SKMHT/APHT belum ditandatangani dan Nasabah telah melalaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Panin ini dan atau Akad pada Bank selama 3 bulan angsuran berturut-turut dan/atau;
 - (ii) Dalam hal Developer mengadakan suatu program khusus dengan jangka waktu tertentu dan program tersebut telah disetujui Para Pihak untuk dibiayai melalui Fasilitas Bank sebagaimana dinyatakan pada SPK, maka Para Pihak sepakat bahwa mengenai jaminan yang diberikan oleh Developer adalah berlaku selama jangka waktu fasilitas dengan syarat dan ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam SPK berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari.

Maka Developer dengan ini bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin untuk membayar seluruh jumlah uang yang terhutang dari Nasabah kepada Bank (*Buy Back Guarantee*) baik berupa hutang pokok, tunggakan marjin/keuntungan Bank, biaya administrasi, denda, dan/atau biaya-biaya lainnya berdasarkan fasilitas Pembiayaan Murabahah atau MMQ atau fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah lainnya sehubungan dengan pembelian/pemilikan Tanah dan Bangunan yang diterima oleh Nasabah, jumlah hutang mana besarnya kan ditentukan oleh Bank. Atas permintaan pertama dari Bank, jumlah uang tersebut sudah harus dibayar lunas oleh Developer kepada Bank, seketika dan sekaligus setelah Bank memberitahukan kepada Developer bahwa Nasabah telah melalaikan kewajibannya kepada Bank.

- b) Bilamana ternyata Developer tidak atau lalai membayar kewajiban-kewajibannya, maka untuk tiap-tiap hari kerja kelalaian atau keterlambatan pembayaran tersebut, Developer wajib membayar uang denda kepada Bank sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu Rupiah).

3) Pemutusan/Pengakhiran Perjanjian

Apabila ditemukan pelanggaran terhadap Pasal 10 ayat 1 Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Panin ini, maka Bank berhak dengan seketika menghentikan/mengakhiri kesediaan Bank untuk



memberikan Fasilitas lebih lanjut kepada para calon Nasabah/Pembeli dengan cara mengirimkan surat pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada Developer.

d. Jangka Waktu

Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Panin ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dan efektif berlaku sejak tanggal penandatangan Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Panin ini dan akan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu yang sama pada periode berikutnya demikian seterusnya, selama tidak ada keinginan dari salah satu Pihak menghentikan Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Panin ini.

e. Penyelesaian Perselisihan

Untuk segala akibat yang timbul dari Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Panin ini Developer memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Tangerang Selatan di Tangerang Selatan, dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan hukum dihadapan pengadilan (pengadilan) lain/manapun.

f. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.

5. Akta Perjanjian Kerjasama No. 2 Tanggal 17 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Herawati, S.H., Notaris di Jakarta, antara PT. Bank Bukopin, Tbk., (“Bukopin”) dengan PT DMS Graha Tentang Penyediaan Fasilitas KPR Bukopin (“Perjanjian Kerjasama KPR Bukopin”)

Perjanjian Kerjasama KPR Bukopin ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT. DMS Graha yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Haryadi selaku Direktur Utama DMS Graha, yang selanjutnya dalam Perjanjian Kerjasama KPR Bukopin tersebut disebut sebagai “**Pihak Pertama**” atau “**Pengembang**”; dengan
 - 2) PT. Bank Bukopin Tbk. yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Wigi Tresnadi Indra Lukita selaku Kepala divisi Kredit Konsumer Bukopin, mewakili direksi Bukopin berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor SKU.0052/DIR/I/2017 tanggal 31 Januari 2017 yang selanjutnya dalam Perjanjian Kerjasama KPR Bukopin tersebut disebut sebagai “**Pihak Kedua**” atau “**Bank**”.
- secara bersama-sama disebut juga sebagai “**Para Pihak**”.

b. Maksud dan Tujuan

Pengembang bermaksud untuk memperluas pemasaran perumahan Accola Park Serpong kepada konsumen dengan menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”) yang akan disediakan oleh Bank kepada pembeli perorangan untuk membeli rumah yang belum dibangun oleh Pengembang.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Lingkup dan Uraian Pekerjaan
 - (a) Pengembang memasarkan produk KPR Bank kepada calon konsumen yang akan membeli rumah.
 - (b) Bank menyediakan fasilitas KPR kepada konsumen yang akan membeli satuan unit rumah dari Pengembang sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank;
- 2) Hak dan Kewajiban
 - a) Pengembang berkewajiban untuk:
 - (i) membantu Bank dalam melengkapi dan mengumpulkan berkas-berkas dari calon pembeli rumah yang akan mengajukan fasilitas KPR kepada Bank;
 - (ii) menjadi penghubung dan koordinator antara Bank dengan debitur dalam pemberian dan pelaksanaan fasilitas KPR antara lain dalam hal pemberian informasi, termasuk pemberitahuan pelaksanaan penandatangan AJB dan



- SKMHT/APHT, hingga pembuatan dan penandatanganan dokumentasi yang diperlukan oleh Bank seperti AJB dan SKMHT/APHT;
- (iii) menyelesaikan pembangunan proyek rumah sesuai dengan design, spesifikasi dan jangka waktu yang diperjanjikan dalam PPJB;
- b) Pengembang berhak untuk memperoleh dana hasil pencairan fasilitas KPR sesuai dengan jumlah yang tercantum dengan tegas dalam Perjanjian Kredit antara Bank dengan debitur.
- c) Bank berkewajiban untuk:
- (i) memberikan informasi yang jelas kepada Pengembang dan debitur mengenai persyaratan dan biaya yang harus dikeluarkan sehubungan dengan pemberian fasilitas KPR.
 - (ii) memberikan keputusan penerimaan atau penolakan debitur paling lambat 14 hari kerja setelah diterimanya dokumen permohonan dan melaksanakan pencairan dalam waktu 3 hari kerja setelah penandatanganan Perjanjian Kredit.
 - (iii) Terhadap pelunasan debitur wanprestasi yang dilakukan oleh Pengembang, maka Bank berkewajiban untuk segera menandatangani pengambilalihan piutang dengan Pengembang;
 - (iv) mencairkan dana retensi ke rekening aktif atas nama Pengembang bila Pengembang telah memenuhi kewajibannya.
- d) Bank berhak untuk:
- (i) melakukan pendebitan rekening aktif atas nama Pengembang untuk pembayaran dari Pengembang atas denda keterlambatan penyelesaian suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pengembang, serta untuk pembayaran pelunasan fasilitas KPR atas nama debitur yang dibeli kembali (*buy back*) oleh Pengembang karena tunggakan 3 bulan berturut-turut.
 - (ii) mendebet rekening pasif untuk pelaksanaan pencairan.
 - (iii) menentukan suku bunga yang dibebankan kepada debitur, suku bunga mana akan ditinjau sewaktu-waktu oleh Bank.
- e) Pengembang menjamin dan berjanji:
- (i) Menandatangani akta jual beli dengan debitur yang dibuat dihadapan PPAT selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal dibuatnya sertifikat pecahan. Serta menjamin bahwa penandatanganan akta jual beli dengan debitur tersebut tidak akan dilakukan apabila debitur/pasangan/anak kandung nya tidak bersedia untuk menandatangani APHT/SKMHT.
 - (ii) Menyelesaikan proses pendirian bangunan rumah selambat-lambatnya dalam jangka waktu 18 bulan setelah ditandatanganinya perjanjian kredit oleh debitur.
 - (iii) Menyerahkan kepada Bank dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - (1) Asli sertifikat pecahan atas nama Pengembang dalam jangka waktu selambat-lambatnya 12 bulan terhitung tanggal penandatanganan perjanjian kredit;
 - (2) copy IMB induk yang telah dilegalisir dalam jangka waktu selambat-lambatnya 6 bulan terhitung perjanjian kredit ditandatangani;
 - (3) copy dokumen berita acara serah terima satuan unit rumah antara Pengembang dengan debitur (atau dokumen-dokumen tertulis lainnya sebagai bukti telah dilakukannya pemberitahuan terhadap penyelesaian unit rumah dari Pengembang kepada debitur sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli yang telah ditandatangani) dalam jangka waktu selambat-lambatnya 12 bulan setelah ditandatanganinya PPJB dan atau perjanjian kredit.



- (iv) Pengembang akan membayar denda kepada Bank sebesar Rp. 10.000 untuk setiap hari kalender keterlambatan per debitur apabila dalam jangka waktu yang telah disepakati Pengembang tidak dapat menyelesaikan dan atau menyerahkan dokumen-dokumen tersebut di atas.
- (v) Pengembang akan melakukan *buy back* (membeli kembali) dan akan melunasi fasilitas KPR debitur apabila debitur menunggak pembayaran angsuran selama 3 bulan berturut-turut berdasarkan kesepakatan dan dalam kondisi dimana:
 - (1) Pengembang belum menyelesaikan pembangunan rumah dan atau;
 - (2) Bank belum menerima asli cover note dari Notaris/PPAT perihal keterangan bahwa AJB, SKMHT/APHT telah ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT rekanan Bank, dengan telah dipenuhinya ketentuan bahwa Bank telah melaksanakan prosedur sebagai berikut:
 - (a) Terhadap peristiwa kelalaian tersebut telah diberikan surat peringatan kepada debitur sebanyak 3 kali, kemudian sampai dengan 30 hari kalender sejak surat peringatan ketiga peristiwa kelalaian tersebut belum diperbaiki oleh debitur;
 - (b) Terhadap diberikannya surat peringatan kepada debitur seperti tersebut di atas telah diberikan tindakan-tindakannya kepada Pengembang, maka selambat-lambatnya dalam waktu 30 hari kerja setelah diberikannya surat dari Bank kepada Pengembang, Pengembang wajib secara seketika dan sekaligus melakukan *buy back* (membeli kembali) atas unit rumah yang telah dibeli oleh debitur.
- (vi) Pengembang akan membayar denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu permil) dari jumlah yang seharusnya dibayarkan atas keterlambatan untuk melakukan kewajiban pembayaran secara tepat waktunya sebagaimana ditentukan di atas.
- (vii) Pengembang akan menandatangani akta pengambilalihan piutang dengan Bank selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 hari kerja sejak dilakukannya pembayaran pelunasan, untuk mengambil alih segala hak dan wewenang Bank sebagai kreditur berdasarkan perjanjian kredit serta menjamin akan melepaskan Bank dari segala tuntutan hukum yang mungkin muncul dari debitur di kemudian hari sehubungan dengan subrogasi tersebut.
- (viii) Dalam hal pemegang hak atas tanah dan atau Pengembang tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian ini, maka Pengembang dengan ini menyatakan kesediannya untuk membebaskan Bank dari segala tuntutan, dan gugatan dari pihak ketiga manapun serta akan menanggung segala resiko yang disebabkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian pemegang hak atas tanah dan atau Pengembang berkaitan dengan tanah proyek.
- (ix) Pengembang menjamin Bank bahwa:
 - (1) Unit rumah yang akan dijual kepada pembeli adalah benar hak penuh Pengembang sendiri dan tidak ada pihak lain yang turut memiliki atau mempunyai hak apapun juga terhadap unit rumah tersebut ataupun bagian dari padanya;
 - (2) Unit rumah yang akan dijual kepada pembeli belum pernah dijual, dipindahtanggankan haknya atau dengan cara bagaimanapun kepada orang/pihak lain;
 - (3) Unit rumah yang akan dijual kepada pembeli tidak tersangkut dalam suatu perkara/sengketa dan juga tidak berada dalam suatu sitaan;
 - (4) Dalam hal sertipikat induk telah dijamin lebih dulu, maka Pengembang berkewajiban untuk memperoleh surat persetujuan dan kesanggupan untuk meroya hak atas satuan satuan sertipikat pecahan yang terjual dari kreditur pemegang hak jaminan tersebut untuk diserahkan kepada Bank sebagai penerima jaminan.



3) Corporate Guarantee

- a) Untuk menjamin terpenuhinya pelaksanaan jaminan-jaminan dan kewajiban-kewajiban Pengembang dalam Perjanjian ini dan untuk menjamin pemenuhan hak-hak Bank dalam hal dilakukan pengakhiran Perjanjian, maka Pengembang dengan ini memberikan jaminan kepada Bank atas rekening aktif, rekening pasif serta atas rekening deposito yang terdaftar atas nama Pengembang pada Bank. Pengembang wajib memberikan jaminan-jaminan gadai atas rekening deposito yang terdaftar atas nama Pengembang pada Bank. Dalam hal terjadi pelanggaran/kelalaian terhadap pelaksanaan jaminan-jaminan dan kewajiban-kewajiban Pengembang dalam Perjanjian ini, maka Bank berwenang dan diberikan kuasa oleh Pengembang untuk kepentingan Bank, untuk melakukan pendebitan/pencairan dana atas rekening aktif, rekening pasif maupun atas rekening deposito, dalam rangka pembayaran kewajiban debitor kepada Bank berdasarkan perjanjian kredit yang pelaksanaan kuasanya dilakukan secara bersama-sama dengan penandatanganan akta subrogasi.
- b) Semua dan setiap jumlah uang yang wajib dibayar oleh Pengembang kepada Bank adalah bebas, bersih dan tanpa pengurangan atau beban berupa apapun juga. Jika Pengembang diwajibkan oleh undang-undang atau peraturan hukum yang berlaku untuk melakukan pemotongan atau pengurangan atas jumlah uang yang wajib dibayarnya, maka Pengembang wajib membayar suatu jumlah tambahan kepada Bank sehingga setelah dilakukannya pemotongan atau pengurangan tersebut Bank akan menerima jumlah uang dalam jumlah yang telah disepakati dalam Perjanjian.
- c) Jika untuk melakukan pembayaran berdasarkan jaminan tersebut diperlukan izin atau persetujuan dari Pemerintah Republik Indonesia. Maka Pengembang menyetujui dan dengan ini berjanji serta mengikat diri kepada Bank untuk memohon dan mengurus izin atau persetujuan tersebut atas biaya-biaya dan tanggung jawab Pengembang sendiri.
- d) Dalam hal terdapat hak-hak pemegang hak atas tanah lainnya atas hasil penjualan proyek maka hal-hal tersebut akan diatur dan diselesaikan dengan pihak Pengembang di luar keterlibatan pihak Bank, dengan syarat dan ketentuan yang akan dituangkan dalam suatu kesepakatan tersendiri diantara kedua belah pihak.
- e) Pengembang menegaskan bahwa dengan diundangkannya peraturan perundang-undangan oleh instansi yang berwenang, yang melarang, membatasi atau menghambat pembayaran kepada Bank bukanlah suatu keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*), dan tidak dapat dijadikan sebagai alasan oleh Pengembang untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya dalam melaksanakan pemberian jaminan kepada Bank.
- f) Jaminan yang diberikan oleh Pengembang kepada Bank merupakan bagian terpenting dimana Perjanjian ini tidak akan dibuat dan ditandatangani tanpa adanya jaminan dari Pengembang tersebut.
- g) Untuk memberikan jaminan ini, Pengembang melepaskan semua hak yang diberikan oleh undang-undang kepada Pengembang, termasuk namun tidak terbatas pada apa yang dicantumkan dalam pasal-pasal 1430, 1831, 1833, 1837, 1838, 1843, 1847, 1848, 1849 dan pasal 1850 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

d. Jangka Waktu

- 1) Perjanjian Kerjasama KPR Bukopin ini berlaku untuk jangka waktu 2 tahun sejak ditandatangani oleh Para Pihak.
- 2) Berakhirnya jangka waktu dimaksud tidak menyebabkan hapusnya kewajiban-kewajiban yang belum dipenuhi oleh Para Pihak.
- 3) Jangka Waktu Perjanjian Kerjasama KPR BTN ini dapat diperpanjang atau diakhiri sesuai kesepakatan Para Pihak, namun apabila Para Pihak sepakat mengakhiri, maka diberitahukan 30 hari kalender sebelum perjanjian berakhir.



- e. Penyelesaian Perselisihan
 - 2) Setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul diantara para pihak dalam melaksanakan Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah mufakat.
 - 3) Apabila dalam jangka waktu 30 hari perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Pengadilan negeri lainnya dengan wilayah hukum dimana (salah satu) bidang tanah yang menjadi sengketa berada.
- f. Hukum Yang Berlaku dan Domisili Hukum
 - (1) Perjanjian ini dan penafsirannya tunduk dan berlaku hukum Negara Republik Indonesia.
 - (2) Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Pengadilan Negeri lainnya dengan wilayah hukum dimana (salah satu) bidang tanah yang menjadi sengketa berada.

6. Perjanjian Pembangunan Perumahan Accola Park Serpong Nomor 001/DMSG-PB/I/2016 tanggal 4 Januari 2016 (“Perjanjian Pembangunan Perumahan Accola Park”)

Perjanjian Perjanjian Pembangunan Perumahan Accola Park ini pada pokoknya berisi tentang:

- a. Para Pihak
 - 1) PT DMS Graha, selanjutnya disebut sebagai (“**Pihak Pertama**”) dengan
 - 2) PT Prasarana Bangunan, selanjutnya disebut sebagai “**Pihak Kedua**”Selanjutnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**” dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai “**Pihak**”.
- b. Maksud dan Tujuan
 - 1) Pihak Pertama adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan dan pengembangan perumahan membutuhkan jasa dari Pihak Kedua untuk membantu perencanaan rencana pembangunan proyek dari Pihak Pertama;
 - 2) Pihak Kedua adalah badan usaha yang bergerak dibidang jasa arsitektur dan dapat mendukung Pihak Pertama dalam menyusun Perencanaan Masterplan, Konsep Arsitektur dan Siteplan dan Pembangunan Perumahan yang akan dikerjakan oleh Pihak Pertama;
 - 3) Berdasarkan kedua hal tersebut diatas, Para Pihak sepakat untuk mengikatkan diri dan bekerjasama dalam lingkup Perencanaan Masterplan, Konsep Arsitektur dan Siteplan di Perumahan Accola Park Serpong, Tangerang.
- c. Pokok Perjanjian
 - 1) Lingkup dan Uraian Pekerjaan

Pihak Pertama dengan ini memberikan pekerjaan kepada Pihak Kedua untuk membangun proyek Pembangunan Perumahan milik Pihak Pertama di Accola Park Serpong, Tangerang dengan jumlah unit sekurang-kurangnya sebanyak 15 Unit Rumah.
 - 2) Biaya Jasa dan Teknis Pembayaran
 - (a) Harga jasa sebagaimana disepakati dalam perjanjian ini adalah senilai Rp 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).
 - (b) Teknis Pembayaran yaitu, *Down Payment* 20% dari Rp.1.000.000.000; *Draft Concept Master Plan* 20% dari Rp.1.000.000.000; *Final Concept Site Plan* 20% dari Rp.1.000.000.000; *Draft Site Plane* 20% dari dari Rp.1.000.000.000; *Final* Pembangunan 20% dari Rp.1.000.000.000.
 - (c) Seluruh pembayaran dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah semua asli dokumen penagihan diterima.
 - (d) Biaya dan Pekerjaan yang Tidak Termasuk :
 - (1) Biaya Perijinan dan Pajak PPN 10%;
 - (2) Design Detail & Development Architecture;



- (3) Design Interior, Design Landskap;
 - (4) Design Engineering Site & Building (Struktur, M & E);
 - (5) Manajemen Proyek dan Manajemen Konstruksi;
 - (6) Maket, Brochure & Marketing Tools;
 - (7) Biaya perjalanan & akomodasi ke luar kota Jakarta.
- d. Jangka Waktu
Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan terhitung dari penandatanganan surat perjanjian kerjasama ini sampai dengan batas waktu yang akan ditentukan kemudian oleh Para Pihak.
- e. Penyelesaian Perselisihan
- 1) Apabila terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat antara Pihak Kedua dengan Pihak Pertama dalam pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Perumahan Accola Park ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
 - 2) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud angka 1) di atas, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

B.1. Perjanjian Pinjaman dengan Bank

1. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 14 tanggal 5 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Siti Femira Finarti A.A, S.H. M.KN., Notaris di Kota Tangerang Selatan (“Perjanjian KMK-1”)

Perjanjian KMK-1 pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT DMS Graha; (“**DMS Graha**”) dengan
- 2) PT Bank Bukopin Tbk. (“**Bank Bukopin**”).
secara bersama disebut juga sebagai “**Para Pihak**”.

b. Maksud dan Tujuan

Bahwa, maksud dan tujuan DMS Graha menggunakan fasilitas kredit modal kerja adalah untuk modal kerja Pembangunan Perumahan Rumah Accola Park Serpong.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Pada pokoknya, Perjanjian KMK-1 Mandiri ini mengatur bahwa Bank Bukopin setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada DMS Graha dengan plafond sebesar Rp.26.000.000.000,- (dua puluh enam miliar Rupiah).
- 2) Bentuk fasilitas kredit adalah kredit reguler (*uncommitted*).
- 3) Pencairan kredit dilakukan oleh DMS Graha secara sekaligus/bertahap sebagai kebutuhan dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a) menyerahkan Surat Permohonan Pencairan Asli;
 - b) menyerahkan RAB final (dengan basis harga/RAB pembangunan rumah sebesar Rp.3.900.000 (tiga juta sembilan ratus ribu Rupiah)/m² dan design final untuk pembangunan unit rumah;
 - c) menyerahkan kurva s/project *schedule* pembangunan perumahan;
 - d) menyerahkan asli IMB induk Perumahan Accola Park Serpong dan perizinan lainnya yang terkait;
 - e) menyerahkan laporan progress pembangunan dan telah diverifikasi oleh Bank Bukopin;
 - f) pencairan Bank maksimal sebesar 65% (enam puluh lima persen) dari laporan progress pekerjaan sesuai RAB final yang telah diverifikasi oleh Bank Bukopin;
 - g) membuka rekening escrow di Bank Bukopin untuk penerimaan *down payment* dan realisasi KPR atau pembayaran angsuran/pelunasan rumah;



- h) pembangunan rumah yang dapat dibiayai adalah unit yang telah di *down payment* (DP) minimal 10% (sepuluh persen) dari harga jual, yang harus dibuktikan dengan fotokopi asli rekening koran. Untuk DP unit rumah yang ke 24 dan seterusnya wajib disetorkan ke rekening escrow Bank Bukopin;
 - i) untuk pembangunan rumah tanpa DP/rumah stok hanya diperkenankan 1 (satu) unit pertipe, total 5 (lima) unit untuk 5 (lima) tipe.
- 4) Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh DMS Graha
- Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Bukopin terlebih dahulu, DMS Graha tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut:
- a) Melakukan overdraft dan cross clearing;
 - b) Menggunakan pinjaman Bank untuk melunasi utang kepada pemegang saham/owner/pihak lain.
 - c) Memberikan pinjaman kepada pihak lain yang tidak berkaitan dengan bidang usaha.
 - d) Mengadakan perjanjian pinjaman uang dengan bank/lembaga keuangan lainnya, orang-orang lain atau apapun namanya sepanjang jaminan masih terikat guna menjamin pelunasan fasilitas kredit.
 - e) Menyewakan, mengalihkan/memindahkan barang-barang yang telah dijamin.
- d. Suku Bunga
- 13,5% (tiga belas koma lima persen) per tahun dibayar efektif tiap tanggal 25 (dua puluh lima) setiap bulannya dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan yang berlaku. Perubahan tersebut mengikat Perseroan serta penjamin cukup dengan cara pemberitahuan secara tertulis dari Bank Bukopin kepada DMS Graha.
- e. Provisi
- Atas fasilitas kredit, Perseroan wajib membayar:
- 1) Provisi atas pinjaman 1% (satu persen) dari plafond kredit, dibayar dimuka sekaligus.
 - 2) Biaya administrasi atas pinjaman sebesar 1‰ (satu permil) dari plafond kredit, dibayar dimuka sekaligus.
 - 3) Biaya pembatalan sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta Rupiah).
 - 4) *Prepayment Penalty* 2,5% (dua koma lima persen) dari *outstanding* (apabila di take over bank/lembaga keuangan lain).
- f. Pembayaran Fasilitas Kredit
- Pinjaman diberikan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak hari Perjanjian KMK-1 ini dan DMS Graha harus membayar kembali secara lunas kepada Bank Bukopin seluruh kewajibannya selambat-lambatnya pada tanggal 5 Agustus 2019.
- g. Agunan
- Untuk menjamin lebih lanjut pembayaran dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya dari seluruh jumlah utang yang karena sebab apapun juga terutang dan wajib dibayar oleh DMS Graha kepada Bank Bukopin berdasarkan perjanjian, maka DMS Graha dan/atau pemilik jaminan dengan ini menyerahkan jaminan sebagai berikut:
- 1) Hak Tanggungan Peringkat Pertama
Pemberian hak tanggungan atas:
 - a) sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1250 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada tanggal 15 Desember 2014 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.07.05.07.03427, yang terletak di Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tercatat atas nama PT DMS Graha, seluas 17.665 m², dengan Surat Ukur Nomor 87/Buaran/2014 tanggal 24 Oktober 2014, selanjutnya disebut "**SHGB No.1250**;



Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I atas SHGB No. 1250 diuraikan dalam 13 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:

- (1) 177/2016;
- (2) 178/2016;
- (3) 179/2016;
- (4) 180/2016;
- (5) 181/2016;
- (6) 182/2016;
- (7) 183/2016;
- (8) 184/2016;
- (9) 185/2016;
- (10) 186/2016;
- (11) 187/2016;
- (12) 188/2016;
- (13) 189/2016.

b) Personal Guarantee atas nama Haryadi.

h. Denda Keterlambatan

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran kewajiban bunga, maka atas keterlambatan pembayaran kewajiban tersebut DMS Graha dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) perbulan dari jumlah kewajiban tertunggak.

i. Kejadian Kelalaian dan Akibatnya

- 1) Apabila DMS Graha lalai membayar yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian KMK-1 ini, maka segala biaya-biaya
- 2) penagihan dan biaya-biaya lainnya, termasuk juga biaya kuasa Bank Bukopin harus ditanggung dan dibayar oleh DMS Graha.
- 3) Apabila DMS Graha tidak membayar kembali utang-utangnya pada saat berakhirnya Perjanjian KMK-1 ini, maka Bank Bukopin tanpa harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari DMS Graha berhak menjual barang agunan kredit baik dimuka umum maupun dibawah tangan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

j. Jangka Waktu

Jangka waktu fasilitas kredit berlaku sampai dengan tanggal 5 Agustus 2019.

k. Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan secara hukum pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang atau yang wewenangnya meliputi wilayah tempat kantor Bank Bukopin yang memberi kredit.

l. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.

2. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 15 tanggal 5 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Siti Femira Finarti A.A, S.H. M.KN., Notaris di Kota Tangerang Selatan ("Perjanjian KMK-2")

Perjanjian KMK-2 pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT DMS Graha; ("**DMS Graha**") dengan
 - 2) PT Bank Bukopin Tbk. ("**Bank Bukopin**").
- secara bersama disebut juga sebagai "**Para Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Bahwa, maksud dan tujuan DMS Graha menggunakan fasilitas kredit modal kerja adalah untuk modal kerja Pembangunan Perumahan Rumah Accola Park Serpong.



c. Pokok Perjanjian

- 1) Pada pokoknya, Perjanjian KMK-2 ini mengatur bahwa Bank Bukopin setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada DMS Graha dengan plafond sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah).
- 2) Bentuk fasilitas kredit adalah kredit reguler (*uncommitted*).
- 3) Pencairan kredit dilakukan oleh DMS Graha secara sekaligus/bertahap sebagai kebutuhan dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a) menyerahkan Surat Permohonan Pencairan Asli;
 - b) menyerahkan RAB infrastruktur final yang disetujui Bank Bukopin;
 - c) menyerahkan time table progress project prasarana yang diverifikasi oleh Bank Bukopin dan pencairan Bank maksimal sebesar 30% (tiga puluh persen).
- 4) Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh DMS Graha

Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Bukopin terlebih dahulu, DMS Graha tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Melakukan *overdraft* dan *cross clearing*;
- b) Menggunakan pinjaman Bank untuk melunasi utang kepada pemegang saham/owner/pihak lain.
- c) Memberikan pinjaman kepada pihak lain yang tidak berkaitan dengan bidang usaha.
- d) Mengadakan perjanjian pinjaman uang dengan bank/lembaga keuangan lainnya, orang-orang lain atau apapun namanya sepanjang jaminan masih terikat guna menjamin pelunasan fasilitas kredit.
- e) Menyewakan, mengalihkan/memindahkan barang-barang yang telah dijaminkan.

d. Suku Bunga

13,5% (tiga belas koma lima persen) per tahun dibayar efektif tiap tanggal 25 (dua puluh lima) setiap bulannya dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan yang berlaku. Perubahan tersebut mengikat Perseroan serta penjamin cukup dengan cara pemberitahuan secara tertulis dari Bank Bukopin kepada DMS Graha.

e. Provisi

Atas fasilitas kredit, Perseroan wajib membayar:

- 1) Provisi atas pinjaman 1% (satu persen) dari plafond kredit, dibayar dimuka sekaligus.
- 2) Biaya administrasi atas pinjaman sebesar 1‰ (satu permil) dari plafond kredit, dibayar dimuka sekaligus.
- 3) Biaya pembatalan sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta Rupiah).
- 4) *Prepayment Penalty* 2,5% (dua koma lima persen) dari outstanding (apabila di take over bank/lembaga keuangan lain).

f. Pembayaran Fasilitas Kredit

Pinjaman diberikan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak hari Perjanjian KMK-2 ini dan DMS Graha harus membayar kembali secara lunas kepada Bank Bukopin seluruh kewajibannya selambat-lambatnya pada tanggal 5 Agustus 2019.

g. Agunan

Untuk menjamin lebih lanjut pembayaran dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya dari seluruh jumlah utang yang karena sebab apapun juga terutang dan wajib dibayar oleh DMS Graha kepada Bank Bukopin berdasarkan perjanjian, maka DMS Graha dan/atau pemilik jaminan dengan ini menyerahkan jaminan sebagai berikut:

- 1) Hak Tanggungan Peringkat Pertama
Pemberian hak tanggungan atas:
 - a) sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1250 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada tanggal 15



Desember 2014 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.07.05.07.03427, yang terletak di Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tercatat atas nama PT DMS Graha, seluas 17.665 m², dengan Surat Ukur Nomor 87/Buaran/2014 tanggal 24 Oktober 2014, selanjutnya disebut "**SHGB No.1250**"; Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I atas SHGB No. 1250 diuraikan dalam 13 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:

- (1) 177/2016;
- (2) 178/2016;
- (3) 179/2016;
- (4) 180/2016;
- (5) 181/2016;
- (6) 182/2016;
- (7) 183/2016;
- (8) 184/2016;
- (9) 185/2016;
- (10) 186/2016;
- (11) 187/2016;
- (12) 188/2016;
- (13) 189/2016.

b) Personal Guarantee atas nama Haryadi.

h. Denda Keterlambatan

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran kewajiban bunga, maka atas keterlambatan pembayaran kewajiban tersebut DMS Graha dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) perbulan dari jumlah kewajiban tertunggak.

i. Kejadian Kelalaian dan Akibatnya

- 1) Apabila DMS Graha lalai membayar yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian KMK-2 ini, maka segala biaya-biaya penagihan dan biaya-biaya lainnya, termasuk juga biaya kuasa Bank Bukopin harus ditanggung dan dibayar oleh DMS Graha.
- 2) Apabila DMS Graha tidak membayar kembali utang-utangnya pada saat berakhirnya Perjanjian KMK-2 ini, maka Bank Bukopin tanpa harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari DMS Graha berhak menjual barang agunan kredit baik dimuka umum maupun dibawah tangan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

j. Jangka Waktu

Jangka waktu fasilitas kredit berlaku sampai dengan tanggal 5 Agustus 2019.

k. Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan secara hukum pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang atau yang wewenangnya meliputi wilayah tempat kantor Bank Bukopin yang memberi kredit.

l. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.

3. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 16 tanggal 5 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Siti Femira Finarti A.A, S.H. M.KN., Notaris di Kota Tangerang Selatan ("Perjanjian KMK-3")

Perjanjian KMK-3 pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT DMS Graha; ("**DMS Graha**") dengan
 - 2) PT Bank Bukopin Tbk. ("**Bank Bukopin**").
- secara bersama disebut juga sebagai "**Para Pihak**".



- b. Maksud dan Tujuan
Bahwa, maksud dan tujuan DMS Graha menggunakan fasilitas kredit modal kerja adalah untuk modal kerja Pembangunan Perumahan Rumah Accola Park Serpong.
- c. Pokok Perjanjian
- 1) Pada pokoknya, Perjanjian KMK-3 ini mengatur bahwa Bank Bukopin setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada DMS Graha dengan plafond sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah).
 - 2) Bentuk fasilitas kredit adalah kredit reguler (*uncommitted*).
 - 3) Pencairan kredit dilakukan oleh DMS Graha secara sekaligus/bertahap sebagai kebutuhan dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a) menyerahkan Surat Permohonan Pencairan Asli;
 - b) khusus digunakan untuk pembayaran bunga dan langsung disetorkan ke rekening escrow DMS Graha.
 - 4) Hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh DMS Graha
Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Bank Bukopin terlebih dahulu, DMS Graha tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a) Melakukan *overdraft* dan *cross clearing*;
 - b) Menggunakan pinjaman Bank untuk melunasi utang kepada pemegang saham/owner/pihak lain.
 - c) Memberikan pinjaman kepada pihak lain yang tidak berkaitan dengan bidang usaha.
 - d) Mengadakan perjanjian pinjaman uang dengan bank/lembaga keuangan lainnya, orang-orang lain atau apapun namanya sepanjang jaminan masih terikat guna menjamin pelunasan fasilitas kredit.
 - e) Menyewakan, mengalihkan/memindahkan barang-barang yang telah dijamin.
- d. Suku Bunga
13,5% (tiga belas koma lima persen) per tahun dibayar efektif tiap tanggal 25 (dua puluh lima) setiap bulannya dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan yang berlaku. Perubahan tersebut mengikat Perseroan serta penjamin cukup dengan cara pemberitahuan secara tertulis dari Bank Bukopin kepada DMS Graha.
- e. Provisi
Atas fasilitas kredit, Perseroan wajib membayar:
 - 1) Provisi atas pinjaman 1% (satu persen) dari plafond kredit, dibayar dimuka sekaligus.
 - 2) Biaya administrasi atas pinjaman sebesar 1‰ (satu permil) dari plafond kredit, dibayar dimuka sekaligus.
 - 3) Biaya pembatalan sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta Rupiah).
 - 4) *Prepayment Penalty* 2,5% (dua koma lima persen) dari outstanding (apabila di take over bank/lembaga keuangan lain).
- f. Pembayaran Fasilitas Kredit
Pinjaman diberikan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak hari Perjanjian KMK-3 ini dan DMS Graha harus membayar kembali secara lunas kepada Bank Bukopin seluruh kewajibannya selambat-lambatnya pada tanggal 5 Agustus 2019.
- g. Agunan
Untuk menjamin lebih lanjut pembayaran dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya dari seluruh jumlah utang yang karena sebab apapun juga terutang dan wajib dibayar oleh DMS Graha kepada Bank Bukopin berdasarkan perjanjian, maka DMS Graha dan/atau pemilik jaminan dengan ini menyerahkan jaminan sebagai berikut:
 - 1) Hak Tanggungan Peringkat Pertama
Pemberian hak tanggungan atas:



a) sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1250 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada tanggal 15 Desember 2014 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.07.05.07.03427, yang terletak di Kelurahan Buaran, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tercatat atas nama PT DMS Graha, seluas 17.665 m², dengan Surat Ukur Nomor 87/Buaran/2014 tanggal 24 Oktober 2014, selanjutnya disebut "**SHGB No.1250**"; Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I atas SHGB No. 1250 diuraikan dalam 13 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:

- (1) 177/2016;
- (2) 178/2016;
- (3) 179/2016;
- (4) 180/2016;
- (5) 181/2016;
- (6) 182/2016;
- (7) 183/2016;
- (8) 184/2016;
- (9) 185/2016;
- (10) 186/2016;
- (11) 187/2016;
- (12) 188/2016;
- (13) 189/2016.

b) Personal Guarantee atas nama Haryadi.

h. Denda Keterlambatan

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran kewajiban bunga, maka atas keterlambatan pembayaran kewajiban tersebut DMS Graha dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) perbulan dari jumlah kewajiban tertunggak.

i. Kejadian Kelalaian dan Akibatnya

- 1) Apabila DMS Graha lalai membayar yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian KMK-2 ini, maka segala biaya-biaya penagihan dan biaya-biaya lainnya, termasuk juga biaya kuasa Bank Bukopin harus ditanggung dan dibayar oleh DMS Graha.
- 2) Apabila DMS Graha tidak membayar kembali utang-utangnya pada saat berakhirnya Perjanjian KMK-2 ini, maka Bank Bukopin tanpa harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari DMS Graha berhak menjual barang agunan kredit baik dimuka umum maupun dibawah tangan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

j. Jangka Waktu

Jangka waktu fasilitas kredit berlaku sampai dengan tanggal 5 Agustus 2019.

k. Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan secara hukum pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang atau yang wewenangny meliputi wilayah tempat kantor Bank Bukopin yang memberi kredit.

l. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.

C. PT DMS LAGUNA

Tidak ada



D. PT DMS PRIMA SENTOSA

D.1. Perjanjian Afiliasi

1. Perjanjian Penerbitan Surat Sanggup No. 004/PSS/DMSI-DKP-DMSPS/VI/2017 tertanggal 30 Juni 2017 jo. Surat tertanggal 7 Januari 2019 yang dibuat di bawah tangan (“Perjanjian Surat Sanggup”)

Perjanjian Surat Sanggup ini pada pokoknya berisi mengenai hal-hal sebagai berikut:

a. Para Pihak

Perjanjian Surat Sanggup ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:

- 1) PT DMS Investama, dalam hal ini diwakili oleh Mohamad Prapanca selaku Direktur Utama (“**Penerbit**”);
- 2) PT Daksa Kalimantan Putra, dalam hal ini diwakili oleh Jendot Sudyanto selaku Direktur (“**Pemegang Surat Sanggup**”); dan
- 3) PT DMS Prima Sentosa, dalam hal ini diwakili oleh Haryadi selaku Direktur Utama (“**Penjamin**”).

Penerbit, Pemegang Surat Sanggup dan Penjamin secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**” dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai “**Pihak**”.

b. Maksud dan Tujuan

- 1) Bahwa Pemegang Surat Sanggup bermaksud untuk menjual asetnya berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas 492.363m² yang terletak di Kelurahan Harapan Baru, Kecamatan Samarinda Seberang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, dengan alas kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01217, terdaftar atas nama Pemegang Surat Sanggup (“**Objek Perjanjian**”) kepada Penjamin dan Penjamin bermaksud untuk membeli Objek Perjanjian dari Pemegang Surat Sanggup (“**Transaksi**”);
- 2) Bahwa nilai Transaksi yang disepakati oleh Para Pihak adalah sebesar Rp.600.682.860.000 (“**Nilai Transaksi**”), yang seluruhnya akan dibayarkan oleh Penerbit kepada Pemegang Surat Sanggup; dan
- 3) Bahwa Pemegang Surat Sanggup setuju dan sepakat untuk menerima pembayaran atas Nilai Transaksi dari Penerbit dengan uang muka secara tunai dan penerbitan Surat Sanggup

c. Pokok Perjanjian

- 1) Penerbit akan melakukan pembayaran atas Transaksi melalui cara sebagai berikut:
 - a) Dengan uang muka pada saat penandatanganan PPJB Rumah kebun antara Pemegang Surat Sanggup dengan Penjamin; dan
 - b) Dengan surat sanggup sebagaimana diatur dalam Perjanjian Surat Sanggup ini.
- 2) Pada tanggal yang sama dengan tanggal Perjanjian Surat Sanggup ini, Penerbit akan menerbitkan surat sanggup untuk Pemegang Surat Sanggup.
- 3) Penerbit mengetahui dan menyadari bahwa nilai surat sanggup yang tercantum dalam surat sanggup merupakan kewajiban penerbit yang terhutang kepada Pemegang Surat Sanggup sebagai bagian dari pembayaran atas Transaksi. Nilai surat sanggup tersebut tidak termasuk kewajiban-kewajiban yang mungkin timbul dikemudian hari.
- 4) Terhadap nilai surat sanggup dikenakan bunga setara dengan JIBOR atau sebesar + 25% dari nilai surat sanggup.
- 5) Bahwa pelaksanaan akta jual beli atas Transaksi dapat dilakukan oleh Penjamin dan Pemegang Surat Sanggup tanpa adanya penyelesaian terlebih dahulu terhadap Surat Sanggup.



d. Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

- 1) Perjanjian Surat Sanggup ini tunduk kepada dan ditafsirkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Segala perselisihan, kontroversi atau klaim yang timbul diantara Para Pihak, baik yang berhubungan dengan Perjanjian Surat Sanggup ini atau diluar, pelanggaran, termasuk pertanyaan yang berhubungan dengan penafsiran, penunjukan, keabsahan efektivitas dan pengakhiran hak-hak atau kewajiban-kewajiban dari Para Pihak, akan diselesaikan secara damai oleh Para Pihak. Jika perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara damai oleh Para Pihak maka Para Pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang akan memeriksa dan memutuskan menurut peraturan-peraturan dan prosedur yang berlaku, yang keputusannya mengikat Para Pihak sebagai keputusan di tingkat pertama dan terakhir.

e. Lampiran Surat Sanggup

Bahwa pada tanggal 30 Juni 2017, Penerbit menerbitkan Surat Sanggup kepada Pemegang Surat Sanggup sebagai pembayaran atas Transaksi sejumlah Rp.600.682.860.000 dengan dikenakan bunga sebesar JIBOR atau setara dengan + 0,25% ("**Surat Sanggup**").

Pada tanggal 31 Desember 2018, Penerbit memperbaharui Surat Sanggup, dimana pada pokoknya Surat Sanggup yang diperbaharui tersebut untuk membayar sisa Nilai Transaksi yaitu sebesar Rp.582.682.860.000 dengan dikenakan bunga sebesar 8% dan tanggal jatuh tempo selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal diterbitkannya Surat Sanggup yang diperbaharui ini.

D.2. Perjanjian Kerjasama

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Kebun No. 002/PPJB/DMSPS-DKP/VII/2017 tanggal 3 Juli 2017, yang dibuat di bawah tangan ("**PPJB Rumah Kebun**")

PPJB Rumah Kebun ini pada pokoknya berisi mengenai hal-hal sebagai berikut:

a. Para Pihak

PPJB Rumah Kebun ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:

- 1) Jendot Sudiyanto selaku Direktur yang berwenang mewakili untuk dan atas nama PT Daksa Kalimantan Putra ("**Pihak Pertama**"); dan
- 2) Haryadi selaku Direktur Utama yang berwenang mewakili untuk dan atas nama PT DMS Prima Sentosa ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

- 1) Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dari dan yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01217 yang terletak di Kelurahan Harapan Baru, Kecamatan Samarinda Seberang, Kota Samarinda dengan luas 492.363m², dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda tanggal 16 Mei 2008, terdaftar atas nama Pihak Pertama ("**Rumah Kebun**").
- 2) Bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bermaksud untuk membelinya.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Harga penjualan dari Rumah Kebun adalah sebesar Rp.1.220.000 per meter persegi, sehingga dengan luas tanah 492.363m² maka total harga penjualan Rumah Kebun adalah sebesar Rp.600.682.860.000 ("**Harga Jual**").



- 2) Para Pihak sepakat bahwa pembayaran Harga Jual telah dibayarkan secara lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
- 3) Para Pihak sepakat setelah PPJB Rumah Kebun ini ditandatangani, Pihak pertama menyerahkan penguasaan Rumah Kebun termasuk turutan-turutannya kepada Pihak Kedua berikut segala hak dan kewajiban atas penguasaan Rumah Kebun beralih kepada Pihak Kedua.
- 4) Para Pihak sepakat bahwa atas Rumah Kebun, sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli ("**AJB**") dihadapan notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah ("**PPAT**") Pihak Pertama memberikan hak kepada Pihak Kedua untuk menjual kepada pihak lainnya.
- 5) Bahwa AJB secara resmi akan ditandatangani oleh Para Pihak dihadapan notaris setelah hal-hal sebagai berikut:
 - a) Setelah pajak-pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku sehubungan dengan jual beli dibayarkan; dan
 - b) Setelah dilakukan pengecekan sertifikat oleh Pihak Kedua yang dilakukan oleh PPAT.

d. Jangka Waktu

PPJB Rumah Kebun ini tidak memiliki jangka waktu.

e. Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Perselisihan

- 1) PPJB Rumah Kebun ini dilaksanakan menurut hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Untuk pelaksanaan isi PPJB Rumah Kebun ini, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- 3) Para Pihak sepakat apabila terjadi perselisihan, maka akan diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- 4) Jika dengan jalan musyawarah tidak berhasil, dalam waktu 14 hari kerja sejak dimulainya proses musyawarah atau dinyatakan perselisihan tersebut secara tertulis oleh salah satu Pihak, maka selama perselisihan tersebut masih dalam lingkup hukum dagang, salah satu Pihak dapat merujuk penyelesaian perselisihan tersebut kepada dan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 001/PPJB/DMSPS-PTS/VI/2018 tanggal 28 Juni 2018, yang dibuat di bawah tangan ("PPJB Harapan Baru")

PPJB Harapan Baru ini pada pokoknya berisi mengenai hal-hal sebagai berikut:

a. Para Pihak

PPJB Harapan Baru ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:

- 1) Pahlevi D. M. selaku Direktur yang berwenang mewakili untuk dan atas nama PT Pesona Tri Sejahtera ("**Pihak Kesatu**"); dan
- 2) Haryadi selaku Direktur Utama yang berwenang mewakili untuk dan atas nama PT DMS Prima Sentosa ("**Pihak Kedua**").

Pihak Kesatu dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

- 1) Bahwa Pihak Kedua bermaksud untuk menjual sebidang tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang terletak di Kelurahan Harapan Baru, Kecamatan Samarinda Seberang, Kota Samarinda dengan luas 300.000 m², ("**Tanah Harapan Baru**") kepada Pihak Kesatu.
- 2) Bahwa Pihak Kesatu bermaksud untuk membeli Tanah Harapan Baru dari Pihak Kedua.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Harga penjualan dari Tanah Harapan Baru adalah sebesar Rp.145.000.000.000 ("**Harga Jual**").



- 2) Para Pihak sepakat bahwa pembayaran atas Harga Jual dilakukan dengan cara:
 - a) 20% dari Harga Jual atau sebesar Rp. 29.000.000.000 dibayarkan oleh Pihak Kesatu pada saat PPJB Harapan Baru ditandatangani;
 - b) Sisa nilai Harga Jual sebesar Rp. 116.000.000.000 dibayarkan oleh Pihak Kesatu selambat-lambatnya tanggal 28 Juni 2019.
- 3) Para Pihak sepakat setelah dilakukannya pembayaran pertama sebesar 20% dari Harga Jual, Pihak Kedua menyerahkan penguasaan secara fisik atas Tanah Harapan Baru kepada Pihak Kesatu.

d. Jangka Waktu

PPJB Harapan Baru ini berlaku selama 24 bulan terhitung sejak 28 Juni 2018 atau sampai dengan seluruh hak dan kewajiban Para Pihak dipenuhi.

e. Penyelesaian Perselisihan

- 1) Para Pihak sepakat apabila terjadi perselisihan, maka akan diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- 2) Jika musyawarah telah dilakukan selama 30 hari kalender dan tidak tercapai kata sepakat maka Para Pihak sepakat untuk memilih penyelesaian di Pengadilan Negeri Samarinda.

E. **PT DMS CIPTA PESONA**

2. **Surat Perjanjian Utang Piutang No 001/DMSCP-BNS/2014 tanggal 1 April 2014, yang dibuat di bawah tangan yang dibuat oleh dan antara DMSCP dengan PT Samudera Asia Nasional, sebagaimana diubah dengan Amandemen No. 001/AMD/DMSCP-SAN/III/2019 tertanggal 1 Maret 2019 ("Perjanjian Utang Piutang DMSCP-SAN")**

Perjanjian Utang Piutang DMSCP-SAN pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

Perjanjian Utang Piutang DMSCP-SAN ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:

- 1) DMSCP ("**Pihak Pertama**"); dan
- 2) PT Samudera Asia Nasional ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

- 1) Bahwa Pihak Kedua telah mengajukan pinjaman untuk menjalankan kegiatan usahanya kepada Pihak Pertama sejumlah Rp.3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah).
- 2) Bahwa Pihak Pertama setuju untuk mengalokasikan dana pembiayaan sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah).
- 3) Bahwa atas hal-hal tersebut di atas, Para Pihak setuju untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Utang Piutang DMSCP-SAN ini.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Pihak Kedua mengakui dan menyetujui bahwa objek Perjanjian Utang Piutang DMSCP-SAN ini adalah pinjaman berupa uang sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah).
- 2) Bahwa pembayaran pinjaman secara lunas sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) akan dilakukan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo Perjanjian Utang Piutang DMSCP-SAN.
- 3) Pihak kedua setiap saat dapat melunasi jumlah utang sebelum tanggal jatuh tempo, dengan memberikan terlebih dahulu pemberitahuan tertulis kepada Pihak Pertama paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sebelum dilakukan pelunasan lebih awal.



- 4) Untuk menjamin lebih lanjut pembayaran kembali seluruh jumlah utang yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua sepakat untuk menjaminkan seluruh pendapatan operasional Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selama jangka waktu Perjanjian Utang Piutang DMSCP-SAN kepada Pihak Pertama.
 - 5) Pelunasan utang dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama melalui transfer bank rekening Pihak Pertama atau rekening lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama.
- d. Jangka Waktu
- 1) Perjanjian Utang Piutang DMSCP-SAN ini berakhir sampai dengan tanggal 31 Maret 2022.
 - 2) Para Pihak sepakat dan setuju pengajuan permohonan perpanjangan harus dilakukan selambat-lambatnya 30 hari sebelum berakhirnya jatuh tempo.
- e. Penyelesaian Sengketa
- 1) Setiap sengketa yang timbul dalam Perjanjian Utang Piutang DMSCP-SAN ini, Para Pihak sepakat akan menyelesaikan melalui perundingan (negosiasi). Masing-masing Pihak dapat memberikan kepada Pihak lainnya pemberitahuan secara tertulis mengenai setiap sengketa yang tidak dapat diselesaikan. Dalam waktu 15 hari setelah disampaikannya pemberitahuan tertulis tersebut, Pihak yang menerima harus menyampaikan jawaban tertulis kepada Pihak lainnya.
 - 2) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada angka 1) di atas memuat pernyataan mengenai posisi masing-masing Pihak dan suatu alasan singkat yang mendukung posisi tersebut.
 - 3) Apabila sengketa tidak dapat diselesaikan melalui perundingan (negosiasi) dalam waktu 30 hari sejak hari pemberitahuan tertulis Pihak bersengketa, maka Para Pihak akan menempuh jalur arbitrase, sesuai aturan-aturan Arbitrase dan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta.

F. PT ACCOLA HOTEL INDONESIA

F.1. Perjanjian Kerjasama

1. Perjanjian Pinjaman No.018/PPI/AHI-DMS/XII/2017 tanggal 4 Desember 2017 jo. Amandemen terhadap Perjanjian Pinjaman No. 018/AHI-DMS/XII/2017 tanggal 12 Desember 2018, yang dibuat di bawah tangan ("Perjanjian Pinjaman AHI-DMS")

Perjanjian Pinjaman AHI-DMS pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

Perjanjian Pinjaman AHI-DMS ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:

- 1) AHI ("**Pihak Pertama**"); dan
- 2) PT Dwi Makmur Sedaya ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Bahwa Para Pihak setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pinjaman, dimana Pihak Pertama akan memberikan pinjaman kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua akan menerima pinjaman dari Pihak Pertama.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Pihak Pertama setuju untuk memberikan pinjaman dengan pagu fasilitas jaminan sejumlah Rp.70.000.000.000 kepada Pihak Kedua ("**Pinjaman**"). Pinjaman akan dilakukan dalam mata uang Rupiah Indonesia dan akan dilakukan pada hari yang sama atau segera ketika dana tersedia.



- 2) Pencarian Pinjaman dapat dilakukan setiap saat berdasarkan permintaan dari Pihak Kedua, dengan syarat Pihak Kedua menyampaikan surat permintaan penarikan fasilitas yang paling sedikit memuat jumlah kebutuhan dana, rencana penggunaan dana dan jumlah posisi utang terkini.
 - 3) Para Pihak sepakat bahwa atas jumlah Pinjaman tersebut di atas, dikenakan bunga pinjaman kepada Pihak Kedua sebesar JIBOR + 0,25 yang pembayarannya dilakukan setiap akhir bulan ketiga terhitung sejak tanggal pemberlakuan Amandemen.
 - 4) Jangka Waktu Pinjaman berlaku sejak 4 Desember 2017 sampai dengan tanggal 3 Desember 2019 dan dapat diperpanjang oleh Para Pihak berdasarkan kesepakatan tertulis.
 - 5) Pembayaran Pinjaman dapat diminta sewaktu-waktu oleh Pihak Pertama dengan memperhatikan kemampuan *cashflow* Pihak Kedua dan dilakukan dalam mata uang Rupiah.
- d. Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa
- 1) Perjanjian Pinjaman AHI-DMS ini dan masing-masing dokumen turunannya akan diatur dan ditafsirkan sesuai dengan hukum Negara Republik Indonesia.
 - 2) Dalam hal terjadi perselisihan dalam pelaksanaan dan/atau penafsiran Perjanjian Pinjaman AHI-DMS ini maka Para Pihak sepakat akan menyelesaikan secara musyawarah dan sepakat yang didasari dengan itikad baik.
 - 3) Apabila hal tersebut tidak juga dapat dilakukan, maka Para Pihak sepakat akan menempuh penyelesaian secara hukum dengan memilih kediaman hukum (domisili) yang umum dan tidak berubah pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham No. 7 tanggal 13 Oktober 2017, yang dibuat dibawah tangan ("PPJB Saham")

- a. Para Pihak
PPJB Saham ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:
- 1) PT Rasuna Residence Developpent ("**Penjual 1**");
 - 2) PT Bakrie Swasakti Utama ("**Penjual 2**");
- Secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Penjual**"
- 3) PT Accola Hotel Indonesia ("**Pembeli**").
- Selanjutnya secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**" dan bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".
- b. Maksud dan Tujuan
Bahwa Penjual 1 selaku pemilik 470 lembar saham yang mewakili 94% dari saham yang dikeluarkan PT Dwi Makmur Sedaya ("**DMS**") dan Penjual 2 selaku pemilik 30 lembar saham yang mewakili 6% dari saham yang dikeluarkan DMS. Selanjutnya Para Penjual setuju untuk menjual sahamnya kepada Pembeli dan Pembeli setuju untuk mengikatkan diri untuk membeli saham yang dialihkan sesuai dengan PPJB Saham ini.
- c. Pokok Perjanjian
- 1) Harga jual beli saham sebesar Rp.57.500.000.000 (lima miliar lima ratus juta Rupiah) dan pembayaran atas jual beli saham telah dilakukan dan PPJB Saham berlaku sebagai bukti yang sah atas penerimaan pembayaran tersebut.
 - 2) (a) Para Penjual berkewajiban:
 - (1) memperoleh izin dan/atau persetujuan yang diperlukan sesuai dengan anggaran dasar dan/atau perundangan yang berlaku.
 - (2) membebaskan sertifikat hak guna bangunan dari segala jaminan.
 - (b) Pembeli berkewajiban untuk memperoleh izin dan/atau persetujuan yang diperlukan sesuai dengan anggaran dasar dan/atau perundangan yang berlaku.



- 3) Jaminan Para Penjual:
 - (a) Saham yang dialihkan benar merupakan milik Para Penjual;
 - (b) Saham yang dialihkan tidak pernah dialihkan kepada pihak lain;
 - (c) Saham yang dialihkan tidak sedang dikenakan sitaan oleh Badan Peradilan di Indonesia dan/atau di luar negeri;
 - (d) Para Penjual membebaskan Pembeli dari segala bentuk tuntutan dan gugatan dari pihak manapun;
- 4) Penandatanganan Akta Jual Beli
Penandatanganan akan dilaksanakan oleh Para Pihak setelah terpenuhinya syarat sebagai berikut:
 - (a) Para Pihak telah memperoleh izin untuk tindakan jual beli atas saham sesuai dengan anggaran dasar dan/atau perundangan yang berlaku.
 - (b) Penjual 1 telah melunasi seluruh sisa utang kepada bank.
- 5) Biaya dan Pajak
Setiap kewajiban pajak yang timbul akan dilaksanakan oleh Para Pihak sesuai dengan ketentuan pajak yang berlaku.
- 6) Pengalihan
Para Pihak tidak dapat mengalihkan hak dan kepentingannya dalam PPJB Saham kepada pihak lain tanpa ada persetujuan tertulis dari pihak lainnya.
- 7) Batalnya Perjanjian
PPJB Saham ini menjadi batal atau diakhiri karena hal-hal sebagai berikut:
 - (a) Persetujuan tertulis Para Pihak untuk mengakhiri PPJB Saham;
 - (b) Pembatalan oleh salah satu Pihak dalam hal Pihak lain tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam PPJB Saham ini;
 - (c) Adanya pelanggaran terhadap kewajiban terkait dengan saham yang dialihkan;
 - (d) Pengakhiran PPJB Saham memberlakukan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPER**”).

d. Keadaan Memaksa

Keadaan memaksa adalah segala peristiwa yang menghalangi, menghambat atau mencegah salah satu Pihak dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan PPJB Saham yang terjadi diluar kendali dari dan tanpa adanya kesalahan atau kelalaian dari Pihak yang terhalang termasuk bencana alam, tindakan pemerintah, tindakan negara musuh, kebakaran, perang, sengketa perburuhan, gempa bumi atau segala sebab lain diluar kendali Pihak yang bersangkutan.

Para Pihak tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas kegagalan dalam memenuhi syarat dan ketentuan dalam PPJB Saham ini.

e. Penyelesaian Perselisihan

Penyelesaian perselisihan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, apabila tidak tercapai maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

3. Perjanjian Kerjasama Deposit Pembayaran Akomodasi No. 121/LGL-GTN/PKS/MP/V/2018 Antara PT Global Tiket Network, PT Accola Hotel Indonesia dan PT Maharani Parahyangan tanggal 28 Mei 2018 (“Perjanjian Deposit Pembayaran Akomodasi”)

Perjanjian Deposit Pembayaran Akomodasi pada pokoknya berisi tentang:

- a. Para Pihak
 - 1) PT Global Tiket Network (“**Tiket.com**”);
 - 2) PT Accola Hotel Indonesia (“**Accola**”); dan



3) PT Maharani Parahyangan (Fabu Hotel Bandung) (“Hotel”)

secara bersama-sama disebut juga sebagai “Para Pihak” dan secara sendiri-sendiri disebut “Pihak”.

b. Maksud dan Tujuan

Para Pihak setuju dan sepakat untuk saling melakukan kerjasama untuk meningkatkan penjualan akomodasi Hotel dan saling melibatkan pada setiap kegiatan yang sesuai dengan segmen pasar dari Para Pihak, dimana Tiket.com memperoleh pasokan akomodasi dari Hotel yang diakomodir oleh Accola.

c. Pokok Perjanjian

1) Lingkup Pekerjaan

- a) Tiket.com sebagai perusahaan yang bergerak di bidang online travel agent, yang memungkinkan pelanggan untuk melakukan pemesanan dan pembayaran secara online.
- b) Hotel mengoperasikan akomodasi miliknya sendiri.
- c) Accola sebagai perusahaan yang mengelola pemasaran Hotel, yang memungkinkan untuk melakukan perluasan pemasaran akomodasi dan produk-produk lain yang disediakan oleh Hotel dengan mengikatkan diri dengan berbagai pihak.

2) Deposit

- a) Tiket.com akan memberikan kepada Accola, sejumlah deposit dalam bentuk setoran uang berdasarkan jumlah yang telah ditentukan, sebagai deposit untuk penjualan dan pemasaran akomodasi Hotel dan hanya digunakan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati.
- b) Deposit dilakukan dengan cara mentransfer ke rekening bank yang dimiliki oleh Accola sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati.

3) Imbalan dan Exclusive Private Deals

Jumlah imbalan atas penjualan akomodasi yang menjadi hak Tiket.com adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) yang dihitung dari harga yang sudah termasuk dengan PPN dan biaya pelayanan.

4) Kewajiban

Kewajiban Accola dan Hotel adalah sebagai berikut:

- a) Hotel wajib memberikan harga terbaik kepada Tiket.com sesuai dengan harga online yang diberikan oleh Hotel kepada jalur distribusi online lainnya.
- b) Hotel wajib memberikan alokasi pemesanan akomodasi sebanyak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh Para Pihak.
- c) Hotel wajib mengakomodasi semua pemesanan akomodasi oleh pelanggan Tiket.com.
- d) Hotel wajib menyetujui Tiket.com untuk melaksanakan aktivitas promosi hotel Hotel dengan menggunakan seluruh program promosi yang dimiliki oleh Tiket.com.
- e) Hotel wajib untuk memberikan pelayanan yang sama kepada pelanggan Tiket.com dengan pelayanan reguler yang diberlakukan oleh Hotel.
- f) Accola wajib untuk memelihara deposit dan melakukan perhitungan mengenai penambahan dan pengurangan deposit sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Kewajiban Tiket.com:

- a) Tiket.com wajib memberikan deposit di muka sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.
- b) Tiket.com wajib menempatkan Hotel sebagai top Hotel di website, mobile site, ataupun mobile lainnya, dengan menggunakan seluruh media promosi dan komunikasi oleh Tiket.com.



- d. Jangka Waktu
Perjanjian ini berlaku sampai 30 November 2019.
- e. Penyelesaian Perselisihan
Jika terjadi sengketa yang berhubungan dengan Perjanjian ini, namun tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diajukan oleh salah satu Pihak melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- f. Hukum Yang Berlaku
Hukum Negara Republik Indonesia.

4. Perjanjian Pengadaan Tanah Nomor 010/PERJANJIAN/AHI-AGJ/XII/2018 tanggal 20 Desember 2018, yang dibuat dibawah tangan (“Perjanjian Pengadaan Tanah Cirebon”)

- a. Para Pihak
Perjanjian Pengadaan Tanah Cirebon ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:
 - 1) PT Astha Global Djaya (“**Pihak Pertama**”);
 - 2) PT Accola Hotel Indonesia (“**Pihak Kedua**”).Selanjutnya secara sendiri-sendiri disebut sebagai “**Pihak**” dan bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**”.
- b. Maksud dan Tujuan
Bahwa Pihak Kedua bermaksud untuk meminta Pihak Pertama untuk menjual tanah yang dimiliki atau dikuasi oleh Pihak Pertama atau memberikan jasanya terkait pengadaan dan/atau pembebasan tanah untuk kepentingan Pihak Kedua.
- c. Pokok Perjanjian
 - 1) Objek
Pihak Pertama menyanggupi kepada Pihak Kedua untuk melakukan pengadaan tanah yang terletak di Desa Pangarengan, Kecamatan Astanajapura, Kota Cirebon, Jawa Barat, dengan luas tanah pengadaan dan/atau pembebasan seluas 582.283 m² atau setara dengan 58,2 hektar, dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Seluas 409.598 m²; dan
 - b) Seluas 172.685 m².
 - 2) Harga
Pihak Pertama dengan ini menyanggupi untuk melakukan pengadaan tanah sebagai berikut:
 - (a) tanah seluas 409.598 m² yang terletak di Desa Pangarengan, Kecamatan Astanajapura, Kotamadya Cirebon, diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Cirebon, dengan total harga sebesar Rp.88.063.570.000 (delapan puluh delapan miliar enam puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh ribu Rupiah); dan
 - (b) Seluas 172.685 m² yang terletak di Desa Pangarengan, Kecamatan Astanajapura, Kotamadya Cirebon, diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Cirebon, dengan total harga sebesar 37.127.275.000,- (tiga puluh tujuh miliar seratus duapuluh tujuh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah).
 - 3) Tata Cara Pembayaran
Tata cara pembayaran atas masing-masing Objek Tanah sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengadaan Tanah Cirebon dibagi dalam 2 (dua) tahapan, yaitu:
 - (a) Uang muka sebesar Rp.84.000.000.000 (delapan puluh empat miliar Rupiah) untuk Objek Tanah seluas 409.598 m² yang terletak di Desa Pangarengan, Kecamatan Astanajapura, Kotamadya Cirebon wajib dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal Perjanjian Pengadaan Tanah Cirebon ditandatangani. Sisa pembayaran senilai Rp.4.063.570.000 (empat miliar enam puluh tiga



juta lima ratus tujuh puluh ribu Rupiah) dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal penandatanganan Akta Jual Beli (“AJB”);

- (b) Uang muka sebesar Rp.32.500.000.000 (tiga puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah) untuk objek tanah seluas 172.685 m² yang terletak di Desa Pangarengan, Kecamatan Astanajapura, Kotamadya Cirebon wajib dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal Perjanjian Pengadaan Tanah Cirebon ditandatangani. Sisa pembayaran senilai Rp.4.063.570.000 (empat miliar enam puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh ribu Rupiah) dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal penandatanganan AJB.

d. Keadaan Memaksa

- 1) Keadaan memaksa adalah segala peristiwa yang menghalangi, menghambat atau mencegah salah satu Pihak dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan Perjanjian Pengadaan Tanah Cirebon yang terjadi diluar kendali dari dan tanpa adanya kesalahan atau kelalaian dari Pihak yang terhalang termasuk bencana alam, tindakan pemerintah, tindakan negara musuh, kebakaran, perang, sengketa perburuhan, gempa bumi atau segala sebab lain diluar kendali Pihak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal terjadinya keadaan memaksa, Pihak yang terkena pengaruhnya wajib memberitahu Pihak lainnya dalam waktu sedikitnya 2 x 24 jam (dua kali dua puluh empat jam) setelah terjadinya keadaan memaksa dengan memberikan penjelasan secara lengkap dan wajib mengupayakan perbaikan yang memadai dari kondisi tersebut dan dalam waktu secepatnya.
- 3) Para Pihak tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya atas segala kegagalan dalam memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Pengadaan Tanah Cirebon ini sampai sebatas tercapainya kondisi yang terhalang atau terhambat atau tercegah oleh keadaan memaksa tersebut telah diberitahukan sebelumnya sesuai dengan ketentuan pasal ini dan selanjutnya waktu pelaksanaan yang terpengaruh dapat disesuaikan secara wajar.

e. Penyelesaian Perselisihan

Penyelesaian perselisihan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan apabila tidak tercapai mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Cirebon.

f. Hukum Yang Berlaku

Seluruh ketentuan dalam Perjanjian Pengadaan Tanah Cirebon ini hanya dapat diinterpretasikan dan tunduk berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

5. Perjanjian Kerjasama Jasa Konsultan Operasional Hotel No.001/PK/DMS-AHI/I/2018 tanggal 8 Januari 2018 yang dibuat di bawah tangan oleh dan antara AHI dengan PT Dwi Makmur Sedaya (“Perjanjian Operasional Hotel”)

Perjanjian Operasional Hotel ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) AHI; dengan
- 2) PT Dwi Makmur Sedaya (“DMS”).

secara bersama-sama disebut juga sebagai “**Para Pihak**” dan secara sendiri-sendiri disebut “**Pihak**”.

b. Maksud dan Tujuan

Para Pihak setuju dan sepakat melakukan kerjasama terkait jasa teknis dan operasional, termasuk manajemen hotel atas hotel milik DMS.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Lingkup Pekerjaan



DMS merupakan perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha dibidang pariwisata hotel, menunjuk AHI untuk melaksanakan pekerjaan/jasa yang meliputi:

- a) Operasional/administrasi hotel;
- b) Jasa pemasaran/marketing hotel; dan
- c) Jasa manajemen hotel.

2) Biaya dan Tata Cara Pembayaran

- a) Jasa operasional/administrasi hotel senilai 2% (dua persen) yang akan diperhitungkan berdasarkan nilai *Gross Operating Profit* (GOP) hotel per tahun;
- b) Jasa pemasaran/marketing hotel senilai 6% (enam persen) yang akan diperhitungkan berdasarkan nilai *Gross Operating Profit* (GOP) hotel per tahun; dan
- c) Jasa manajemen hotel 5% (lima persen) yang akan diperhitungkan berdasarkan nilai *Gross Operating Profit* (GOP) hotel per tahun.

d. Jangka Waktu

Perjanjian Operasional Hotel ini berlaku untuk jangka waktu 5 tahun terhitung efektif sejak ditandatanganinya Perjanjian Operasional Hotel dan akan berakhir pada tanggal 7 Januari 2022.

e. Penyelesaian Perselisihan

Perjanjian Operasional Hotel ini tidak mengatur mengenai penyelesaian perselisihan.

f. Hukum Yang Berlaku

Perjanjian Operasional Hotel ini tidak mengatur mengenai hukum yang berlaku.

F.2. Perjanjian Dengan Pihak Afiliasi

1. Perjanjian Pinjaman Intercompany No.008/PPI-IAS/XII/2017 tanggal 4 Desember 2017 yang dibuat di bawah tangan, sebagaimana diubah dalam Amandemen No.008/PPI/AHI-IAS/III/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat di bawah tangan ("PPI AHI-IAS")

a. Para Pihak

PPI AHI-IAS ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:

- 1) AHI ("**Pihak Pertama**"); dan
- 2) PT Indra Anggira Sari ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Bahwa Para Pihak setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pinjaman, dimana Pihak Pertama akan memberikan pinjaman kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua akan menerima pinjaman dari Pihak Pertama.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Pihak Pertama setuju untuk memberikan pinjaman dengan pagu fasilitas jaminan sejumlah Rp.50.000.000.000 kepada Pihak Kedua ("**Pinjaman**"). Pinjaman akan dilakukan dalam mata uang Rupiah Indonesia dan akan dilakukan pada hari yang sama atau segera ketika dana tersedia.
- 2) Pencarian Pinjaman dapat dilakukan setiap saat berdasarkan permintaan dari Pihak Kedua, dengan syarat Pihak Kedua menyampaikan surat permintaan penarikan fasilitas yang paling sedikit memuat jumlah kebutuhan dana, rencana penggunaan dana dan jumlah posisi utang terkini.
- 3) Para Pihak sepakat bahwa atas jumlah Pinjaman tersebut di atas, akan dikenakan bunga pinjaman sebesar 8.00% per annum (p.a). Bunga dibayarkan pada saat jatuh tempo pinjaman, yaitu tanggal 11 Desember 2019.



- 4) Pembayaran Pinjaman dapat diminta sewaktu-waktu oleh Pihak Pertama dengan memperhatikan kemampuan *cashflow* Pihak Kedua dan dilakukan dalam mata uang Rupiah.
 - d. Jangka Waktu

Jangka waktu pinjaman ini berlaku efektif terhitung sejak 11 Desember 2018 dan berakhir pada tanggal jatuh tempo pembayaran pinjaman beserta bunga selambat-lambatnya tanggal 10 Desember 2019 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan Para Pihak.
 - e. Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa
 - 1) PPI AHI-IAS ini dan masing-masing dokumen turunannya akan diatur dan ditafsirkan sesuai dengan hukum Negara Republik Indonesia.
 - 2) Dalam hal terjadi perselisihan dalam pelaksanaan dan/atau penafsiran PPI AHI-IAS ini maka Para Pihak sepakat akan menyelesaikan secara musyawarah dan sepakat yang didasari dengan itikad baik.
 - 3) Apabila hal tersebut tidak juga dapat dilakukan, maka Para Pihak sepakat akan menempuh penyelesaian secara hukum dengan memilih kediaman hukum (domisili) yang umum dan tidak berubah pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
2. Perjanjian Pinjaman Intercompany No.019/PPI/DMSBS-AHI/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018, yang dibuat di bawah tangan ("PPI AHI-DMSBS")
- a. Para Pihak

PPI AHI-DMSBS ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:

 - 1) PT Accola Hotel Indonesia ("**Pihak Pertama**"); dan
 - 2) PT DMS Bangun Sarana ("**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".
 - b. Maksud dan Tujuan

Bahwa Para Pihak setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pinjaman, dimana Pihak Pertama akan memberikan pinjaman kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua akan menerima pinjaman dari Pihak Pertama.
 - c. Pokok Perjanjian
 - 1) Pihak Pertama setuju untuk memberikan pinjaman dengan pokok pinjaman sejumlah Rp.2.000.000.000 (dua miliar Rupiah) kepada Pihak Kedua ("**Pinjaman**"). Pinjaman akan dilakukan dalam mata uang Rupiah Indonesia dan akan dilakukan pada hari yang sama atau segera ketika dana tersedia.
 - 2) Para Pihak sepakat bahwa atas jumlah Pinjaman tersebut di atas, akan dikenakan bunga pinjaman sebesar 8.00% per annum (p.a). Bunga dibayarkan pada saat jatuh tempo pinjaman yaitu tanggal 11 Desember 2019. Perhitungan dan cara pembayaran bunga dapat diubah sewaktu-waktu dengan syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan oleh Para Pihak.
 - d. Jangka Waktu

Jangka waktu Pinjaman berlaku efektif terhitung sejak tanggal 11 Desember 2018 sampai dengan tanggal 10 Desember 2019.
 - e. Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa
 - 1) PPI AHI-DMSBS ini dan masing-masing dokumen turunannya akan diatur dan ditafsirkan sesuai dengan hukum Negara Republik Indonesia.
 - 2) Dalam hal terjadi perselisihan dalam pelaksanaan dan/atau penafsiran PPI AHI-DMSBS ini maka Para Pihak sepakat akan menyelesaikan secara musyawarah dan sepakat yang didasari dengan itikad baik.
 - 3) Apabila hal tersebut tidak juga dapat dilakukan, maka Para Pihak sepakat akan menempuh penyelesaian secara hukum dengan memilih kediaman hukum (domisili) yang umum dan tidak berubah pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
-



Bahwa PPI AHI-DMSBS ini akan berlanjut sampai dengan tanggal jatuh tempo perjanjian sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan transaksi ini telah dilaksanakan secara wajar dimana pinjaman dikenakan bunga pinjaman yang berlaku secara umum.

G. PT INDRA ANGGIRA SARI

G.1. Perjanjian Kerjasama

1. Surat Kesepakatan Bersama (*Memorandum of Understanding*) Antara PT Indra Anggira Sari dengan Zest Hotels International Limited tanggal 25 Mei 2002 (“Kerjasama Zest”)

Kerjasama Zest ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT Indra Anggira Sari (“**Pemilik**”); dengan
- 2) Zest Hotels International Limited (“**Pengelola**”)
secara bersama-sama disebut juga sebagai “**Para Pihak**”

b. Maksud dan Tujuan

- 1) Pemilik bermaksud untuk membangun sebuah hotel yang dikenal dengan nama Zest Hotel yang berlokasi di Jalan Gajah Mada No. 28, Yogyakarta, Indonesia (“**Hotel**”), yang terdiri dari kurang lebih 135 kamar.
- 2) Pengelola dan perusahaan afiliasinya merupakan pengelola hotel yang telah berpengalaman mengelola sejumlah hotel di Asia, Timur Tengah dan Perjanjian.

c. Pokok Perjanjian

1) Ruang Lingkup

Para Pihak sepakat bahwa Pengelola harus menyediakan jasa teknik yang berkaitan dengan pembangunan hotel dan mengelola Hotel sebagai sebuah hotel bintang 2 (dua).

2) Tugas dan Kewajiban

Pemilik berkewajiban untuk:

- a. Menanggung dan membayar sebesar 2% (dua persen) bersih dari pajak dari total pendapatan kotor Hotel.
- b. Menanggung dan membayar sebesar 0,5 (nol koma lima persen) bersih dari pajak dari total pendapatan kotor Hotel.
- c. Menanggung dan membayar sebesar 6% (enam persen) bersih dari pajak dari jumlah keuntungan kotor Hotel.
- d. Menanggung dan membayar biaya kelompok pemasaran sebesar 1% (satu persen) bersih dari pajak dari jumlah pendapatan kotor kamar.
- e. Menanggung dan membayar komisi pesanan kamar sebesar 8% dari total pendapatan kotor kamar bersih dari pajak berkenaan dengan pemesanan yang dilakukan melalui sistem pemesanan pusat atau situs internet yang dimiliki atau digunakan oleh operator dan para afiliasinya.
- f. Membayar kepada Pengelola sebesar USD.75.000 bersih dari pajak untuk teknik pra-pembukaan.

d. Jangka waktu

Kerjasama ini berlaku selama 10 tahun dimulai pada bulan Desember 2013 dan berakhir sampai dengan Desember 2023. Masa kerjasama ini dapat diperpanjang bilamana perlu atas kesepakatan kedua belah pihak.

e. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.



2. Perjanjian Program Advance Deposit Antara Traveloka Service Pte. Ltd dan PT Accola Hotel Indonesia dan PT Indra Anggira Sari tanggal 1 Februari 2018 (“Perjanjian Program Advance Deposit”)

Perjanjian Program Advance Deposit pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 2) Traveloka Service Pte. Ltd (“**Traveloka**”); dan
- 3) PT Indra Anggira Sari (Zest Hotel Yogyakarta) (“**Hotel**”)

secara bersama-sama disebut juga sebagai “**Para Pihak**” dan secara sendiri-sendiri disebut “**Pihak**”.

b. Maksud dan Tujuan

Para Pihak setuju dan sepakat untuk saling melakukan kerjasama terkait dengan Program Advance Deposit.

c. Pokok Perjanjian

1) Advance Deposit

- a) Traveloka akan menempatkan uang jaminan sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah) sebagai jaminan pendistribusian kamar yang dialokasikan oleh Hotel (“**Advance Deposit**”);
- b) Advance Deposit akan dibayarkan secara penuh melalui transfer bank;

2) Komisi

Para Pihak sepakat bahwa tingkatan komisi adalah 32% dari tarif jual final, termasuk semua pajak dan biaya jasa (“**Komisi Advance Deposit**”)

3) Tarif dan Alokasi Kamar

- a) Atas Advance Deposit yang ditempatkan, Hotel akan menyediakan sejumlah kamar yang akan dialokasikan khusus kepada tamu Traveloka melalui situs (“**Kamar yang Dialokasikan**”);
- b) Jumlah Kamar yang Dialokasikan adalah sebanyak 23 kamar.

d. Jangka Waktu

Perjanjian berlaku efektif terhitung sejak 1 Februari 2018, sampai dengan 30 (tiga puluh hari) kalender setelah Advance Deposit telah sepenuhnya digunakan. Traveloka akan memperpanjang jangka waktu Perjanjian sebanyak 4 (empat) kali dengan cara mengisi ulang Advance Deposit dan jangka waktu Perjanjian akan secara otomatis diperbarui sampai dengan sejumlah dana pengisian ulang untuk Advance Deposit telah sepenuhnya digunakan.

G.2. Perjanjian Dengan Pihak Afiliasi

1. Perjanjian Pinjaman Intercompany No.008/PPI-IAS/XII/2017 tanggal 4 Desember 2017 yang dibuat di bawah tangan, sebagaimana diubah dalam Amandemen No.008/PPI/AHI-IAS/III/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang dibuat di bawah tangan (“PPI AHI-IAS”)

a. Para Pihak

PPI AHI-IAS ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara:

- 1) PT Accola Hotel Indonesia (“**Pihak Pertama**”); dan
- 2) PT Indra Anggira Sari (“**Pihak Kedua**”).

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**” dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai “**Pihak**”.



b. Maksud dan Tujuan

Bahwa Para Pihak setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pinjaman, dimana Pihak akan memberikan pinjaman kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua akan menerima pinjaman dari Pihak Pertama.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Pihak Pertama setuju untuk memberikan pinjaman dengan pagu fasilitas jaminan sejumlah Rp.50.000.000.000 kepada Pihak Kedua ("**Pinjaman**"). Pinjaman akan dilakukan dalam mata uang Rupiah Indonesia dan akan dilakukan pada hari yang sama atau segera ketika dana tersedia.
- 2) Pencarian Pinjaman dapat dilakukan setiap saat berdasarkan permintaan dari Pihak Kedua, dengan syarat Pihak Kedua menyampaikan surat permintaan penarikan fasilitas yang paling sedikit memuat jumlah kebutuhan dana, rencana penggunaan dana dan jumlah posisi utang terkini.
- 3) Para Pihak sepakat bahwa atas jumlah Pinjaman tersebut di atas, akan dikenakan bunga pinjaman sebesar 8.00% per annum (p.a). Bunga dibayarkan pada saat jatuh tempo pinjaman, yaitu tanggal 11 Desember 2019.
- 4) Pembayaran Pinjaman dapat diminta sewaktu-waktu oleh Pihak Pertama dengan memperhatikan kemampuan *cashflow* Pihak Kedua dalam mata uang Rupiah.

d. Jangka Waktu

Jangka waktu pinjaman ini berlaku efektif terhitung sejak 11 Desember 2018 dan berakhir pada tanggal jatuh tempo pembayaran pinjaman beserta bunga selambat-lambatnya tanggal 10 Desember 2019 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan Para Pihak.

e. Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa

- 1) PPI AHI-IAS ini dan masing-masing dokumen turunannya akan diatur dan ditafsirkan sesuai dengan hukum Negara Republik Indonesia.
- 2) Dalam hal terjadi perselisihan dalam pelaksanaan dan/atau penafsiran PPI AHI-IAS ini maka Para Pihak sepakat akan menyelesaikan secara musyawarah dan sepakat yang didasari dengan itikad baik.
- 3) Apabila hal tersebut tidak juga dapat dilakukan, maka Para Pihak sepakat akan menempuh penyelesaian secara hukum dengan memilih kediaman hukum (domisili) yang umum dan tidak berubah pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Bahwa PPI AHI-IAS ini akan berlanjut sampai dengan tanggal jatuh tempo perjanjian sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan transaksi ini telah dilaksanakan secara wajar dimana pinjaman dikenakan bunga pinjaman yang berlaku secara umum.

H. PT MAHARANI PARAHYANGAN

H.1. Perjanjian Kerjasama

1. Perjanjian Program Advance Deposit Antara Traveloka Service Pte. Ltd dan PT Accola Hotel Indonesia dan PT Maharani Parahyangan tanggal 25 Januari 2018 ("Perjanjian Program Advance Deposit")

Perjanjian Program Advance Deposit pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) Traveloka Service Pte. Ltd ("**Traveloka**"); dan
- 2) PT Maharani Parahyangan (Fabu Hotel Bandung) ("**Hotel**")

secara bersama-sama disebut juga sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut "**Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Para Pihak setuju dan sepakat untuk saling melakukan kerjasama terkait dengan Program Advance Deposit.



c. Pokok Perjanjian

- 1) Advance Deposit
 - a) Traveloka akan menempatkan uang jaminan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sebagai jaminan pendistribusian kamar yang dialokasikan oleh Hotel ("**Advance Deposit**");
 - b) Advance Deposit akan dibayarkan secara penuh melalui transfer bank;

- 2) Komisi

Para Pihak sepakat bahwa tingkatan komisi adalah 32% dari tarif jual final, termasuk semua pajak dan biaya jasa ("**Komisi Advance Deposit**").

- 3) Tarif dan Alokasi Kamar

- a) Atas Advance Deposit yang ditempatkan, Hotel akan menyediakan sejumlah kamar yang akan dialokasikan khusus kepada tamu Traveloka melalui situs ("**Kamar yang Dialokasikan**");
- b) Jumlah Kamar yang Dialokasikan adalah sebanyak 15 kamar.

d. Jangka Waktu

Perjanjian berlaku efektif terhitung sejak 1 Februari 2018, sampai dengan 30 (tiga puluh hari) kalender setelah Advance Deposit telah sepenuhnya digunakan. Traveloka akan memperpanjang jangka waktu Perjanjian sebanyak 4 (empat) kali dengan cara mengisi ulang Advance Deposit dan jangka waktu Perjanjian akan secara otomatis diperbarui sampai dengan sejumlah dana pengisian ulang untuk Advance Deposit telah sepenuhnya digunakan.

2. Perjanjian Kerjasama Deposit Pembayaran Akomodasi No. 121/LGL-GTN/PKS/MP/V/2018 Antara PT Global Tiket Network, PT Accola Hotel Indonesia dan PT Maharani Parahyangan tanggal 28 Mei 2018 ("Perjanjian Deposit Pembayaran Akomodasi")

Perjanjian Deposit Pembayaran Akomodasi pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT Global Tiket Network ("**Tiket.com**");
- 2) PT Accola Hotel Indonesia ("**Accola**"); dan
- 3) PT Maharani Parahyangan (Fabu Hotel Bandung) ("**Hotel**")

secara bersama-sama disebut juga sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut "**Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Para Pihak setuju dan sepakat untuk saling melakukan kerjasama untuk meningkatkan penjualan akomodasi Hotel dan saling melibatkan pada setiap kegiatan yang sesuai dengan segmen pasar dari Para Pihak dan Tiket.com memperoleh pasokan akomodasi dari Hotel yang diakomodir oleh Accola.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Lingkup Pekerjaan
 - a) Tiket.com sebagai perusahaan yang bergerak di bidang online travel agent, yang memungkinkan pelanggan untuk melakukan pemesanan dan pembayaran secara online.
 - b) Hotel mengoperasikan akomodasi miliknya sendiri.



- c) Accola sebagai perusahaan yang mengelola pemasaran Hotel, yang memungkinkan untuk melakukan perluasan pemasaran akomodasi dan produk-produk lain yang disediakan oleh Hotel dengan mengikatkan diri dengan berbagai pihak.
 - 2) Deposit
 - a) Tiket.com akan memberikan kepada Accola, sejumlah deposit dalam bentuk setoran uang berdasarkan jumlah yang telah ditentukan, sebagai deposit untuk penjualan dan pemasaran akomodasi Hotel dan hanya digunakan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati.
 - b) Deposit dilakukan dengan cara mentransfer ke rekening bank yang dimiliki oleh Accola sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati.
 - 3) Imbalan dan Exclusive Private Deals

Jumlah imbalan atas penjualan akomodasi yang menjadi hak Tiket.com adalah sebesar 25% (dua puluh lima persen) yang dihitung dari harga yang sudah termasuk dengan PPN dan biaya pelayanan.
 - 4) Kewajiban

Kewajiban Accola dan Hotel adalah sebagai berikut:

 - a) Hotel wajib memberikan harga terbaik kepada Tiket.com sesuai dengan harga online yang diberikan oleh Hotel kepada jalur distribusi online lainnya.
 - b) Hotel wajib memberikan alokasi pemesanan akomodasi sebanyak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh Para Pihak.
 - c) Hotel wajib mengakomodasi semua pemesanan akomodasi oleh pelanggan Tiket.com.
 - d) Hotel wajib menyetujui Tiket.com untuk melaksanakan aktivitas promosi hotel Hotel dengan menggunakan seluruh program promosi yang dimiliki oleh Tiket.com
 - e) Hotel wajib untuk memberikan pelayanan yang sama kepada pelanggan Tiket.com dengan pelayanan reguler yang diberlakukan oleh Hotel.
 - f) Accola wajib untuk memelihara deposit dan melakukan perhitungan mengenai penambahan dan pengurangan deposit sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Kewajiban Tiket.com:

 - a) Tiket.com wajib memberikan deposit di muka sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.
 - b) Tiket.com wajib menempatkan Hotel sebagai top Hotel di website, mobile site, ataupun mobile lainnya, dengan menggunakan seluruh media promosi dan komunikasi oleh Tiket.com.
 - d. Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku sampai 30 November 2019.
 - e. Penyelesaian Perselisihan

Jika terjadi sengketa yang berhubungan dengan Perjanjian ini, namun tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diajukan oleh salah satu Pihak melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
 - f. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.
-



H.2. Perjanjian Pinjaman Dengan Bank

1. Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 28 tanggal 16 Oktober 2014 berikut perubahannya yaitu akta No. 153 tanggal 30 September 2016 antara MHP dengan PT Bank Bukopin Tbk. ("Bukopin") jo Grosse Akta Pengakuan Utang No. 29 tanggal 16 Oktober 2014 yang keduanya dibuat dihadapan Tedy Suwarman, S.H., Notaris di Bandung jo Addendum Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan (Restruktur) No. 255 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Ashari Koerniawan, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung Barat ("Perjanjian Kredit Bukopin")

Perjanjian Kredit Bukopin ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) MHP, yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Raden Andy Jaya Herawan selaku Direktur Utama, dalam addendunya MHP diwakili oleh Haryadi, selaku Direktur utama; dengan
- 2) Bukopin, yang dalam Perjanjian ini diwakili oleh Jeffry Zulfron Carolus Nelwan selaku Pemimpin PT Bank Bukopin Tbk cabang Bandung, mewakili direksi PT Bank Bukopin Tbk. berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU.433/DIR/VII/2014 tanggal 18 Agustus 2014, dalam addendunya Bukopin diwakili oleh Ferdy Ardian selaku Pemimpin PT Bank Bukopin Tbk cabang Bandung, mewakili direksi PT Bank Bukopin Tbk. berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU.0809/DIR/XI/2017 tanggal 8 November 2017.

secara bersama-sama disebut juga sebagai "**Para Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Pemberian fasilitas kredit investasi oleh Bukopin kepada MHP dalam bentuk pinjaman installment, digunakan oleh MHP untuk take over fasilitas kredit dari PT Bank Mega Tbk. dan penyelesaian pembangunan Hotel Fabu Bandung.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Nilai Plafond
Hutang pokok yang tercatat sebagai fasilitas yang diberikan oleh Bukopin kepada MHP sebanyak-banyaknya adalah senilai Rp.26.600.000.000 (dua puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah).
- 2) Kewajiban atas bunga
 - (a) MHP berkewajiban membayar bunga kepada Bukopin setiap akhir bulan berjalan sebesar 14,2% efektif per tahun, yang ditetapkan oleh Bukopin atas dasar perhitungan 360 hari pertahun.
 - (b) Besarnya bunga akan ditinjau kembali setiap bulan.

d. Jangka waktu

Pinjaman dibuat untuk jangka waktu 120 bulan termasuk Grace Period 6 bulan, dihitung dari tanggal 16 Oktober 2014, yaitu jatuh pada 16 Oktober 2024.

e. Jaminan

Sebidang tanah Hak Milik dengan Sertipikat Hak Milik No. 2781/Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung, atas nama Ir. H. Abdul Rauf Kadir.

f. Kewajiban dan Larangan MHP

- 1) memenuhi segala perizinan terkait pendirian dan pengoperasian hotel, sebelum pencairan;
- 2) retaksasi nilai jaminan oleh Credit Investor Bukopin setelah hotel beroperasi;
- 3) seluruh penerimaan hotel yang di biayai disetor ke rekening MHP di Bukopin;
- 4) kewajiban pemasangan asuransi CAR (*Construction All Risk*) selama pembangunan Hotel;



- 5) memberitahukan kepada Bukopin terhadap setiap perubahan anggaran dasar termasuk perubahan susunan pengurus;
- 6) jaminan yang sudah diberikan kepada Bukopin terkait dengan Perjanjian Kredit Bukopin tersebut dilarang untuk dijamin kembali kepada pihak lain;
- 7) MHP dilarang untuk menyewakan, mengalihkan atau memindahkan jaminan tanpa persetujuan tertulis dari Bukopin.

2. **Akta Perjanjian Membuka Kredit Dengan Memakai Jaminan No.30 tanggal 10 Desember 2018 oleh dan antara MHP dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang dibuat di hadapan Hana Tresna Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta ("Perjanjian Kredit BRI")**

Perjanjian Kredit BRI ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) MHP, yang dalam Perjanjian Kredit BRI ini diwakili oleh Haryadi selaku Direktur dan Adriansuah Akbar selaku Komisaris yang memberikan persetujuan kepada Direksi; dengan
- 2) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang dalam Perjanjian Kredit BRI ini diwakili oleh Solichin Adji selaku Pimpinan Kantor Cabang Kalibata, mewakili Direksi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Akta Kuasa No. 15 tanggal 20 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Emi Susilowati, S.H., Notaris di Jakarta ("**BRI**").

MHP dan BRI secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja Rekening Koran dengan Maksimum Co Tetap untuk membiayai biaya operasional.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Nilai Plafond
Nilai pokok yang tercatat sebagai fasilitas yang diberikan oleh BRI kepada MHP dan IAS adalah sampai jumlah maksimum sebesar Rp.2.700.000.000 (dua miliar tujuh ratus juta Rupiah).
- 2) Kewajiban atas bunga
 - a) MHP berkewajiban membayar bunga kepada BRI sebesar 12,5% per tahun dan diperhitungkan atau ditambahbukukan serta dibayar efektif setiap bulan.
 - b) Besarnya suku bunga tersebut di atas dapat ditinjau kembali setiap ada perubahan suku bunga dari kantor pusat BRI.

d. Jangka Waktu

Pinjaman ini dibuat untuk jangka waktu 12 bulan atau 1 tahun, terhitung sejak penandatanganan Perjanjian BRI ini dan akan berakhir pada tanggal 10 Desember 2019.

e. Jaminan

Sebidang tanah Hak Milik dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 827/Krukut, yang terletak di Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas tanah 216 m², tercatat atas nama Haryadi.

f. Kewajiban dan Larangan MHP

- 1) Fasilitas kredit harus digunakan sebagaimana yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan dan syarat kredit yaitu untuk mendukung modal kerja operasional debitur;
- 2) Menyalurkan transaksi keuangan melalui rekening di BRI dan menggunakan jasa-jasa perbankan BRI;
- 3) Wajib menyerahkan laporan keuangan *home statement* 12 bulanan dan laporan piutang usaha utang usaha serta laporan/informasi yang sewaktu-waktu diperlukan oleh BRI;



- 4) MHP harus sudah memenuhi peraturan-peraturan pemerintah termasuk ijin-ijin yang harus dimiliki dalam rangka pelaksanaan proyek serta kegiatan usahanya yang harus disampaikan kepada BRI sebelum Perjanjian Kredit BRI ditandatangani;
- 5) MP wajib membayar kewajiban pajak dan biaya-biaya yang relevan dalam rangka pemberian kredit ini;
- 6) MHP harus segera memberitahu BRI mengenai:
 - a) Sengketa dengan pemerintah dan/atau pihak lainnya;
 - b) Tuntutan atas kerusakan yang diderita; dan
 - c) Tuntutan hukum terhadap debitur atau penjamin.
- 7) Seluruh bukti asli kepemilikan jaminan disimpan oleh BRI;
- 8) Semua barang yang menjadi jaminan harus diikat hak tanggungan;
- 9) Atas seluruh jaminan yang telah diserahkan wajib dilakukan penilaian minimal 1 tahun sekali oleh pihak BRI dan dibebani hak tanggungan sebesar nilai pasar wajarnya atau nilai yang dianggap meng-cover fasilitas kredit; dan
- 10) Jaminan yang diserahkan dan diikat adalah merupakan jaminan untuk meng-cover seluruh fasilitas kredit atas nama MHP.

PERJANJIAN - PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan perjanjian dengan Pihak Terafiliasi, antara lain sebagai berikut:

1. Perjanjian Penyelesaian Antara Perseroan, PT DMS Investama dan Goldfive Capital Ltd. Pada tanggal 27 Juni 2018 (“Perjanjian Penyelesaian GF”)

Perjanjian Penyelesaian GF pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT DMS Investama (“**Pihak Pertama**”);
- 2) Goldfive Investment Capital Ltd. (“**Pihak Kedua**”)
- 3) Perseroan (“**Pihak Ketiga**”)

secara bersama disebut juga sebagai “**Para Pihak**”.

b. Pokok Perjanjian

1) Penyelesaian Utang

- a) Bahwa Pihak Pertama telah berutang kepada Pihak Kedua sejumlah Rp.97.463.858.065,- (Sembilan puluh tujuh miliar empat ratus enam puluh tiga juta delapan ratus lima puluh delapan ribu enam puluh lima Rupiah) berdasarkan Perjanjian Pinjaman dan Pengakuan Hutang tertanggal 27 Juni 2018 (“**Utang Pihak Pertama**”);
- b) Para Pihak sepakat bahwa seluruh Utang Pihak Pertama akan diselesaikan oleh Pihak Pertama dengan cara mengalihkan sebagian hak atas Piutang Pihak Pertama setara dengan nilai Utang Pihak Pertama, kepada Pihak Kedua, sehingga Pihak Kedua mendapatkan hak tagih atas Piutang Pihak Pertama sebatas pada nilai Utang Pihak Pertama, dan oleh karenanya Pihak Ketiga menjadi memiliki kewajiban utang kepada Pihak Kedua sebesar nilai Utang Pihak Pertama (“**Utang Pihak Ketiga**”).

2) Pelunasan Utang

Utang Pihak Ketiga akan diselesaikan dengan cara konversi atas saham dalam Pihak Ketiga.

c. Jangka Waktu

Perjanjian Pelunasan GF ini tidak memiliki jangka waktu. Habisnya jangka waktu berdasarkan pelunasan utang.



d. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia

e. Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak setuju dan sepakat untuk memilih domisili yang tetap di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan terlebih dahulu mengupayakan musyawarah untuk mufakat

2. Perjanjian Penyelesaian Antara Perseroan, PT DMS Investama dan Castleford Investment Holdings Ltd. Pada tanggal 27 Juni 2018 (“Perjanjian Penyelesaian CF”)

Perjanjian Penyelesaian CF pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT DMS Investama (“**Pihak Pertama**”);
- 2) Castleford Investment Holdings Ltd. (“**Pihak Kedua**”)
- 3) Perseroan (“**Pihak Ketiga**”)

secara bersama disebut juga sebagai “**Para Pihak**”.

b. Pokok Perjanjian

- 1) Bahwa Pihak Pertama telah berutang kepada Pihak Kedua sejumlah Rp.172.698.089.439,- berdasarkan Perjanjian Pinjaman dan Pengakuan Hutang tertanggal 27 Juni 2018 (“**Utang Pihak Pertama**”);
- 2) Para Pihak sepakat bahwa seluruh Utang Pihak Pertama akan diselesaikan oleh Pihak Pertama dengan cara mengalihkan sebagian hak atas Piutang Pihak Pertama setara dengan nilai Utang Pihak Pertama, kepada Pihak Kedua, sehingga Pihak Kedua mendapatkan hak tagih atas Piutang Pihak Pertama sebatas pada nilai Utang Pihak Pertama, dan oleh karenanya Pihak Ketiga menjadi memiliki kewajiban utang kepada Pihak Kedua sebesar nilai Utang Pihak Pertama (“**Utang Pihak Ketiga**”).
- 3) Pelunasan Utang
 - a) Utang Pihak Ketiga akan diselesaikan dengan cara konversi atas saham dalam Pihak Ketiga.

c. Jangka Waktu

Perjanjian Penyelesaian CF ini tidak memiliki jangka waktu. Habisnya jangka waktu berdasarkan pelunasan utang.

d. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia

e. Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak setuju dan sepakat untuk memilih domisili yang tetap di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan terlebih dahulu mengupayakan musyawarah untuk mufakat.

Utang Perseroan kepada Castleford Investment Holdings Ltd. sudah diselesaikan secara wajar melalui penerbitan OWK sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Penerbitan Surat Sanggup Wajib Konversi tanggal 27 Juni 2018 antara Perseroan dengan Castleford Investment Holdings Ltd. dan OWK akan dikonversi menjadi saham Perseroan yang akan dilaksanakan bersamaan dengan Penawaran Umum.

3. Surat Pengakuan Utang PT MPN Citra Selaras kepada Perseroan tertanggal 31 Desember 2018 (“Pengakuan Utang MPN”)

Pengakuan Utang MPN ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT MPN Citra Selaras (“**Pihak Pertama**”); dan
- 2) Perseroan (“**Pihak Kedua**”).

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut sebagai “**Para Pihak**” dan secara masing-masing disebut sebagai “**Pihak**”.



b. Pokok Perjanjian

- 1) Pihak Pertama dengan ini mengakui memiliki utang pokok plus bunga kepada Pihak Kedua per tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp.251.134.800 ("**Utang**") dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan menerima pengakuan atas Utang dari Pihak Pertama.
- 2) Para Pihak sepakat terhadap Utang Pokok dikenakan bunga sebesar 8% (delapan persen) per tahun.
- 3) Para Pihak sepakat bahwa pembayaran Utang oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dilakukan secara sekaligus lunas melalui rekening bank yang akan ditentukan kemudian oleh Pihak Kedua.
- 4) Para Pihak sepakat bahwa mengenai biaya-biaya, termasuk namun tidak terbatas pada pajak-pajak yang timbul dan wajib dibayarkan berdasarkan Pengakuan Utang MPN ini akan ditanggung oleh Para Pihak secara masing-masing.

c. Jangka Waktu

Para Pihak sepakat pembayaran Utang oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Pengakuan Utang MPN ini.

d. Hukum Yang Berlaku

Pengakuan Utang MPN ini tunduk dan diatur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di wilayah Negara Republik Indonesia.

e. Penyelesaian Perselisihan

- 1) Para Pihak sepakat bahwa mengenai perselisihan yang timbul sehubungan dengan Pengakuan Utang MPN ini akan diselesaikan dengan itikad baik dan tidak saling merugikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat dalam waktu 30 hari kalender.
- 2) Dalam hal setelah 30 hari kalender musyawarah tidak tercapai mufakat, maka Para Pihak setuju untuk menyelesaikannya melalui jalur hukum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Bahwa Pengakuan Utang MPN ini akan berlanjut sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, yaitu 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya pengakuan utang atau sampai dengan 31 Desember 2019 dan transaksi ini telah dilaksanakan secara wajar dimana pinjaman dikenakan bunga pinjaman yang berlaku secara umum.

PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

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

1. Perjanjian Kerjasama Antara PT Global Servis Wisata dengan Perseroan tentang Jasa Akomodasi Nomor 166/SPK/MKT/VIII/2018 ("Perjanjian Kerjasama Jasa Akomodasi")

Perjanjian Kerjasama Jasa Akomodasi ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT Global Servis Wisata ("**Pihak Pertama**"); dengan
 - 2) Perseroan ("**Pihak Kedua**")
- secara bersama disebut juga sebagai "**Para Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Pihak Kedua berkeinginan untuk menjalin kerjasama dengan Pihak Pertama sehubungan dengan pemberian Jasa oleh Pihak Pertama.



c. Pokok Perjanjian

1) Ruang Lingkup

- a) Pihak Pertama akan memberikan pelayanan jasa untuk *issue* tiket pesawat dan hotel kepada Pihak Kedua, sebagaimana yang diminta dan dibutuhkan oleh Pihak Kedua;
- b) Pihak kedua akan memesan dengan menggunakan Email *Guarantee atau Purchase Order*;

2) Hak dan Kewajiban Para Pihak

- a) Pihak Pertama berhak untuk menerima pembayaran dari Pihak Kedua dan Pihak Kedua akan mendapatkan Jasa berdasarkan harga dan cara yang telah disepakati oleh Para Pihak.
- b) Pihak Pertama wajib untuk menyediakan Jasa sebagaimana diminta oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib membayar jasa yang telah diberikan oleh Pihak Pertama pada waktu-waktu yang telah disepakati bersama oleh Para Pihak.

3) Pembayaran dan Tata Cara Pembayaran

- a) Pembayaran dilakukan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah invoice diterima;
- b) Maksimum plafon kredit yang diberikan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) per bulan atau Rp 600.000.000 (enam ratus juta Rupiah) per tahun;
- c) Pembayaran dapat dilakukan oleh Pihak Kedua dengan tunai atau transfer ke rekening bank Pihak Pertama
- d) Pihak Kedua akan bertanggung jawab terhadap semua tagihan atas pesanan;
- e) Apabila ada keterlambatan pembayaran dari tanggal jatuh tempo, maka Pihak Kedua tidak dapat melakukan pemesanan tiket dan paket tour lainnya sebelum Pihak Kedua melakukan pelunasan tagihan yang sudah jatuh tempo tersebut. Pihak Pertama berhak menambahkan *service fee* sebesar 5% dari total transaksi tagihan yang sudah jatuh tempo tersebut. Pihak kedua wajib membayar *service fee* tersebut.

d. Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun yang dimulai pada tanggal 1 Agustus 2018 dan berakhir pada tanggal 31 Juli 2019 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan Para Pihak.

e. Penyelesaian Perselisihan

- 1) Perselisihan dan perbedaan pendapat antara kedua belah pihak, pertama-tama akan diselesaikan secara musyawarah mufakat;
- 2) Dalam hal perselisihan dan perbedaan pendapat tersebut tidak dapat diselesaikan, maka Para Pihak akan menyelesaikan perselisihan kepada Pengadilan Negeri. Untuk maksud tersebut Para Pihak memilih tempat kedudukan umum (domisili) yang tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

f. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.

2. Perjanjian Kerjasama Antara PT Bayu Buana Tbk dengan Perseroan tentang Jasa Perjalanan Nomor 112/EQT/VII/18 ("Perjanjian Kerjasama Jasa Akomodasi")

Perjanjian Kerjasama Jasa Akomodasi ini pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) PT Bayu Buana Tbk ("**Pihak Pertama**"); dengan
 - 2) Perseroan ("**Pihak Kedua**")
- secara bersama disebut juga sebagai "**Para Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

Pihak Kedua berkeinginan untuk menjalin kerjasama dengan Pihak Pertama sehubungan dengan pemberian Jasa Perjalanan oleh Pihak Pertama.

c. Pokok Perjanjian

1) Ruang Lingkup

Pihak Pertama berjanji untuk memberikan kepada Pihak Kedua jasa perjalanan sebagai berikut:

- a) Penyediaan Tiket Internasional dan Domestik;
- b) Menyelenggarakan dan mengurus Wisata Rutin (dalam Negeri atau Luar Negeri);
- c) Menyelenggarakan dan mengurus Wisata Khusus (*Inbound* atau *Outbound*);



- d) *Booking* dan mengurus Akomodasi Hotel (dalam Negeri dan Internasional);
- e) Mengurus *Meeting, Incentives, Conference dan Events* (MICE);
- f) Pengurusan dokumen perjalanan.

2) Biaya Jasa

- b) Tiket Domestik:
 - (1) Garuda: 4%
 - (2) Maskapai penerbangan lainnya: Harga pada tiket + Rp 25.000/sekali jalan
- c) Tiket Internasional di luar maskapai penerbangan berbiaya murah: 4%
- d) Tiket Internasional maskapai penerbangan berbiaya murah: Harga pada tiket + Rp 50.000/sekali jalan
- e) Hotel: Harga Khusus

3) Ketentuan dan Tata Cara Pembayaran

Pihak kedua akan melakukan pembayaran sebagai berikut:

- a) Tiket Domestik: 7 (tujuh) hari rekap tagihan dan pembayaran 14 (empat belas) hari setelah rekap tagihan diterima;
- b) Tiket Internasional: 7 (tujuh) hari rekap tagihan dan pembayaran 14 (empat belas) hari setelah rekap tagihan diterima;
- c) Hotel: 7 (tujuh) hari rekap tagihan dan pembayaran 14 (empat belas) hari setelah rekap tagihan diterima;
- d) *Meeting, Incentives, Conference dan Events* (MICE): Dengan negosiasi secara terpisah dan berdasarkan kontrak terpisah dalam Perjanjian ini.
- e) Pihak Kedua harus membayar melalui transfer kepada Pihak Pertama.

d. Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 2 tahun terhitung mulai tanggal 5 Juli 2018 sampai dengan 4 April 2020 dan dapat diperpanjang jika diinginkan oleh Para Pihak.

e. Penyelesaian Perselisihan

Apabila terjadi perselisihan atau sengketa antara Para Pihak sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Jasa Perjalanan, maka akan diselesaikan melalui Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

f. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia.

3. Perjanjian Penerbitan Surat Sanggup Wajib Konversi antara Perseroan dengan Goldfive Capital Ltd. Pada tanggal 29 Juni 2018 *jo.* Addendum Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.: MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tertanggal 26 April 2019 *jo.* Addendum Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tanggal 25 Juni 2019 *jo* Surat Persetujuan tanggal 25 Juni 2019 (“Perjanjian MCB 1”)

Perjanjian Penyelesaian pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) Goldfive Investment Capital Ltd. (“**Pemegang Surat Sanggup**”)
 - 2) Perseroan (“**Penerbit Surat Sanggup**”)
- secara bersama disebut juga sebagai “**Para Pihak**”.

b. Pokok Perjanjian

1) Pengakuan Berutang dan Penerbitan Surat Sanggup

- a) Penerbit Surat Sanggup menyatakan dan mengakui telah berhutang kepada Pemegang Surat Sanggup sebesar Rp 97.463.858.065 (sembilan puluh tujuh miliar empat ratus enam puluh tiga juta delapan ratus lima puluh delapan ribu enam puluh lima Rupiah) (“**Hutang**”);
- b) Penerbit Surat Sanggup dengan ini menerbitkan kepada Pemegang Surat Sanggup, Surat Sanggup Wajib Konversi (“Surat Sanggup”) sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1, yang menjadi bagian



yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini, dan Pemegang Surat Sanggup dengan ini menerima Surat Sanggup yang diterbitkan oleh Penerbit Surat Sanggup, dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Tanggal Penerbitan
Surat Sanggup harus diterbitkan pada tanggal yang sama dengan tanggal Perjanjian ini (“Tanggal Penerbitan”).
- ii. Nilai Pokok
Nilai pokok yang ditentukan dalam Surat Sanggup adalah sebesar Rp 97.463.858.065,- (Sembilan puluh tujuh miliar empat ratus enam puluh tiga juta delapan ratus lima puluh delapan ribu enam puluh lima Rupiah), yang setara dengan kewajiban Penerbit Surat Sanggup yang terhutang kepada Pemegang Surat Sanggup (“Nilai Pokok”) yang seluruhnya wajib untuk dikonversi menjadi Saham Konversi.
- iii. Bunga
Penaan bunga terhadap Nilai Pokok akan dikenakan jika pada saat Tanggal Jatuh Tempo, konversi atas Surat Sanggup belum dapat dilaksanakan karena suatu sebab yang diakibatkan oleh Penerbit Surat Sanggup, yaitu sebesar 3% efektif per tahun.
- iv. Tanggal Jatuh Tempo
Tanggal jatuh tempo Surat Sanggup adalah 12 bulan terhitung sejak Tanggal Penerbitan, atau jatuh pada 29 Juni 2019 (“Tanggal Jatuh Tempo”);

2) Pelaksanaan Konversi

- a. Bahwa dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, Pemegang Surat Sanggup juga akan diberikan hak atas Waran Seri 1 yang melekat pada Saham Konversi yang diterbitkan oleh Penerbit Surat Sanggup dengan jumlah yang akan ditentukan pada saat pelaksanaan Penawaran Umum
- b. Pelaksanaan konversi wajib didasarkan pada persetujuan Pemegang Saham yang setidaknya-tidaknya memberikan persetujuan sebagai berikut:
 - 1) Menyetujui pengeluaran Saham Konversi di dalam Penerbit; dan
 - 2) Menyetujui pelaksanaan konversi Surat Sanggup menjadi Saham Konversi di dalam Penerbit yang sekaligus menyetujui masuknya Pemegang Surat Sanggup menjadi pemegang saham dalam Penerbit Surat Sanggup.
- c. Para Pihak sepakat bahwa pelaksanaan konversi atas Surat Sanggup dilaksanakan pada saat Penawaran Umum.
- d. Penerbit Surat Sanggup wajib memberitahukan kepada Penerima Surat Sanggup mengenai informasi rencana pelaksanaan Penawaran Umum yang akan dilakukan oleh Penerbit Surat Sanggup, selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum tanggal dimulainya Penawaran Umum.
- e. Para Pihak sepakat bahwa nilai nominal per lembar saham yang akan menjadi nilai dasar patokan konversi Surat Sanggup menjadi Saham-Saham Konversi adalah nilai yang sama dengan nilai nominal saham yang ditawarkan pada saat dilakukannya Penawaran Umum (“**Harga Konversi**”), kecuali disepakati lain oleh Para Pihak secara tertulis sebelum Penawaran Umum dilakukan. Dalam hal terdapat sisa nilai Utang yang tidak dapat dikenakan untuk dikonversi menjadi Saham Konversi, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya segera baik melalui pembayaran tunai oleh Penerbit Surat Sanggup atau dengan penghapusan sebagian maupun seluruh sisa Utang oleh Pemegang Surat Sanggup atau dengan cara lain yang disepakati oleh Para Pihak.
- f. Saham Konversi akan di *lock* untuk jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal pencatatan Saham Konversi pada Bursa Efek Indonesia .
- g. Para Pihak sepakat bahwa PT Goldfive Investment Capital ditunjuk oleh Pemegang Surat Sanggup sebagai pihak yang menerima Saham-Saham Konversi



c. Jangka Waktu

Perjanjian ini memiliki jangka waktu 12 bulan. Habisnya jangka waktu juga berdasarkan pada pelaksanaan konversi Surat Sanggup menjadi Saham Konversi pada Perseroan.

d. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia

e. Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak setuju dan sepakat untuk memilih Arbitrase di Badan Arbitrase Nasional Indonesia, dengan terlebih dahulu mengupayakan musyawarah untuk mufakat.

4. Perjanjian Penerbitan Surat Sanggup Wajib Konversi antara Perseroan dengan Castleford Investment Holdings Ltd. Pada tanggal 29 Juni 2018 *jo*. Addendum Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.: MCB0012/DMSP-CF/VI/2018 tertanggal 26 April 2019 *jo*. Addendum Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi No.MCB0012/DMSP-CF/VI/2018 tanggal 25 Juni 2019 *jo* Surat Persetujuan tanggal 25 Juni 2019 ("Perjanjian MCB 2")

Perjanjian Penyelesaian pada pokoknya berisi tentang:

a. Para Pihak

- 1) Castleford Investment Holdings Ltd. ("**Pemegang Surat Sanggup**")
 - 2) Perseroan ("**Penerbit Surat Sanggup**")
- secara bersama disebut juga sebagai "**Para Pihak**".

b. Pokok Perjanjian

- 1) Pengakuan Berutang dan Penerbitan Surat Sanggup
 - a) Penerbit Surat Sanggup menyatakan dan mengakui telah berhutang kepada Pemegang Surat Sanggup sebesar Rp 172.698.089.439 (seratus tujuh puluh dua miliar enam ratus sembilan puluh delapan juta delapan puluh Sembilan ribu empat ratus tiga puluh Sembilan Rupiah) ("**Hutang**");
 - b) Penerbit Surat Sanggup dengan ini menerbitkan kepada Pemegang Surat Sanggup, Surat Sanggup Wajib Konversi ("Surat Sanggup") sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1, yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini, dan Pemegang Surat Sanggup dengan ini menerima Surat Sanggup yang diterbitkan oleh Penerbit Surat Sanggup, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Tanggal Penerbitan
Surat Sanggup harus diterbitkan pada tanggal yang sama dengan tanggal Perjanjian ini ("Tanggal Penerbitan").
 - b) Nilai Pokok
Nilai pokok yang ditentukan dalam Surat Sanggup adalah sebesar Rp 172.698.089.439 (seratus tujuh puluh dua miliar enam ratus sembilan puluh delapan juta delapan puluh sembilan ribu empat ratus tiga puluh sembilan Rupiah), yang setara dengan kewajiban Penerbit Surat Sanggup yang berhutang kepada Pemegang Surat Sanggup ("**Nilai Pokok**") yang seluruhnya wajib untuk dikonversi menjadi Saham Konversi.
 - c) Bunga
Penaan bunga terhadap Nilai Pokok akan dikenakan jika pada saat Tanggal Jatuh Tempo, konversi atas Surat Sanggup belum dapat dilaksanakan karena suatu sebab yang diakibatkan oleh Penerbit Surat Sanggup, yaitu sebesar 3% efektif per tahun.
 - d) Tanggal Jatuh Tempo
Tanggal jatuh tempo Surat Sanggup adalah 12 bulan terhitung sejak Tanggal Penerbitan, atau jatuh pada 29 Juni 2019 ("Tanggal Jatuh Tempo");



2) Pelaksanaan Konversi

- a. Bahwa dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, Pemegang Surat Sanggup juga akan diberikan hak atas Waran Seri 1 yang melekat pada Saham Konversi yang diterbitkan oleh Penerbit Surat Sanggup dengan jumlah yang akan ditentukan pada saat pelaksanaan Penawaran Umum
- b. Pelaksanaan konversi wajib didasarkan pada persetujuan Pemegang Saham yang setidaknya-tidaknya memberikan persetujuan sebagai berikut:
 - 1) Menyetujui mengeluarkan Saham Konversi di dalam Penerbit; dan
 - 2) Menyetujui pelaksanaan konversi Surat Sanggup menjadi Saham Konversi di dalam Penerbit yang sekaligus menyetujui masuknya Pemegang Surat Sanggup menjadi pemegang saham dalam Penerbit Surat Sanggup.
- c. Para Pihak sepakat bahwa pelaksanaan konversi atas Surat Sanggup dilaksanakan pada saat Penawaran Umum.
- d. Penerbit Surat Sanggup wajib memberitahukan kepada Penerima Surat Sanggup mengenai informasi rencana pelaksanaan Penawaran Umum yang akan dilakukan oleh Penerbit Surat Sanggup, selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum tanggal dimulainya Penawaran Umum.
- e. Para Pihak sepakat bahwa nilai nominal per lembar saham yang akan menjadi nilai dasar patokan konversi Surat Sanggup menjadi Saham-Saham Konversi adalah nilai yang sama dengan nilai nominal saham yang ditawarkan pada saat dilakukannya Penawaran Umum ("**Harga Konversi**"), kecuali disepakati lain oleh Para Pihak secara tertulis sebelum Penawaran Umum dilakukan. Dalam hal terdapat sisa nilai Utang yang tidak dapat digenapkan untuk dikonversi menjadi Saham Konversi, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya segera baik melalui pembayaran tunai oleh Penerbit Surat Sanggup atau dengan penghapusan sebagian maupun seluruh sisa Utang oleh Pemegang Surat Sanggup atau dengan cara lain yang disepakati oleh Para Pihak.
- f. Saham Konversi akan di *lock* untuk jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal pencatatan Saham Konversi pada Bursa Efek Indonesia.
- g. Para Pihak sepakat bahwa PT Karsa Daya Rekatama ditunjuk oleh Pemegang Surat Sanggup sebagai pihak yang menerima Saham-Saham Konversi.

c. Jangka Waktu

Perjanjian ini memiliki jangka waktu 12 bulan. Habisnya jangka waktu juga berdasarkan pada pelaksanaan konversi Surat Sanggup menjadi Saham Konversi pada Perseroan.

d. Hukum Yang Berlaku

Hukum Negara Republik Indonesia

e. Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak setuju dan sepakat untuk memilih Arbitrase di Badan Arbitrase Nasional Indonesia, dengan terlebih dahulu mengupayakan musyawarah untuk mufakat.

5. Perjanjian Perencanaan Masterplan, Konsep Arsitektur dan Siteplan di PT DMS Propertindo No.019/PM/DMSP-ARD/2018 tanggal 18 April 2018, yang dibuat di bawah tangan ("Perjanjian Perencanaan ARD")

PKS Masterplan ARD ini pada pokoknya berisi tentang:



a. Para Pihak

- 1) Perseroan yang dalam Perjanjian Perencanaan ARD ini diwakili oleh Mohamad Prapanca selaku Direktur Utama, yang selanjutnya dalam Perjanjian Perencanaan ARD ini disebut sebagai "**Pihak Pertama**"; dan
- 2) PT Antarindo Reka Dimensi yang dalam Perjanjian Kerjasama ARD ini diwakili oleh Ir. Rully Harianto, M.L.A., selaku Direktur Utama, yang selanjutnya dalam Perjanjian Kerjasama ARD ini disebut sebagai "**Pihak Kedua**".

Selanjutnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".

b. Maksud dan Tujuan

- 1) Pihak Pertama membutuhkan jasa dari Pihak Kedua untuk membantu perencanaan rencana pembangunan proyek dari Pihak Pertama;
- 2) Pihak Kedua mendukung Pihak Pertama dalam menyusun Perencanaan Masterplan, Konsep Arsitektur dan Siteplan yang akan dikerjakan oleh Pihak Pertama; dan
- 3) Berdasarkan kedua hal tersebut diatas, Para Pihak sepakat untuk mengikatkan diri dan bekerjasama dalam lingkup Perencanaan Masterplan, Konsep Arsitektur dan Siteplan di Perseroan pada rencana proyek di Soreang, Bandung.

c. Pokok Perjanjian

- 1) Ruang lingkup pekerjaan dalam Perjanjian Kerjasama ARD ini adalah perencanaan masterplan, konsep arsitektur dan siteplan pada yang akan diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
- 2) Harga jasa sebagaimana disepakati oleh Para Pihak adalah senilai Rp.1.350.000.000.
- 3) Pembayaran dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah semua asli dokumen penagihan diterima. Biaya dan Pekerjaan yang Tidak Termasuk :
 - a) Biaya Perijinan dan Pajak PPN 10%;
 - b) Design Detail & Development Architecture;
 - c) Design Interior, Design Lanskap;
 - d) Design Engineering Site & Building (Struktur, M & E);
 - e) Manajemen Proyek dan Manajemen Konstruksi;
 - f) Maket, Brochure & Marketing Tools;
 - g) Biaya perjalanan & akomodasi ke luar kota Jakarta.

d. Jangka Waktu

- 1) Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan terhitung dari penanda-tanganan surat perjanjian kerjasama ini, yaitu berlaku efektif sejak tanggal 18 April 2018 sampai dengan tanggal 17 April 2020.
- 2) Apabila diperlukan oleh Pihak Pertama, Jangka Waktu Perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan Para Pihak yang diwujudkan dalam Perjanjian Tambahan.

e. Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa

1. Apabila terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat antara Pihak Kedua dengan Pihak Pertama dalam pelaksanaan Perjanjian ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.



2. Dalam hal tidak terjadi kesepahaman di antara Para Pihak, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

E. ASURANSI

Asuransi Zest Hotel – PT Indra Anggira Sari

1. Public Liability Insurance – PT Asuransi Bintang Tbk

PT Indra Anggira Sari telah memiliki *Public Liability Insurance* dengan PT Asuransi Bintang Tbk dengan nomor polis P10401100146002 tanggal 10 Januari 2019, dengan rincian sebagai berikut:

Nama Tertanggung	:	PT Bank Bukopin, Tbk (Hub-I Saharjo) qq PT Satria Mega Lintang qq Zest Hotel Yogyakarta
Lokasi Pertanggung	:	Jl. Gajah Mada No.28 Purwokinanti, Pakualaman, Kota Yogyakarta, Daista Yogyakarta 55112
Batas Jumlah Pertanggung	:	Rp 10.000.000.000
Premi	:	Rp 5.062.000
Jangka Waktu Pertanggung	:	1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 31 Desember 2018 sampai dengan tanggal 31 Desember 2019

2. Earthquake Insurance – PT Asuransi Bintang Tbk

PT Indra Anggira Sari telah memiliki Asuransi Gempa Bumi (*Earthquake Insurance*) dengan PT Asuransi Bintang Tbk dengan nomor polis P10115101795002 tanggal 10 Januari 2019 dengan rincian sebagai berikut:

Nama Tertanggung	:	PT Bank Bukopin, Tbk. Capem Saharjo qq PT Satria Mega Lintang qq Zest Hotel Yogyakarta dan/atau anak usahanya, asosiasi usahanya atau afiliasi usahanya dan/atau perusahaan lain yang memiliki, mengoperasikan, mengelola atau mengontrol
Lokasi Pertanggung	:	Jl. Gajah Mada No.28 Purwokinanti, Pakualaman, Kota Yogyakarta, Daista Yogyakarta 55112
Total Jumlah Pertanggung	:	Rp 62.000.000.000
Premi	:	Rp 75.423.000
Jangka Waktu Pertanggung	:	1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 31 Desember 2018 sampai dengan tanggal 31 Desember 2019

3. Property All Risk Insurance – PT Asuransi Bintang Tbk

PT Indra Anggira Sari telah memiliki *Property All Risk Insurance* dengan PT Asuransi Bintang Tbk dengan nomor polis P10411103055002 tanggal 10 Januari 2019, dengan rincian sebagai berikut:

Nama Tertanggung	:	PT Bank Bukopin, Tbk. Capem Saharjo qq PT Satria Mega Lintang qq Zest Hotel Yogyakarta dan/atau anak usahanya, asosiasi usahanya atau afiliasi usahanya dan/atau perusahaan lain yang memiliki, mengoperasikan, mengelola atau mengontrol
Lokasi Pertanggung	:	Jl. Gajah Mada No.28 Purwokinanti, Pakualaman, Kota Yogyakarta, Daista Yogyakarta 55112
Total Jumlah Pertanggung	:	Rp 62.000.000.000
Premi	:	Rp 49.232.154
Jangka Waktu Pertanggung	:	1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 31 Desember 2018 sampai dengan tanggal 31 Desember 2019



4. Fidelity Guarantee – PT Asuransi Bintang Tbk

PT Indra Anggira Sari telah memiliki *Fidelity Guarantee* dengan PT Asuransi Bintang Tbk dengan nomor polis P10409100066002 tanggal 10 Januari 2019, dengan rincian sebagai berikut:

Nama Tertanggung	:	PT Bank Bukopin, Tbk (Hub-I Saharjo) qq PT Satria Mega Lintang qq Zest Hotel Yogyakarta
Lokasi Pertanggung	:	Jl. Gajah Mada No.28 Purwokinanti, Pakualaman, Kota Yogyakarta, Daista Yogyakarta 55112
Total Jumlah Pertanggung	:	Rp 100.000.000
Premi	:	1.562.000
Jangka Waktu Pertanggung	:	1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 31 Desember 2018 sampai dengan tanggal 31 Desember 2019

Asuransi Fabu Hotel – PT Maharani Parahyangan

1. Earthquake Insurance – PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero)

PT Maharani Parahyangan telah memiliki Asuransi Gempa Bumi (*Earthquake Insurance*) dengan PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero) dengan nomor polis 118010518000012 tanggal 18 Agustus 2018, dengan rincian sebagai berikut:

Nama Tertanggung	:	PT Bank Bukopin Tbk qq PT Maharani Parahyangan
Lokasi Pertanggung	:	Hotel Fabu, Jalan Kebon Jati No. 32, Bandung, Jawa Barat.
Total Jumlah Pertanggung	:	Rp 36.000.000.000
Premi	:	Rp 68.412.000
Jangka Waktu Pertanggung	:	1 tahun terhitung sejak tanggal 14 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 14 Agustus 2019

2. Property All Risk Insurance – PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero)

PT Maharani Parahyangan telah memiliki *Property All Risk Insurance* dengan PT Asuransi Kredit Indonesia (Persero) dengan nomor polis 118010918000067 tanggal 21 Agustus 2018, dengan rincian sebagai berikut:

Nama Tertanggung	:	PT Bank Bukopin Tbk qq PT Maharani Parahyangan
Lokasi Pertanggung	:	Hotel Fabu, Jalan Kebon Jati No. 32, Bandung, Jawa Barat.
Total Jumlah Pertanggung	:	Rp 36.000.000.000
Premi	:	Rp 35.442.200
Jangka Waktu Pertanggung	:	1 tahun terhitung sejak tanggal 14 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 14 Agustus 2019

F. ASET TETAP

Perseroan, dalam menjalankan usahanya bergantung kepada pengelolaan tanah yang dapat dimanfaatkan untuk didirikan bangunan.

Ikhtisar status luas tanah yang dimiliki oleh Entitas Anak Perseroan hingga Prospektus ini diterbitkan, adalah sebagai berikut:



No.	Jenis Tanah	Bukti Kepemilikan	Luas (m ²)	Keterangan
1.	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Induk	SHGB No. 1250/Buaran (induk)	17.665	a.n DMS Graha
2.	Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB")	SHGB No.04881	2.960	a.n DMS Laguna
		SHGB No.04882	2.000	
		SHGB No.04883	100	
		SHGB No.04884	78	
		SHGB No.04885	148	
		SHGB No.04886	388	
		SHGB No.04887	200	
		SHGB No.04888	90	
		SHGB No.04889	350	
		SHGB No.04890	297	
		SHGB No.04891	122	
		SHGB No.04892	146	
		SHGB No.04893	374	
		SHGB No.04894	719	
		SHGB No.04895	1.261	
SHGB No.04896	859			
SHGB No.04897	4.102			
3.	Dikuasai (Masih dalam ikatan PPJB)	SHGB No. 1217	492.363	Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara DMSPS dengan PT Daksa Kalimantan Putra (selaku pemegang HGB)
Total			524.222	

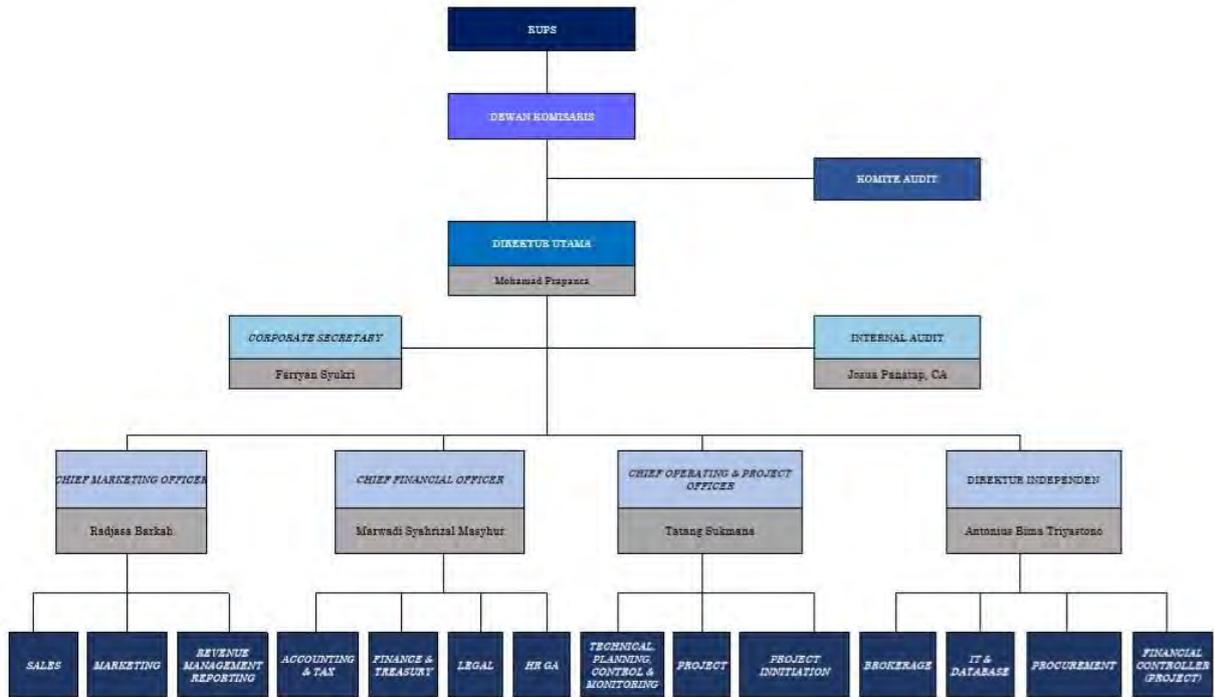
Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Intelektual No.HKI-02.HI.06.01 Tahun 2017 tanggal 3 Maret 2017 tentang Formulir Permohonan Merek, Perseroan selaku pemegang saham DMS Graha telah mengajukan permohonan pendaftaran merek "Accola Park" ke Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pengajuan merek "Accola Park" diajukan oleh Perseroan yang bertindak untuk kepentingan DMS Graha, sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Penggunaan Merek Accola Park No.0027/PPMAP/DMSP-DMSG/LGL/II/2017 tertanggal 6 Februari 2017 yang dibuat oleh dan antara DMS Graha dengan Perseroan. Berdasarkan penelusuran terkini yang kami lakukan melalui laman e-status.hki.dgip.go.id status permohonan merek sedang dalam tahap pelayanan teknis.

G. STRUKTUR ORGANISASI

Berikut ini adalah bagan struktur organisasi Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan:



**ORGANIZATIONAL CHART
PT DMS PROPERTINDO, Tbk**





H. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Sebagaimana termaktub dalam Akta No. 3/2019, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : David Desanan Anan Winowood
Komisaris : Yarsof, Ak
Komisaris Independen : Aria Eddy Kertocahyono

Direksi

Direktur Utama : Mohamad Prapanca
Direktur : Haryadi
Direktur : Marwadi Syahrizal Masyhur
Direktur Tidak Terafiliasi : Antonius Bima Triyastono

Dewan Komisaris



David Desanan Anan Winowood - Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 52 tahun

Lahir di Jakarta, 6 Desember 1966.

Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak 2016.

Saat ini juga menjabat sebagai Konsultan PT Mitratama Perkasa (2012-sekarang).

Berpengalaman sebagai Direktur PT Transcoal Pacific Tbk (2015-2017), *Chief Trading Officer* Bakrie Petroleum International Pte Ltd (2009-2010), *Chief Operating Officer* PT Mahakam Nusa Energi (2004-2009), *Trading & Business Development Manager* SK Global (1996-1999), *marketing manager* Hyosung Corporation (Hyundai Group) (1994-1996).

Meraih gelar Bachelor in Banking pada tahun 1993 dari City College of San Francisco.



Yarsof AK - Komisaris

Warga Negara Indonesia, 54 tahun

Lahir di Jakarta, 25 Februari 1964.

Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak Oktober 2018.

Berpengalaman sebagai Kepala Divisi/General Manager Satuan Pengendali Internal (Jan 2013 - Des 2016), Kepala Divisi/General Manager Keuangan dan Akuntansi (Jan 2009 - Des 2012), Kepala Bidang Pengendalian Resiko dan Tindak Lanjut Temuan (Jan - Des 2008), Kepala Perencanaan dan Pengendalian bertugas menyusun perencanaan dan pemograman rencana kerja kementerian/lembaga (RKA-KL) (Agt - Des 2007), Manajer Perencanaan Keuangan Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Nanggroe Aceh Darussalam dan Nias (NAD-Nias) (Apr 2006 – Mar 2007), Koordinator Proyek Akuntansi PT Rekayasa Industri (2004 – 2006), Senior auditor KANAKA PURADIREDA & REKAN, Registered Public Accountants & Tax Consultants, Member of DFK International (2003-2004).

Meraih gelar Akuntan-Diploma IV pada tahun 1996 dari Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, Jakarta.



Aria Eddy Kertocahyono - Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 45 tahun

Lahir di Jakarta, 16 Maret 1973.

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak Oktober 2018.

Saat ini juga menjabat sebagai VP Investment Banking di McMillan Woods Indonesia & Canis Capital (2015- sekarang).

Berpengalaman sebagai *Finance Analyst* McMillan Woods Indonesia & Canis Capital (2012-2015), asisten manajer KAP Rama Wendra (2009-2012), senior auditor KAP Anwar & Rekan (2008-2009), Junior Auditor KAP Eddy Prakarsa Permana & Siddharta (2006-2008).

Meraih gelar Sarjana Ekonomi dibidang Akuntansi dari Universitas Pancasila.

Direksi & Manajemen Senior



Mohamad Prapanca – Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 41 tahun

Lahir di Jakarta, 23 Februari 1977.

Founder dari grup DMS

Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak Agustus 2016.

Saat ini juga menjabat sebagai Direktur Utama PT Citra Persada Infra (2016 – sekarang), Direktur Utama PT DMS Investama (2009 – sekarang), Komisaris PT DMS Graha, PT DMS Cipta Pesona, PT DMS Laguna, PT DMS Prima Sentosa, PT Amindo Prima Sejahtera dan PT DMS Cipta Gaya (2015 – sekarang).

Berpengalaman sebagai Senior Auditor di KAP Amir Abadi Jusuf & Aryanto – Member of RSM (Feb – Des 2003) dan Senior Assistant di KAP Kanaka Puradiredja & Rekan – Member of DFK International (Jan 2001 - Jan 2003).

Meraih gelar Sarjana Akuntansi pada tahun 2001 dari STIE Perbanas, Jakarta.



Haryadi – Direktur

Warga Negara Indonesia, 52 tahun

Lahir di Pekanbaru, 29 April 1966.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak 2016.

Saat ini juga menjabat sebagai Direktur PT Indra Anggira Sari dan PT Maharani Parahyangan (2018 – sekarang), Direktur Utama AHI (2017 – sekarang), Direktur Komersial PT DMS Investama (2016 – 2017), Direktur Utama DMSPS, DMS Laguna, DMS Graha dan DMSCP (2013 – sekarang), Direktur PT Citra Persada Investama (2011 – sekarang), Komisaris PT DMS Investama (2017 – Sekarang), Komisaris Utama PT Cipta Persada Infra (2016 – sekarang), Komisaris PT Radinka Anugra (2011 – sekarang).

Berpengalaman sebagai Direktur Utama Perseroan (2011 – 2016), Direktur PT Radinka Investama dan PT Radinka Anugra (2008-2011), Komisaris PT Andalan Lintas Sejahtera (2010-2011), Komisaris PT Dinamika Mitra Pratama (2009-2011), Direktur Keuangan PT Gear Capital (2004-2009), Direktur Keuangan PT Carana Bungapersada (2007-2008), General Manager PT Dinamika Mitra Pratama (2003-2005), Administration Officer PT Bakrie Capital Indonesia (2002-2003), Factory Manager PT Inti Dinamika Nusantara (1999-2002), Komisaris PT Pari Mukti (Mining) (1995-2000), Komisaris PT Area Taman Rasuna (1997-1998), Komisaris PT Iguana Imaji Media (1995-1998), Budgeting & Budgetary Control Manager PT Bakrie Investindo (Holding) (1995 – 1998), Credit Analyst



Officer PT Bank Nasional (1993-1995), Chief Accountant & Finance PT Mantrust Asahi Airways (1990 – 1993), Auditor Kantor Akuntan Darmawan & Co (1989 – 1990).

Meraih gelar Sarjana Ekonomi pada tahun 1992 dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi “Indonesia”, Jakarta.



Marwadi Syahrizal Masyhur – Direktur

Warga Negara Indonesia, 52 tahun

Lahir di Jakarta, 12 Oktober 1966.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak Januari 2018.

Berpengalaman sebagai Head of Group Corporate Finance & Investor Relations PT Jakarta Setiabudi International Tbk (2011 – 2017), Senior Finance & Business Development Bakrie & Brothers Group (Okt 2008 – Sep 2011), Deputy Chief Financial Officer & GM Corporate Finance PT Jakarta Setiabudi International Tbk (Sep 2004 – Okt 2008), Corporate Finance & Investment Officer Farindo Investment (Mauritius) Limited (Jun 2002 – Sep 2004), Assistant VP Asset Management Investment (AMI) the Indonesian Bank Restructuring Agency (Apr 2000 – Jun 2002), Senior Associate PT Widari Sarana Cipta (1998 – 2000), Financial Analyst PT Makindo (1994 – 1998), Assistant Manager PT Bank Duta (1990-1992).

Meraih gelar Sarjana Teknik pada tahun 1989 dari Institut Teknologi Bandung (ITB) dan MBA in Finance pada tahun 1994 dari Western Michigan University, Kalamazoo, MI, USA.



Antonius Bima Triyastono – Direktur Tidak Terafiliasi

Warga Negara Indonesia, 52 tahun

Lahir di Jakarta, 4 Maret 1966.

Menjabat sebagai Direktur Tidak Terafiliasi Perseroan sejak Oktober 2018.

Berpengalaman sebagai Manajer dibidang perpajakan di beberapa perusahaan yaitu PT Philip Morris Indonesia, PT HM Sampoerna Tbk, PT Asia Tembakau Indonesia, PT Sampoerna Air Nusantara, PT Taman Dayu dan PT Taman Dayu Golf (2008-2010), Tax Manager dari beberapa perusahaan yaitu PT Halliburton Indonesia, PT Halliburton Drilling Service Indonesia, PT Halliburton Logging Service Indonesia, PT Baroid Indonesia dan PT Landmark Concurrent Solusi Indonesia (2003-2008), Manajer dibidang perpajakan di KAP Kanaka Puradiredja & Partner (2000-2003), Supervisor dibidang perpajakan di KAP Siddharta, Siddharta & Harsono (1998-2000), Senior dibidang perpajakan di KAP Siddharta, Siddharta & Harsono (1995-1998), Senior dibidang perpajakan di KAP Gunawan, Prijohandojo, Utomo & Co (1992-1995).

Meraih gelar Sarjana Ekonomi bidang Manajemen pada tahun 1992 dari Universitas Katholik Parahyangan.



I. TATA KELOLA PERUSAHAAN (*Good Corporate Governance* atau GCG)

Penerapan prinsip-prinsip GCG pada dasarnya bertujuan menciptakan sistem pengendalian dan pengaturan perusahaan yang sehat, dimana pengukur kinerja sebuah perusahaan dilandasi oleh etika kerja dan prinsip-prinsip pengelolaan perusahaan yang baik.

Sistem tata kelola perusahaan yang baik menuntut dijalankannya prinsip-prinsip Akuntabilitas (*accountability*), Pertanggungjawaban (*responsibility*), Keterbukaan (*transparency*), Kewajaran (*fairness*), dan Kemandirian (*independency*) dalam proses manajerial perusahaan agar perusahaan dapat berjalan secara berkelanjutan dan memberikan manfaat bagi para stakeholdernya. Penerapan GCG merupakan proses pengelolaan manajemen untuk kesinambungan jangka panjang perusahaan. Dengan penerapan tata kelola perusahaan secara konsisten, diharapkan memberikan hasil yang lebih baik serta dapat memacu pertumbuhan dan kinerja Perseroan.

Komisaris berkewajiban menjalankan peran pengawasan dan memberi masukan kepada dewan direksi yang bertanggung jawab atas keberhasilan pengelolaan perusahaan sesuai tujuan dan target yang ditetapkan, serta menghindari segala keputusan yang berpotensi merugikan perusahaan maupun pihak lain di luar ketentuan yang berlaku.

Salah satu tujuan penerapan GCG adalah untuk memastikan perusahaan dikelola secara baik dalam menghasilkan produk terbaik sesuai dengan fokus dan bidang bisnis Perseroan. Dengan prinsip GCG pengelola perusahaan dapat bertindak optimal sesuai dengan sistem operasional perusahaan yang berlaku dan disepakati.

DEWAN KOMISARIS

Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi sepanjang tahun. Selain sebagai organ pengawasan, Dewan Komisaris juga memiliki tanggung jawab dalam hal pemberian saran dan pandangan terkait rencana atau keputusan yang dibuat bagi Perseroan. Secara umum, Dewan Komisaris merupakan salah satu organ penyeimbang agar jalannya kegiatan usaha sesuai dengan anggaran dasar dan standar yang telah ditetapkan.

Kewajiban Dewan Komisaris :

- membuat risalah rapat dewan komisaris dan menyimpan salinan rapat
- melaporkan kepada PT mengenai kepemilikan saham dan/atau keluarga atas saham PT dan saham di PT lainnya
- memberikan laporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan
- mengawasi direktur

Rapat Dewan Komisaris dapat diadakan setiap waktu. Sepanjang tahun 2018, seluruh Dewan Komisaris menghadiri sebanyak 3x dari total 3x Rapat Dewan Komisaris yang diselenggarakan. Adapun Komisaris Independen baru ditunjuk oleh Perseroan pada Oktober 2018.

Dengan terbentuknya Komite Nominasi dan Remunerasi (KNR), maka selanjutnya KNR akan melakukan evaluasi terhadap kebijakan remunerasi dan nominasi; dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:

- a. Kebijakan, struktur dan besaran atas remunerasi, bagi Direksi dan Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham; dan
- b. Penilaian kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

DIREKSI

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



Sepanjang tahun 2018, seluruh Direksi, kecuali Direktur Independen yang baru ditunjuk pada Oktober 2018, menghadiri sebanyak 10x dari total 10x Rapat Direksi yang diselenggarakan.

Direksi perseroan telah menerapkan manajemen risiko dan prinsip-prinsip GCG dalam setiap kegiatan usaha Perseroan pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.

Pada periode 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2018, jumlah renumerasi Dewan Komisaris dan Direksi adalah berturut-turut sebesar Rp 5.064.000.000 dan Rp 4.249.163.262.

SEKRETARIS PERUSAHAAN (*CORPORATE SECRETARY*)

Untuk memenuhi Peraturan OJK No. 35/2014 dan berdasarkan Surat Penunjukan Sekretaris Perusahaan No. 23/DMSP/HR/II/2019 tertanggal 4 Februari 2019, Perseroan telah menunjuk Ferryan Syukri, sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), untuk mewakili Perseroan dalam berhubungan dan melakukan koordinasi dengan lembaga pasar modal, dalam hal ini BEI, OJK, KSEI dan instansi lain yang berkaitan dengan Pasar Modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ferryan Syukri Sekretaris Perusahaan (<i>Corporate Secretary</i>) Gedung Graha Mampang, Lantai 2 Jl. Mampang Prapatan Raya No.100 Jakarta Selatan 12760 Indonesia Telepon : +6221 794 0671 email: corpsec@dmspropertindo.com	Lahir di Jakarta, 15 Februari 1983. Meraih gelar Bachelor of Accounting dari Andalas University dan Master of Commerce in Accounting & Finance dari Macquarie University. Saat ini juga menjabat sebagai Finance Director di PT Amindo Prima Sejahtera (2015 – sekarang) dan pernah pernah menjabat sebagai Investor Relation di PT Gozco Plantation Tbk (2012 – 2013), Equity Sales di PT BNI Sekuritas (2009 – 2011), Account Officer di PT Sarijaya Sekuritas (2009) dan Officer Development Program di ABN AMRO Bank NV (2007).
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Selanjutnya fungsi Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

- a. mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- b. memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- c. membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 - i. keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik;
 - ii. penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - iii. penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - iv. penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - v. pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- d. sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham Emiten atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

KOMITE AUDIT

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 17/DMSP/HR/II/2019 tanggal 4 Februari 2019 tentang Pengangkatan Komite Audit dan Perseroan telah menyusun Piagam Komite Audit No. 002/AI/DMSP/II/2019 tanggal 4 Februari 2019 dalam rangka memenuhi Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pelaksanaan Kerja Komite Audit, dengan Ketua Aria Eddy Kertocahyono, serta anggota Gandhi Wirawan dan Ijudah Muabad. Profil singkat anggota Komite Audit sebagai berikut:



Anggota 1

Gandhi Wirawan

Pendidikan : S1

Universitas : STIE PERBANAS

Jurusan : Accounting

Pekerjaan:

Des 2005 – PRESENT : PT IMECO INTER SARANA – NOV TUBOSCOPE

Jabatan : Operations Support & Accounting - Jakarta

Jan 2005 – Des 2005 : PT IMECO INTER SARANA – NOV TUBOSCOPE BATAM

Jabatan : Finance & Accounting - Batam

Okt 2002 – Sep 2005 : PT IMECO INTER SARANA – NOV TUBOSCOPE

Jabatan : Accounting and Inventory control

Okt 2001 – Sep 2002 : PT. KARYA PUTERA SURYA GEMILANG (OUTSOURCING)

Jabatan : Back Up exclusive officer at CITIBANK N.A Jakarta

Ags 2001 – Sep 2001 : PT. COLUMBIA

Jabatan : Management Trainee – Warehouse Supervisor

Ags 2000 – Nov 2000 : PT. SURVEYOR INDONESIA

Jabatan : Data Entry Officer – Solar Industries Usage Project.

Anggota 2

Ijudah Muabad

Pendidikan : S1

Universitas : STIE Muhammadiyah

Jurusan : Accounting

Pekerjaan:

Jan 2018 : PT Radana Bhaskara Finance Tbk.

Jabatan : Accounting & Finance Reporting Assistant Manager

2014 – 2017 : PT Reswara Minergi Hartama

Jabatan : Accounting Supervisor

2012 – 2013 : PT MIFA Bersaudara

Jabatan : Accounting Coordinator

2001 – 2012 : PT Astra Otoparts Tbk.

Jabatan : Accounting Administrator & Accounting Officer

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit:

Dalam menjalankan fungsinya, Komite Audit memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- a. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Emiten atau Perusahaan Publik kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Emiten atau Perusahaan Publik,
- b. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Emiten atau Perusahaan Publik,



- c. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya,
- d. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa,
- e. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal,
- f. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Emiten atau Perusahaan Publik tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris
- g. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik
- h. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik, dan
- i. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Wewenang Komite Audit :

Dalam melaksanakan tugasnya Komite Audit mempunyai wewenang sebagai berikut:

- a. Mengakses dokumen, data, dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik tentang pegawai, dana, aset, dan sumber daya perusahaan yang diperlukan.
- b. Berkomunikasi langsung dengan pegawai, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi Audit Komite Audit, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit
- c. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan), dan
- d. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Rapat Komite Audit

- a. Komite Audit mengadakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan.
- b. Rapat Komite Audit dapat diselenggarakan apabila dihadiri oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) jumlah anggota.
- c. Keputusan rapat Komite Audit diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal tidak terjadi musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan dengan suara terbanyak.
- d. Rapat dipimpin oleh Ketua Komite Audit atau anggota Komite Audit dari Komisaris Independen apabila Ketua Komite Audit berhalangan hadir.
- e. Setiap rapat Komite Audit dituangkan dalam risalah rapat, termasuk apabila terdapat perbedaan pendapat, yang ditandatangani oleh seluruh anggota Komite Audit yang hadir dan disampaikan kepada Dewan Komisaris.

UNIT AUDIT INTERNAL (SATUAN PENGAWASAN INTERN)

Manajemen Perseroan dan Entitas Anak percaya bahwa penerapan GCG yang baik secara konsisten merupakan bagian yang penting bagi Perseroan. Untuk keperluan tersebut, manajemen Perseroan telah membuat suatu kebijakan GCG yang disebut "Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik". Pedoman tersebut disusun sesuai dengan Tata Kelola Perusahaan berstandar internasional. Pedoman ini akan menjadi panduan bagi Perseroan dan Entitas Anak dalam penentuan peraturan perusahaan, sistem, prosedur, dan aktifitas bisnis lainnya.

Pedoman Tata Kelola Perusahaan Yang Baik berisi kebijakan-kebijakan atas visi, misi dan Pedoman Perilaku; rencana strategis, rencana usaha, perencanaan keuangan (anggaran) dan pengawasan kinerja; pemegang saham; Dewan Komisaris dan Direksi; sistem manajemen risiko, pengendalian internal dan audit; pemangku kepentingan (*stakeholders*); keterbukaan (transparansi) dan pengungkapan (*disclosure*) dan benturan kepentingan.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah membentuk Internal Audit, untuk memenuhi Peraturan OJK No. 56/2015. Satuan audit internal telah ditetapkan berdasarkan Piagam Unit Audit Internal Perseroan, yang merupakan lampiran SK Direksi No. 19/DMSP/HR/II/2019 tanggal 4 Februari 2019, dengan Kepala Unit Audit Internal adalah Josua Panatap Soehaditama, S.E., M.M., CA. Internal Audit akan melakukan pemeriksaan dan mengevaluasi atas proses operasi dan pengendalian internal Perseroan yang kemudian akan dituangkan dalam laporan hasil audit beserta rekomendasi dan saran perbaikan yang diperlukan dan dilaporkan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Profil singkat Unit Audit Internal sebagai berikut:



Ketua	: Josua Panatap Soehaditama, CA	Warga Negara Indonesia, 29 Tahun. Menjabat Sebagai Anggota Unit Audit Internal Perseroan sejak Tahun 2018.
Anggota 1	: Catur Sunthi Lestari	Warna Negara Indonesia, 27 Tahun. Menjabat Sebagai Anggota Unit Audit Internal Perseroan sejak Tahun 2018.
Anggota 2	: Lita Nuroniah	Warna Negara Indonesia, 24 Tahun. Menjabat Sebagai Anggota Unit Audit Internal Perseroan sejak Tahun 2018.

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal adalah sebagai berikut:

- a. Audit Internal bertugas memberikan layanan pemberian keyakinan (*assurance*) dan konsultasi yang bersifat independen dan obyektif, dengan tujuan meningkatkan nilai dan memperbaiki operasional Perusahaan, melalui pendekatan yang sistematis dengan cara mengevaluasi dan meningkatkan efektifitas manajemen risiko, pengendalian dan proses tata kelola Perusahaan.
- b. Menyusun dan melaksanakan Program kerja Tahunan Audit Internal.
- c. Menguji dan mengevaluasi serta melaporkan pelaksanaan Audit Internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan.
- d. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas di bidang keuangan, pencatatan, operasional, kepegawaian, perpajakan, dan sebagainya.
- e. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
- f. Bekerja sama dengan Komite Audit dalam melakukan koordinasi pengawasan.
- g. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukan.
- i. Melakukan penugasan lain seperti Audit Khusus yang diamanatkan oleh Direksi dengan persetujuan Dewan Komisaris terhadap bagian atau satuan kerja yang dimaksud.
- j. Melaksanakan kegiatan konsultasi atas dasar permintaan manajemen dalam rangka pencapaian tujuan Perusahaan tanpa mengambil alih tanggung jawab manajemen.
- k. Melaporkan hasil kegiatan Audit dan menyampaikan laporan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris melalui Komite Audit.

Unit Audit Internal memiliki wewenang antara lain sebagai berikut:

- a. Menentukan kegiatan pengawasan pada semua area, kegiatan operasional, dan usaha Perusahaan.
- b. Mengakses semua informasi yang relevan mengenai Perusahaan yang berkaitan dengan tugas dan tanggung jawabnya. Setiap perselisihan signifikan yang timbul atas akses tersebut akan dilaporkan kepada Direktur Utama untuk resolusi.
- c. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direktur, Komisaris dan/atau Komite Audit.
- d. Mengadakan rapat secara berkala dan *ad hoc* dengan Dewan Direksi, Dewan Komisaris dan atau Komite Audit.
- e. Mendapatkan dukungan dari semua staff dan manajemen dengan menyediakan informasi dan penjelasan yang diperlukan dalam rangka melakukan tugasnya.
- f. Melakukan koordinasi antara kegiatannya dengan kegiatan Auditor Eksternal.



KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 18/DMSP/HR/II/2019 tanggal 4 Februari 2019 tentang Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi, Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi dalam rangka memenuhi Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, dengan susunan Komite Nominasi dan Remunerasi sebagai berikut:

Ketua Komite	:	Aria Eddy Kertocahyono
Anggota	:	Yarsof, Ak
Anggota	:	David Desanan Anan Winowod
Anggota	:	Ria Eva Lusiana

Profil singkat Komite Nominasi dan Remunerasi dapat dilihat pada bab VIII Keterangan tentang Perseroan, sub bab Pengurusan dan Pengawasan Perseroan.

Tugas dan tanggung jawab

- a. Fungsi nominasi dan remunerasi wajib dilaksanakan oleh Dewan Komisaris;
- b. Terkait dengan fungsi Nominasi:
 - Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai: (i) komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; (ii) kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi ; dan (iii) kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
 - Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolak ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi; dan
 - Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
 - Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai Anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS;
- c. Terkait dengan fungsi Remunerasi:
 - Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai struktur remunerasi , kebijakan, atas Remunerasi dan besaran Remunerasi; dan
 - Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

MANAJEMEN RISIKO

Berbagai aktivitas yang dilakukan oleh Perseroan dan Entitas Anak terekspos terhadap berbagai risiko keuangan: risiko kredit dan risiko likuiditas, Tujuan dari manajemen risiko Perseroan adalah untuk mengidentifikasi, mengukur, mengawasi dan mengelola risiko dasar dalam upaya melindungi kesinambungan bisnis dalam jangka panjang dan meminimalkan dampak yang tidak diharapkan pada kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.

Kebijakan manajemen risiko keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Risiko kredit
Terkait dengan eksposur kredit atas piutang usaha kepada pelanggan, Perseroan melakukan analisa kredit dan menetapkan batasan kredit konsumen sebelum penerimaan konsumen baru, batasan kredit ini ditinjau secara berkala.
- b. Risiko Likuiditas
Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga total kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas, Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang, dan terus menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.



J. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan aset utama Perseroan dan memiliki peran penting dalam menentukan keberhasilan kegiatan usaha Perseroan. Menyadari hal tersebut, Perseroan berkeyakinan bahwa untuk dapat mencapai misi Perseroan, mutlak diperlukan usaha-usaha yang dapat menunjang pengembangan dan peningkatan kualitas sumber daya manusia sehingga pendayagunaan sumber daya manusia dapat dilakukan secara optimal.

Per tanggal 31 Desember 2018, Perseroan memiliki 104 (seratus empat) pegawai. Berdasarkan hubungan kerja, terdapat dua klasifikasi hubungan kerja yaitu pegawai tetap dan pegawai kontrak. Pegawai tetap telah memiliki pengalaman dan keahlian yang sesuai dengan tugas dan wewenang di setiap bidang pekerjaan. Dalam hal kebijakan penggajian dan remunerasi, Perusahaan telah sepenuhnya mengikuti dan mematuhi ketentuan tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota ("UMK") yang berlaku.

Komposisi Pegawai

Berikut ini adalah komposisi pegawai Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, menurut jenjang pendidikan, jenjang manajemen, jenjang usia, dan status hubungan kerja:

Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Pendidikan

Jenjang Pendidikan	31 Desember 2018			31 Desember 2017			31 Desember 2016		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Pasca Sarjana (S2)	5	-	5	3	-	3	1	-	1
Sarjana (S1)	24	20	44	20	-	20	13	-	13
Diploma III	5	21	26	9	-	9	4	-	4
Diploma II	-	2	2	2	-	2	-	-	0
Diploma I	-	1	1	-	-	-	-	-	0
SMA	2	26	28	-	-	-	-	-	0
Jumlah Karyawan	36	70	106	34	-	34	18	0	18

Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Manajemen

Jenjang Manajemen	31 Desember 2018			31 Desember 2017			31 Desember 2016		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Manajerial	10	20	30	6	-	6	6	-	6
Staff	26	50	76	28	-	28	12	-	12
Non Staff	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Jumlah Karyawan	36	70	106	34	-	34	18	-	18

Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Usia

Tingkat Usia	31 Desember 2018			31 Desember 2017			31 Desember 2016		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
< 21 Tahun	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21 - 30 Tahun	17	-	17	18	-	18	9	-	9
31 - 40 Tahun	13	-	13	10	-	10	4	-	4
41 - 50 Tahun	6	-	6	6	-	6	5	-	5
Lebih dari 50 Tahun	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah Karyawan	36	0	36	34	0	34	18	0	18

**Komposisi Pegawai Menurut Status Kerja**

Status Karyawan	31 Desember 2018			31 Desember 2017			31 Desember 2016		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Tetap	19	-	19	6	-	6	5	-	5
Kontrak	17	70	87	28	-	28	13	-	13
Jumlah Karyawan	36	70	106	34	-	34	18	-	18

Komposisi Pegawai Menurut Masa Kerja

Masa Kerja	31 Desember 2018			31 Desember 2017			31 Desember 2016		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
< 5 Tahun	35	69	104	32	-	32	16	-	16
> 5 Tahun - 10 Tahun	1	1	2	2	-	2	2	-	2
> 10 Tahun	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah Karyawan	36	70	106	34	-	34	18	0	18

Komposisi Pegawai Menurut Aktivitas Utama

Aktivitas Utama	31 Desember 2018			31 Desember 2017			31 Desember 2016		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Administrasi	27	25	52	16	-	16	11	-	11
Pemasaran	3	9	12	6	-	6	2	-	2
Lapangan	6	36	42	12	-	12	5	-	5
Jumlah Karyawan	36	70	106	34	-	34	18	-	18

Komposisi Pegawai Menurut Lokasi

Aktivitas Utama	31 Desember 2018			31 Desember 2017			31 Desember 2016		
	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah	Perseroan	Entitas Anak	Jumlah
Jakarta	36	-	36	34	-	34	18	-	18
Bandung	-	29	29	-	-	-	-	-	-
Yogyakarta	-	41	41	-	-	-	-	-	-
Jumlah Karyawan	36	70	106	34	-	34	18	-	18

Saat ini Perseroan dan Entitas Anak memiliki 1 orang tenaga kerja asing yang bekerja di Perseroan dan Entitas Anak Perseroan yang berkedudukan di Indonesia, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nama	Jabatan	Warga Negara	No. IMTA	Masa Berlaku	No.KITAS	Masa Berlaku
1.	Lukasz Andrzej Redzinski	General Manager	Polandia	569/054/SK/III/2018	22-03-2019	2C21YA0157-S	22-03-2019

Perseroan tidak memiliki pegawai yang memiliki keahlian khusus di suatu bidang tertentu yang apabila pegawai tersebut tidak ada akan mengganggu kelangsungan kegiatan operasional usaha Perseroan.

Fasilitas dan Kesejahteraan Pegawai

Fasilitas diberikan guna memenuhi rasa adil, memberikan rasa aman, menambah kepuasan kerja, memelihara semangat dan motivasi kerja dan memberikan rasa tenang bagi pegawai selama pegawai menjalankan tugas atau pekerjaan, juga membantu pegawai dalam memenuhi kebutuhannya diluar kerja. Semua komponen fasilitas bukan merupakan bagian dari penghasilan pegawai.



Komponen Fasilitas Pegawai terdiri dari :

- Benefit Kesehatan Rawat Inap, yang di mana memberikan manfaat kesehatan untuk resiko penyakit kategori berat, serta manfaat ketika terjadi kecelakaan kerja, baik di hari kerja maupun di luar jam kerja.
- Benefit Kesehatan Rawat Jalan, yang di mana memberikan manfaat kesehatan untuk resiko penyakit kategori ringan, serta manfaat ketika terjadi kecelakaan kerja, baik di hari kerja maupun di luar jam kerja.
- Benefit Kesehatan Kacamata, yang di mana memberikan manfaat kesehatan bagi pegawai dalam perlindungan kesehatan mata.
- Benefit Kesehatan Gigi, yang di mana memberikan manfaat bagi pegawai dalam perlindungan kesehatan gigi.
- BPJS Ketenagakerjaan :
 - JHT (Jaminan Hari Tua), sebagai manfaat tabungan untuk masa tua.
 - JKK (Jaminan Kecelakaan Kerja), sebagai manfaat bagi pegawai ketika mengalami kecelakaan kerja di hari kerja, juga santunan apabila kecelakaan berdampak pada cacatnya pegawai.
 - JKM (Jaminan Kematian), sebagai manfaat santunan apabila pegawai meninggal dunia.
 - JP (Jaminan Pensiun), sebagai manfaat tabungan yang diterima ketika usia pensiun.
- BPJS Kesehatan, sebagai manfaat di mana memberikan manfaat yang disebabkan resiko penyakit ringan dan berat.
- Fasilitas Transportasi, sebagai manfaat kemudahan transportasi bagi pegawai dalam menjalankan tugas dan perjalanan dinas, baik di area dalam dan luar kota.
- Fasilitas Pinjaman untuk pegawai, yang diberikan untuk pegawai dengan kriteria tertentu, yakni perusahaan memberikan Fasilitas Pinjaman untuk pegawai sebagai manfaat atau kemudahan pegawai untuk memenuhi kebutuhannya dan untuk memicu motivasi kerja dan loyalitas pegawai terhadap Perseroan.

Pengembangan SDM

Pengembangan SDM merupakan suatu proses peningkatan kualitas atau kemampuan pegawai dimana terdapat proses perencanaan pendidikan, pelatihan dan pengelolaan kinerja pegawai dalam mempertahankan prestasi kerja. Tujuan yang mendasari pengembangan SDM yaitu meningkatkan pengetahuan, keterampilan, kepemimpinan, mengarahkan pegawai akan etika kerja yang baik dan profesionalisme untuk meningkatkan produktivitas dan kualitas kerja pegawai, sehingga lebih efektif dan efisien dalam mencapai visi, misi dan tujuan Perseroan.

Perseroan memberikan program pelatihan dan pengembangan SDM secara berjenjang dan berkesinambungan sesuai dengan perubahan lingkungan bisnis Perseroan untuk mendapatkan *competitive advantage* yang mampu menjamin tercapainya target-target Perseroan.

Pelatihan dan pengembangan SDM yang pernah dilaksanakan di dalam Perseroan:

- Program Induksi, yakni program untuk pengenalan pegawai untuk dapat beradaptasi dengan budaya perusahaan, Struktur Organisasi, sistem kerja, serta Peraturan dan Tata Tertib Perseroan. Sehingga pegawai dapat menjalankan tugas nya sesuai dengan ketentuan dan kondisi perusahaan.
- *Seven Habit*, Program pelatihan mengenai kebiasaan yang efektif untuk individu pada umumnya dan pegawai pada khususnya. Dengan mengikuti dan mengaplikasikan pelatihan ini diharapkan Perseroan dapat melahirkan SDM atau pegawai perusahaan yang lebih proaktif, memiliki visi misi dalam pekerjaannya, memiliki manajemen waktu yang baik untuk kinerja yang semakin efektif, membangun jiwa kerjasama tim, menjadikan pegawai kreatif dan lebih cepat dalam pengambilan keputusan, serta menjadikan kehidupan pegawai lebih seimbang dibandingkan sebelumnya.
- *Soft Skill Training*, yakni pelatihan dan pengembangan pertama dengan cara melatih keahliannya, dengan cara sederhana dengan cara menilai apa yang menjadi kebutuhan ataupun kekurangan yang kemudian bisa diidentifikasi lewat penilaian yang lebih teliti, guna mengembangkan tingkat keahlian pegawai.
- *Refreshment Training*, yakni pelatihan yang dilaksanakan kembali dalam rangka mengingatkan serta melihat kesesuaian antara keahlian yang dimiliki pegawai saat ini dengan tuntutan pekerjaan yang akan terus



berubah sehingga pegawai dapat bekerja lebih percaya diri ketika menyelesaikan tugas atau pekerjaannya. Seperti: *Refreshment Training* untuk Sistem integrasi Akuntansi dan Keuangan.

- *Cross Functional Training*, yakni pelatihan secara lintas fungsional, yang melibatkan pegawai dapat melakukan aktivitas kerja di dalam bidang lain, selain pekerjaan utama dalam rangka mengembangkan bakat, minat dan kemampuan pegawai. Seperti: Pelatihan Dasar Akuntansi dan Pajak bagi Pegawai Divisi SDM dan Keuangan.
- *Team Building*, Pelatihan serta Pengembangan yang difokuskan untuk mengembangkan kinerja kelompok di dalam suatu divisi, pada khususnya dan Perseroan pada umumnya yang berguna agar pekerja tidak bekerja secara individualistis, namun juga dituntut untuk dapat menyelesaikan masalah atau pekerjaan secara kelompok agar tujuan Perseroan bisa tercapai maksimal.
- Pelatihan Teknologi, Pelatihan bagi pegawai sehingga selalu mengikuti perkembangan teknologi. Hal ini sangat mempengaruhi sistem kerja dalam perusahaan sehingga pegawai dapat melakukan pekerjaan secara lebih produktif, kreatif dan inovatif sesuai dengan perkembangan jaman.

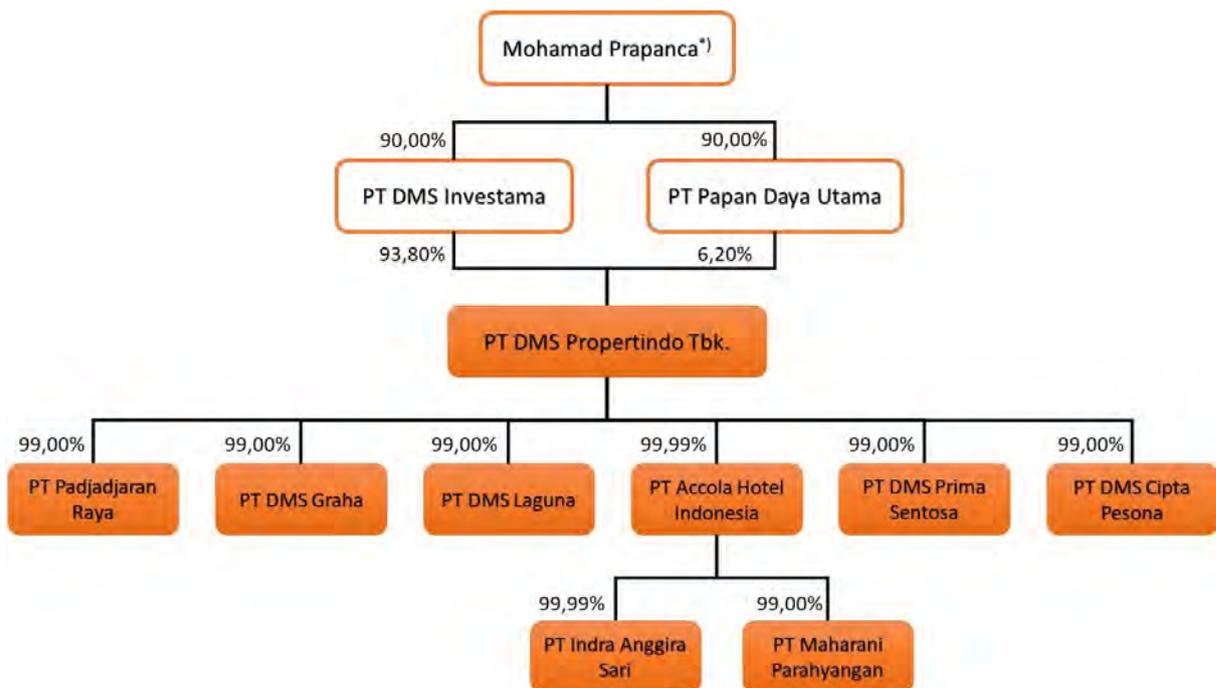
Standar Kesehatan dan Keselamatan Kerja

Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) merupakan kondisi dan faktor yang dapat berdampak krusial bagi tenaga kerja maupun orang lain di tempat kerja. Tujuan diperlukannya Kebijakan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dalam perusahaan yaitu :

1. Melindungi tenaga kerja atas hak dan keselamatannya dalam melakukan pekerjaannya untuk kesejahteraan hidup dan meningkatkan kinerja.
2. Menjamin keselamatan orang lain yang berada di tempat kerja.

K. STRUKTUR KEPEMILIKAN

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



Keterangan:

*) Mohamad Prapanca sebagai Direktur Utama Perseroan dan sebagai pemegang saham dari PT DMS Investama dan PT Papan Daya Utama, dengan kepemilikan efektif di Perseroan sebesar 90,00% dan sebagai pengendali Perseroan.



L. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM

Nama	Perseroan	Entitas Anak	
Mohamad Prapanca	DU	PDA	KU
		DMS Graha	KU
		DMS Laguna	K
		DMSPS	K
		DMSCP	K
Haryadi	D	DMS Graha	DU
		DMS Laguna	DU
		DMSPS	DU
		DMSCP	DU
		AHI	DU
Marwadi Syahrizal Masyhur	D	-	-
A. Bima Triyastono	DI	-	-
David Desanan Anan Winowod	KU	-	-
Yarsof, Ak	K	-	-
Aria Eddy Kertocahyono	KI	-	-

Keterangan:

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

M. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM DENGAN KEPEMILIKAN SAHAM LEBIH DARI 5% (LIMA PERSEN)

1. PT DMS Investama ("DMSI")

DMSI adalah pemegang 8.160.000.000 saham Perseroan atau mewakili 93,80% (sembilan puluh tiga koma delapan puluh persen) dari seluruh Modal yang Ditempatkan dan Disetor Penuh Perseroan dan merupakan pemegang saham pengendali dari Perseroan.

Riwayat Singkat

DMSI didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 17 tanggal 24 Agustus 2009, yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-44322.AH.01.01.Tahun 2009 tanggal 8 September 2009, dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0059175.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 8 September 2009, untuk selanjutnya disebut "**Akta Pendirian DMSI**".

Perubahan terakhir terhadap anggaran dasar DMSI adalah Akta Pernyataan Keputusan Saham di luar Rapat Umum Pemegang Saham No.51 tanggal 25 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dinyatakan di dalam suratnya perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0166554 tanggal 25 Agustus 2017, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0106841.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 29 Agustus 2017, untuk selanjutnya disebut "**Akta No.51/2017**".

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian DMSI, maksud dan tujuan DMSI adalah berusaha dalam bidang Jasa.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, DMSI dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- 1) Melakukan usaha dalam bidang jasa, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak;
- 2) Jasa perkiraan biaya, pengontrolan biaya dan perencanaan;
- 3) Jasa penelitian;
- 4) Jasa konsultan;
- 5) Jasa pelatihan, pengolahan data dan riset dan konsultasi;



- 6) Jasa pelatihan di bidang SDM;
- 7) Jasa pengembangan bisnis serta kegiatan usaha terkait;
- 8) Jasa konsultasi bidang manajemen untuk pemberdayaan SDM dan tenaga kerja serta kegiatan usaha lainnya yang terkait;
- 9) Konsultasi manajemen dan administrasi keuangan;
- 10) Konsultasi bidang pengelolaan manajemen perusahaan, meliputi konsultasi pendirian cabang, sumber daya manusia, pelatihan dan pendidikan serta kegiatan usaha terkait;
- 11) Konsultasi bidang studi perencanaan, meliputi kegiatan pengurusan perijinan usaha, pra investasi, investasi dan studi kelayakan;
- 12) Konsultasi bidang kinerja perusahaan;
- 13) Konsultasi bidang bisnis, manajemen dan administrasi, meliputi pengelolaan manajemen dan administrasi, usaha pemberian saran dan bantuan operasional pada dunia bisnis serta kegiatan usaha terkait.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No.20/2014, struktur permodalan dan susunan pemegang saham DMSI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	400.000	400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Mohamad Prapanca	135.000	135.000.000.000	90,00
2. PT Papan Daya Utama	15.000	15.000.000.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	150.000	150.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	250.000	250.000.000.000	

Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi DMSI berdasarkan Akta No.51/2017, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Haryadi

Direksi:

Direktur Utama : Mohamad Prapanca

Direktur : Ido Natigor Syamsudin

2. PT Papan Daya Utama ("PDU")

PDU adalah pemegang 539.000.000 saham Perseroan atau mewakili 6,20% (enam koma dua puluh persen) dari seluruh Modal yang Ditempatkan dan Disetor Penuh Perseroan dan merupakan pemegang saham pengendali dari Perseroan.

Riwayat Singkat

PDU didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.02 tanggal 11 Desember 2013, yang dibuat di hadapan Yuyun Yunia, S.H., Notaris di Bogor, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-01047.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 08 Januari 2014 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0001952.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 08 Januari 2014, untuk selanjutnya disebut "**Akta Pendirian**".

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian PDU, maksud dan tujuan PDU adalah berusaha dalam bidang pembangunan, jasa, perdagangan, perbengkelan, pengangkutan, perindustrian, pertanian, percetakan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, PDU dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:



- 1) Menjalankan usaha-usaha dibidang pembangunan antara lain:
 - Bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawas konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya termasuk perencanaan pembangunan, mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurangan, pemerataan;
 - Bertindak sebagai pemborong yang meliputi bidang kontraktor/pemborong bangunan, gedung, jalan, jembatan, pengairan, instalasi air, listrik, gas dan telekomunikasi, lapangan, pertamanan, bendungan, landasan udara, dermaga, stasiun dan lapangan kereta api beserta peralatan telekomunikasi, sinyal dan fasilitas pendukung lainnya baik sebagai perencana maupun sebagai pelaksana;
 - Menjalankan usaha-usaha dalam bidang penyediaan dan pematangan lahan, termasuk antara lain menyelenggarakan pendirian gedung-gedung baru, rehabilitasi, gedung-gedung yang sudah ada, melakukan penjualan serta sewa menyewa gedung-gedung;
 - Berusaha dalam bidang pembangunan dan pemilikan perumahan (*real estate*), gedung kantor, apartemen, kondominium, properti serta pusat perbelanjaan (*shopping centre*) dan berusaha sebagai developer dengan segala aktivitas dan kegiatan yang berkaitan dengan usaha tersebut, termasuk pula pembebasan tanah, pemerataan, pemetaan, perkaveling dan penjualan tanah, baik tanah untuk perubahan maupun tanah untuk industri berikut juga segala bangunan yang berada di atasnya;
 - Pemasangan instalasi-instalasi internet, elektrik, mekanikal, telekomunikasi, navigasi serta sarana pendukungnya;
 - Pembangunan konstruksi *billboard*, reklame dan periklanan;
 - Pembangunan sarana dan prasarana jaringan telekomunikasi.

- 2) Melakukan usaha dalam bidang jasa pada umumnya yang meliputi:
 - Jasa penyewaan dan pengelolaan kawasan industri meliputi pengelolaan dan penyewaan, pemeliharaan, perawatan serta penyediaan fasilitas penunjang lainnya seperti pabrik dan gudang;
 - Jasa konsultasi bidang bisnis, manajemen dan administrasi, jasa konsultasi manajemen sumber daya manusia;
 - Jasa penyelenggara usaha teknik, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung perkantoran, taman hiburan/rekreasi dan kawasan berikat, jasa konsultasi manajemen dan administrasi sipil, jasa konsultasi manajemen bidang pemasaran dan riset pasar, konsultasi bidang studi perencanaan, konstruksi sipil, kinerja perusahaan bidang energi, bidang industri, jasa binatu, konsultasi bidang mobilitas pengerukan, reklamasi dan peralatan, jasa pengembangan bisnis, jasa sarana penunjang perusahaan konstruksi, jasa agen, properti, jasa konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan, jasa konsultasi bidang mesin (mekanikal), listrik (elektrikal) dan telekomunikasi.

- 3) Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan yang meliputi:
 - Ekspor dan impor, yaitu perdagangan impor dan ekspor antar pulau/daerah serta lokal dan interinsuler untuk barang-barang hasil produksi sendiri dan hasil produksi perusahaan lain;
 - Bertindak sebagai distributor, agen dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan lain, baik dari dalam maupun dari luar negeri;
 - Ekspor dan impor dan perdagangan barang-barang yang dipergunakan dalam *billboard*, reklame dan periklanan;
 - Ekspor dan impor dan perdagangan barang-barang yang dipergunakan dalam kegiatan pertambangan;
 - Ekspor dan impor dan perdagangan antara lain: alat tulis kantor, peralatan telekomunikasi, peralatan bahan bangunan dan material, pakaian jadi (garmen) dan pakaian adat, peralatan informatika dan multimedia;
 - Ekspor dan impor dan perdagangan antara lain: perdagangan mesin, peralatan listrik dan elektronika, perdagangan logam, baja dan aluminium, sistem pengamanan, alat-alat keselamatan kerja, bahan-bahan konstruksi, kertas karton dan peralatannya, buku dan *textbook*, beton polimer dan peralatan navigasi telematika;
 - Ekspor-impor dan perdagangan antara lain barang-barang kebutuhan konsumen sehari-hari.

- 4) Melakukan usaha dalam bidang perbengkelan, yang meliputi perawatan, pemeliharaan dan perbaikan, pemasangan dan penjualan aksesoris kendaraan, menjalankan usaha-usaha *showroom*, pengecatan



- kendaraan bermotor, penyediaan suku cadang alat-alat berat, persewaan kendaraan bermotor dan alat-alat berat;
- 5) Mendirikan dan menjalankan berbagai rupa usaha industri antara lain industri bahan bangunan, industri alat tulis kantor, industri mesin-mesin berat, industri peralatan elektrikal dan mekanikal serta memperdagangkan hasil-hasilnya.
 - 6) Menjalankan usaha dalam bidang transportasi/pengangkutan di darat baik barang maupun penumpang;
 - 7) Menjalankan usaha-usaha dalam bidang pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan;
 - 8) Menjalankan usaha dalam bidang percetakan, penerbitan dan penjiwaan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	5.000	5.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Mohamad Prapanca	2.250	2.250.000.000	90,00
2. David Desanan Anan Winowod	250	250.000.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	2.500	2.500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	2.500	2.500.000.000	

Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi PDU berdasarkan Akta Pendirian PDU adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : David Desanan Anan Winowod

Direksi:

Direktur : Mohamad Prapanca

N. KETERANGAN TENTANG PERUSAHAAN ANAK

PT PADJADJARAN RAYA ("PDA")

Riwayat Singkat

PT. Padjadjaran Raya, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 01 tanggal 04 Juni 2013, yang dibuat di hadapan Edwin Nurdin, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-32512.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 14 Juni 2013 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0056610.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 14 Juni 2013, untuk selanjutnya disebut "**Akta Pendirian**".

Anggaran dasar PDA sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat No. 27 tanggal 30 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Mochamad Nova Faisal SH., MKn., notaris di Jakarta Selatan, diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Nomor: AHU.AH.01.03-0227350, perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan PT PDA pada tanggal 31 Juli 2018 dan telah di daftarkan dalam Daftar perseroan No. AHU-0098787.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 31 Juli 2018 untuk selanjutnya disebut sebagai "**Akta No. 27/2018**".



Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha PDA berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian PDA adalah bergerak dibidang Pembangunan

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No.27/2018, struktur permodalan dan susunan pemegang saham PDA adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	15.000	15.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Perseroan	6.475	6.475.000.000	99,00
2. Hamid Mundzir	25	25.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	6.500	6.500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	8.500	8.500.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No. 27/2018, susunan manajemen PDA adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Mohamad Prapanca
 Komisaris : Hamid Mundzir

Direksi:

Direktur : Tatang Sukmana

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Jumlah Aset	107.495.385.126	6.798.385.817	6.798.867.817
Jumlah Liabilitas	101.510.743.676	750.490.317	6.000.490.317
Jumlah Ekuitas	5.984.641.450	6.047.895.500	798.377.500

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	-	-	-
Beban Pokok	-	-	-
Laba Tahun Berjalan	(63.254.050)	(482.000)	(492.000)
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(63.254.050)	(482.000)	(492.000)

PT DMS LAGUNA ("DMS Laguna")

Riwayat Singkat

DMS Laguna didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 42 tanggal 26 April 2013, yang dibuat di hadapan M.Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-24161.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 03 Mei 2013, dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0041401.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 03 Mei 2013 dan telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No.47, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 16521 tanggal 13 Juni 2014, untuk selanjutnya disebut "Akta Pendirian".



Anggaran dasar DMS Laguna sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham No.27 tanggal 31 Januari 2018, yang dibuat dihadapan oleh M. Nova Faisal, SH., M.Kn Notaris dan PPAT di Jakarta, telah pula diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Nomor: AHU-AH.01.03-0063065 tanggal 12 Februari 2018 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan DMS Laguna pada tanggal 12 Februari 2018 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0019922.AH.01.11. Tahun 2018 tanggal 12 Februari 2018 untuk selanjutnya disebut “**Akta DMS Laguna No. 27/2018**”.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian DMS Laguna bergerak dibidang Pembangunan, *Real Estate*, Jasa dan Perdagangan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta DMS Laguna No. 27/2018, struktur permodalan dan susunan pemegang saham DMS Laguna adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	100.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Perseroan	83.600	83.600.000.000	99,90
2. DMS Investama	400	400.000.000	0,10
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	84.000	84.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	16.000	16.000.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham DMS Laguna No.83 tertanggal 30 Juli 2015 yang dibuat di hadapan M.Noval Faisal., SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dari Menkumham berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0953332, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan DMS Laguna, tanggal 31 Juli 2015, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-3536335.AH.01.11.TAHUN 2015 tanggal 31 Juli 2015 bahwa susunan Direksi dan Komisaris DMS Laguna adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Mohamad Prapanca

Direksi:

Direktur Utama : Haryadi, SE.

Direktur : Raden Wiwik Widarsa

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Jumlah Aset	95.397.105.380	85.565.457.723	78.192.344.947
Jumlah Liabilitas	12.046.536.249	1.738.621.181	38.343.124.735
Jumlah Ekuitas	83.350.569.131	83.826.836.542	39.849.220.212

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	-	-	-
Beban Pokok	-	-	-
Rugi Tahun Berjalan	(476.267.411)	(22.383.670)	(41.826.450)
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(476.267.411)	(22.383.670)	(41.826.450)

**PT DMS GRAHA (“DMS Graha”)****Riwayat Singkat**

DMS Graha didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 35 tanggal 25 April 2013, yang dibuat di hadapan M.Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-24158.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 03 Mei 2013, dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0041389.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 03 Mei 2013 dan telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 73, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 97628 tertanggal 10 September 2013, untuk selanjutnya disebut “**Akta Pendirian**”.

Anggaran dasar DMS Graha sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham No.26 tanggal 31 Januari 2018, yang dibuat dihadapan oleh M. Nova Faisal, SH., M.Kn Notaris dan PPAT di Jakarta, telah mendapatkan persetujuan perubahan anggaran dasar perseroan dari Menkumham, berdasarkan Keputusan Nomor: AHU-0003279.AH.01.02.Tahun 2018, tanggal 12 Februari 2018, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0020119.AH.01.11 Tahun 2018, tanggal 12 Februari 2018, telah pula diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Nomor: AHU.-AH.01.03-0063643, Perihal, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT DMS Graha pada tanggal 12 Februari 2018 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0020119.AH.01.11 Tahun 2018, tanggal 12 Februari 2018, untuk selanjutnya disebut “**Akta No.26/2018**”.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian DMS Graha adalah melakukan usaha dibidang Pembangunan, *Real Estate*, Jasa dan Perdagangan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No. 26/2018, struktur permodalan dan susunan pemegang saham DMS Graha adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	70.000	70.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Perseroan	51.850	51.850.000.000	99,00
2. Haryadi	150	150.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	52.000	52.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	22.500	22.500.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham DMS Graha No.75 tertanggal 29 Juli 2015 yang dibuat di hadapan M.Noval Faisal., SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum dari Menkumham berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0952835, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan DMS Graha, tanggal 29 Juli 2015, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-3535576.AH.01.11.TAHUN 2015 tanggal 29 Juli 2015, susunan manajemen DMS Graha adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Mohamad Prapanca

Direksi:

Direktur Utama : Haryadi, SE.

Direktur : Raden Wiwik Widarsa

**Ikhtisar Data Keuangan Penting***(dalam rupiah)*

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Jumlah Aset	98.157.677.123	94.665.953.918	84.549.890.572
Jumlah Liabilitas	38.101.164.356	34.416.150.327	70.098.694.732
Jumlah Ekuitas	60.056.512.767	60.249.803.592	14.451.195.840

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	11.100.566.320	30.381.578.139	11.389.679.987
Beban Pokok	(5.503.248.022)	(17.153.224.894)	(8.454.101.827)
Laba Tahun Berjalan	(193.290.825)	8.798.607.752	1.243.329.012
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(193.290.825)	8.798.607.752	1.243.329.012

Per 31 Desember 2018 DMS Graha memberikan kontribusi sebesar Rp 2.947.290.000 atau sebesar 1,96% terhadap pendapatan Perseroan.

PT DMS PRIMA SENTOSA (“DMSPS”)**Riwayat Singkat**

DMSPS didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.31 tanggal 12 Desember 2013, yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-02628.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014, dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0004844.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 17 Januari 2014 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.47, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.10859 tanggal 13 Juni 2014, untuk selanjutnya disebut “**Akta Pendirian DMSPS**”.

Anggaran dasar DMSPS sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian DMSPS, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham DMSPS No.25 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0003273.AH.01.02.Tahun 2018 tanggal 12 Februari 2018 dan penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham No.AHU-AH.01.03-0063582 tanggal 12 Februari 2018 serta telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0020098.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 12 Februari 2018, untuk selanjutnya disebut “**Akta No.25/2018**”.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian DMSPS adalah melakukan usaha dibidang Pembangunan, *Real Estate*, Jasa dan Perdagangan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No.25/2018, struktur permodalan dan susunan pemegang saham DMSPS adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	820.000	820.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Perseroan	639.395	639.395.000.000	99,00
2. DMS Investama	105	105.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	639.500	639.500.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	180.500	180.500.000.000	



Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham DMSPS No.06 tanggal 10 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham No. AHU-AH.01.03-0955653 tanggal 10 Agustus 2015 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-3539838.AH.01.11.TAHUN 2015 tanggal 10 Agustus 2015 ("Akta No.06/2015"), susunan manajemen DMSPS adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Mohamad Prapanca

Direksi:

Direktur Utama : Haryadi, S.E.
Direktur : Wiwik Widarsa, S.E.

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Jumlah Aset	759.357.270.553	712.377.800.565	46.508.015.955
Jumlah Liabilitas	91.231.456.820	73.102.485.930	36.032.701.320
Jumlah Ekuitas	668.125.813.733	639.275.314.635	10.475.314.635

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	145.000.000.000	-	-
Beban Pokok	111.000.000.000	-	-
Laba Tahun Berjalan	28.850.499.098	(200.000.000)	-
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	28.850.499.098	(200.000.000)	-

Per 31 Desember 2018 DMSPS memberikan kontribusi sebesar Rp 145.000.000.000 atau sebesar 85,16% terhadap pendapatan Perseroan.

PT DMS CIPTA PESONA ("DMSCP")

Riwayat Singkat

DMSCP didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.45 tanggal 30 April 2013, yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-24164.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 3 Mei 2013, dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0041404.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 3 Mei 2013 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 73, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 97634 tanggal 10 September 2013, untuk selanjutnya disebut "**Akta Pendirian DMSCP**".

Anggaran dasar DMSCP sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian DMSCP, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham DMSCP No.84 tanggal 30 Juli 2015 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, telah memperoleh penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0953344 tanggal 31 Juli 2015, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-3536362.AH.01.11.TAHUN 2015 tanggal 31 Juli 2015, untuk selanjutnya disebut "**Akta No.84/2015**".

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian DMSCP adalah melakukan usaha dibidang Pembangunan, *Real Estate*, Jasa dan Perdagangan.



Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham No.23 tanggal 24 Januari 2014, yang dibuat dihadapan M. Faizal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, telah memperoleh persetujuan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-08523.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 27 Februari 2014 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0015679.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 27 Februari 2014 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.16745, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.47 tanggal 13 Juni 2014, struktur permodalan dan susunan pemegang saham DMSCP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	125.000	125.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Perseroan	49.500	49.500.000.000	99,00
2. DMS Investama	500	500.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	50.000	50.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	75.000	75.000.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No.84/2015, susunan manajemen DMSCP adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Mohamad Prapanca

Direksi:

Direktur Utama : Haryadi, S.E.

Direktur : Wiwik Widarsa, S.E.

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Jumlah Aset	51.573.635.088	52.070.002.088	52.070.398.088
Jumlah Liabilitas	739.711.733	828.129.414	828.129.414
Jumlah Ekuitas	50.833.923.355	51.241.872.674	51.242.268.674

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	-	-	-
Beban Pokok	-	-	-
Laba Tahun Berjalan	(407.949.319)	(396.000)	(21.934.950)
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(407.949.319)	(396.000)	(21.934.950)

PT ACCOLA HOTEL INDONESIA ("AHI")

Riwayat Singkat

AHI didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.02 tanggal 4 September 2017, yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-0038481.AH.01.01.TAHUN 2017 tanggal 4 September 2017, dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0109381.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 4 September 2017 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 7 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.1821 tanggal 23 Januari 2018, untuk selanjutnya disebut "Akta Pendirian AHI".



Anggaran dasar AHI sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian AHI, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham AHI No.28 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-0003286.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 12 Februari 2018 dan penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0063678 tanggal 12 Februari 2018 serta telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0020139.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 12 Februari 2018, untuk selanjutnya disebut “**Akta No.28/2018**”.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian AHI berusaha dalam bidang hotel.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham AHI No. 75 tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0030708.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0091581.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, untuk selanjutnya disebut “**Akta No. 75/2019**”, struktur permodalan dan susunan pemegang saham AHI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	362.000	362.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Perseroan	220.995	220.995.000.000	99,99
2. Adriansyah Akbar	5	5.000.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	221.000	221.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	141.000	141.000.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham AHI No. 43 tanggal 27 November 2017 yang dibuat dihadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-AH.01.03-0195364 tanggal 28 November 2017 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0151056.AH.01.11.TAHUN 2017 tanggal 28 November 2017 (“Akta No.43/2017”), susunan manajemen AHI adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Ido Natigor Syamsudin

Direksi:

Direktur Utama : Haryadi

Direktur : Adriansyah Akbar

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Keterangan	(dalam rupiah)	
	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Jumlah Aset	258.383.378.748	289.706.818.637
Jumlah Liabilitas	37.325.287.228	19.206.749.972
Jumlah Ekuitas	221.058.091.520	270.500.068.665



(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember	31 Desember
	2018	2017
Pendapatan Usaha	14.176.255.145	-
Beban Pokok	3.506.129.470	-
Rugi Tahun Berjalan	(224.276.093)	68.665
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	(244.811.376)	68.665

AHI Memiliki Entitas Anak Sebagai berikut:PT MAHARANI PARAHYANGAN ("MHP")Riwayat Singkat

PT Maharani Parahyangan, selanjutnya disebut "MHP", didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 193 tanggal 27 Juni 1990, yang mana pertama kali didirikan dengan nama PT Semarang Plaza Sejoli, yang kemudian dalam perkembangannya diadakan perubahan nama perseroan menjadi PT Maharani Parahyangan berdasarkan Akta No. 119 tanggal 16 Juni 1990 dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-4908 HT.01.01.Th.90 tanggal 16 Agustus 1990, yang keduanya dibuat dihadapan Wiranti Ahmadi, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, untuk selanjutnya disebut dengan "**Akta Pendirian MHP**".

Anggaran dasar MHP sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian MHP, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Risalah Rapat MHP No.243 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Ashari Koerniawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat, telah memperoleh penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusannya No.AHU-AH.01.03-0079338 tanggal 23 Februari 2018, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0025818.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 23 Februari 2018, untuk selanjutnya disebut "**Akta No.243/2018**".

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Risalah Rapat MHP No.12 tanggal 19 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan Boy Budiman Iskandar, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham nomor AHU-57645.AH.01.02.Tahun 2013 tanggal 12 November 2013 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0105414.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 12 November 2013, adalah melakukan usaha perhotelan pada umumnya yaitu dengan mendirikan hotel, tempat rekreasi, bar dan restoran serta usaha lainnya dalam bidang perhotelan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No. 243/2018, struktur permodalan dan susunan pemegang saham MHP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	60.000	60.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. AHI	29.700	29.700.000.000	99,00
2. Melisa Karina	300	300.000.000	1,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	30.000	30.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	30.000	30.000.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No.243/2018, susunan manajemen MHP adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris : Adriansyah Akbar



Direksi:
Direktur : Haryadi, S.E.

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Jumlah Aset	63.974.156.394	57.312.729.339	59.118.195.363
Jumlah Liabilitas	34.259.505.430	26.946.501.267	28.944.778.122
Jumlah Ekuitas	29.714.650.964	30.366.228.072	30.173.417.241

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	8.850.191.075	8.028.172.277	8.548.995.182
Beban Pokok	1.971.643.203	1.436.530.387	1.504.846.026
Laba Tahun Berjalan	(631.070.273)	192.810.832	99.434.748
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(651.577.108)	192.810.832	99.434.748

Per 31 Desember 2018 MHP memberikan kontribusi sebesar Rp 8.850.191.075 atau sebesar 5,20% terhadap pendapatan Perseroan.

PT INDRA ANGGIRA SARI ("IAS")

Riwayat Singkat

IAS didirikan berdasarkan Akta Pendirian No.35 tanggal 16 Mei 2012, yang dibuat di hadapan Made Emmy Susana Bramanda, S.H., Notaris di Denpasar, telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No.AHU-56936.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 7 November 2012, dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0096566.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 7 November 2012 untuk selanjutnya disebut "**Akta Pendirian IAS**".

Anggaran dasar IAS sebagaimana pertama kali termuat di dalam Akta Pendirian IAS, telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa IAS No.39 tanggal 24 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Panji Kresna, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Bogor, telah memperoleh penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan dari Menkumham berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0236866 tanggal 29 Agustus 2018, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0113047.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 29 Agustus 2018, untuk selanjutnya disebut "**Akta No.39/2018**".

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian IAS adalah bergerak dalam bidang akomodasi pariwisata, properti dan pengembangan serta pengelolaan hotel.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No.39/2018, struktur permodalan dan susunan pemegang saham IAS adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	12.000	12.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. AHI	11.999	11.999.000.000	99,99
2. Adriansyah Akbar	1	1.000.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	12.000	12.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	-	-	

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No.39/2018, susunan manajemen IAS adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Independen : Nengah Rama Gautama
 Komisaris : Ido Natigor Syamsudin

Direksi:

Direktur : Adriansyah Akbar

Ikhtisar Data Keuangan Penting

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Jumlah Aset	57.958.366.488	58.924.314.668	61.668.096.534
Jumlah Liabilitas	42.253.011.091	42.779.026.187	43.982.220.174
Jumlah Ekuitas	15.705.355.397	16.145.288.481	17.685.876.360

(dalam rupiah)

Keterangan	31 Desember		
	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha	9.064.922.211	7.975.418.246	7.423.181.375
Beban Pokok	2.904.720.317	2.558.685.628	2.371.528.775
Rugi Tahun Berjalan	(443.111.816)	(1.540.587.882)	(1.623.115.398)
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	(439.933.084)	(1.540.587.882)	(1.623.115.398)

O. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN DAN PERUSAHAAN ANAK, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Berdasarkan Surat Pernyataan Direksi tanggal No.001/DMSP/S.KET-DU/III/2019 4 Maret 2019 dan surat pernyataan masing-masing Direksi Perseroan dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tanggal 4 Februari 2019, bahwa:

1. 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.
2. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

KETERANGAN PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI PERUSAHAAN ANAK, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

PDA

Berdasarkan pemeriksaan yang kami lakukan terhadap Surat Pernyataan Direksi No.001/PR/S.KET-D/III/2019 tanggal 4 Maret 2019 dan surat pernyataan masing-masing Direksi PT PDA dan anggota Dewan Komisaris PT PDA tanggal 4 Februari 2019, adalah benar bahwa:



1. PT PDA 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha PT PDA.
2. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris PT PDA tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha PT PDA, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

DMS LAGUNA

Berdasarkan pemeriksaan yang kami lakukan terhadap Surat Pernyataan Direksi No.001/DMSL/S.KET-DU/III/2019 tanggal 4 Maret 2019 dan surat pernyataan masing-masing Direksi DMS Laguna dan anggota Dewan Komisaris DMS Laguna tanggal 4 Februari 2019, adalah benar bahwa:

1. DMS Laguna 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha DMS Laguna.
2. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMS Laguna tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha DMS Laguna, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

DMS GRAHA

Berdasarkan pemeriksaan yang kami lakukan terhadap Surat Pernyataan Direksi No.001/DMSG/S.KET-DU/III/2019 tanggal 4 Maret 2019 dan surat pernyataan masing-masing Direksi DMS Graha dan anggota Dewan Komisaris DMS Graha tanggal 4 Februari 2019, adalah benar bahwa:

1. DMS Graha 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha DMS Graha.
2. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMS Graha tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha DMS Graha, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv)



perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

DMSPS

Berdasarkan pemeriksaan yang kami lakukan terhadap Surat Pernyataan Direksi No.001/DMSPS/S.KET-DU/III/2019 tanggal 4 Maret 2019 dan surat pernyataan masing-masing Direksi DMSPS dan anggota Dewan Komisaris DMSPS tanggal 4 Februari 2019, adalah benar bahwa:

1. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMSPS tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha DMSPS, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.
2. DMSPS 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha DMSPS.

DMSCP

Berdasarkan pemeriksaan yang kami lakukan terhadap Surat Pernyataan Direksi No.001/DMSCP/S.KET-DU/III/2019 tanggal 4 Maret 2019 dan surat pernyataan masing-masing Direksi DMSCP dan anggota Dewan Komisaris DMSCP tanggal 4 Februari 2019, adalah benar bahwa:

1. DMSCP 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha DMSCP.
2. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMSCP tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha DMSCP, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

AHI

Berdasarkan pemeriksaan yang kami lakukan terhadap Surat Pernyataan Direksi No.001/AHI/S.KET-D/III/2019 tanggal 4 Maret 2019 dan surat pernyataan masing-masing Direksi AHI dan anggota Dewan Komisaris AHI tanggal 4 Februari 2019, adalah benar bahwa:

1. AHI 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha AHI.



2. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris AHI tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha AHI, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

MHP

Berdasarkan pemeriksaan yang kami lakukan terhadap Surat Pernyataan Direksi No.001/MP/S.KET-D/III/2019 tanggal 4 Maret 2019 dan surat pernyataan masing-masing Direksi MHP dan anggota Dewan Komisaris MHP tanggal 4 Februari 2019, adalah benar bahwa:

1. MHP 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha MHP.
2. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris MHP tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha MHP, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

IAS

Berdasarkan pemeriksaan yang kami lakukan terhadap Surat Pernyataan Direksi No.001/IAS/S.KET-D/III/2019 tanggal 4 Maret 2019 dan surat pernyataan masing-masing Direksi IAS dan anggota Dewan Komisaris IAS tanggal 4 Februari 2019, adalah benar bahwa:

1. IAS 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha IAS.
2. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris IAS tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha DMS Graha, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.



P. KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. UMUM

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari Akta No.40/2018, maksud dan tujuan Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Maksud dan tujuan Perseroan ini adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, yang berhubungan dengan real estate, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. melakukan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan, antara lain real estate, properti dan developer, termasuk pengolahan, pematangan, pengurugan dan penggalian tanah, perawatan, pemugaran, perawatan, pemugaran perusahaan dan pengelolaan segala fasilitas dan sarana penunjang serta penjualan dan penyewaan gedung, tanah/rumah hunian/rumah toko dan bangunan lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, restoran, tempat kesenian/tempat kebudayaan, tempat olahraga, jalan raya, jembatan-jembatan, landasan pesawat, dermaga;
 - b. menjalankan kegiatan usaha dalam bidang pemborongan/kontraktor segala macam bangunan, baik termasuk sebagai perencana, pelaksana maupun penyelenggara pembuatan jalan, jembatan, pengairan gedung, bendungan, landasan, dermaga, perumahan, pertamanan, air bersih, air limbah, sampah drainase, tangki, pipa dan mekanikal elektrik, termasuk juga sebagai pengembang;
 - c. melakukan kegiatan usaha jasa, antara lain jasa pengelolaan gedung, perkantoran, taman hiburan/rekreasi dan kawasan terkait, jasa penanganan home care unit/aduan konsumen, jasa pengurusan izin-izin terkait pembangunan real estate (antara lain tetapi tidak terbatas pada Izin Mendirikan Bangunan untuk konsumen), jasa konsultasi dan rekomendasi kontraktor kepada konsumen, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

Kegiatan usaha utama Perseroan adalah bergerak dalam bidang pengembangan properti, perhotelan dan jasa manajemen hotel baik secara langsung maupun tidak langsung melalui Entitas Anak.

Properti

Perseroan merupakan salah satu perusahaan pengembang properti di Indonesia. Konsep pengembangan Perseroan, merupakan pengembangan properti berskala menengah yang terdiri dari hunian dan area komersial dalam sebuah kompleks bangunan, telah dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep "*Livable City*". Dalam pengembangan Kawasan pemukiman dan "*Mixed Use*". Perseroan secara berkesinambungan mencari daerah pemukiman yang sudah memiliki infrastruktur dan secara demografi memiliki potensi pasar yaitu konsumen berpenghasilan menengah ke atas. Target konsumen Perseroan dalam mengembangkan Kawasan pemukiman dan "*Mixed use*" adalah menyediakan alternatif tempat tinggal yang berkualitas tinggi dan bernilai lebih.

Saat ini, Perseroan melalui Entitas Anak telah memiliki persediaan tanah yang sedang dan akan dikembangkan, antara lain:

1. Tanah seluas 1,8 hektar yang berlokasi di Serpong, Tangerang Selatan yang sedang dikembangkan menjadi rumah tapak melalui Entitas Anak DMS Graha;
2. Tanah seluas 49,2 hektar yang berlokasi di Samarinda yang rencananya akan dikembangkan rumah tapak dan area komersial melalui Entitas Anak DMSPS;
3. Tanah seluas 1,4 hektar yang berlokasi di Serpong, Tangerang Selatan yang rencananya akan dikembangkan menjadi apartemen melalui Entitas Anak DMS Laguna.

Konsep pengembangan Perseroan, merupakan pengembangan properti berskala besar yang terdiri dari hunian dan area komersial dalam sebuah kompleks bangunan, telah dirancang dan dikembangkan sesuai dengan konsep "*Livable City*". Dalam pengembangan Kawasan pemukiman dan "*Mixed Use*", Perseroan terus mencari daerah pemukiman yang telah memiliki infrastruktur dan secara demografi memiliki potensi pasar yaitu konsumen berpenghasilan menengah ke atas. Target konsumen Perseroan dalam mengembangkan Kawasan pemukiman dan "*Mixed use*" adalah menyediakan alternatif tempat tinggal yang berkualitas tinggi dan bernilai lebih.



Saat ini Perseroan melalui Entitas Anak yaitu DMS Graha sedang melakukan pengembangan dan pembangunan Kawasan Hunian yang terletak di Kawasan Serpong, Tangerang Selatan, yang dikenal sebagai Accola Park Serpong. Accola Park Serpong adalah sebuah kawasan hunian yang asri, nyaman dan lengkap untuk gaya hidup modern dan sehat. Berlokasi di wilayah Serpong menjadikan Accola Park Serpong memiliki nilai investasi yang menguntungkan dan terus berkembang.

Proyek lainnya yang akan dikembangkan adalah Accola Residence, berlokasi di Serpong, Tangerang Selatan dan Accola Garden Samarinda yang terletak di kota Samarinda Kalimantan Timur.

Masterplan Accola Garden Samarinda seluas kurang lebih 49,2 hektar, didesain sedemikian rupa sehingga menciptakan sebuah kawasan hunian yang mampu mengakomodir gaya hidup modern masyarakat urban. Accola Garden Samarinda dikembangkan oleh DMSPS, yang merupakan Entitas Anak dari Perseroan.

Accola Garden Samarinda dirancang dengan komitmen tinggi pada keselarasan antara penyediaan hunian berkualitas dengan keasrian alam sekitarnya. Sebuah inspirasi untuk mengembangkan properti secara inovatif, sistematis dan kreatif untuk menyajikan hunian yang harmonis dengan alam demi kenyamanan keluarga. Accola Garden Samarinda adalah wujud sebuah hunian yang sebenarnya, bukan hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga bagian dari perjalanan hidup dengan membawa arti dari sebuah rumah. Mendefinisikan kembali arti sebuah hunian yang berpadu dengan ketenangan alam, hingga tercipta tempat tinggal yang ramah lingkungan.

Berada di tepat di jalan utama menjadikan Accola Garden Samarinda hadir sebagai kawasan yang eksklusif dengan aksesibilitas yang prima. Accola Garden Samarinda hadir sebagai sebuah kawasan hunian yang alami dan asri. Kawasan huniannya dikembangkan sedemikian rupa hingga mampu menyajikan pengalaman tinggal yang nyaman dengan berbagai kelengkapan standar hidup modern hingga dapat mengakomodir kebutuhan seluruh anggota keluarga seperti tersedianya pasar modern, sekolah, rumah sakit, *club house* serta taman dan *jogging track*. Semua sistem kabel instalasi ditanam di bawah tanah, hingga semakin mempertegas konsep modern sebuah kawasan hunian.

Disain rumah tinggalnya dikembangkan oleh team arsitektur yang berpengalaman hingga mampu menciptakan disain hunian yang detail, artistik dan fungsional. Rancang bangun yang eksklusif ini diterjemahkan kemudian menjadi bangunan yang berkualitas karena menggunakan material bangunan berstandar tinggi dengan denah rumah yang *compact* namun fungsional hingga mampu menyajikan tata ruang yang nyaman untuk ditempati.

Perkembangan Wilayah Kota Samarinda yang adalah ibukota provinsi Kalimantan Timur. Kota ini menjadi salah satu kota terbesar dan terpenting di Kalimantan Timur bersama dengan Balikpapan dan Bontang. Tingginya laju ekonomi di Samarinda didukung dengan aktivitas perekonomian perdagangan yang tinggi.

Industri perdagangan dan pengolahan sumber daya alam menjadi sektor penggerak utama perekonomian Samarinda. Dengan pertumbuhan ekonomi yang terus mengalami peningkatan, Samarinda siap menjadi salah satu kota paling penting di Indonesia. Pada tahun 2017 perekonomian kota Samarinda sudah mulai bergerak positif di angka 3,54 persen.

Selain itu perbaikan infrastruktur termasuk rencana jalan tol sepanjang 99,35 km yang menghubungkan Balikpapan dengan Samarinda yang akan diresmikan pada tahun 2019, akan memberikan dampak pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi. Perkembangan wilayah ini pastinya akan disusul dengan potensi pasar perumahan dan properti yang semakin tinggi.

Posisi lokasi proyek Accola Garden Samarinda, terletak di sebelah selatan, tidak jauh dari jalan utama yang menghubungkan Balikpapan dengan Samarinda dan relatif menjadi posisi terdepan dari Balikpapan sebelum ke pusat kota. Pelebaran perkembangan Kota Samarinda relatif lebih mengarah ke selatan dengan potensi pembangunan infrastruktur. Selain itu beberapa proyek perumahan dan komersial yang telah dikembangkan membuat *economic base* wilayah semakin terbentuk.



Perhotelan

Perseroan melalui Entitas Anak yaitu AHI memiliki beberapa hotel yang masing-masing memiliki luas, jumlah kamar dan lokasi wilayah yang berbeda yaitu Zest Hotel Yogyakarta, berlokasi di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Fabu Hotel, berlokasi di Bandung.

Salah satu daya tarik utama Perseroan dalam mengelola hotel bertumpu pada area wisata yang strategis dimana Daerah Istimewa Yogyakarta dan Bandung merupakan salah satu tujuan wisata domestik dan international yang paling populer dikarenakan keunikan, kekayaan budaya, peninggalan sejarah serta keindahan alamnya. Perseroan memilih lokasi yang sangat strategis untuk kegiatan usahanya, tanah Perseroan berlokasi strategis di daerah wisata dan pusat kota wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta dan Bandung.

Selain pemilihan lokasi, Perseroan menyadari bahwa desain arsitektur merupakan aspek penting dalam menciptakan keunggulan komparatif. Desain dari masing-masing hotel memiliki keunikan yang tersendiri. Zest Hotel Yogyakarta memiliki desain minimalis, cocok untuk tamu *backpackers* dan group wisata anak sekolah. Fabu Hotel Bandung memiliki desain kamar yang luas cocok untuk keluarga, bisnis maupun group.

Untuk memastikan diberlakukannya standar pelayanan tingkat internasional terhadap jasa yang diberikan, Perseroan melalui salah satu Entitas Anak bermitra dengan Swiss-Bel International sebagai operator dalam pengelolaan hotel yang professional. Tujuan utamanya adalah menjadi hotel dengan standar internasional yang lebih professional.

Guna memenuhi preferensi pribadi masing-masing konsumen, Perseroan menyediakan jasa pelayanan premium dan lebih individual. Selain fasilitas yang pada umumnya terdapat di Hotel seperti kolam renang, spa, restoran dan kafe, Perseroan lebih jauh lagi menyediakan fasilitas permintaan - permintaan khusus dari para tamu, seperti penjemputan, masakan untuk vegan ataupun yang mempunyai diet kesehatan khusus, termasuk kebutuhan untuk konsumen disabilitas.

VISI & MISI PERSEROAN

V I S I

Menjadi perusahaan terdepan dalam bisnis properti dan perhotelan yang inovatif, professional, menguntungkan dan jadi pilihan utama bagi para konsumen, menjadi tempat kerja yang menarik bagi para pegawai, serta menjadi investasi yang menguntungkan bagi para pemegang saham.

M I S I

- Membangun Kawasan property yang "*livable city*" sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat.
- Mengembangkan bisnis properti dan perhotelan yang bereputasi dengan inovasi produk dan proses untuk memberi solusi serta menghasilkan keuntungan optimal kepada stakeholders.
- Menjalankan organisasi yang professional dengan prinsip GCG serta sistem manajemen yang menjamin pencapaian sasaran, kualitas, keselamatan, kesehatan dan lingkungan kerja.
- Membangun SDM yang berkualitas dan iklim kerja yang baik untuk mencapai kinerja yang tinggi dengan mengembangkan IT dan komunikasi sebagai sarana untuk pembuatan keputusan dan pengelolaan risiko korporasi.



Adapun proyek properti Perseroan adalah sebagai berikut:

1. ACCOLA PARK - SERPONG

LOKASI:

Prime Location

Strategically located in the neighborhood of BSD



Rekreasi

- 1 | Ocean Park BSD
- 2 | The Breeze
- 3 | Taman kota

Komersil

- 4 | Giant BSD
- 5 | Living World Mall
- 6 | Aeon Mall
- 7 | Ice BSD
- 8 | Teras kota
- 9 | Pasar Modern

Edukasi

- 10 | Universitas Pamulang
- 11 | Prasetya Mulya Business School
- 12 | Global Islamic School

Kesehatan

- 13 | RS Hermina
- 14 | Eka Hospital

SITEPLAN



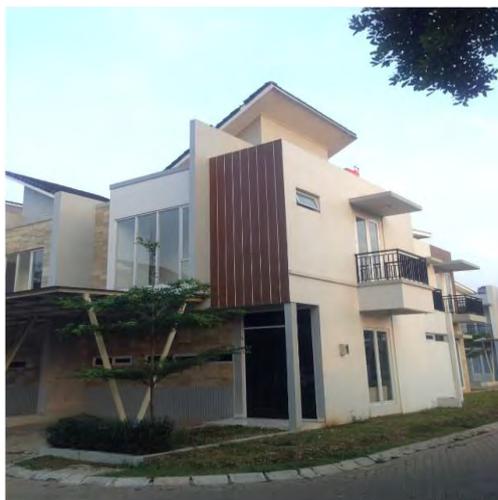
Accola Park serpong



- SPLANDIA Type 65
- NATURA Type 74
- NATURA Type 80
- CELEBRIA Type 71
- CELEBRIA Type 77
- CELEBRIA Type 82
- VIVERA Type 84
- VIVERA Type 89
- CONCORDIA Type 93
- CONCORDIA Type 98



Tipe-tipe rumah yang dipasarkan adalah sebagai berikut:



	
DENAH LANTAI DASAR	DENAH LANTAI ATAS
TANAH 84 M²	
BANGUNAN 65 M²	
	
DENAH LANTAI DASAR	DENAH LANTAI ATAS
TANAH 84 M²	
BANGUNAN 74 M²	
KAVLING 7x12 M¹	





TANAH
70 M²
BANGUNAN
77 M²
KAVLING
7x10 M¹



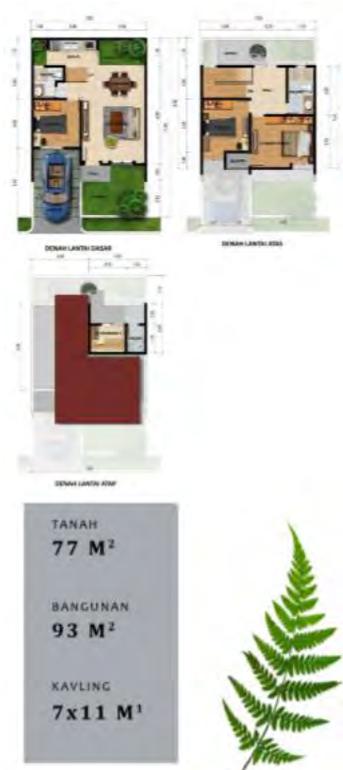
CELEBRIA TYPE 77



TANAH
70 M²
BANGUNAN
84 M²
KAVLING
7x10 M¹



VIVERA TYPE 84



CONCORDIA TYPE 93

FASILITAS ACCOLA PARK SERPONG

A. Fasilitas dalam Cluster

- i. *One gate system*. Semua klaster dirancang dengan desain kawasan yang privat yang hanya memiliki satu pintu gerbang untuk menjaga keamanan dan kenyamanan tinggal bagi para penghuni. Dilengkapi dengan kamera CCTV dan tenaga keamanan 24 jam.
- ii. *Triple play* yang meliputi jaringan telepon, *tv cable* dan internet.
- iii. Dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti:
 - Taman
 - CCTV

B. Fasilitas dalam Kawasan

- i. Sitem kabel bawah tanah, sehingga menambah keindahan serta keamanan kawasan.
- ii. Saluran air tertutup bawah tanah sehingga keamanan dan keindahan kawasan secara keseluruhan terjaga.
- iii. *Club house*, kolam renang dan area khusus bermain anak-anak.

C. Fasilitas di Kawasan sekitar

- i. AEON Mall BSD yang merupakan pusat belanja besar bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 15 Km dari lokasi proyek.
- ii. ICE BSD yang merupakan pusat pameran besar bertaraf internasional yang seringkali mengadakan pameran dan pagelaran baik dibidang properti, otomotif, buku, pendidikan dan lain-lain. Lokasinya berada kurang lebih 15 Km dari proyek.



- iii. Giant BSD yang merupakan pusat belanja yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.
- iv. ITC BSD yang merupakan pusat belanja dan grosir yang lengkap dan modern berada kurang lebih 12 Km dari lokasi proyek.
- v. Eka Hospital yang merupakan pusat kesehatan dan pelayanan medis bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.

D. Akses

- i. Pintu Masuk dapat diakses melalui 4 (empat) arah, pertama dari arah BSD melalui jalan Raya Ciater, kemudian kedua dari arah Puspitek melalui jalan Raya Puspitek, kemudian yang ketiga dari arah Pamulang melalui jalan Raya Puspitek dan yang keempat dari arah Parung melalui jalan raya Pendidikan.
- ii. Akses tol Lokasi proyek Accola park Serpong dapat juga dicapai lewat jalan tol, melalui jalan bebas hambatan yaitu tol Jakarta – Serpong
- iii. Stasiun Kereta *Commuterline*. Lokasi proyek dapat ditempuh dari stasiun *commuterline* terdekat yaitu stasiun Rawa Buntu yang hanya berjarak sekitar 15 menit perjalanan berkendara.



2. PT DMS PRIMA SENTOSA – ACCOLA GARDEN - SAMARINDA

LOKASI



MASTERPLAN



(Ilustrasi bukan merupakan gambaran akhir dari pembangunan proyek yang sebenarnya)



A. Cluster Cemara



Cluster perdana dari Accola Garden - Samarinda ini ditawarkan sebanyak 127 unit rumah. Sebuah cluster dengan luas 21.720 m² yang eksklusif dan asri. Dirancang secara detail, nyaman, artistik dan fungsional. Rumah bergaya minimalis, dengan *facade* bangunan yang simpel namun berkesan eksklusif dan penataan ruangan dilakukan secara maksimal sehingga nyaman ditempati serta berpadu dengan kelengkapan fasilitas untuk memenuhi segala kebutuhan keluarga.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :



Type 36/72, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 36m²
- Luas Tanah 72m² (Standard)
- Jumlah unit: 103 Unit



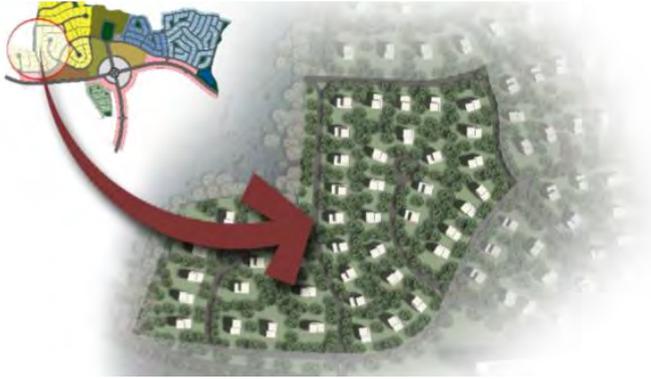
Type 45/84, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 45m²
- Luas Tanah 84m² (Standard)
- Jumlah unit: 24 Unit

(Ilustrasi bukan merupakan gambaran akhir dari pembangunan proyek yang sebenarnya)



B. Cluster Agatis



Cluster ini merupakan Cluster kedua dan ditawarkan sebanyak 45 unit rumah. Berdiri diatas lahan seluas 61.371 m2.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :



Type 120/1000, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 120m²
- Luas Tanah 1000m² (Standard)
- Jumlah unit: 15 Unit

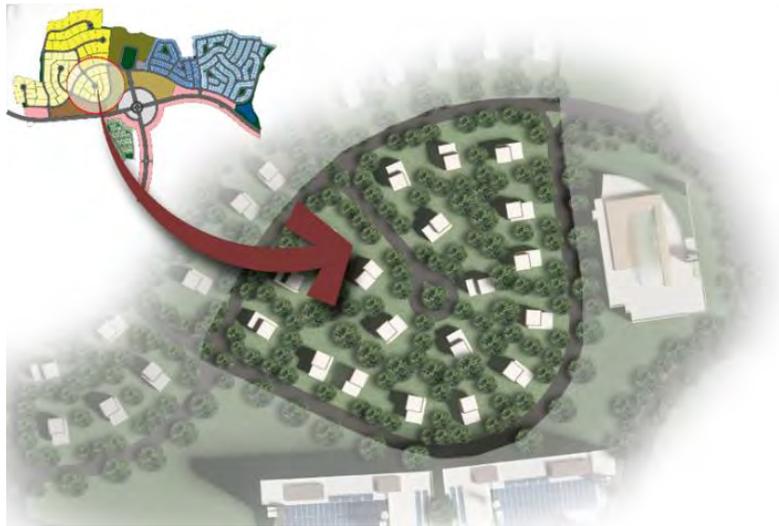


Type 160/1000, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 160m²
- Luas Tanah 1000m² (Standard)
- Jumlah unit: 30 Unit



C. Cluster Pinus



Cluster ketiga yang ditawarkan kali ini sebanyak 19 unit rumah. Berdiri diatas lahan seluas 28.566 m2.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :



Type 160/1000, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 160m2
- Luas Tanah 1000m2 (Standard)
- Jumlah unit: 19 Unit

(Ilustrasi bukan merupakan gambaran akhir dari pembangunan proyek yang sebenarnya)



D. Cluster Cendana



Cluster keempat yang ditawarkan ini sebanyak 31 unit rumah. Berdiri diatas lahan seluas 62.390 m2.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :



Type 160/1500, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 160m2
- Luas Tanah 1500m2 (Standard)
- Jumlah unit: 12 Unit

(Ilustrasi bukan merupakan gambaran akhir dari pembangunan proyek yang sebenarnya)



E. Cluster Ebony



Cluster kelima yang ditawarkan ini sebanyak 284 unit rumah. Berdiri diatas lahan seluas 38.030 m2.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :



Type 60/108, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 60 m2
- Luas Tanah 108 m2 (Standard)
- Jumlah unit: 165 Unit



Type 120/150, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 120m2
- Luas Tanah 150m2 (Standard)
- Jumlah unit: 132 Unit

(Ilustrasi bukan merupakan gambaran akhir dari pembangunan proyek yang sebenarnya)



F. Cluster Meranti



Cluster keenam yang ditawarkan ini sebanyak 588 unit rumah. Berdiri diatas lahan seluas 94.042 m2.

Tipe-tipe bangunan yang di pasarkan adalah sebagai berikut :



Type 30/72, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 30 m2
- Luas Tanah 72 m2 (Standard)
- Jumlah unit: 208 Unit



Type 36/80, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 36 m2
- Luas Tanah 84 m2 (Standard)
- Jumlah unit: 166 Unit



Type 45/96, dengan spesifikasi:

- Luas Bangunan 45 m2
- Luas Tanah 96 m2 (Standard)
- Jumlah unit: 214 Unit

(Ilustrasi bukan merupakan gambaran akhir dari pembangunan proyek yang sebenarnya)



FASILITAS

A. Fasilitas dalam Cluster

- 1) *One gate system*. Semua klaster dirancang dengan desain kawasan yang privat yang hanya memiliki satu pintu gerbang untuk menjaga keamanan dan kenyamanan tinggal bagi para penghuni. Dilengkapi dengan kamera CCTV dan tenaga keamanan 24 jam.
- 2) *Triple play* yang meliputi jaringan telepon, *tv cable* dan internet.
- 3) Dibeberapa Klaster dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti:
 - 1) Taman bermain anak
 - 2) *Jogging track*
 - 3) *Gazebo*

b. Fasilitas dalam Kawasan

- i. Instalasi jaringan kabel bawah tanah, sehingga menambah keindahan serta keamanan kawasan.
- ii. Saluran air tertutup bawah tanah dan saluran terbuka sehingga keamanan dan keindahan kawasan secara keseluruhan terjaga.
- iii. *Club House*. Pusat kebugaran dan olahraga yang dilengkapi dengan kafe dan meeting room yang bisa disewakan.
- iv. Rumah Sakit. Sebuah pusat kesehatan dan pelayanan medis yang lengkap dan modern serta dikelola oleh manajemen rumah sakit bertaraf internasional.
- v. *Water Park*
- vi. Fasum dan Fasos berupa Masjid, Gedung Pertemuan untuk mendukung kegiatan penghuni dalam bersosialisasi dan beribadah.
- vii. *Life Style*. Merupakan pusat kuliner yang dipadukan dengan sarana wisata dan hiburan dalam sebuah konsep yang memadukan keindahan alam sekitar dan fasilitas modern.
- viii. Komersial. Pusat belanja modern yang memadukan konsep pasar basah dan pusat belanja aneka produk kebutuhan harian rumah tangga.
- ix. *Condotel*



Untuk Proyek hunian vertikal, Perseroan melalui Entitas Anak yaitu PT. DMS Laguna, akan mengembangkan lahan seluas kurang lebih 14.493 m2 terletak di jalan Ciater Raya Serpong Tangerang. Sebuah apartemen eksklusif dan asri yang dirancang secara detail, nyaman, artistik dan fungsional. Bergaya modern minimalis, dengan *facade* bangunan yang simpel namun berkesan eksklusif dan penataan ruangan dilakukan secara maksimal sehingga nyaman ditempati serta berpadu dengan kelengkapan fasilitas untuk memenuhi segala kebutuhan keluarga.

PRODUK PT. DMS LAGUNA - ACCOLA RESIDENCE SERPONG

MASTER PLAN



(Ilustrasi bukan merupakan gambaran akhir dari pembangunan proyek yang sebenarnya)



(Ilustrasi bukan merupakan gambaran akhir dari pembangunan proyek yang sebenarnya)

Tipe-tipe apartemen yang di pasarkan adalah sebagai berikut :

- A. Studio:
 - 1. Luas unit 21M2 sebanyak 947 unit.
 - 2. Luas unit 23M2 sebanyak 46 unit
- B. 1 bedroom:
 - 1. Luas unit 41M2 sebanyak 924 unit
 - 2. Luas unit 45 M2 sebanyak 45 unit
- C. Komersial:
 - 1) Luas unit 42M2 sebanyak 5 unit
 - 2) Luas unit 13M2 sebanyak 13 unit

FASILITAS

1. Fasilitas dalam Klaster

- *One gate system*. dirancang dengan desain kawasan yang privat yang hanya memiliki satu pintu gerbang untuk menjaga keamanan dan kenyamanan tinggal bagi para penghuni. Dilengkapi dengan kamera CCTV dan tenaga keamanan 24 jam.
- *Triple play* yang meliputi jaringan telepon, *tv cable* dan internet.
- Dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti:
 - Gedung parkir 16 lt.
 - Ruang terbuka hijau.



2. Fasilitas dalam Kawasan

- Instalasi jaringan kabel bawah tanah, sehingga menambah keindahan serta keamanan kawasan.
- Saluran air tertutup bawah tanah sehingga keamanan dan keindahan kawasan secara keseluruhan terjaga.
- *Club House*. Pusat kebugaran dan olahraga yang dilengkapi dengan café dan meeting room yang bisa disewakan.

3. Fasilitas di Kawasan sekitar

- AEON Mall BSD yang merupakan pusat belanja besar bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 15 Km dari lokasi proyek.
- ICE BSD yang merupakan pusat pameran besar bertaraf internasional yang seringkali mengadakan pameran dan pagelaran baik dibidang properti, otomotif, buku, pendidikan dan lain-lain. Lokasinya berada kurang lebih 15 Km dari lokasi proyek.
- Giant BSD yang merupakan pusat belanja yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.
- ITC BSD yang merupakan pusat belanja dan grosir yang lengkap dan modern berada kurang lebih 12 Km dari lokasi proyek.
- Eka Hospital yang merupakan pusat kesehatan dan pelayanan medis bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.

4. Akses

- Pintu Masuk dari jalan Utama yang dapat diakses melalui 2 (empat) arah, pertama dari arah BSD melalui jalan Raya Ciater, kemudian yang kedua dari arah Ciputat atau Pamulang melalui jalan Raya Ciater.
- Akses tol lokasi proyek Accola Park Residence dapat juga dicapai lewat jalan tol, melalui jalan bebas hambatan yaitu tol Jakarta – Serpong
- Stasiun kereta *commuterline*. Lokasi proyek dapat ditempuh dari stasiun *commuterline* terdekat yaitu stasiun Rawa Buntu yang hanya berjarak sekitar 15 menit perjalanan berkendara.



Hotel-hotel Entitas Anak Perseroan adalah sebagai berikut:

Zest Hotel Yogyakarta



Zest Hotel Yogyakarta adalah hotel budget ekonomis, terletak di lingkungan yang ramai dengan pemukiman, area hotel dan stasiun kereta api namun juga dekat dengan toko-toko dan restoran lokal.

Zest Hotel Yogyakarta menawarkan sesuatu yang sangat berbeda dari hotel budget lainnya, yaitu memberikan tamu pengalaman menginap dengan budget ekonomis namun memberikan kesan yang mendalam.

Tamu akan mengalami layanan yang sangat personal dan hangat dari para staf yang seperti keluarga, sejak cek in. Sebelum cek in, para tamu juga dapat memberikan permintaan kepada pihak hotel apabila mempunyai permintaan khusus.



AKOMODASI



Zest Hotel Yogyakarta memiliki 106 unit kamar dengan 1 tipe kamar. Unit dengan hunian maksimal untuk 2 orang dewasa dan 2 orang anak.

Terdiri dari:

- Kamar dengan tempat tidur ukuran Queen/Twin (2 tempat tidur terpisah)
- Kamar mandi dengan shower
- TV LCD 32" dengan saluran lokal dan internasional
- Telepon dengan sistem NDD/IDD
- Akses internet nirkabel cuma-cuma
- Kotak penyimpanan dalam kamar dengan sistem pengaman (seukuran laptop)
- Adapter universal
- Kotak penyimpanan dalam kamar dengan sistem yang dapat disesuaikan
- Tombol master hemat energi dan kunci pintu elektronik
- Tirai
- Air mineral
- Meja tulis
- Pendingin udara
- Peralatan mandi
- Tersedia kamar dengan pintu penghubung
- Tersedia kamar bebas rokok



FASILITAS



Restoran

Merupakan tempat untuk sarapan, makan siang maupun makan malam dengan menu ala carte maupun buffet sesuai dengan menu chef.

Citrus Restaurant menyajikan pilihan lezat masakan dari international maupun Indonesia. Menu juga mencakup berbagai makanan pilihan keluarga dengan kesempatan untuk menikmati resep masakan otentik maupun rasa baru. Kapasitas dari Citrus restaurant sampai dengan 50 tempat duduk.

Meeting Room

Merupakan tempat yang biasa disewakan untuk kepentingan rapat komunitas, perusahaan maupun Pemerintah.

FASILITAS LAIN

Fasilitas dan pelayanan berikut disediakan gratis untuk tamu:

- Kolam Renang
- Citrus Restaurant
- Transportasi bandara dengan dikenakan biaya tambahan
- Wifi
- Dan lain-lain sebagaimana permintaan tamu misalnya :
 - Layanan *babysitting*
 - Spa
 - Perjalanan wisata
 - Golf
 - Dan lain-lain



Fabu Hotel Bandung



Fabu Hotel Bandung merupakan budget hotel yang dapat dinikmati bersama teman dan keluarga. Hotel ini dioperasikan dibawah manajemen profesional oleh AHI yang berpengalaman pada bidang hotel manajemen secara internasional.

FABU Hotel menampilkan desain modern yang mengedepankan berbagai kelengkapan fasilitas dan *amenities*. Dengan jumlah total 84 kamar, masing-masing lantai dan kamar dirancang unik memadukan konsep ruangan yang luas dilengkapi mebel, perabot maupun perkakas yang diproduksi khusus.

FABU Hotel terletak diatas lahan seluas 1.118 m2 dengan luas bangunan 4.234 m2 berjarak hanya 10 menit berkendara ke Braga Citywallk, Asia Africa dan Alun-alun kota.

AKOMODASI

Fabu Hotel Bandung memiliki 86-unit kamar dengan 5 tipe kamar, 4 kamar superior, 72 kamar deluxe, 2 kamar Loft, 4 kamar junior suite, 4 kamar suite

Unit Kamar Superior

Unit dengan hunian maksimal untuk 2 orang dewasa dan 2 orang anak atau 3 dewasa dengan tambahan tempat tidur.

Terdiri dari:

- Kamar dengan tempat tidur ukuran *Queen/Twin* (2 tempat tidur terpisah)
- Ukuran 18 meter persegi
- Kamar mandi dengan shower
- TV LCD 32" dengan saluran lokal dan internasional
- Telepon dengan sistem NDD/IDD
- Akses internet nirkabel cuma-cuma
- Kotak penyimpanan dalam kamar dengan sistem yang dapat disesuaikan
- Adapter universal
- Tombol master hemat energi dan kunci pintu elektronik
- Tirai



- Air mineral
- Meja tulis
- Pendingin udara
- Peralatan mandi
- Tempat tidur berukuran panjang (2 meter)
- Tersedia kamar dengan pintu penghubung
- Tersedia kamar bebas rokok

Unit Kamar Deluxe

Unit dengan hunian maksimal untuk 2 orang dewasa dan 2 orang anak atau 3 dewasa dengan tambahan tempat tidur.

Terdiri dari:

- Kamar dengan tempat tidur ukuran *Queen/Twin* (2 tempat tidur terpisah)
- Ukuran kamar 20 meter persegi
- Kamar mandi dengan shower
- TV LCD 32" dengan saluran lokal dan internasional
- Telepon dengan sistem NDD/IDD
- Akses internet nirkabel cuma-cuma
- Kotak penyimpanan dalam kamar dengan sistem yang dapat disesuaikan
- Adapter universal
- Tombol master hemat energi dan kunci pintu elektronik
- Tirai
- Air mineral
- Meja tulis
- Pendingin udara
- Peralatan mandi
- Tempat tidur berukuran panjang (2 meter)
- Tersedia kamar dengan pintu penghubung
- Tersedia kamar bebas rokok

Unit Kamar Loft

Unit dengan hunian maksimal untuk 4 orang dewasa dan 2 orang anak atau 5 dewasa dengan tambahan tempat tidur.

Terdiri dari:

- Kamar dengan tempat tidur ukuran *Queen* yang berada diatas dan *Twin* (2 tempat tidur terpisah) yang berada di bawah.
- Ukuran kamar 24 meter persegi
- Kamar mandi dengan shower
- TV LCD 32" dengan saluran lokal dan internasional
- Telepon dengan sistem NDD/IDD
- Minibar
- Akses internet nirkabel cuma-cuma
- Kotak penyimpanan dalam kamar dengan sistem yang dapat disesuaikan
- Adapter universal
- Tombol master hemat energi dan kunci pintu elektronik
- Tirai
- Air mineral
- Meja tulis
- Pendingin udara
- Peralatan mandi
- Tempat tidur berukuran panjang (2 meter)
- Tersedia kamar dengan pintu penghubung
- Tersedia kamar bebas rokok



Unit Kamar Junior Suite

Unit dengan hunian maksimal untuk 2 orang dewasa dan 2 orang anak atau 3 dewasa dengan tambahan tempat tidur.

Terdiri dari:

- Kamar dengan tempat tidur ukuran *Queen*
- Ukuran kamar 27 meter persegi
- Kamar mandi dengan shower
- TV LCD 32" dengan saluran lokal dan internasional
- Telepon dengan sistem NDD/IDD
- *Minibar*
- Akses internet nirkabel cuma-cuma
- Kotak penyimpanan dalam kamar dengan sistem yang dapat disesuaikan
- Adapter universal
- Tombol master hemat energi dan kunci pintu elektronik
- Tirai
- Air mineral
- Meja tulis
- Pendingin udara
- Peralatan mandi
- Tempat tidur berukuran panjang (2 meter)
- Tersedia kamar dengan pintu penghubung
- Sofa tamu
- Tersedia kamar bebas rokok



Unit Kamar Suite

Unit dengan hunian maksimal untuk 2 orang dewasa dan 2 orang anak atau 3 dewasa dengan tambahan tempat tidur.

Terdiri dari:

- Kamar dengan tempat tidur ukuran *Queen*
- Ukuran kamar 40 meter persegi
- Kamar mandi dengan shower
- TV LCD 32" dengan saluran lokal dan internasional
- Telepon dengan sistem NDD/IDD
- *Minibar*
- Akses internet nirkabel cuma-cuma
- Kotak penyimpanan dalam kamar dengan sistem yang dapat disesuaikan
- Adapter universal
- Tombol master hemat energi dan kunci pintu elektronik
- Tirai
- Air mineral
- Meja tulis
- Pendingin udara
- Peralatan mandi
- Tempat tidur berukuran panjang (2 meter)
- Tersedia kamar dengan pintu penghubung
- Ruang tamu
- Meja dan kursi makan
- Tersedia kamar bebas rokok



FASILITAS

Restoran

Merupakan tempat untuk sarapan, makan siang maupun makan malam dengan menu *ala carte* maupun *buffet* sesuai dengan menu *chef*.

Delicious Restaurant menyajikan pilihan lezat masakan dari internasional maupun Indonesia. Menu juga mencakup berbagai makanan pilihan keluarga dan teman-teman dengan kesempatan untuk menikmati resep masakan otentik maupun rasa baru. Kapasitas dari Delicious Restaurant yaitu sampai dengan 80 tempat duduk.

FASILITAS LAIN

Fasilitas dan pelayanan berikut disediakan gratis untuk tamu:

- *Business Centre*
- Delicious Restaurant
- Transportasi bandara dengan dikenakan biaya tambahan
- Wifi
- Dan lain-lain sebagaimana permintaan tamu misalnya :
- Layanan *babysitting*
- Spa
- Perjalanan wisata
- Golf
- Dan lain-lain

2. PEMASARAN DAN PENJUALAN

	Untuk tahun yang berakhir		
	31 Desember (audit)		
	2018	2017	2016
Real Estat			
Tanah dan Bangunan	10 unit	27 unit	15 unit
Tanah untuk pengembangan	Lahan 30ha		

Perseroan secara berkesinambungan melakukan aktifitas pemasaran dalam bentuk penempatan media konvensional dan digital yang meliputi penempatan iklan di surat kabar, ruang luar, pameran, *open table*, *digital media placement*, *situs web*, media sosial dan melakukan kegiatan pemasaran lainnya. Pada umumnya, konsep pemasaran Perseroan dan Entitas Anak dalam menjalankan pengembangan mengalami perubahan dari waktu ke waktu seiring dengan perubahan cara konsumen mengkonsumsi berita dan mengadapatasi tren yang sedang berlaku pada saat pemasaran dilakukan.

Agar efektif Perseroan bekerja sama dengan pihak ketiga yang meliputi berbagai bidang usaha diantaranya berupa *creative agency*, *public relations*, *event organizers*, agen pemasaran konvensional dan digital, jasa broker dan konsultan eksternal.

Strategi Pemasaran Properti

Perseroan secara aktif melakukan kegiatan pemasaran dan penjualan. Kegiatan ini dilaksanakan oleh tenaga pemasaran internal, dengan didukung oleh bank-bank yang memiliki kerjasama dalam penyediaan KPR. Kegiatan promosi dan publikasi di berbagai media konvensional, digital dan komunitas dilakukan untuk menunjang pemasaran, disamping juga membina hubungan baik dengan pelanggan antara lain dengan mengirimkan *digital newsletter*. Selain itu, Perseroan secara berkala menyediakan pelatihan untuk seluruh divisi pemasaran dan penjualan.

Aktivitas pemasaran Properti yang dilakukan antara lain:

- Pengembangan kawasan yang mengacu pada keselarasan lingkungan, berwawasan lingkungan dan harmonisasi terhadap lingkungan sekitarnya sehingga dapat meminimalkan efek negatif yang timbul akibat pembangunan. Pembangunan ini mengusung konsep "*Livable City*"
- Strategi penentuan harga yang kompetitif dibandingkan para pesaing.



- Pengembangan kawasan yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas umum diantaranya fasilitas pendidikan, baik pendidikan formal maupun pendidikan non-formal yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Fasilitas pendidikan ini dimulai dari jenjang TK hingga Perguruan Tinggi/Universitas.
- Pengembangan kawasan wisata dan komersial terpadu, termasuk fungsi akomodasi yang di desain untuk menjadi tujuan wisata sekaligus Kawasan hunian dan komersial yang bertaraf internasional.
- Melakukan perencanaan yang lebih rinci untuk mengembangkan zona komersial, hunian dan fasilitas umum.

Strategi Pemasaran Hotel

Permintaan atas pemesanan kamar hotel dipengaruhi oleh beberapa aspek diantaranya berupa pertumbuhan area wisata serta kondisi keamanan di wilayah tempat Perseroan beroperasi. Perseroan senantiasa terlibat dan berperan serta dalam berbagai kegiatan kemasyarakatan yang memberikan perhatian khusus pada kegiatan budaya dimana salah satu tujuan dari Perseroan adalah mengembangkan objek wisata budaya setempat dan pada saat yang bersamaan menjaga ikatan kerjasama dengan warga sekitar wilayah tempat Perseroan.

Selain itu Perseroan juga menerapkan strategi harga dimana pada saat permintaan sedang tinggi, perseroan akan menaikkan harga sewa, begitu juga pada saat permintaan sedang rendah, perseroan dapat memberikan diskon harga untuk menjaga tingkat hunian kamar. Perseroan berpendapat strategi ini dapat menjaga fluktuasi tingkat hunian kamar dimana, harga sewa tinggi akan mensubstitusi diskon yang diberikan pada saat harga sewa sedang rendah.

Aktivitas Pemasaran Hotel yang dilakukan antara lain:

Perseroan senantiasa menghadapi berbagai perubahan permintaan pemesanan kamar akibat adanya siklus musiman yang berlangsung sepanjang tahun. Pada saat musim liburan yang biasanya jatuh pada pertengahan dan akhir tahun, permintaan kamar pada umumnya akan meningkat lebih tinggi dibanding rata-rata. Sebaliknya, pada saat musim tahun akademi sekolah dimulai, permintaan akan lebih rendah. Perseroan mencoba memanfaatkan teknologi informasi dalam aspek pemasarannya dengan cara melakukan kerjasama ke beberapa *online travel agent* yang telah terbukti dapat meningkatkan tingkat hunian kamar.

Penjualan dan pemasaran dilakukan melalui:

1. *Situs web* yaitu zesthotel.com dan fabuhotel.com
2. *Wholesale agent*, diantara adalah Mandira Abadi - Surabaya, MG Bedbank, agen ritel.
3. *Online Travel Agent*, diantaranya adalah Agoda.com, Expedia.com, Booking.com, Traveloka, dan Ctrip.com

3. PANGSA PASAR

Properti

Pangsa pasar yang cukup besar serta tumbuh secara signifikan menjadi daya tarik bagi pihak lain untuk terjun ke dalam industri yang sama dengan yang digeluti Perseroan. Situasi ini berdampak pada meningkatnya persaingan usaha dan kemungkinan terjadinya kelebihan pasokan di pasar, sehingga para pemasok properti berlomba-lomba mendapatkan konsumen sebanyak mungkin dengan berbagai penawaran yang menarik.

Menjawab hal tersebut, Perseroan merumuskan konsep pembangunan properti yang terencana serta strategi pemasaran yang tepat. Hal inilah yang kemudian mendorong keberhasilan Perseroan dalam menjual setiap proyek properti yang dikembangkan, sehingga memiliki pangsa pasar yang cukup signifikan terutama untuk proyek-proyek residensial dan perumahan.

Pangsa pasar dari produk yang dihasilkan Perseroan adalah untuk kalangan menengah dan Perseroan sangat mengerti pentingnya menjaga hubungan baik dengan para pelanggan lama, selain juga menarik sebanyak-banyaknya pelanggan baru. Untuk itu Perseroan dalam pengembangan produk-produk propertinya juga memperhatikan aspek fasilitas dan kemudahan bagi para penghuni.



Dengan pangsa pasar sebagaimana tersebut, Perseroan harus mampu menyempurnakan berbagai cara proses pembangunan dan serah terima rumah tepat waktu disertai dengan dipercepatnya pembangunan jaringan infrastruktur makro dan mikronya.

Perhotelan

Perseroan dalam mengelola hotel bertumpu pada area wisata yang strategis dimana Daerah Istimewa Yogyakarta dan Bandung merupakan salah satu tujuan wisata domestik dan internasional yang paling populer dikarenakan keunikan, kekayaan budaya, peninggalan sejarah serta keindahan alamnya. Perseroan memilih lokasi yang sangat strategis untuk kegiatan usahanya. Tanah Perseroan berlokasi strategis merupakan daerah wisata dan pusat kota wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta dan Bandung.

Daerah Istimewa Yogyakarta

Yogyakarta adalah salah satu kota yang memainkan peran penting bagi perekonomian Indonesia, terutama dalam industri pariwisata. Sepanjang tahun 2016, Biro Pusat Statistik (BPS) mencatat jumlah wisatawan mancanegara mencapai 355.313 orang, naik dari 308.485 orang di tahun 2015. Jumlah ini memiliki porsi yang belum begitu besar dibandingkan dengan total wisatawan mancanegara yang masuk ke Indonesia, yaitu 12.023.971 orang. Desember 2017, jumlah wisatawan mancanegara yang masuk melalui Bandara Adi Sucipto Yogyakarta mencapai 397.951 orang.

Daya tarik inilah yang menjadi kunci utama berkembangnya industri pariwisata di Yogyakarta. Hal ini terlihat dari terus meningkatnya jumlah akomodasi yang ada. Berdasarkan data dari BPS, hingga akhir 2015 terdapat 575 akomodasi dengan jumlah kamar sebanyak 15,423 kamar untuk kategori hotel berbintang dan non bintang.

Komposisi wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta juga didominasi oleh wisatawan domestik dan mancanegara. Data BPS menunjukkan setiap harinya pada tahun 2015, dari 845 wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta, 636 diantaranya adalah wisatawan mancanegara untuk kategori hotel berbintang. Untuk kategori akomodasi selain hotel berbintang, jumlah wisatawan mancanegara setiap harinya mencapai 210 orang dari 76.514 orang wisatawan.

Bandung

Bandung adalah salah satu kota yang memainkan peran penting bagi perekonomian Indonesia, terutama dalam industri pariwisata. Sepanjang tahun 2016 lalu, Biro Pusat Statistik mencatat jumlah wisatawan mancanegara yang masuk mencapai 173.036 orang, turun dari 183.932 orang di tahun 2015. Jumlah ini memiliki porsi yang belum begitu besar dibandingkan dengan total wisatawan mancanegara yang masuk ke Indonesia, yaitu 12.023.971 orang. Desember 2017, jumlah wisatawan mancanegara yang masuk melalui Bandara Husein Sastranegara mencapai 168.970 orang.

Daya tarik inilah yang menjadi kunci utama berkembangnya industri pariwisata di Kota Bandung. Hal ini terlihat dari terus meningkatnya jumlah akomodasi yang ada. Berdasarkan data dari Biro Pusat Statistik (BPS), hingga akhir 2015 terdapat 392 akomodasi dengan jumlah kamar sebanyak 16.821 kamar untuk kategori hotel berbintang dan non bintang.

Komposisi wisatawan yang berkunjung ke Kota Bandung juga didominasi oleh wisatawan domestik dan mancanegara. Data BPS menunjukkan setiap harinya pada tahun 2015, dari 16.607 wisatawan yang berkunjung ke Kota Bandung, 101 diantaranya adalah wisatawan mancanegara untuk kategori hotel berbintang. Untuk kategori akomodasi selain hotel berbintang, jumlah wisatawan mancanegara setiap harinya mencapai 403 orang dari 504 orang wisatawan.

Promosi besar-besaran Wonderful Indonesia oleh Pemerintah juga ikut andil dalam pesatnya pertumbuhan pariwisata di Indonesia, yang memberikan dampak positif pada Daerah Istimewa Yogyakarta dan Bandung. Paket Kebijakan Pemerintah pun salah satunya diarahkan untuk lebih menggairahkan industri pariwisata, yaitu dengan mengeluarkan peraturan-peraturan yang menambah negara bebas visa, serta menghilangkan persyaratan yang menghambat dan memperlambat kunjungan wisatawan.



Diharapkan kunjungan wisatawan mancanegara dan juga industri pariwisata akan terus meningkat. Pemerintah menargetkan jumlah wisatawan mancanegara mencapai 20 juta orang pada tahun 2019, sehingga penerimaan devisa dari industri ini pun akan meningkat.

4. KEUNGGULAN KOMPETITIF

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

Properti

- **Aksesibilitas tinggi ke lokasi**

Accola Park Serpong & Accola Residence:

- a. Pintu Masuk dapat diakses melalui 4 (empat) arah, pertama dari arah BSD melalui jalan Raya Ciater, kemudian kedua dari arah Puspitek melalui jalan Raya Puspitek, kemudian yang ketiga dari arah Pamulang melalui jalan Raya Puspitek dan yang keempat dari arah Parung melalui jalan raya Pendidikan.
- b. Akses tol. Lokasi proyek Accola park Serpong dapat juga dicapai lewat jalan tol, melalui jalan bebas hambatan yaitu tol Jakarta – Serpong
- c. Stasiun kereta *commuterline*. Lokasi proyek dapat ditempuh dari stasiun *commuterline* terdekat yaitu stasiun Rawa Buntu yang hanya berjarak sekitar 15 menit perjalanan berkendara.

Accola Garden Samarinda:

- 1) Akses dari dan ke pusat kota Samarinda bisa melewati 3 (tiga) jembatan yaitu jembatan Mahakam Hulu (Mahulu), Mahakam dan Mahkota 2, dan satu jembatan yang sedang dalam proses konstruksi, setempat dikenal dengan nama Jembatan Kuning.
- 2) Rencana jalan tol Samarinda – Balikpapan yang berjarak sekitar 3,5 km dari lokasi proyek, dan akan terhubung langsung dengan jalan ring road timur (melintasi Kawasan Accola Garden dari arah selatan).
- 3) Akses utama dari jalan H.A.M Rifaddin yang merupakan jalan utama kota Samarinda dan Balikpapan yang terhubung langsung dengan jalan Atlit Pon (jalan Boulevard Kawasan dari arah barat).
- 4) Dari arah utara dapat melalui jalan Trikora yang nantinya akan terhubung langsung dengan jalan ring road timur (melintasi Kawasan Accola Garden dari arah Utara).

- **Fasilitas dalam klaster dan Kawasan yang lengkap**

- *One gate system* dirancang dengan desain kawasan yang privat yang hanya memiliki satu pintu gerbang untuk menjaga keamanan dan kenyamanan tinggal bagi para penghuni. Dilengkapi dengan kamera CCTV dan tenaga keamanan 24 jam.
- *Triple play* yang meliputi jaringan telepon, *tv cable* dan internet.
- Sistikam kabel bawah tanah, sehingga menambah keindahan serta keamanan kawasan.
- Saluran air tertutup bawah tanah sehingga keamanan dan keindahan kawasan secara keseluruhan terjaga.

- **Fasilitas Luar Kawasan yang lengkap**

Accola Park Serpong & Accola Residence:

- AEON Mall BSD yang merupakan pusat belanja besar bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 15 Km dari lokasi proyek.
- ICE BSD yang merupakan pusat pameran besar bertaraf internasional yang seringkali mengadakan pameran dan pagelaran baik dibidang properti, otomotif, buku, pendidikan dan lain-lain. Lokasinya berada kurang lebih 15 Km dari proyek.
- Giant BSD yang merupakan pusat belanja yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.



- ITC BSD yang merupakan pusat belanja dan grosir yang lengkap dan modern berada kurang lebih 12 Km dari lokasi proyek.
- Eka Hospital yang merupakan pusat kesehatan dan pelayanan medis bertaraf internasional yang lengkap dan modern berada kurang lebih 10 Km dari lokasi proyek.

Accola Garden Samarinda:

- 1) Mahulu Golf Course and Putri Ayu Inn Cottages, merupakan sarana / wahana olah raga dan taman bermain anak dengan fasilitas permainan dan Golf yang cukup lengkap, besar dan asri. Mahulu Golf Course and Putri Ayu Inn Cottages ini berjarak kurang dari 4 Km dari lokasi proyek.
- 2) Palaran Stadium / Stadion Palaran, sebuah fasilitas olah raga skala nasional yang cukup lengkap, sangat menunjang aktifitas berolah raga bagi keluarga. Stadion ini berjarak 3.5 Km dari lokasi proyek.
- 3) Gedung Pemerintah Daerah dan Gedung DPRD Kaltim yang berjarak 6.5 Km. Disamping itu juga banyak terdapat Fasilitas Perbankan yang cukup lengkap, diantaranya ada Bank Indonesia – Kaltim, BRI, BNI, BTN dan beberapa bank swasta nasional yang cukup banyak.
- 4) Fasilitas Pendidikan dari jenjang Sekolah Dasar hingga Perguruan tinggi yang cukup banyak berada di sekitar lokasi. Ada pula UPBJJ-UT Samarinda (*Distance Learning Program Unit*) / Universitas Terbuka yang jaraknya cukup dekat, kurang dari 1.5 Km.
- 5) Mangkupalas *Business Center*, sebuah Kawasan perdagangan dan business terpadu yang berjarak kurang dari 3.5 Km.
- 6) Al-Ikhsan *Medical Center* yang merupakan pusat kesehatan dan pelayanan medis yang lengkap dan modern berada kurang lebih 5 Km dari lokasi proyek.

- **Kualitas produk yang tinggi**

Produk-produk properti Perseroan mengutamakan kualitas yang baik dan memberikan nilai lebih dengan harga tetap bersaing. Hal ini dapat dibuktikan dengan penjualan Perseroan yang cukup baik walaupun di tengah kelesuan pasar properti Indonesia.

- **Harga**

Nilai properti yang didapatkan lebih tinggi dari harga perolehan. Harga properti yang ditawarkan Perseroan sangat bersaing dengan harga pasaran di Kawasan sekitar.

- **Memiliki manajemen yang berpengalaman.**

Perseroan dikelola oleh manajemen profesional yang berpengalaman dan berkualifikasi di bidangnya.

Perhotelan

1. Lokasi Strategis
Daerah Istimewa Yogyakarta dan Bandung merupakan salah satu tujuan wisata domestik dan internasional yang paling favorit dengan kebudayaan dan peninggalan sejarahnya serta keindahan alamnya. Perseroan telah memilih lokasi yang sangat strategis untuk kegiatan usahanya. Tanah Perseroan berlokasi di titik-titik strategis yang merupakan daerah wisata dan pusat kota wilayah Yogyakarta dan Bandung.
2. Desain Arsitektur
Desain dari masing-masing hotel memiliki keunikan yang tersendiri. Zest Hotel Yogyakarta memiliki design minimalis budget hotel, yang cocok untuk para tamu *backpacker* dan grup wisata anak sekolah. Fabu Hotel Bandung dengan desain kamar yang luas dan nyaman sehingga sesuai untuk berlibur, bisnis maupun untuk rombongan.
3. Pengelolaan Hotel Profesional
Perseroan bermitra kerja dengan Swiss-Bel International sebagai operator dalam pengelolaan hotel yang profesional.



4. Jasa premium dan lebih individual

Perseroan menyediakan jasa pelayanan akomodasi secara premium dan lebih individual. Perseroan selain menyediakan fasilitas umum seperti kolam renang, restoran dan lain-lain, juga menerima permintaan - permintaan khusus dari para tamu, seperti penjemputan, masakan, dan segala kebutuhan para tamu secara khusus.

5. STRATEGI PERSEROAN

Perseroan berupaya untuk menjadi yang terdepan dengan menjalankan strategi pengembangan Kawasan Accola Park Serpong , Accola Residence dan Accola Garden Samarinda secara menyeluruh dengan konsep Kawasan terpadu. Perseroan mengerti bahwa dengan semakin mahalnya harga properti di pusat kota, para pembeli properti khususnya kaum muda dan keluarga baru secara tidak langsung dipaksa untuk memilih hunian yang berlokasi di pinggiran kota.

Kawasan proyek yang sedang di kembangkan oleh perseroan merupakan salah satu Kawasan yang menjadi pilihan favorit konsumen karena akses yang mudah dijangkau, dan sudah terhubung dengan jalan utama serta dekat dengan jalan tol. Konsumen juga sangat selektif dalam pemilihan produk properti dimana pemilihan didasarkan pada harga disamping ketersediaan fasilitas pendukung.

Perseroan akan terus mengelola bidang pemasaran dan secara dinamis melakukan adaptasi pada struktur organisasi untuk menghadapi tantangan-tantangan dalam pengembangan usaha, dengan didukung oleh riset serta peningkatan mutu produk.

Aspek utama dalam strategi usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Mencari dan mengembangkan properti di daerah-daerah baru yang strategis baik yang dilakukan sendiri maupun melalui kemitraan.
- b. Mengembangkan dan menciptakan produk properti yang berkualitas, unggul dan penuh dengan inovasi serta harga yang terjangkau.
- c. Mempertahankan dan meningkatkan jumlah cadangan lahan baik dengan cara akuisisi proyek ataupun pembelian lahan dilokasi-lokasi yang strategis.
- d. Memanfaatkan sumber dana yang tersedia, baik dari dana sendiri, perbankan maupun pasar modal secara proporsional dengan prinsip kehati-hatian.
- e. Meningkatkan kualitas SDM dan menciptakan SDM yang berintegritas tinggi, profesional dan berwawasan wirausaha.
- f. Membangun kawasan mandiri dengan mengembangkan kota yang berwawasan lingkungan.

Strategi usaha yang dilakukan oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Perseroan memilih lokasi yang strategis di daerah pariwisata Yogyakarta dan Bandung, terletak di tengah kota dan berdekatan dengan hotel-hotel terkenal lainnya. Pemilihan lokasi yang tepat dan perencanaan yang matang akan memberikan prospek cerah bagi Perseroan di masa datang.
- b. Mengembangkan pemasaran dan penjualan hotel di market lokal Indonesia dan luar negeri.
- c. Fokus pada usaha dibidang akomodasi kamar dan kegiatan usaha yang berkaitan dengan pariwisata. Perseroan selalu melakukan survey dan melibatkan pihak profesional dalam perencanaan dan pengelolaannya, sebagaimana yang dilakukan pada hotel Zest Hotel Yogyakarta. Perseroan bekerjasama dengan konsultan manajemen khusus yaitu Swiss-Bel International.
- d. Perseroan fokus pada pangsa pasar sesuai dengan lokasi hotel Perseroan berada. Selain lokasi Perseroan menganggap penting desain arsitektur dan interior bangunan dimana segmentasi pasar hotel ini adalah wisatawan domestik kelas menengah. Dengan diberlakukannya segmentasi pasar, tarif sewa yang ditetapkan oleh Perseroan relatif terjangkau.
- e. Perseroan senantiasa berupaya memberikan jasa terbaik untuk mendapatkan tamu wisatawan mancanegara dan domestik untuk meningkatkan tingkat okupansi dan mengembangkan usahanya.



6. KEADAAN PERSAINGAN DALAM INDUSTRI TERMASUK KEDUDUKAN PERSEROAN DALAM INDUSTRI (POSITIONING) DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

Persaingan dan kedudukan Perseroan

Properti

Sehubungan dengan bisnis properti yang dijalankan Perseroan, beberapa Pihak yang dianggap menjadi pesaing Perseroan dalam industri ini antara lain adalah:

1. Serpong Paradise
2. Serpong Jaya
3. Golden Park
4. Serpong Lagoon
5. Bukit Dago
6. Borneo Regency.
8. Grand Tamansari

Perseroan memiliki beberapa keunggulan utama dibandingkan kompetitor, yaitu sebagai berikut:

1. Lokasi strategis yang terletak pada jalan provinsi, akses tol, dekat dengan stasiun *commuter line* dan bebas banjir.
2. Varian produk untuk segmentasi pasar menengah dan menengah atas.
3. Konsep hunian modern yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas eksklusif
4. Harga kompetitif (dibanding dengan kualitas)

Perhotelan

Pesaing utama Zest Hotel Yogyakarta Perseroan adalah Fave Kusumanegara, Citradream dan Pop Sangaji yang berada di sekitar wilayah Pakualaman dan Tugu dengan fasilitas kamar dan harga yang kurang lebih sama.

Pesaing utama Fabu Hotel Bandung Perseroan adalah Fave Hypersquare, El Cavana dan Dafam Pasar Baru yang berada di sekitar wilayah Pasar Baru dan Paskal Bandung dengan fasilitas kamar dan harga yang kurang lebih sama.

Persaingan dalam bentuk lain berupa ancaman perang harga, dimana muncul banyak hotel baru dengan konsep yang unik menawarkan tarif kamar yang lebih bersaing.

Prospek Usaha

Stabilnya pertumbuhan ekonomi Indonesia di tengah gejolak ekonomi dunia, serta terjaganya inflasi pada tingkat yang cukup rendah memberikan pengaruh positif bagi aktivitas ekonomi di Indonesia, baik dari sektor domestik maupun internasional. Dampak positif tersebut khususnya sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan industri properti.

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang mengalami peningkatan sebesar 1,12% per tahun menjadikan peluang yang potensial bagi pengusaha di sektor properti. Hal ini disebabkan semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka akan semakin besar pula kebutuhan akan hunian. Selain itu tren *Foreign Direct Investment (FDI)* atau penyertaan modal langsung oleh investor asing juga menunjukkan tren meningkat sehingga mendorong pertumbuhan industri dan gedung perkantoran. Hal ini dapat berdampak pada meningkatnya pertumbuhan penjualan properti baik untuk sektor perkantoran, residensial, maupun pusat perbelanjaan.

Kinerja sektor industri konstruksi pada segmen properti di tahun 2017 terbilang cukup menjanjikan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh fokus pemerintah dalam memajukan serta mengembangkan infrastruktur tanah air serta dorongan lainnya seperti besarnya investasi swasta yang berasal dari luar negeri dan dalam negeri pada industri properti.

Program sejuta rumah yang dicanangkan pemerintah memberikan kesempatan para pengembang di bidang properti untuk memperoleh lahan baru dan kemudahan dalam menjalankan dan mengembangkan bisnisnya.



Kemudahan pembayaran yang diperoleh konsumen pasar juga dapat menciptakan permintaan produk properti hunian. Selain itu, siklus pasar properti mulai bergerak naik mulai tahun 2016 dan akan berada pada kondisi puncak (*property boom*) pada tahun 2019, sehingga potensi permintaan pasar properti pada beberapa tahun kedepan diprediksi mengalami peningkatan. Hal ini dimanfaatkan para pengembang untuk meningkatkan pengembangan proyek-proyek properti.

Dengan kebijakan pemerintah tersebut, Perekonomian Indonesia diprediksi tumbuh dan akan menempati peringkat ketujuh terbesar di dunia pada tahun 2030, sehingga berpengaruh pada bertambahnya penduduk *consuming class* di Indonesia. Pertumbuhan *consuming class* ini diprediksi dapat mempengaruhi peningkatan permintaan akan sarana bangunan gedung dalam memenuhi kebutuhan wadah beraktivitas.

Mengamati kinerja pemerintah tersebut, Perseroan optimis dapat mencapai target dan tujuan dalam meningkatkan pendapatan serta laba yang selama ini telah menunjukkan peningkatan positif.

Kebijakan pemerintah untuk fokus pada pembangunan infrastruktur terkait perumahan memberikan dampak positif bagi prospek usaha Perusahaan.

Beberapa peluang yang menciptakan prospek usaha yang cemerlang bagi perseroan sebagai berikut:

- a. Pembenahan atas sistem transportasi massal di Jabodetabek dan pengurangan tingkat kemacetan sebagai dampak positif sistem transportasi massal akan meningkatkan minat konsumen untuk berelokasi ke daerah luar Jakarta.
- b. Perbaikan situasi makro ekonomi baik nasional maupun internasional diharapkan akan memulihkan bisnis properti.
- c. Diferensiasi produk, desain, pola dan kemudahan pembayaran akan menjadi penentu utama dalam keunggulan bersaing terutama pada kondisi bisnis properti yang sedang berusaha pulih saat ini.
- d. Kota-kota besar (ibu kota propinsi) diluar Jawa yang tinggi perputaran uangnya dan atau padat penduduknya akan mulai tumbuh tuntutan huniannya dan merupakan prospek pasar baru untuk Perseroan.
- e. Penegakan peraturan serta peningkatan GCG atas tata kelola pemerintahan akan semakin baik.

7. INFORMASI TEKNOLOGI

Perseroan senantiasa melakukan peningkatan kemampuan dan keandalan Teknologi Informasi (TI) untuk mendukung pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan sekaligus meningkatkan efisiensi dan fungsi kontrol.

Bagian Sistem Informasi (SI) berfungsi untuk menunjang dan menyediakan kebutuhan dari tiap divisi serta unit bisnis dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas operasional perusahaan melalui penyediaan aplikasi dan perangkat keras serta infrastruktur yang dibutuhkan. Bagian SI terus berupaya dalam menunjang dan mendukung kinerja perusahaan dengan melakukan penyempurnaan struktur organisasi sistem Perseroan, guna peningkatan kompetensi serta pemetaan Teknologi Perseroan secara lebih spesifik agar dapat mengoptimalkan kinerja dan memberikan hasil yang lebih maksimal, serta membantu memudahkan Perseroan dalam aktivitas perdagangan. Untuk meningkatkan kompetensi dan kualitas sumber daya manusia dari Bagian SI, Perseroan secara rutin mengadakan pelatihan teknis, baik infrastruktur jaringan maupun tata kelola Teknologi Informasi, bekerja sama dengan pihak ketiga.

Perseroan juga memberikan kesempatan untuk mengikuti pelatihan dan seminar untuk meningkatkan pengetahuan tentang info terkini TI. Pada prinsipnya, Perseroan senantiasa menerapkan TI yang inovatif untuk mendukung operasional perusahaan serta meningkatkan produktivitas pegawai.

8. PENGENDALIAN KUALITAS

Perseroan berkomitmen untuk senantiasa menyediakan layanan yang memuaskan pelanggan dengan terus berupaya meningkatkan penerapan prinsip-prinsip manajemen mutu untuk mendorong tercapainya standar operasional yang terbaik sehingga memberikan nilai tambah lebih kepada para pemangku kepentingan terutama pemegang saham, pelanggan, pegawai, dan masyarakat luas. Untuk itu Perseroan telah menyusun dan menerapkan standar kualitas kerja dan layanan.



Sistem manajemen mutu Perseroan senantiasa meningkatkan kinerja perusahaan yang berbasis pada upaya perbaikan yang berkelanjutan dengan menerapkan berbagai strategi dengan mengendalikan kesesuaian penggunaan sistem standar terhadap peraturan perundang-undangan, persyaratan pemangku kepentingan, kebutuhan pelanggan, dan kebutuhan organisasi.

Q. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (“AMDAL”)

Sesuai dengan peraturan yang berlaku, kegiatan pembangunan serta pengembangan pemukiman yang dilakukan Perseroan perlu dilengkapi dengan sebuah AMDAL. Perseroan juga melakukan studi mengenai Rencana Pengelolaan Lingkungan (“RKL”) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (“RPL”) Pembangunan Accola Park Serpong di wilayah Tangerang Selatan yang sudah diterima dan disetujui berdasarkan keputusan badan lingkungan hidup daerah kota Tangerang Selatan melalui Surat No.660 /029 – BLHD TAHUN 2014 tentang rekomendasi upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup (“UPL – UKL”) kegiatan pembangunan perumahan Accola Park Serpong, wajib dilaksanakan dan ditaati sepenuhnya oleh Perseroan untuk seluruh tahapan kegiatan yang dilakukan.

Perseroan telah menyediakan pengelolaan sarana Permukiman yang memadai. Di samping penyediaan tenaga keamanan, jalan trotoar serta pelayanan pemeliharaan taman, Perseroan juga mengatur pembuangan berbagai limbah seperti berikut ini:

Limbah Padat dan Pembuangan Sampah

Perseroan mengkoordinasikan pengumpulan sampah bagi para penghuninya. Hal ini dilaksanakan melalui pelayanan pembuangan sampah harian yang mengumpulkan sampah di pusat-pusat pembuangan sampah untuk dibuang di tempat penampungan sementara dan kemudian dibuang ke pembuangan sampah akhir.

Pengelolaan Air Limbah

Perseroan telah membangun sistem drainase yang terpisah dengan pembuangan air limbah dan limbah diolah terpusat, tidak diresapkan ke dalam tanah tapi didaur ulang untuk keperluan lain.

Di lokasi kawasan terdapat instalasi Pengolahan Air Limbah Domestik yang mengolah limbah cair dari berbagai sarana komersial pada lokasi kawasan sebelum dibuang ke saluran air kawasan/perairan umum. Perseroan telah mewajibkan hal tersebut kepada pengembang untuk kawasan yang menimbulkan limbah cair, seperti hotel, restoran, *convention centre*, dan lain-lain, serta mematuhi ketentuan perijinan yang ditetapkan Pemda Kota Tangerang Selatan.

Pembuangan Limbah

Perseroan telah mendukung himbuan pemerintah untuk meningkatkan kualitas pengelolaan limbah dan menciptakan lingkungan yang lebih sehat yaitu dalam pengolahan limbah terpusat mengikuti ketentuan Pemerintah yang dimana hasil olahannya digunakan kembali untuk konservasi air.

R. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

CSR menjadi suatu bentuk kebijakan dan kegiatan yang diselenggarakan oleh Perseroan dalam berkontribusi terhadap masyarakat dan lingkungan serta menjadi salah satu aspek berkelanjutan bisnis Perseroan. Bagi Perseroan, program dan kegiatan CSR merupakan salah satu aspek penting dalam menjalin hubungan harmonis dengan seluruh pemangku kepentingan. Implementasi program CSR yang dilakukan Perseroan difokuskan kepada empat aspek utama, yaitu bidang lingkungan; sosial dan kemasyarakatan; tanggung jawab kepada pelanggan; serta praktik ketenagakerjaan, keselamatan dan kesehatan kerja.

Perseroan menyelenggarakan kebijakan CSR berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, Bab V, Pasal 74 ayat (1). Dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa Perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha berkaitan dengan sumber daya alam wajib melaksanakan program CSR. Perseroan berinisiatif untuk melaksanakan program CSR yang tepat guna sesuai dengan kebutuhan. Program dan kegiatan CSR menjadi kunci dari keberlanjutan bisnis Perseroan serta memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan.



Perseroan mengelompokkan aktivitas tanggung jawab sosial ke dalam empat aktivitas tanggung Jawab Sosial yaitu:

1. **Program Pemeliharaan dan Pelestarian lingkungan Hidup**

Kebijakan tanggung jawab sosial terhadap lingkungan hidup merupakan salah satu sarana bagi Perseroan untuk menyeimbangkan antara keuntungan ekonomi dengan kontribusinya bagi ekonomi masyarakat, sosial, dan lingkungan demi mewujudkan pembangunan berkelanjutan.

2. **Tanggung Jawab terhadap Ketenagakerjaan, Kesehatan, dan Keselamatan Kerja**

Implementasi tanggung jawab sosial yang terkait dengan ketenagakerjaan, kesehatan dan keselamatan kerja adalah tanggung jawab terhadap internal Perseroan yang meliputi praktik terbaik atas pegawai, jaminan kesehatan, keselamatan kerja yang berhubungan dengan persamaan hak, kesempatan kerja, sarana dan keselamatan kerja, tingkat kecelakaan kerja serta pendidikan dan pelatihan.

3. **Tanggung Jawab terhadap Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan**

Program tanggung jawab sosial terhadap pengembangan sosial dan kemasyarakatan ditujukan bagi kesejahteraan masyarakat dimana Perseroan beroperasi. Perseroan mendukung pemberdayaan masyarakat melalui peningkatan kualitas hidup, seperti penyaluran bantuan, pemberdayaan masyarakat, perbaikan sarana dan prasarana sosial, peningkatan pendidikan dan kesehatan serta bentuk donasi/pemberdayaan lainnya.

4. **Tanggung Jawab terhadap Perlindungan dan Pelayanan Kepada Konsumen**

Sebagai Badan usaha yang melaksanakan fungsi pelayanan kebutuhan primer masyarakat maka Perseroan memegang teguh prinsip transparansi dalam upaya menjaga hubungan baik. Oleh sebab itu, Perseroan memiliki sebuah mekanisme dalam menangani pengaduan konsumen dan melakukan penanganan pengaduan konsumen. Bagi manajemen, pengaduan ini dapat digunakan untuk memperbaiki kinerja Perseroan di masa datang.



X. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan ekuitas yang bersumber dari laporan keuangan konsolidasi Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, ditandatangani oleh Raynold Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.1317) serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2017 dan 2016, yang telah diaudit oleh KAP Gideon Adi & Rekan dengan opini tanpa modifikasian, ditandatangani oleh Gideon Adi Siallagan, M.Acc., CA., CPA (Ijin Akuntan Publik No. AP.0460).

	<i>(dalam Rupiah)</i>		
	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
EKUITAS			
Modal saham	820.500.000.000	870.000.000.000	110.000.000.000
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	(4.937.552)	(4.937.552)	-
Tambahan modal disetor	72.711.350	72.711.350	72.711.350
Penghasilan kompherensif lain	(472.797.518)	-	-
Saldo laba (defisit) telah ditentukan penggunaannya	2.000.000.000	-	-
Saldo laba (defisit) belum ditentukan penggunaannya	22.988.895.731	11.972.308.827	988.725.379
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	845.083.872.011	882.040.082.625	111.061.436.729
Kepentingan nonpengendali	1.562.399.269	1.195.354.758	1.160.179.992
Total Ekuitas	846.646.271.280	883.235.437.383	112.221.616.721

Selanjutnya, Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham melalui Pasar Modal, dimana saham yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat adalah sebanyak 933.000.000 (sembilan ratus tiga puluh tiga juta) Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah) dan saham hasil pelaksanaan konversi OWK sebanyak 1.350.809.600 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta delapan ratus sembilan ribu enam ratus) saham atau seluruhnya sebesar 21,77% dari jumlah seluruh modal disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana dengan harga penawaran Rp 200 (dua ratus Rupiah) per saham.

Dengan asumsi Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat tersebut telah terjadi pada tanggal 31 Desember 2018, maka struktur ekuitas setelah dikurangi asumsi biaya emisi, secara proforma adalah sebagai berikut :

	<i>(dalam Rupiah)</i>		
Uraian	Posisi Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 sebelum Penawaran Umum Perdana Saham	Perubahan yang terjadi sehubungan Penawaran Umum Perdana Saham dan konversi OWK	Proforma ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 setelah Penawaran Umum Perdana Saham
EKUITAS			
Modal saham	820.500.000.000	228.380.960.000	1.048.880.960.000
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	(4.937.552)		(4.937.552)
Tambahan modal disetor	72.711.350	220.358.235.808	220.430.947.158
Penghasilan kompherensif lain	(472.797.518)		(472.797.518)
Saldo laba (defisit) telah ditentukan penggunaannya	2.000.000.000		2.000.000.000
Saldo laba (defisit) belum ditentukan penggunaannya	22.988.895.731		22.988.895.731
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	845.083.872.011		1.293.823.067.819
Kepentingan nonpengendali	1.562.399.269		1.562.399.269
Total Ekuitas	846.646.271.280		1.295.385.467.088



Bersamaan dengan penawaran umum, Perseroan juga akan menerbitkan Waran Seri I sebanyak 761.269.866 (tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus enam puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh enam) waran, yaitu setiap pemegang saham baru hasil konversi Obligasi Wajib Konversi dan pemegang 3 (tiga) saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham melekat 1 (satu) Waran Seri I. Dengan asumsi Waran Seri I dilaksanakan seluruhnya oleh masyarakat tersebut telah terjadi pada tanggal 31 Desember 2018, maka struktur ekuitas secara proforma adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Uraian	Posisi Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 sebelum Pelaksanaan Waran Seri I	Perubahan yang terjadi sehubungan Pelaksanaan Waran Seri I	Proforma ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 setelah Pelaksanaan Waran Seri I
EKUITAS			
Modal saham	1.048.880.960.000	76.126.986.600	1.125.007.946.600
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	(4.937.552)		(4.937.552)
Tambahan modal disetor	220.430.947.158	114.190.479.900	334.621.427.058
Penghasilan kompherensif lain	(472.797.518)		(472.797.518)
Saldo laba (defisit) telah ditentukan penggunaannya	2.000.000.000		2.000.000.000
Saldo laba (defisit) belum ditentukan penggunaannya	22.988.895.731		22.988.895.731
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	1.293.823.067.819		1.213.978.614.319
Kepentingan nonpengendali	1.562.399.269		1.562.399.269
Total Ekuitas	1.295.385.467.088		1.485.702.933.588



XI. KEBIJAKAN DIVIDEN

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

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

Sebagai perusahaan terbuka, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai setiap tahun mulai tahun buku 2019 sebesar-besarnya sejumlah 20% yang juga dikaitkan dengan, antara lain keuntungan yang didapat pada tahun fiskal serta kewajiban Perseroan untuk mengalokasikan dana cadangan sesuai dengan aturan yang berlaku dan kondisi keuangan Perseroan. Selain itu, tingkat pertumbuhan Perseroan ke depan juga merupakan pertimbangan penting dalam pembagian dividen. Semua hal tersebut secara keseluruhan diharapkan dapat selaras dengan tujuan Perseroan untuk memaksimalkan nilai pemegang saham jangka panjang.

Dividen kas akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.



XII. PERPAJAKAN

A. PERPAJAKAN UNTUK PEMEGANG SAHAM

Sesuai dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 yang diubah terakhir oleh Undang-Undang No. 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, dividen atau bagian laba yang diterima atau diperoleh 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 dikenakan Pajak Penghasilan jika semua kondisi di bawah ini dipenuhi :

- Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan; dan
- 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 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 651/KMK.04/1994 tanggal 29 Desember 1994 tentang Bidang-bidang Penanaman Modal Tertentu yang memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Tidak Termasuk sebagai Obyek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai obyek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.41 tahun 1994 juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.14 tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham Di Bursa Efek telah ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final. Pembayaran Pajak Penghasilan yang terutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara Bursa Efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
- 2) Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai saham Perseroan yang dimilikinya pada saat Penawaran umum saham perdana;
- 3) Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh perusahaan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di bursa efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka perhitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia No.36 tahun 2008.

Peraturan Pemerintah atas penghasilan dari transaksi penjualan saham di bursa efek di atas juga berlaku untuk dana pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan republik Indonesia.

Pajak Penghasilan atas dividen saham akan dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2010).

Dividen yang diterima atau diperoleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri selain dari pihak-pihak yang memenuhi syarat di atas dan bentuk usaha tetap dari Wajib Pajak luar negeri dikenakan Pajak Penghasilan sesuai pasal 23 Undang-Undang No. 36 tahun 2008. Perusahaan yang membayar dividen harus memotong pajak penghasilan pasal 23 sebesar 15% (lima belas) persen dari jumlah bruto sesuai dengan pasal 23 Undang-Undang Pajak Penghasilan. Pemotongan pajak penghasilan pasal 23 merupakan kredit pajak untuk pajak penghasilan tahunan yang terhutang oleh pemegang saham Wajib Pajak Dalam Negeri dan bentuk usaha tetap.



Besarnya tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat 2c, tarif yang dikenakan atas penghasilan berupa dividen yang dibagikan kepada Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri adalah paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen) dan bersifat final. Penetapan mengenai besarnya tariff tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2d) diatur dengan Peraturan Pemerintah No.19 tahun 2010 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi dalam Negeri.

Berdasarkan Pasal 26 ayat 1, dividen yang dibayar atau terhutang kepada Wajib Pajak Luar Negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% (dua puluh persen) dari kas yang dibayarkan (dalam hal dividen tunai) atau 20% (dua puluh persen) dari nilai par (dalam hal dividen saham). Kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi surat edaran Dirjen pajak No.SE-03/PJ.101/1996 tanggal 29 maret 1996 tentang Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda (P3B), dapat memperoleh fasilitas tarif yang lebih rendah dengan ketentuan harus menyerahkan Sertifikat Domisili asli yang diterbitkan Kantor Pajak negara asal. Sertifikat ini berlaku untuk masa 1 (satu) tahun dan selanjutnya harus diperpanjang. Namun untuk bank, selama bank tersebut tidak mengubah alamat seperti yang tercantum pada sertifikat tersebut, sertifikat tersebut tetap berlaku.

B. PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN OLEH PERSEROAN

Sebagai Wajib Pajak, secara umum Perseroan memiliki kewajiban perpajakan untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan memiliki utang pajak sebesar Rp. 24.895.736.785,- (Dua Puluh Empat Milyar Delapan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Lima Rupiah) per posisi laporan keuangan 31 Desember 2018 yang akan dilunasi sejalan dengan penyelesaian transaksi penjualan dan penerimaan piutang usaha perseroan.

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



XIII. PENJAMINAN EMISI EFEK

I. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan No. 47 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn., Notaris di Bogor, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Kedua Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Perseroan No. 36 tanggal 26 Juni 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn., Notaris di Bogor (selanjutnya disebut "Perjanjian Penjaminan Emisi Efek"), dan para Penjamin Pelaksana Emisi Efek, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikat diri untuk membeli saham yang akan ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran.

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek tersebut merupakan perjanjian yang lengkap diantara para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini dan menggantikan semua persetujuan yang mungkin telah dibuat sebelumnya antara pihak-pihak dalam Perjanjian ini baik dibuat secara lisan maupun secara tertulis, yang dibuat secara tegas ataupun yang dibuat secara tidak langsung, berkenaan dengan hal-hal yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini. Para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini menyatakan tidak pernah membuat perjanjian lain sehubungan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini dan berjanji dan mengikat diri tidak akan membuat perjanjian apapun baik dibuat dengan akta di bawah tangan maupun dibuat secara notariil, sehubungan dengan Penawaran Umum, yang bertentangan dan/atau yang tidak sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini. Apabila terdapat perjanjian/ pernyataan yang dibuat oleh para pihak bertentangan dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini maka yang berlaku mengikat para pihak adalah Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini.

Selanjutnya para 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.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari anggota sindikasi Penjaminan Emisi Efek dalam Penawaran Umum Perseroan yang dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) adalah sebagai berikut :

No.	Keterangan	Porsi Penjaminan		
		Saham	Nilai (Rp)	Persentase (%)
PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK				
1.	PT Danatama Makmur Sekuritas	224.170.000	44.834.000.000	24,03
2.	PT NH Korindo Sekuritas Indonesia	700.000.000	140.000.000.000	75,03
PENJAMIN EMISI EFEK				
1.	PT Henan Putihrai	6.530.000	1.306.000.000	0,70
2.	PT Valbury Asia Securities	500.000	100.000.000	0,05
3.	PT Panin Sekuritas Tbk	300.000	60.000.000	0,03
4.	PT OSO Sekuritas Indonesia	300.000	60.000.000	0,03
5.	PT Artha Sekuritas	200.000	40.000.000	0,02
6.	PT KGI Sekuritas Indonesia	200.000	40.000.000	0,02
7.	PT Reliance Securities	200.000	40.000.000	0,02
8.	PT Onix Sekuritas	200.000	40.000.000	0,02
9.	PT NISP Sekuritas	200.000	40.000.000	0,02
10.	PT Indosurya Bersinar Sekuritas	100.000	20.000.000	0,01
11.	PT Shinhan Sekuritas Indonesia	100.000	20.000.000	0,01
TOTAL		933.000.000	186.600.000.000	100,00

II. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga Penawaran untuk Saham Yang Ditawarkan ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) yang dilakukan sejak tanggal 18 Juni 2019.



Berdasarkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, berada pada kisaran harga Rp 150 (seratus lima puluh Rupiah) sampai dengan Rp 200 (dua ratus rupiah) setiap saham. Dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal tersebut di atas maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp 200 (dua ratus Rupiah) setiap saham.

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



XIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

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

1. AKUNTAN PUBLIK

Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

Perkantoran Sentra Kramat Blok A.11
Jl. Kramat Raya No.7-9, Jakarta 01450 - Indonesia

STTD	:	Nomor STTD.AP-07/PM.22/2018 tanggal 31 Januari 2018 atas nama Raynold Nainggolan
Keanggotaan Asosiasi	:	IAPI Nomor 3123
Pedoman Kerja	:	Standar Profesi Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI
Surat Penunjukan	:	Nomor 1064/PROP/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018

Tugas dan kewajiban pokok:

Fungsi utama Akuntan Publik dalam Penawaran Umum ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang di audit. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. 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 mengenai kewajaran dari laporan keuangan Perseroan.

2. KONSULTAN HUKUM

Aji Wijaya & Co
Cyber 2 Tower, Floor 31 Unit A
Jl. HR. Rasuna Said Blok X-5 No.13, Jakarta 12950 - Indonesia

STTD	:	Nomor STTD.KH-110/PM.2/2018 tanggal 16 Mei 2018 atas nama G.P. Aji Wijaya
Keanggotaan Asosiasi	:	Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal Nomor 200016
Pedoman Kerja	:	Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, Lampiran dari Keputusan HKHPM No.KEP.01/HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2005 sebagaimana diubah dengan Keputusan HKHPM No.KEP.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	:	Nomor 54A/DMSP/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas dan kewajiban pokok Konsultan Hukum dalam Penawaran Umum ini adalah melakukan pemeriksaan dan penelitian atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berkaitan sebagaimana yang disampaikan oleh Perseroan ditinjau dari segi hukum. Hasil pemeriksaan dan penelitian hukum tersebut dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas Segi Hukum, yang menjadi dasar dari Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri, dengan berpedoman pada kode etik, standar profesi, dan peraturan Pasar Modal yang berlaku.



3. NOTARIS

Elizabeth Karina Leonita SH., M.Kn.

Jl. Pengadilan No. 23A, Bogor Tengah 16121, Jawa Barat, Indonesia

STTD	:	Nomor/Tanggal STTD: 16/PM.223/STTD-N/2014
Keanggotaan Asosiasi	:	Ikatan Notaris Indonesia Kota Bogor No. 01/INI-Bgr/II/2014
Pedoman Kerja	:	Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia, Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
Surat Penunjukan	:	Nomor 92A/DMSP/X/2018 tanggal 4 Oktober 2018

Tugas dan kewajiban pokok:

Ruang lingkup tugas Notaris dalam Penawaran Umum ini adalah menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka Penawaran Umum, antara lain membuat Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Perseroan, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Efek, dengan berpedoman pada Peraturan Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris.

4. BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Bima Registra

Satrio Tower, Lantai 9, Jl. Prof. DR. Satrio Blok C4 No.5, Jakarta Selatan 12950

Keanggotaan Asosiasi	:	Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI) Nomor ABI/IX/2014-011
Izin Usaha sebagai BAE	:	Nomor/Tanggal STTD: S-146/PM.2/2014 a/n PT Bima Registra
Surat Penunjukan	:	Nomor 427/BIMA/BID/IX/2018 tanggal 20 September 2018

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas dan kewajiban pokok Biro Administrasi Efek ("BAE") dalam Penawaran Umum ini, sesuai dengan Standar Profesi Dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku meliputi penerimaan pemesanan saham berupa Daftar Pemesanan Pembelian Saham ("DPPS") dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS") yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana disyaratkan 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 berdasarkan rumus penjatahan yang ditetapkan oleh Manajer Penjatahan, mencetak FKPS dan menyiapkan laporan penjatahan. BAE juga bertanggung jawab untuk menerbitkan Surat Kolektif Saham ("SKS"), apabila diperlukan, dan menyusun laporan Penawaran Umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan pasar modal yang berlaku.



XV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

Pendirian

1. Perseroan terbatas ini bernama PT DMS PROPERTINDO (selanjutnya disebut Perseroan), berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
2. Perseroan dapat membuka kantor cabang atau kantor perwakilan, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia sebagaimana ditetapkan oleh Direksi, dengan persetujuan dari Dewan Komisaris, dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maksud dan Tujuan

Pasal 3

1. Maksud dan tujuan Perseroan ini adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, yang berhubungan dengan real estate, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a. melakukan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan, antara lain *real estate*, properti dan developer, termasuk pengolahan, pematangan, pengurugan dan penggalian tanah, perawatan, pemugaran, perawatan, pemugaran perusahaan dan pengelolaan segala fasilitas dan sarana penunjang serta penjualan dan penyewaan gedung, tanah/rumah hunian/rumah toko dan bangunan lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, restoran, tempat kesenian/tempat kebudayaan, tempat olahraga, jalan raya, jembatan-jembatan, landasan pesawat, dermaga;
 - b. menjalankan kegiatan usaha dalam bidang pemborongan/kontraktor segala macam bangunan, baik termasuk sebagai perencana, pelaksana maupun penyelenggara pembuatan jalan, jembatan, pengairan gedung, bendungan, landasan, dermaga, perumahan, pertamanan, air bersih, air limbah, sampah drainase, tangki, pipa dan mekanikal elektrikal, termasuk juga sebagai pengembang;
 - c. melakukan kegiatan usaha jasa, antara lain jasa pengelolaan gedung, perkantoran, taman hiburan/rekreasi dan kawasan terkait, jasa penanganan *home care unit*/aduan konsumen, jasa pengurusan izin-izin terkait pembangunan *real estate* (antara lain tetapi tidak terbatas pada Izin Mendirikan Bangunan untuk konsumen), jasa konsultasi dan rekomendasi kontraktor kepada konsumen, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

Ketentuan yang Mengatur mengenai Perubahan Permodalan

1. Modal dasar Perseroan berjumlah Rp 3.282.000.000.000 (tiga triliun dua ratus delapan puluh dua miliar Rupiah), terbagi atas 32.820.000.000 (tiga puluh dua milyar delapan ratus dua puluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah).
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 8.205.000.000 (delapan milyar dua ratus lima juta) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 820.500.000.000 (delapan ratus dua puluh miliar lima ratus juta Rupiah) oleh para pemegang saham yang telah mengambil bagian saham dan rincian, serta nilai nominal saham akan disebutkan pada akhir akta ini.
3. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan menurut keperluan modal Perseroan, pada waktu dan dengan cara, harga serta persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi berdasarkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (selanjutnya disebut RUPS), dengan cara penawaran umum terbatas, dengan memperhatikan peraturan yang termuat dalam anggaran dasar ini, Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut Undang-Undang), peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal, antara lain peraturan yang mengatur tentang penambahan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu serta peraturan Bursa Efek di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan. Kuorum dan keputusan RUPS untuk menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a anggaran dasar ini.
4. Setiap saham dalam simpanan yang dikeluarkan lebih lanjut harus disetor penuh. Penyetoran modal dapat pula dilakukan dengan cara selain dalam bentuk uang dengan memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu:
 - a. benda yang akan dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan RUPS mengenai penyetoran tersebut;
 - b. benda yang akan dijadikan setoran wajib dinilai



- c. oleh Penilai Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut OJK) dan tidak dijamin dengan cara apapun juga;
 - d. memperoleh persetujuan RUPS dengan kuorum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2);
 - e. 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
 - f. 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 oleh Akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.
5. RUPS yang menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan dengan cara penawaran umum terbatas harus memutuskan jumlah maksimum saham dalam simpanan yang akan dikeluarkan. Kuorum dan keputusan RUPS untuk menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 11 anggaran dasar ini.
6. Jika efek yang bersifat Ekuitas akan dikeluarkan -oleh Perseroan, maka:
- a. setiap penambahan modal melalui pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas (Efek Bersifat Ekuitas adalah saham atau efek yang dapat ditukar dengan saham atau efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham antara lain obligasi konversi atau waran) yang dilakukan dengan pemesanan, maka hal tersebut wajib dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (selanjutnya disebut HMETD) kepada pemegang saham yang berhak atas HMETD, yaitu pemegang saham yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan 8 (delapan) hari kerja setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran berdasarkan 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. pengeluaran Efek bersifat ekuitas tanpa memberikan HMETD kepada pemegang saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran saham:
 - (i) ditujukan kepada pegawai Perseroan;
 - (ii) ditujukan kepada pemegang obligasi atau Efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan RUPS;
 - (iii) dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh RUPS; dan/atau
 - (iv) dilakukan sesuai dengan peraturan di bidang Pasar Modal yang memperbolehkan penambahan modal tanpa HMETD;
 - c. HMETD wajib dapat dialihkan dan diperdagangkan, dengan mengindahkan ketentuan anggaran dasar ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - d. efek bersifat ekuitas yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dan tidak diambil oleh pemegang HMETD 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 HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang memesan tambahan efek bersifat ekuitas;
 - e. dalam hal masih terdapat sisa efek bersifat ekuitas yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham sebagaimana dimaksud pada 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.
7. Pelaksanaan pengeluaran saham dalam portepel untuk pemegang efek yang dapat ditukar dengan saham atau efek yang mengandung hak untuk memperoleh saham, dapat dilakukan oleh Direksi berdasarkan RUPS Perseroan terdahulu yang telah menyetujui pengeluaran efek tersebut.
8. 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 Menkumham.



9. 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.
10. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang:
 - a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
 - b. telah memperoleh persetujuan Menkumham;
 - 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 Menkumham sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b Pasal ini;
 - d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf c Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali anggaran dasarnya, sehingga modal disetor menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu pada ayat (10) huruf c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a Pasal ini termasuk juga persetujuan untuk mengubah anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf d Pasal ini.
11. Perubahan anggaran dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyetoran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkumham atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.

Pasal 5

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan ketentuan yang berlaku di Bursa Efek ditempat saham-saham Perseroan dicatatkan.
3. Pengeluaran saham tanpa nilai nominal wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
4. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) badan hukum sebagai pemilik dari 1 (satu) saham.
5. 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 menunjuk seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
6. Selama ketentuan pada ayat (5) Pasal ini belum dilaksanakan, para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam RUPS, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
7. Setiap pemegang saham wajib tunduk kepada anggaran dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Untuk saham Perseroan yang dicatatkan pada Bursa Efek di Indonesia berlaku peraturan Bursa Efek di Indonesia tempat saham Perseroan dicatatkan.
9. Dalam hal saham Perseroan tidak masuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan, maka Perseroan wajib memberikan bukti pemilikan saham berupa surat saham atau surat kolektif saham kepada pemegang sahamnya.
10. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti pemilikan 2 (dua) atau lebih saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
11. Pada surat saham sekurangnya harus dicantumkan:
 - a. nama dan alamat pemegang saham;
 - b. nomor surat saham;
 - c. nilai nominal saham;
 - d. tanggal pengeluaran surat saham.
12. Pada surat kolektif saham sekurangnya harus dicantumkan:
 - a. nama dan alamat pemegang saham;
 - b. nomor surat kolektif saham;
 - c. nomor surat saham dan jumlah saham;



- d. nilai nominal saham;
 - e. tanggal pengeluaran surat kolektif saham.
13. Setiap surat saham dan/atau surat kolektif saham dan/atau obligasi konversi dan/atau waran dan/atau efek lain yang dapat dikonversikan menjadi saham harus dicetak, diberi nomor urut dan dibubuhi tanggal pengeluaran serta memuat tandatangan dari Direktur Utama dan salah seorang anggota Direksi lainnya. Dalam hal Direktur Utama tidak dapat menandatangani karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka 2 (dua) orang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang menandatangani surat saham dan/atau surat kolektif saham dan/atau obligasi konversi dan/atau waran dan/atau efek lain yang dapat dikonversikan menjadi saham, untuk dan atas nama Direksi. Tanda tangan tersebut dapat dicetak langsung pada surat saham dan/atau surat kolektif saham dan/atau obligasi konversi dan/atau waran dan/atau efek lain yang dapat dikonversikan menjadi saham, dengan mengindahkan peraturan perundangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di tempat saham-saham Perseroan dicatatkan.
 14. Apabila terdapat pecahan nilai nominal saham, pemegang pecahan nilai nominal saham tidak diberikan hak suara perseorangan, kecuali pemegang pecahan nilai nominal saham, baik sendiri atau bersama pemegang pecahan nilai nominal saham lainnya yang klasifikasi sahamnya sama memiliki nilai nominal sebesar 1 (satu) nominal saham dari klasifikasi tersebut. Para pemegang pecahan nilai nominal saham tersebut harus menunjuk seorang diantara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
 15. Direksi atau kuasa yang ditunjuk olehnya berkewajiban untuk mengadakan daftar pemegang saham dan dalam daftar itu dicatat nomor-nomor urut surat saham, jumlah saham yang dimiliki, nama-nama dan alamat-alamat para pemegang saham dan keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu.

Pasal 6

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika Perseroan menerima bukti yang cukup bahwa:
 - a. surat saham tersebut rusak;
 - b. pihak yang mengajukan permohonan tertulis penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut; dan
 - c. asli surat saham yang rusak tersebut telah dikembalikan dan sebagaimana diperlukan, ditukar dengan surat saham baru yang nomornya sama dengan nomor surat saham aslinya.
 - d. Asli surat saham yang rusak tersebut wajib dimusnahkan setelah diberikan surat saham pengganti.
2. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika Perseroan menerima bukti yang cukup, bahwa:
 - a. surat saham tersebut hilang;
 - b. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham adalah pemilik surat saham tersebut;
 - c. terdapat dokumen pelaporan dari Kepolisian Republik Indonesia atas hilangnya surat saham tersebut;
 - d. pihak yang mengajukan permohonan penggantian surat saham memberikan jaminan yang dipandang cukup oleh Direksi.
3. Biaya untuk pengeluaran surat saham pengganti itu-harus ditanggung oleh pemilik surat saham yang bersangkutan.
4. Direksi dalam Rapat Direksi harus membuat Berita Acara Rapat mengenai surat saham pengganti dalam hal-surat saham rusak dan/atau surat saham hilang dengan menyebutkan alasannya. Surat saham asli yang rusak itu dimusnahkan oleh Direksi dalam Rapat Direksi, hal tersebut harus dicatat dalam Berita Acara Rapat tersebut.
5. Pengeluaran surat saham pengganti yang hilang wajib diumumkan di Bursa Efek di tempat saham-saham Perseroan dicatatkan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum pengeluaran surat saham pengganti dengan memperhatikan peraturan Bursa Efek di tempat saham-saham Perseroan dicatatkan.
6. Pengeluaran surat saham pengganti untuk suatu surat saham menurut Pasal ini, mengakibatkan surat saham aslinya menjadi batal dan tidak berlaku lagi, yang berlaku terhadap Perseroan adalah surat saham pengganti.
7. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas mengenai pengeluaran surat saham pengganti juga berlaku untuk pengeluaran surat kolektif saham pengganti atau efek bersifat ekuitas.



Surat Saham Pengganti

1. a. Bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham Perseroan, yang termasuk dalam Penitipan Kolektif, yang diperdagangkan di Pasar Modal wajib memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dibidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek dimana saham-saham Perseroan dicatatkan;
b. dalam hal Perseroan tidak menerbitkan surat kolektif saham, maka saham Perseroan diadministrasikan secara elektronik dalam Penitipan Kolektif pada Kustodian Sentral Efek Indonesia berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek di Kustodian Sentral Efek Indonesia;
c. pemindahan hak atas saham yang termasuk dalam
d. Penitipan Kolektif dilakukan dengan pemindahbukuan dari rekening Efek satu ke rekening Efek lain pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian, dan Perusahaan Efek;
e. pemindahan hak atas saham baru berlaku setelah pencatatan pendaftaran dari pemindahan tersebut dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan untuk saham tanpawarkat, hal tersebut dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan dibidang Pasar Modal dan ketentuan Bursa Efek ditempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan serta ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penanaman modal;
f. dokumen pemindahan hak atas saham harus berbentuk sebagaimana ditentukan dan/atau yang dapat diterima oleh Direksi dengan ketentuan, bahwa dokumen pemindahan hak atas saham-saham yang tercatat pada Bursa Efek harus memenuhi peraturan-peraturan yang berlaku pada Bursa Efek di tempat dimana saham-saham tersebut dicatatkan, dengan tidak mengurangi peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan ketentuan Bursa Efek yang berlaku di tempat dimana saham-saham Perseroan dicatatkan.
2. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan atas suatu saham, pemilik asli yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham harus tetap dianggap sebagai pemegang saham sampai nama pemilik baru telah tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan, dengan tidak mengurangi izin-izin pihak yang berwenang dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan pada Bursa Efek di Indonesia tempat di mana saham Perseroan dicatatkan.
3. Bentuk dan tata cara pemindahan hak atas saham yang diperdagangkan di Pasar Modal wajib memenuhi peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
4. Semua pemindahan hak atas saham harus dibuktikan dengan dokumen yang ditandatangani oleh atau atas nama pihak yang memindahkan hak dan oleh atau atas nama pihak yang menerima pemindahan hak atas saham yang bersangkutan.
5. Dokumen pemindahan hak atas saham harus memenuhi peraturan di bidang Pasar Modal yang berlaku di Indonesia, tempat di mana saham Perseroan dicatatkan, dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Direksi dapat menolak untuk mendaftarkan pemindahan hak atas saham dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan apabila cara-cara yang disyaratkan dalam anggaran dasar ini tidak dipenuhi atau apabila salah satu syarat dalam izin yang diberikan kepada Perseroan oleh pihak yang berwenang atau hal lain yang disyaratkan oleh pihak yang berwenang tidak terpenuhi.
7. Apabila Direksi menolak untuk mencatatkan pemindahan hak atas saham tersebut, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal permohonan untuk pendaftaran itu diterima oleh Direksi Perseroan, Direksi wajib mengirimkan pemberitahuan penolakan kepada pihak yang akan memindahkan haknya. Mengenai saham Perseroan yang tercatat pada bursa efek di Indonesia, setiap penolakan untuk mencatat pemindahan hak harus sesuai dengan peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat saham Perseroan dicatatkan.
8. Orang yang mendapat hak atas saham karena kematian seorang pemegang saham atau karena alasan lain yang menyebabkan kepemilikan suatu saham berubah menurut hukum, dengan mengajukan bukti-bukti hak sebagaimana sewaktu-waktu disyaratkan oleh Direksi, dapat mengajukan permohonan secara tertulis untuk didaftar sebagai pemegang saham.
9. Pendaftaran hanya dapat dilakukan apabila Direksi dapat menerima baik bukti-bukti hak itu tanpa mengurangi ketentuan dalam anggaran dasar ini serta dengan mengindahkan peraturan yang berlaku di Bursa Efek di Indonesia, tempat saham Perseroan dicatatkan.
10. Semua pembatasan, larangan, dan ketentuan dalam anggaran dasar ini yang mengatur hak untuk memindahkan hak atas saham dan pendaftaran pemindahan hak atas saham harus berlaku pula terhadap setiap pemindahan hak menurut ayat (6) Pasal ini.
11. Pemegang saham yang mengajukan permintaan penyelenggaraan RUPS dan dalam hal permintaan penyelenggaraan RUPS tersebut dipenuhi oleh Direksi dan Dewan Komisaris atau berdasarkan penetapan pengadilan, wajib tidak mengalihkan saham yang dimilikinya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak penyelenggaraan RUPS.



Penitipan Kolektif

1. Saham-saham yang berada dalam Penitipan Kolektif berlaku ketentuan dalam Pasal ini, yaitu:
 - a. Saham dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian harus dicatat dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk kepentingan pemegang rekening pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian;
 - b. 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;
 - c. Apabila saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, maka Perseroan akan mencatatkan saham tersebut dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan pemilik Unit Penyertaan dari Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut;
 - d. Perseroan wajib menerbitkan sertifikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam huruf c di atas sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan;
 - e. Perseroan wajib memutasikan saham dalam Penitipan Kolektif yang terdaftar atas nama Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan menjadi atas nama Pihak yang ditunjuk oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud;
 - f. Permohonan mutasi disampaikan oleh Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian untuk Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Perseroan atau Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan;
 - g. Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian atau Perusahaan Efek wajib menerbitkan konfirmasi kepada pemegang rekening sebagai tanda bukti pencatatan dalam Rekening Efek;
 - h. Dalam Penitipan Kolektif setiap saham dari jenis dan klasifikasi yang sama yang diterbitkan Perseroan adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain;
 - i. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila surat saham tersebut hilang atau musnah, kecuali pihak yang meminta mutasi dimaksud dapat memberikan bukti dan/atau jaminan yang cukup bahwa pihak tersebut benar-benar sebagai pemegang saham dan surat saham tersebut benar-benar hilang atau musnah;
 - j. Perseroan wajib menolak pencatatan saham ke dalam Penitipan Kolektif apabila saham tersebut dijamin, diletakkan dalam sita jaminan berdasarkan penetapan pengadilan atau disita untuk pemeriksaan perkara pidana;
 - k. Pemegang Rekening Efek yang Efeknya tercatat dalam Penitipan Kolektif berhak hadir dan/atau mengeluarkan suara dalam RUPS sesuai dengan jumlah saham yang dimilikinya pada rekening tersebut;
 - l. Pemegang rekening efek yang berhak mengeluarkan suara dalam RUPS adalah pihak yang namanya tercatat sebagai pemegang rekening efek pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Bank Kustodian, atau Perusahaan Efek paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum panggilan RUPS. Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, atau Bank Kustodian, atau Perusahaan Efek dalam jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan yang berlaku di Pasar Modal wajib menyampaikan daftar nama pemegang rekening efek kepada Perseroan untuk didaftarkan dalam buku Daftar Pemegang Saham yang khusus disediakan oleh RUPS dalam jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal;
 - m. Manajer Investasi berhak hadir dan mengeluarkan suara dalam RUPS atas saham Perseroan yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian tersebut wajib menyampaikan nama Manajer Investasi tersebut kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pemanggilan RUPS;
 - n. 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;
- o. Perseroan wajib menyerahkan dividen, saham bonus atau hak-hak lain sehubungan dengan pemilikan saham kepada Bank Kustodian atas saham dalam Penitipan Kolektif pada Bank Kustodian yang merupakan bagian dari Portofolio Efek Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan tidak termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian; dan
 - p. Batas waktu penentuan pemegang Rekening Efek yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham dalam Penitipan Kolektif ditentukan oleh RUPS dengan ketentuan bahwa Bank Kustodian dan Perusahaan Efek wajib menyampaikan daftar pemegang Rekening Efek beserta jumlah saham Perseroan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang Rekening Efek tersebut kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, paling lambat pada tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya, untuk selanjutnya diserahkan kepada Perseroan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal yang menjadi dasar penentuan pemegang saham yang berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus atau hak-hak lainnya tersebut.
2. Ketentuan mengenai Penitipan Kolektif tunduk pada peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta ketentuan Bursa Efek di wilayah Republik Indonesia di tempat saham-saham Perseroan dicatatkan.

Rapat Umum Pemegang Saham

1. RUPS adalah:
 - a. RUPS Tahunan;
 - b. RUPS lainnya, yang dalam anggaran dasar ini disebut RUPS Luar Biasa.
2. Istilah RUPS dalam anggaran dasar ini berarti keduanya, yaitu RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.
3. RUPS Tahunan diselenggarakan tiap tahun, paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup.
4. Dalam RUPS Tahunan:
 - a. Direksi mengajukan perhitungan tahunan yang terdiri dari neraca dan perhitungan laba rugi dari tahun buku yang bersangkutan serta penjelasan atas dokumen tersebut dan yang telah diperiksa oleh Akuntan Publik yang terdaftar, neraca dan perhitungan laba rugi mana yang harus diajukan untuk mendapat persetujuan dan pengesahan RUPS Perseroan;
 - b. Direksi mengajukan laporan tahunan mengenai keadaan dan jalannya Perseroan, tata usaha keuangan dari tahun buku yang bersangkutan, hasil yang telah dicapai, perkiraan mengenai perkembangan Perseroan di masa yang akan datang, kegiatan utama Perseroan dan perubahannya selama tahun buku serta rincian masalah yang timbul selama tahun buku yang mempengaruhi kegiatan Perseroan untuk mendapatkan persetujuan RUPS Perseroan;
 - c. Diputuskan penggunaan laba Perseroan tahun buku yang baru selesai dan laba yang belum dibagi dari tahun-tahun buku yang lalu harus ditentukan dan disetujui;
 - d. Dilakukan penunjukan akuntan publik yang terdaftar;
 - e. Jika perlu, mengisi lowongan jabatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan;
 - f. Dapat diputuskan hal-hal lain yang telah diajukan dengan tidak mengurangi ketentuan dalam anggaran dasar.
5. Persetujuan Laporan Tahunan dan pengesahan Laporan Keuangan oleh RUPS Tahunan berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan.
6. RUPS Luar Biasa dapat diselenggarakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan untuk membicarakan dan memutuskan mata acara rapat, kecuali mata acara rapat yang dimaksud pada ayat (4) huruf a, sampai dengan c, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan anggaran dasar Perseroan.
7.
 - a. 1 (satu) orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara, dapat meminta agar diselenggarakan RUPS;
 - b. permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya;
 - c. permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a ayat (7) 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 Perseroan;
- d. Direksi wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima Direksi;
- e. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf d Pasal ini, maka pemegang saham dapat mengajukan kembali permintaan penyelenggaraan RUPS kepada Dewan Komisaris;
- f. 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 (7) huruf d Pasal ini, diterima Dewan Komisaris;
- g. Dalam hal Direksi atau Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman RUPS dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada dalam ayat (7) huruf d dan huruf f Pasal ini, maka Direksi atau Dewan Komisaris wajib mengumumkan:
 - (i) terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a Pasal ini; dan
 - (ii) alasan tidak diselenggarakannya RUPS;
- h. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf f Pasal ini, pemegang saham sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a Pasal ini dapat mengajukan permintaan diselenggarakannya RUPS kepada ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan untuk menetapkan pemberian izin diselenggarakannya RUPS.

Tempat dan Pemanggilan RUPS

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam anggaran dasar Perseroan, RUPS wajib dilakukan di wilayah Negara Republik Indonesia dan dapat dilakukan di:
 - a. tempat kedudukan Perseroan; atau
 - b. tempat Perseroan melakukan 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 Perseroan dicatatkan.
2.
 - a. Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan;
 - b. pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a Pasal ini paling kurang memuat:
 - (i) ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - (ii) ketentuan pemegang saham yang berhak mengusulkan mata acara RUPS;
 - (iii) tanggal penyelenggaraan RUPS; dan
 - (iv) tanggal pemanggilan RUPS;
 - c. dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham, selain memuat hal yang disebut pada ayat (2) huruf b Pasal ini, pengumuman RUPS wajib memuat informasi bahwa Perseroan menyelenggarakan RUPS karena adanya permintaan dari pemegang saham;
 - d. Pengumuman RUPS kepada pemegang saham paling kurang melalui:
 - (i) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional;
 - (ii) situs web Bursa Efek; dan
 - (iii) situs web Perseroan, dalam bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling kurang bahasa Inggris;
 - e. Pengumuman RUPS yang menggunakan bahasa asing sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d Pasal ini wajib memuat informasi yang sama dengan informasi dalam pengumuman RUPS yang menggunakan bahasa Indonesia;
 - f. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran informasi yang diumumkan dalam bahasa asing dengan yang diumumkan dengan bahasa Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e Pasal ini, informasi yang digunakan sebagai acuan adalah informasi dalam bahasa Indonesia;
 - g. Bukti pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d Pasal ini wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pengumuman RUPS;
 - h. Dalam hal RUPS diselenggarakan atas permintaan pemegang saham, penyampaian bukti pengumuman RUPS juga disertai dengan salinan surat permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud



- pada Pasal 9 ayat (7) huruf b anggaran dasar Perseroan.
3. Pemegang saham dapat mengusulkan mata acara RUPS apabila:
 - a. telah diajukan secara tertulis kepada Direksi oleh 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang mewakili 1/20 (satu per dua puluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara; dan
 - b. telah diterima sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelum pemanggilan untuk RUPS yang bersangkutan dikeluarkan.
 4. Usulan mata acara RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini, harus diajukan dengan itikad baik, mempertimbangkan kepentingan Perseroan, menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara RUPS dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
 5.
 - a. Perseroan wajib melakukan pemanggilan kepada pemegang saham paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS;
 - b. Pemanggilan RUPS paling kurang memuat informasi:
 - (i) tanggal penyelenggaraan RUPS;
 - (ii) waktu penyelenggaraan RUPS;
 - (iii) tempat penyelenggaraan RUPS;
 - (iv) ketentuan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPS;
 - (v) mata acara RUPS termasuk penjelasan atas setiap mata acara tersebut; dan
 - (vi) informasi yang menyatakan bahan terkait mata acara RUPS tersedia bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan RUPS diselenggarakan;
 - c. Pemanggilan RUPS kepada pemegang saham bagi Perseroan paling kurang melalui:
 - (i) 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional;
 - (ii) situs web Bursa Efek; dan
 - (iii) situs web Perseroan, dalam bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling kurang bahasa Inggris;
 - d. Pemanggilan RUPS yang menggunakan bahasa asing sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c Pasal ini wajib memuat informasi yang sama dengan informasi dalam pemanggilan RUPS yang menggunakan bahasa Indonesia. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran informasi pada pemanggilan dalam bahasa asing dengan informasi pada pemanggilan dalam bahasa Indonesia, informasi yang digunakan sebagai acuan adalah informasi dalam bahasa Indonesia;
 - e. Bukti pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c Pasal ini wajib disampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pemanggilan RUPS;
 - f. Ketentuan pemanggilan RUPS dalam ayat (5) Pasal ini mutatis mutandis berlaku untuk pemanggilan penyelenggaraan RUPS oleh pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) huruf h Pasal 9 anggaran dasar Perseroan.
 6. Selain penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ayat (1) Pasal ini, RUPS dapat juga dilakukan melalui media telekonferensi, video konferensi atau melalui sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta RUPS saling melihat dan mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam RUPS, dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang Pasar Modal.
 7. Perseroan wajib menyediakan bahan mata acara RUPS bagi pemegang saham sejak tanggal dilakukannya pemanggilan RUPS sampai dengan penyelenggaraan RUPS. Bahan mata acara RUPS dapat berupa:
 - a. salinan dokumen fisik yang diberikan secara cuma-cuma di kantor Perseroan jika diminta secara tertulis oleh pemegang saham; atau
 - b. salinan dokumen elektronik yang dapat diakses atau diunduh melalui situs web Perseroan.
 8. 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:
 - a. di situs web Perseroan paling kurang sejak saat pemanggilan sampai dengan penyelenggaraan RUPS; atau
 - b. pada waktu lain selain waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a Pasal ini, namun paling lambat pada saat penyelenggaraan RUPS, sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
 9. Perseroan wajib melakukan ralat pemanggilan RUPS jika terdapat perubahan informasi dalam pemanggilan RUPS yang telah dilakukan. Dalam hal ralat pemanggilan RUPS memuat informasi atas perubahan tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS Perseroan wajib melakukan pemanggilan ulang RUPS dengan tata cara sebagaimana diatur dalam ayat (5) Pasal ini. Kewajiban melakukan pemanggilan



ulang RUPS tersebut tidak berlaku apabila ralat pemanggilan RUPS mengenai perubahan atas tanggal penyelenggaraan RUPS dan/atau penambahan mata acara RUPS dilakukan bukan karena kesalahan Perseroan. Ketentuan media dan penyampaian bukti pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) Pasal ini mutatis mutandis berlaku untuk media ralat pemanggilan RUPS dan penyampaian bukti ralat pemanggilan RUPS.

10. RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak hadir atau berhalangan hadir, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris atau anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan hadir, maka RUPS dipimpin oleh pemegang saham yang hadir dalam RUPS yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS. Dalam hal anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan dengan mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Dewan komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal salah satu anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi untuk memimpin RUPS mempunyai benturan kepentingan atas mata acara yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Dalam hal semua anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang pemegang saham bukan pengendali yang dipilih oleh mayoritas pemegang saham lainnya yang hadir dalam RUPS.

Pelaksanaan RUPS

1. Pada saat pelaksanaan RUPS, tata tertib RUPS harus diberikan kepada pemegang saham yang hadir. Pokok-pokok tata tertib tersebut harus dibacakan sebelum RUPS dimulai. Pada saat pembukaan RUPS, pimpinan RUPS wajib memberikan penjelasan kepada pemegang saham paling kurang mengenai:
 - a. kondisi umum Perseroan secara singkat;
 - b. mata acara RUPS;
 - c. mekanisme pengambilan keputusan terkait mata acara RUPS; dan
 - d. tata cara penggunaan hak pemegang saham untuk mengajukan pertanyaan dan/atau pendapat.
2.
 - a. RUPS, termasuk pengambilan keputusan mengenai pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas, dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, kecuali Undang-Undang dan/atau anggaran dasar ini menentukan kuorum yang lebih besar;
 - b. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a tidak tercapai, diadakan pemanggilan RUPS kedua dengan ketentuan sebagai berikut:
 - (i) dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua dilangsungkan dengan menyebutkan RUPS pertama telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum kehadiran;
 - (ii) RUPS kedua dilangsungkan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS pertama dilangsungkan;
 - (iii) RUPS kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara hadir atau diwakili, kecuali anggaran dasar ini menentukan kuorum yang lebih besar;
 - c. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua tidak tercapai, 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.
3. Pemegang saham dapat diwakili oleh pemegang saham lain atau orang lain dengan surat kuasa. Namun pemegang saham tidak berhak memberikan kuasa kepada lebih dari seorang kuasa untuk sebagian dari jumlah saham yang dimilikinya dengan suara yang berbeda, kecuali bagi:
 - a. Bank Kustodian atau Perusahaan Efek sebagai Kustodian yang mewakili nasabah-nasabahnya pemilik saham Perusahaan Terbuka;
 - b. Manajer Investasi yang mewakili kepentingan Reksa Dana yang dikelolanya.
4. Ketua RUPS berhak meminta agar surat kuasa untuk mewakili pemegang saham diperlihatkan kepadanya pada waktu RUPS diadakan.



5. Dalam RUPS, setiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
6. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan pegawai Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, tetapi suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam RUPS tidak dihitung dalam pemungutan suara.
7. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain dilakukan pemungutan dengan lisan, kecuali jika Ketua RUPS menentukan lain tanpa ada keberatan dari pemegang saham yang hadir dalam RUPS tersebut.
8. Semua keputusan RUPS diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, keputusan diambil melalui pemungutan suara. Keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS, kecuali Undang-Undang dan/atau anggaran dasar ini menentukan bahwa keputusan adalah sah jika disetujui oleh jumlah suara setuju yang lebih besar.
9. Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara transaksi yang mempunyai benturan kepentingan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. RUPS dapat dilangsungkan jika 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;
 - b. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf a Pasal ini 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf a Pasal ini tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam 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;
 - d. keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir dalam RUPS;
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua -sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf c Pasal ini tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh OJK atas- permohonan Perseroan;
 - f. keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh pemegang saham independen yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah saham yang dimiliki oleh pemegang saham independen yang hadir dalam RUPS;
 - g. 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.
10. Pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah yang hadir dalam RUPS namun abstain (tidak memberikan suara) dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.
11. Dalam hal Perseroan memiliki lebih dari 1 (satu) klasifikasi saham, RUPS untuk mata acara perubahan hak atas saham, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. usulan mata acara perubahan hak atas saham wajib mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) anggaran dasar Perseroan;
 - b. RUPS hanya dihadiri oleh pemegang saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tertentu, dengan ketentuan RUPS dapat dilangsungkan jika dalam RUPS paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili dalam RUPS;
 - c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (11) huruf b Pasal ini tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham pada klasifikasi saham yang terkena dampak atas perubahan hak tersebut hadir atau diwakili dalam RUPS;
 - d. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (11) huruf b dan huruf c Pasal ini adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS; dan
 - e. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (11) huruf b Pasal ini 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;

- f. 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 berdasarkan peraturan OJK diberikan hak untuk hadir dan mengambil keputusan dalam RUPS terkait dengan perubahan hak atas saham pada klasifikasi saham tersebut.

Direksi

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi yang terdiri dari sedikit-dikitnya 3 (tiga) anggota Direksi. Seorang diantaranya dapat diangkat menjadi Direktur Utama dan seorang diantaranya lagi dapat diangkat menjadi Direktur Independen
2. Yang dapat diangkat sebagai anggota Direksi adalah Warga Negara Indonesia dan/atau Warga Negara Asing yang telah memenuhi syarat untuk diangkat sebagai Direksi Perseroan berdasarkan ketentuan Peraturan OJK dan peraturan perundang-undangan lainnya.
3. Anggota Direksi diangkat oleh RUPS, masing-masing untuk jangka waktu sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan yang kelima setelah pengangkatan tersebut, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu dengan tetap memberikan kesempatan kepada anggota Direksi yang bersangkutan untuk memberikan klarifikasi dalam RUPS tersebut apabila yang bersangkutan menginginkannya.
4. Anggota Direksi yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali.
5. Seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang berhenti atau dihentikan dari jabatannya atau untuk mengisi lowongan harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa jabatan anggota Direksi lain yang menjabat.
6. Jika oleh suatu sebab apapun jabatan seorang atau lebih atau semua anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadi lowongan harus diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan dan anggaran dasar Perseroan.
7. Jika oleh sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, untuk sementara Perseroan diurus oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh rapat Dewan Komisaris.
8. Anggota Direksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksudnya tersebut kepada Perseroan sekurang-kurangnya 90 (sembilan puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya, dan kepada anggota Direksi yang mengundurkan diri tersebut tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sejak pengangkatan sampai dengan pengunduran dirinya, dalam RUPS berikutnya.
9. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya surat permohonan pengunduran diri.
10. Dalam hal anggota Direksi mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Direksi menjadi kurang dari 3 (tiga) orang, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat anggota Direksi yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Direksi.
11. Gaji, honorarium, insentif dan/atau tunjangan yang bersifat tetap dan/atau variabel dari para anggota Direksi dari waktu ke waktu harus ditentukan oleh Dewan Komisaris dalam menjalankan fungsi nominasi dan remunerasi, dengan memperhatikan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
12. Jabatan anggota Direksi berakhir, jika:
 - a. masa jabatan berakhir;
 - b. mengundurkan diri sesuai ketentuan ayat (8) dan (9) Pasal ini;
 - c. tidak lagi memenuhi persyaratan berdasarkan anggaran dasar, Peraturan OJK dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku;
 - d. meninggal dunia;
 - e. diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS.

Tugas dan Tanggung Jawab Direksi

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam anggaran dasar. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengurusan, Direksi wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar Perseroan.



- Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan -tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.
2. Direksi wajib mengelola Perseroan sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawab sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 3. Direksi mengurus kekayaan Perseroan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 4. Direksi wajib:
 - a. menerapkan manajemen risiko dan prinsip-prinsip GCG dalam setiap kegiatan usaha Perseroan pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi;
 - b. membuat rencana kerja tahunan yang disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan serta melaksanakannya.
 5. Direksi menetapkan susunan organisasi dan tata kerja Perseroan dengan persetujuan Dewan Komisaris.
 6. Direksi wajib mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada pemegang saham melalui RUPS.
 7. 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 pengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi untuk tindakan-tindakan di bawah ini:
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang pada rekening Perseroan di Bank);
 - b. membeli, menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas harta tetap dan perusahaan-perusahaan atau memberati harta kekayaan Perseroan;
 - c. mengikat Perseroan sebagai penjamin hutang;
 - d. mengadakan kontrak kerja sama dengan pihak lain;
 - e. mendirikan suatu usaha atau turut serta pada perusahaan lain, baik di dalam maupun di luar negeri; harus dengan persetujuan Dewan Komisaris Perseroan.
 8. Perbuatan hukum untuk melakukan Transaksi Material dan Transaksi Benturan Kepentingan Tertentu sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal harus mendapat persetujuan dari RUPS Perseroan, dengan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 9. Perbuatan hukum untuk mengalihkan (bukan dalam rangka menjalankan kegiatan usaha Perseroan), atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar harta kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari RUPS Perseroan dengan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 10. Perbuatan hukum untuk mengalihkan atau menjadikan sebagai jaminan utang atau melepaskan hak atas harta kekayaan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) Pasal ini wajib pula diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar di tempat kedudukan Perseroan paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak dilakukannya perbuatan hukum tersebut.
 11. Selain yang tersebut dalam ayat (9) dan ayat (10) Pasal ini, RUPS dapat menentukan pembatasan-pembatasan dan/atau syarat-syarat lain.
 12.
 - 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, yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka salah seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
 - c. dalam hal hanya ada seorang anggota Direksi, maka segala tugas dan wewenang yang diberikan kepada Direktur Utama atau anggota Direksi yang lain dalam anggaran dasar ini berlaku pula baginya.
 13. Dalam hal seluruh anggota Direksi tidak dapat hadir/berhalangan karena sebab apapun juga, maka anggota Direksi yang berhalangan hadir dapat memberikan kuasa secara tertulis kepada orang lain yang ditunjuk untuk itu.
 14. Pembagian tugas dan wewenang pengurusan di antara anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan RUPS, dalam hal RUPS tidak menetapkan maka pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi.
 15. Dalam hal anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan, maka yang berhak mewakili Perseroan adalah:
 - a. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
 - b. Dewan Komisaris, dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan



- Perseroan; atau
- c. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS, dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
16. Dalam hal terjadi benturan kepentingan, anggota Direksi dilarang mengambil tindakan yang dapat merugikan atau mengurangi keuntungan Perseroan dan wajib mengungkapkan benturan kepentingan dimaksud dalam setiap keputusan.

Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris sedikit-dikitnya terdiri dari 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris. Seorang diantaranya dapat diangkat menjadi Komisaris Utama dan seorang diantaranya lagi dapat diangkat menjadi Komisaris Independen. Dalam hal Dewan Komisaris terdiri lebih dari 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris, jumlah Komisaris Independen wajib paling kurang 30% (tiga puluh persen) dari jumlah seluruh anggota Dewan Komisaris dan 1 (satu) diantara anggota Dewan Komisaris diangkat menjadi Komisaris Utama.
2. Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh RUPS, masing-masing untuk jangka waktu sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan yang kelima setelah pengangkatan tersebut, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu dengan tetap memberikan kesempatan anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan untuk memberikan klarifikasi dalam RUPS tersebut apabila yang bersangkutan menginginkannya.
3. Setiap anggota Dewan Komisaris harus profesional dan mempunyai kompetensi yang dapat menunjang pelaksanaan tugas dan fungsinya.
4. Yang dapat diangkat sebagai anggota Dewan Komisaris adalah Warga Negara Indonesia dan/atau Warga Negara Asing yang telah memenuhi syarat untuk diangkat sebagai Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundang-undangan lainnya.
5. Jika oleh suatu sebab jabatan anggota Dewan Komisaris lowong, maka dalam jangka waktu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari setelah terjadinya lowongan, harus diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan dan anggaran dasar Perseroan. Seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Komisaris yang berhenti atau dihentikan dari jabatannya atau untuk mengisi lowongan harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa jabatan anggota Komisaris lain yang menjabat.
6. Seorang anggota Dewan Komisaris berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksudnyatersebut kepada Perseroan sekurang-kurangnya 90 (sembilan puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.
7. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya surat permohonan pengunduran diri.
8. Dalam hal anggota Dewan Komisaris mengundurkan diri sehingga mengakibatkan jumlah anggota Dewan Komisaris masing-masing menjadi kurang dari 2 (dua) orang, maka pengunduran diri tersebut sah apabila telah ditetapkan oleh RUPS dan telah diangkat Dewan Komisaris yang baru sehingga memenuhi persyaratan minimal jumlah anggota Dewan Komisaris.
9. Gaji, honorarium, insentif dan/atau tunjangan yang bersifat tetap dan/atau variabel dari para anggota Dewan Komisaris dari waktu ke waktu harus ditentukan oleh Dewan Komisaris dalam menjalankan fungsi nominasi dan remunerasi, dengan memperhatikan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
10. Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila:
 - a. masa jabatan berakhir;
 - b. mengundurkan diri sesuai ketentuan ayat (6) dan ayat (7) Pasal ini;
 - c. tidak lagi memenuhi persyaratan berdasarkan anggaran dasar, Peraturan OJK dan peraturan perundang-undangan lainnya;
 - d. meninggal dunia;
 - e. diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS.
11. Komisaris Independen wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. bukan merupakan orang yang bekerja atau mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan atau mengawasi kegiatan Perseroan dalam waktu 6 (enam) bulan terakhir, kecuali untuk pengangkatan kembali sebagai Komisaris Independen Perseroan pada periode berikutnya;
 - b. tidak mempunyai saham, baik langsung maupun tidak langsung pada Perseroan;
 - c. tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau pemegang saham utama Perseroan; dan



- d. tidak mempunyai hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.
12. Anggota Dewan Komisaris dapat merangkap jabatan sebagai:
 - a. anggota Direksi paling banyak pada 2 (dua) Emiten atau Perusahaan Publik lain; dan
 - b. anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 2 (dua) Emiten atau Perusahaan Publik lain.
13. Dalam hal anggota Dewan Komisaris tidak merangkap jabatan sebagai anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris yang bersangkutan dapat merangkap jabatan sebagai anggota Dewan Komisaris paling banyak pada 4 (empat) Emiten atau Perusahaan Publik lain.
14. Anggota Dewan Komisaris dapat merangkap sebagai anggota Komite paling banyak pada 5 (lima) Komite pada Emiten atau Perusahaan Publik dimana yang bersangkutan juga menjabat sebagai anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris.
15. Rangkap jabatan sebagai anggota Komite sebagaimana dimaksud pada ayat (14) Pasal ini hanya dapat dilakukan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya.
16. Dalam hal terdapat peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur ketentuan mengenai rangkap jabatan yang berbeda dengan ketentuan dalam anggaran dasar ini, berlaku ketentuan yang mengatur lebih ketat.
17. Komisaris Independen yang telah menjabat selama 2 (dua) periode masa jabatan dapat diangkat kembali pada periode selanjutnya sepanjang Komisaris Independen tersebut menyatakan dirinya tetap independen kepada RUPS.
18. Pernyataan independensi Komisaris Independen sebagaimana dimaksud pada ayat (17) Pasal ini wajib diungkapkan dalam laporan tahunan.
19. Dalam hal Komisaris Independen menjabat pada Komite Audit, Komisaris Independen yang bersangkutan hanya dapat diangkat kembali pada Komite Audit untuk 1 (satu) periode masa jabatan Komite Audit berikutnya.

Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi. Dewan Komisaris wajib menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.
2. Anggota 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, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain - lain serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi.
3. Dalam menjalankan tugas Dewan Komisaris berhak memperoleh penjelasan dari Direksi atau setiap anggota Direksi tentang segala hal yang diperlukan oleh Dewan Komisaris.
4. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas, Dewan Komisaris wajib membentuk Komite Audit, Komite Remunerasi dan Nominasi serta komite lainnya sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal. Dalam hal tidak dibentuk komite nominasi dan remunerasi, maka fungsi nominasi dan remunerasi yang diatur dalam Peraturan OJK wajib dijalankan oleh Dewan Komisaris. Dewan Komisaris wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja Komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya setiap akhir tahun buku.
5. Dewan Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara seorang atau lebih anggota Direksi, apabila anggota Direksi tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku atau merugikan maksud dan tujuan Perseroan atau melalaikan kewajibannya.
6. Pemberhentian sementara itu harus diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan disertai alasannya.
7. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh hari) setelah tanggal pemberhentian sementara, Dewan Komisaris harus menyelenggarakan RUPS untuk mencabut atau menguatkan keputusan pemberhentian sementara tersebut. Dalam RUPS sebagaimana dimaksud, anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk hadir guna membela diri.
8. RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (7) pasal ini dipimpin oleh Komisaris Utama dan apabila Komisaris Utama tidak hadir, hal tersebut tidak perlu dibuktikan kepada pihak lain, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris lainnya yang ditunjuk oleh RUPS tersebut dan pemanggilan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 10 anggaran dasar Perseroan.



9. Dengan lampaunya jangka waktu penyelenggaraan RUPS sebagaimana yang dimaksud pada ayat (7) Pasal ini atau RUPS tidak dapat mengambil keputusan, maka pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pasal ini menjadi batal.

Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan, dalam hal demikian Rapat Dewan Komisaris berhak untuk memberikan kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih di antara mereka atas tanggungan mereka bersama, satu dan lain dengan memperhatikan ketentuan ayat (7) Pasal ini.



XVI. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Selama Masa Penawaran, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja yang berlaku pada kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau para Penjamin Emisi Efek, yaitu mulai pukul 10.00 sampai dengan pukul 15.00 WIB.

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Prospektus ini dan FPPS. Pemesanan pembelian saham dilakukan dengan menggunakan FPPS asli ataupun salinan yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek. FPPS asli ataupun salinan yang dikeluarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek dapat diperoleh dari para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan yang namanya tercantum pada Bab Penyebarluasan Prospektus dan FPPS dalam Prospektus ini. FPPS dibuat dalam 5 (lima) rangkap. Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak akan dilayani. Setiap pemesan saham harus telah memiliki rekening efek pada Perseroan efek/bank kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening pada Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

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

Agen Penjualan, Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian sahamnya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan tersebut.

2. PEMESAN YANG BERHAK

Setiap pihak hanya berhak mengajukan satu FPPS dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan dengan melampirkan fotocopy jati diri (KTP/paspor bagi perorangan dan anggaran dasar bagi badan hukum) dan membawa tanda jati diri asli (KTP/paspor bagi perorangan, dan anggaran dasar bagi badan hukum) serta tanda bukti sebagai nasabah anggota bursa dan melakukan pembayaran sebesar jumlah pesanan. Bagi pemesan asing, di samping melampirkan fotocopy paspor, pada FPPS wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri dan/atau domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas serta melakukan pembayaran sebesar jumlah pemesanan.

Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian sahamnya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan pembelian.

Pemesan yang berhak melakukan pemesanan pembelian saham adalah perorangan dan/atau Lembaga/Badan Usaha sebagaimana diatur dalam UUPM dan Peraturan No. IX.A.7 tentang Tanggung Jawab Manajer Penjatahan dalam Rangka Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.

3. JUMLAH PESANAN

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



4. PENDAFTARAN EFEK KE DALAM PENITIPAN KOLEKTIF

Saham-Saham Yang Ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

- a. Dengan didaftarkanya saham tersebut di KSEI maka atas Saham Yang Ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran umum saham perdana dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham - saham hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam Rekening Efek atas nama pemegang rekening selambat-lambatnya pada tanggal distribusi saham setelah menerima konfirmasi registrasi saham tersebut atas nama KSEI dari Perseroan atau BAE;
 - 2) Sebelum saham yang ditawarkan dalam Penawaran umum saham perdana ini dicatatkan di BEI, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk FKPS yang sekaligus merupakan sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham – saham dalam penitipan kolektif;
 - 3) KSEI, Perseroan Efek, atau Bank Kustodian akan menerbitkan konfirmasi tertulis kepada pemegang rekening sebagai surat konfirmasi mengenai kepemilikan Saham. Konfirmasi Tertulis merupakan surat konfirmasi yang sah atas Saham yang tercatat dalam Rekening Efek;
 - 4) Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar rekening efek di KSEI;
 - 5) Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, saham bonus, Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD), dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;
 - 6) Pembayaran dividen, saham bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian;
 - 7) Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perseroan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
 - 8) Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
 - 9) Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh Perseroan dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;
 - 10) Pihak-pihak yang hendak melakukan penyelesaian transaksi bursa atas Saham Perseroan wajib menunjuk Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening di KSEI untuk mengadministrasikan Saham tersebut.
 - 11) Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan surat kolektif sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada Penjamin Emisi Efek di mana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. PENGAJUAN PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Selama Masa Penawaran, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja yang berlaku pada kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau para Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan dimana FPPS diperoleh.

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) FPPS dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan dengan melampirkan fotokopi tanda jati diri (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) dan membawa tanda jati diri asli (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) serta tanda bukti sebagai nasabah anggota bursa dan melakukan pembayaran sebesar jumlah pemesanan. Bagi pemesan asing, di samping melampirkan fotokopi paspor, pada FPPS wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri dan/ atau



domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas serta melakukan pembayaran sebesar jumlah pesanan.

Agen Penjualan, Penjamin Emisi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham termasuk persyaratan pihak yang berhak melakukan pemesanan, tidak terpenuhi. Sedangkan pemesan, tidak dapat membatalkan pembelian sahamnya apabila telah memenuhi persyaratan pemesanan tersebut.

6. MASA PENAWARAN

Masa Penawaran akan berlangsung selama 2 (dua) Hari Kerja, yaitu pada tanggal 2 – 3 Juli 2019. Jam penawaran akan dimulai pada pukul 10.30 WIB sampai dengan pukul 15.00 WIB.

7. TANGGAL PENJATAHAN

Tanggal Penjataan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 5 Juli 2019.

8. SYARAT-SYARAT PEMBAYARAN

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek, pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah serta dibayarkan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada waktu FPPS diajukan. Semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada :

Nama Bank: Mayapada Internasional Tbk
Cabang: KPO Mayapada Tower
Nomor Rekening: 10030029623
Atas Nama: PT. Danatama Makmur Sekuritas

Apabila pembayaran dilakukan dengan menggunakan cek, cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) formulir pemesanan. Cek milik/atas nama Pihak Ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran. Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau wesel bank ditolak oleh bank, pemesanan pembelian saham yang bersangkutan adalah batal. Pembayaran menggunakan cek/pemindahbukuan/ giro sudah harus *"in good fund"* pada hari terakhir masa Penawaran Umum untuk Penjamin Emisi Efek, nasabah ritel dan nasabah institusi, kecuali untuk nasabah institusi internasional yang menerima penjatahan pasti.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan bilyet giro akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau bilyet giro ditolak oleh bank tertarik, maka pemesan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran melalui *transfer account* dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Nota Kredit Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS/DPPS-nya.

Apabila pembayaran dilakukan dengan menggunakan cek, cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) formulir pemesanan. Cek milik/atas nama Pihak Ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran. Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan, cek atau wesel bank ditolak oleh bank, pemesanan pembelian saham yang bersangkutan adalah batal. Pembayaran menggunakan cek/pemindahbukuan/ giro sudah harus *"in good fund"* pada hari terakhir masa Penawaran Umum untuk Penjamin Emisi Efek, nasabah ritel dan nasabah institusi, kecuali untuk nasabah institusi internasional yang menerima penjatahan pasti.

Semua biaya bank dan biaya transfer sehubungan dengan pembayaran tersebut menjadi tanggung jawab pemesan. Semua cek dan bilyet giro akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau bilyet



giro ditolak oleh bank tertarik, maka pemesan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran melalui *transfer account* dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Nota Kredit Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS/DPPS-nya.

9. BUKTI TANDA TERIMA

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, para Penjamin Emisi Efek, atau Agen Penjualan yang menerima pengajuan FPPS, akan menyerahkan kembali kepada pemesan, tembusan atau fotokopi lembar ke-5 (lima) dari FPPS yang telah ditandatangani (tanda tangan asli) sebagai Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham ini bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham tersebut harus disimpan dengan baik agar kelak dapat diserahkan kembali pada saat pengembalian uang pemesanan dan/atau penerimaan Formulir Konfirmasi Penjatahan atas pemesanan pembelian saham. Bagi pemesan pembelian saham secara khusus, Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham akan diberikan langsung oleh Perseroan.

10. PENJATAHAN SAHAM

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh PT Danatama Makmur Sekuritas selaku Manajer Penjatahan dengan sistem kombinasi yaitu Penjatahan Terpusat (*Pooling*) dan Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

A. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Penjatahan pasti dibatasi sampai dengan 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah yang ditawarkan, yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada dana pensiun, asuransi, reksadana, yayasan, institusi bentuk lain, baik domestik maupun luar negeri.

Dalam hal penjatahan yang dilaksanakan dengan menggunakan sistem Penjatahan Pasti, penjatahan tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
- b. Jumlah Penjatahan Pasti sebagaimana dimaksud pada huruf a termasuk juga jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum; dan
- c. Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada Pemesan Saham yang Terafiliasi, yaitu:
 - 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 atau Agen Penjualan sehubungan dengan Penawaran umum saham perdana;
 - 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 pesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

B. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Penjatahan terpusat dibatasi sampai dengan 1% (satu persen) dari jumlah yang ditawarkan. Jika jumlah saham yang dipesan melebihi jumlah Saham Yang Ditawarkan, maka Manajer Penjatahan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa Efek setelah alokasi untuk Penjatahan Pasti sebagai berikut:

- a. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham Yang Terafiliasi yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga dan terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka: (i) pemesan yang tidak dikecualikan itu akan menerima seluruh jumlah saham yang



dipesan; dan (ii) dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa saham, maka sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional kepada Pemesan Saham Yang Terafiliasi.

- b. Jika setelah mengecualikan Pemesan Saham yang Terafiliasi sebagaimana tersebut pada poin a di atas, terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu akan dialokasikan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
- 1) Prioritas dapat diberikan kepada para pemesan yang menjadi pegawai Perseroan, sampai dengan jumlah maksimum 10% (sepuluh persen) dari jumlah Penawaran Umum. Para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa, 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-satuan perdagangan penuh terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek di mana saham tersebut akan tercatat.
 - 2) Apabila terdapat saham yang tersisa maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan, pengalokasian dilakukan secara proporsional, dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh pemesan.

Sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan No.IX.A.7, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan saham dan terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan pemesanan saham melalui lebih dari satu FPPS untuk setiap Penawaran umum saham perdana, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu FPPS yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

11. PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM SAHAM PERDANA

- a. Dalam jangka waktu sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif sampai dengan berakhirnya Masa Penawaran umum saham perdana, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran umum saham perdana untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran umum saham perdana, dengan ketentuan :
- 1) Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi :
 - a) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut – turut;
 - b) 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 sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.A.2-11 lampiran 11; dan
 - 2) Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a) Mengumumkan penundaan Masa Penawaran umum saham perdana atau pembatalan Penawaran umum saham perdana paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - b) Menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran umum saham perdana atau pembatalan Penawaran umum saham perdana 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 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - d) Perseroan yang menunda Masa Penawaran umum saham perdana atau pembatalan Penawaran umum saham perdana yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan yang telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.



- b. Emiten yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - 1) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Emiten wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 - 2) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Emiten dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - 3) wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Emiten 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

Pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Efek berlaku tanpa diperlukan keputusan dan/atau penetapan Pengadilan Negeri dan pihak-pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dengan ini mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Apabila terjadi pengakhiran Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, kecuali karena alasan seluruh hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi, maka para pihak dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek wajib memberitahukan secara tertulis kepada OJK.

12. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Bagi pemesan yang telah mengisi FPPS dan melakukan pembayaran atas Saham Yang Ditawarkan yang pesannya ditolak seluruhnya atau sebagian atau dalam hal terjadinya penundaan atau pembatalan Penawaran umum saham perdana ini, pengembalian uang kepada para pemesan dalam mata uang Rupiah akan dilakukan oleh Penjamin Emisi Efek di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan. Pengembalian uang tersebut dilakukan selambat – lambatnya 2 (hari) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran umum saham perdana sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

Dengan memperhatikan ketentuan mengenai penjatahan, apabila terjadi kelebihan pemesanan, maka masing – masing Penjamin Emisi Efek bertanggung jawab untuk mengembalikan uang pemesanan kepada para pemesan kepada siapa FPPS diajukan oleh pemesan. Dalam hal terjadi penundaan atau pembatalan atas Penawaran umum saham perdana, maka apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran umum saham perdana ini dilaksanakan sebelum Tanggal Pembayaran, maka pengembalian atas uang pemesanan merupakan tanggung jawab dari para Penjamin Emisi Efek. Namun, apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran umum saham perdana ini dilaksanakan setelah Tanggal Pembayaran, maka tanggung jawab untuk mengembalikan pembayaran pemesanan akan berada pada pihak Perseroan.

Pengembalian uang tersebut wajib dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui instrumen pembayaran lainnya dalam bentuk cek, bilyet giro atau surat pengembalian yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan pada Penjamin Emisi Efek dimana pemesanan diajukan dengan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Saham dan bukti tanda jati diri.

Setiap pihak yang lalai dalam melakukan pengembalian uang pemesanan kepada pemesan, yang telah menyampaikan pesanan kepada pihak tersebut, sehingga terjadi keterlambatan dalam pengembalian uang pemesanan tersebut, wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan untuk setiap hari keterlambatan yang dihitung berdasarkan suku bunga rekening giro bank penerima dikalikan jumlah uang yang terlambat dibayar yang dihitung sejak hari ketiga Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau



pembatalan Penawaran umum saham perdana secara proporsional dengan jumlah 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. Bank penerima adalah bank dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek membuka rekening bank atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek untuk menerima uang pemesanan Saham Yang Ditawarkan. Untuk menghindari keragu – ragan, mekanisme pengembalian uang pemesanan tersebut hanya akan berlaku terhadap pemesanan retail yang mendapatkan alokasi Saham Yang Ditawarkan berdasarkan alokasi penjatahan terpusat (*pooling*) sebagaimana diatur di dalam Peraturan IX.A.7.

Apabila pengembalian atas pembayaran pemesanan telah tersedia namun pemesan tidak datang untuk mengambilnya dalam waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran umum saham perdana, maka kesalahan itu bukan merupakan tanggung jawab para Penjamin Emisi Efek yang bersangkutan.

13. PENYERAHAN FORMULIR KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM

Distribusi Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham kepada masing-masing rekening efek pemesan saham pada para Penjamin Emisi Efek di mana FPPS yang bersangkutan diajukan akan dilaksanakan paling cepat dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan. Formulir Konfirmasi Penjatahan atas distribusi saham tersebut dapat diambil dengan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham.

14. LAIN-LAIN

Sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan No. IX.A.7, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan Efek dan terbukti bahwa Pihak tertentu mengajukan pemesanan Efek melalui lebih dari satu formulir pemesanan untuk setiap Penawaran Umum, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk tujuan penjatahan Manajer Penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu formulir pemesanan Efek yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.



XVII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

Prospektus dan FPPS dapat diperoleh pada kantor BAE Perseroan dan Penjamin Emisi Efek yang ditunjuk yaitu Perantara Pedagang Efek yang terdaftar sebagai anggota Bursa Efek. Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang dimaksud adalah sebagai berikut:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT Danatama Makmur Sekuritas
Danatama Square
Kawasan Mega Kuningan
Jl. Mega Kuningan Timur Blok C6 Kav.12
Jakarta Selatan 12950

PT NH Korindo Sekuritas Indonesia
Wisma Korindo Lantai 7
Jalan MT. Haryono Kav.62
Jakarta 12780

PENJAMIN EMISI EFEK

- **PT Henan Putihrai • PT Valbury Asia Securities • PT Panin Sekuritas Tbk • PT OSO Sekuritas Indonesia • PT Artha Sekuritas • PT KGI Sekuritas Indonesia • PT Reliance Securities • PT Onix Sekuritas • PT NISP Sekuritas • PT Indosurya Bersinar Sekuritas • PT Shinhan Sekuritas Indonesia**



XVIII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

PENDAPAT DARI SEGI HUKUM
PT DMS PROPERTINDO, TBK

AJI WIJAYA & CO.

ATTORNEYS & COUNSELLORS AT LAW

CYBER 2 TOWER, FLOOR 31, UNIT A, JL. H.R. RASUNA SAID BLOK X-5 NO. 13, JAKARTA SELATAN 12950, INDONESIA
TELEPHONE : (62-21) 2902-1577 ; FACSIMILE : (62-21) 2902-1566
WEBSITE : <http://www.awijaya.co.id>

No.: 099/AWIJAYA-AW/0619

Jakarta, 27 Juni 2019

Kepada Yth.

PT DMS Propertindo, Tbk.

Graha Mampang, Lantai 3

Jalan Mampang Prapatan Raya No. 100

Jakarta 12760, Indonesia

Up. : **Direksi**

Tembusan Kepada Yth.

1. OTORITAS JASA KEUANGAN

Gedung Sumitro Djojohadikusumo

Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2-4

Jakarta 10710

Up. : Dewan Komisioner

2. PT DANATAMA MAKMUR SEKURITAS

Danatama Square Building,

Jl. Mega Kuningan Timur Blok C6, Kav 12

Kawasan Mega Kuningan

Jakarta Selatan, 12950

Up. : **Direksi**

Perihal : Pendapat Dari Segi Hukum Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham PT DMS Propertindo, Tbk.

Dengan hormat,

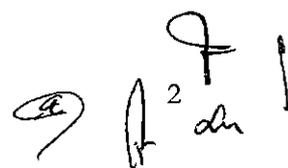
Kami, GP Aji Wijaya, SH, dari kantor hukum **AJI WIJAYA & CO.**, adalah konsultan hukum yang bebas dan mandiri yang telah memiliki Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Nomor: STTD.KH-110/PM.2/2018, tanggal 16 Mei 2018 dan telah memenuhi kewajiban pembayaran pungutan Otoritas Jasa Keuangan pada tahun 2016, 2017 dan 2018, sebagaimana dipersyaratkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2014 tentang Pungutan Otoritas Jasa Keuangan.

Merujuk kepada Surat No. 54A/DMSP/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018, kami telah ditunjuk oleh PT DMS Propertindo, Tbk. ("Perseroan"), untuk melakukan uji tuntas dari segi hukum, mempersiapkan Laporan Uji Tuntas dan memberikan Pendapat Dari Segi Hukum

sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum saham perdana dengan menawarkan dan menjual saham-sahamnya kepada masyarakat melalui Bursa Efek Indonesia dengan menerbitkan saham-saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dengan jumlah sebanyak 933.000.000 (sembilan ratus tiga puluh tiga juta) saham biasa atas nama atau setara dengan 8,90% (delapan koma sembilan puluh persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum saham perdana dengan nilai nominal Rp. 100 (seratus Rupiah) per saham dan dengan harga penawaran Rp 200 (dua ratus Rupiah) setiap saham ("**Harga Penawaran**") senilai total Rp 186.600.000.000 (seratus delapan puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah), kepada masyarakat melalui penawaran umum perdana yang akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia ("**Penawaran Umum Perdana**"). Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana, Perseroan juga akan menerbitkan saham-saham baru dalam rangka pelaksanaan konversi Obligasi Wajib Konversi ("**OWK**") senilai total Rp.270.161.920.000 (dua ratus tujuh puluh miliar seratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu Rupiah) pada tanggal penjatahan dengan harga pelaksanaan yang sama dengan Harga Penawaran yang akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia, menjadi sebanyak 1.350.809.600 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta delapan ratus sembilan ribu enam ratus) saham biasa atas nama atau setara dengan 12,88% (dua belas koma delapan puluh delapan persen) dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 5 tanggal 13 Juni 2019, Penawaran Umum Perdana dan OWK ini juga disertai dengan penerbitan Waran Seri I dalam jumlah sebanyak 761.269.866 (tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus enam puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh enam) Waran Seri I untuk ditawarkan melalui IPO, dimana setiap pemegang 3 (tiga) saham baru hasil Penawaran Umum Perdana dan OWK, memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma, dengan ketentuan setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegang saham untuk membeli 1 (satu) saham baru Emiten yang dikeluarkan dalam portepel dengan nilai nominal Rp 100 (seratus Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp 250 (dua ratus lima puluh Rupiah), sehingga seluruhnya bernilai sebesar Rp 190.317.466.500 (seratus Sembilan puluh miliar tiga ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh enam ribu lima ratus Rupiah), yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 10 Januari 2020 sampai dengan 8 Juli 2022. Saham dan Waran Seri I tersebut untuk selanjutnya dicatatkan pada Bursa Efek.

Penawaran Umum Perdana ini akan dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) oleh PT Danatama Makmur Sekuritas, PT Henan Putihrai, PT Valbury Asia Securities, PT NH Korindo Sekuritas Indonesia, PT Panin Sekuritas Tbk, PT OSO Sekuritas Indonesia, PT Artha Sekuritas, PT KGI Sekuritas Indonesia, PT Reliance Securities, PT Onix Sekuritas, PT NISP Sekuritas, PT Indosurya Bersinar Sekuritas dan PT Shinhan Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Para Penjamin Emisi Efek sesuai dengan Bagian Penjaminan masing-masing berdasarkan Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Perseroan No. 47 tanggal 28 Februari 2019 *jo.* Addendum Pertama Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Perseroan No. 62 tanggal 28 Maret 2019 *jo.* Addendum Kedua Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Perseroan No. 36 tanggal 26 Juni

Handwritten signature and initials, possibly "A" and "F", with a superscript "2" and other marks.

2019, yang seluruhnya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.

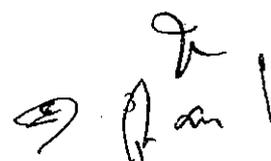
Sehubungan dengan penerbitan Waran Seri I, Perseroan telah menandatangani Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan No 48 tanggal 28 Februari 2019 *jo.* Addendum Pertama Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT DMS Propertindo No. 23 tanggal 6 Mei 2019 *jo.* Addendum Kedua Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT DMS Propertindo No. 6 tanggal 13 Juni 2019 *jo.* Addendum Ketiga Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT DMS Propertindo No. 38 tanggal 26 Juni 2019, yang seluruhnya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.

Sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana ini, Perseroan dengan **PT Bima Registra** telah menandatangani Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perseroan No. 49 tanggal 28 Februari 2019 *jo.* Addendum Pertama Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perseroan No. 37 tanggal 26 Juni 2019 yang seluruhnya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.

Sehubungan dengan penerbitan Waran Seri 1, Perseroan dengan PT Bima Registra telah menandatangani Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No 50 tanggal 28 Februari 2019 *jo.* Addendum Pertama Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 24 tanggal 6 Mei 2019 *jo.* Addendum Kedua Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 7 tanggal 13 Juni 2019 *jo.* Addendum Ketiga Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 39 tanggal 26 Juni 2019, yang seluruhnya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan OWK, Direksi Perseroan telah memperoleh persetujuan dari para pemegang saham Perseroan sebagaimana dinyatakan di dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 3 tanggal 1 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0005542.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 2 Februari 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0017621.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 2 Februari 2019, serta telah memperoleh Penerimaan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keterangannya No. AHU-AH.01.03-0066671 tanggal 2 Februari 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0017621.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 2 Februari 2019, serta Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 73 tanggal 29 April 2019 dan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 5 tanggal 13 Juni 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, terkait perubahan struktur Penawaran Umum Perdana dan OWK.

Dalam rangka memenuhi permintaan Otoritas Jasa Keuangan, sehubungan dengan penerbitan Waran Seri I, Perseroan telah memperoleh persetujuan baru dari para pemegang saham Perseroan terkait dengan penerbitan waran yang keputusannya tertuang dalam Akta



Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 73 tanggal 29 April 2019 dan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 5 tanggal 13 Juni 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran umum saham perdana ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a) Sebesar Rp 100.000.000.000 akan digunakan untuk pembelian lahan potensial di daerah Soreang, Bandung, Jawa Barat. Lahan potensial tersebut akan dibeli dari pihak ketiga.
- b) Sisanya akan dipergunakan untuk modal kerja untuk operasional Perseroan dan/atau Entitas Anak yaitu PT Padjadjaran Raya dalam bentuk penyertaan modal.

Sedangkan dana yang diperoleh Perseroan dari pelaksanaan Waran Seri I, akan digunakan seluruhnya untuk modal kerja Perseroan.

Pendapat Dari Segi Hukum ini dibuat berdasarkan pemeriksaan atas dokumen-dokumen asli, turunan, salinan dan fotokopi yang kami peroleh baik dari Perseroan maupun anak perusahaannya, serta pernyataan dan keterangan lisan maupun tertulis yang diberikan oleh anggota Direksi, Komisaris, wakil dan/atau pegawai Perseroan yang hasilnya termuat dalam Laporan Uji Tuntas Dari Segi Hukum atas Perseroan, 6 (enam) anak perusahaan dan 2 cucu perusahaan Nomor 086/AWIJAYA-AW/0619 tanggal 14 Juni 2019 ("Laporan Uji Tuntas") atas Laporan Uji Tuntas Dari Segi Hukum PT DMS Propertindo, Tbk. yang menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Dari Segi Hukum ini.

Pendapat Dari Segi Hukum ini menggantikan Pendapat Dari Segi Hukum terdahulu yang diterbitkan dengan nomor 096/AWIJAYA-AW/0619 tanggal 26 Juni 2019.

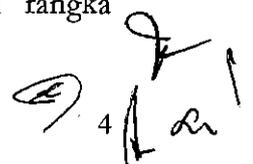
Pendapat Dari Segi Hukum ini juga disiapkan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia yang berlaku di bidang pasar modal dan Standar Uji Tuntas dan Standar Pendapat Hukum yang dikeluarkan oleh Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal ("HKHPM") berdasarkan Keputusan HKHPM No.KEP.01/HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2005 sebagaimana diubah dengan Keputusan HKHPM No.KEP.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal ("Standar HKHPM").

Istilah-istilah yang dimulai dengan huruf besar yang digunakan dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini, kecuali didefinisikan lain, mempunyai arti yang sama dengan istilah-istilah yang didefinisikan dan digunakan dalam Laporan Uji Tuntas.

PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen sebagaimana dirinci lebih lanjut dalam Laporan Uji Tuntas dan atas dasar data, informasi-informasi, fakta-fakta dan keterangan-keterangan, pernyataan-pernyataan, serta penegasan-penegasan yang diberikan oleh Direksi Perseroan, wakil dan/atau pegawai Perseroan dan/atau pihak-pihak ketiga kepada kami atau tersedia untuk kami sebagai konsultan hukum independen Perseroan dalam rangka

4



Penawaran Umum Perdana serta berdasarkan dasar, ruang lingkup, pembatasan dan asumsi-asumsi sebagaimana disebutkan di dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini, dengan ini kami memberikan Pendapat Dari Segi Hukum sebagai berikut :

1. Perseroan adalah suatu perseroan terbatas, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, yang telah didirikan secara sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan setiap perubahan terhadap anggaran dasarnya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan didirikan dengan nama “**PT. DMS Propertindo**” berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No.04 tanggal 7 Januari 2011, yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-05677.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan nomor AHU-0009275.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.26416 tanggal 24 Juli 2012 (“**Akta Pendirian**”).

2. Anggaran dasar Perseroan sebagaimana dimuat di dalam Akta Pendirian telah diubah dari waktu ke waktu dan perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 74 tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0030709.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0091582.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, untuk selanjutnya disebut “**Akta No. 74/2019**”.
3. Anggaran dasar Perseroan berikut perubahan-perubahannya yang mana perubahan terakhir sebagaimana termuat di dalam Akta No. 74/2019 telah dibuat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“**UUPT**”) dan Peraturan Bapepam dan LK No.IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor KEP-179/BL/2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
4. Bahwa berdasarkan POJK No.30/2015 Perseroan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum dalam setiap RUPS tahunan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan. Dalam hal terjadi perubahan dalam penggunaan dana hasil Penawaran Umum, maka Perseroan wajib:
 - a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada Otoritas Jasa Keuangan; dan

- b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Hasil Penawaran Umum sebesar Rp.100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah) yang rencananya akan digunakan segera setelah diperolehnya dana hasil penawaran umum untuk pembelian lahan potensial di daerah Soreang, Bandung, Jawa Barat, bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama ("**Peraturan IX.E.2**") karena nilainya tidak mencapai 20% dari nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan teraudit Perseroan per 31 Desember 2018. Apabila transaksi merupakan transaksi afiliasi dan/atau transaksi yang mengandung benturan kepentingan, Perseroan wajib memenuhi ketentuan Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**Peraturan IX.E.1**").

Dalam hal penggunaan dana digunakan untuk modal kerja Entitas Anak yaitu PT Padjadjaran Raya dalam bentuk penyertaan modal, maka transaksi tersebut merupakan transaksi afiliasi yang dikecualikan sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.1. karena 99% sahamnya dimiliki oleh Perseroan. Dalam hal transaksi tersebut merupakan transaksi material, maka transaksi tersebut merupakan transaksi yang dikecualikan sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.2. karena 99% saham PT Padjadjaran Raya dimiliki oleh Perseroan sehingga Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31 /POJK.04/2015 Tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik ("**POJK 31/2015**").

5. Perseroan bergerak dalam usaha yang sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana tercantum di dalam anggaran dasar Perseroan, yaitu usaha di bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, yang berhubungan dengan real estate, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi.

Untuk melaksanakan kegiatan usaha utama tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- a. melakukan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan, antara lain real estate, properti dan developer, termasuk pengolahan, pematangan, pengurugan dan penggalian tanah, perawatan, pemugaran, perawatan, pemugaran perusahaan dan pengelolaan segala fasilitas dan sarana penunjang serta penjualan dan penyewaan gedung, tanah/rumah hunian/rumah toko dan bangunan lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, restoran, tempat kesenian/tempat kebudayaan, tempat olah raga, jalan raya, jembatan-jembatan, landasan pesawat, dermaga;

- b. menjalankan kegiatan usaha dalam bidang pemborongan/kontraktor segala macam bangunan, baik termasuk sebagai perencana, pelaksana maupun penyelenggara pembuatan jalan, jembatan, lapangan, gedung, bendungan, landasan, dermaga, perumahan, pertamanan, air bersih, air limbah, sampah drainase, tangki, pipa dan mekanikal elektrikal, termasuk juga pengairan, penggalian dan pengurugan tanah, pemasangan instalasi air, listrik, diesel, gas dan telekomunikasi, serta pada umumnya mengerjakan segala sesuatu pekerjaan teknik yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut;
- c. bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawasan konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya, termasuk perencanaan, pembangunan, pembebasan, pembukaan, pengurugan dan pemerataan tanah.

Sekalipun dalam anggaran dasar Perseroan ditetapkan bahwa maksud dan tujuan Perseroan adalah sebagaimana diuraikan di atas, namun Perseroan pada hakekatnya merupakan suatu perusahaan induk (*holding company*) yang tidak secara langsung menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana diatur dalam anggaran dasarnya, melainkan Perseroan hanya menjalankan fungsi koordinasi atas pelaksanaan kegiatan usaha dari anak-anak perusahaannya. Kedudukan Perseroan sebagai suatu perusahaan induk (*holding company*) dimaksud adalah telah sesuai dan tidak bertentangan dengan anggaran dasarnya.

Perseroan telah memperoleh seluruh perizinan penting dan material yang masih berlaku, dimana sifatnya hanya merupakan izin pokok yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya yang utama dari instansi yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Pada saat Pendapat Dari Segi Hukum ini diterbitkan, susunan pemegang saham dan susunan permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
1.	PT DMS Investama.	7.666.000.000	766.600.000.000	93,43
2.	PT Papan Daya Utama	539.000.000	53.900.000.000	6,57
Jumlah Total		8.205.000.000	820.500.000.000	100

Struktur Permodalan	Saham @ Rp.100,-	
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)
Modal Dasar	32.820.000.000	3.282.000.000.000
Modal Ditempatkan	8.205.000.000	820.500.000.000
Modal Disetor	8.205.000.000	820.500.000.000

Riwayat permodalan dan kepemilikan saham dalam Perseroan adalah benar dan berkesinambungan dengan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini. Demikian halnya, setiap perubahan modal disetor dan peralihan saham

dalam Perseroan melalui setoran langsung telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar Perseroan serta UUPT. Sedangkan untuk perubahan modal disetor Perseroan yang dilakukan melalui konversi utang menjadi saham, Perseroan telah memenuhi ketentuan Pasal 35 UUPT, Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 1999 tentang Bentuk-Bentuk Tagihan Tertentu Yang Dapat Dikompensasikan Sebagai Setoran Saham ("PP 15"). Perseroan tidak melaksanakan ketentuan Pasal 6 PP 15 terkait dengan pengumuman dalam dua surat kabar harian. Pengumuman dalam 2 surat kabar tersebut diwajibkan berdasarkan PP 15, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas yang lama, yaitu Undang-Undang No.1 Tahun 1995 ("UU 1/1995"). Selanjutnya kami berpendapat, bahwa tidak ada konsekuensi hukum bagi Perseroan atas tidak dilakukannya pengumuman dalam surat kabar menurut ketentuan dalam Pasal 6 PP 15.

UUPT sudah mengenal dan memperbolehkan konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pemegang saham existing, dan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 159 UUPT, PP 15 memang masih tetap berlaku, namun hanya terbatas pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan UUPT saja.

Selanjutnya, terkait dengan Pengurangan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor yang dilakukan oleh Perseroan yang dimuat dalam Akta No. 74/2019 telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 44, 45 dan 46 UUPT.

Pasal 44 mengatur:

- (1) *Keputusan RUPS untuk pengurangan modal Perseroan adalah sah apabila dilakukan dengan memperhatikan persyaratan ketentuan kuorum dan jumlah suara setuju untuk perubahan anggaran dasar sesuai ketentuan dalam Undang-Undang ini dan/ atau anggaran dasar.*
- (2) *Direksi wajib memberitabukan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada semua kreditor dengan mengumumkan dalam 1 (satu) atau lebih Surat Kabar dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal keputusan RUPS.*

Bahwa pemegang saham Perseroan telah memberikan persetujuan atas pengurangan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor sebagaimana tertuang dalam Akta No. 74/2019. Perseroan juga telah mengumumkan perihal keputusan tersebut sebagaimana dimuat dalam harian "Investor Daily" tanggal 28 Mei 2019.

Pasal 45 mengatur:

- (1) *Dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2), kreditor dapat mengajukan keberatan secara tertulis disertai alasannya kepada Perseroan atas keputusan pengurangan modal dengan tembusan kepada Menteri.*

- (2) *Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Perseroan wajib memberikan jawaban secara tertulis atas keberatan yang diajukan.*
- (3) *Dalam hal Perseroan:*
- a. *menolak keberatan atau tidak memberikan penyelesaian yang disepakati kreditor dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal jawaban Perseroan diterima; atau*
 - b. *tidak memberikan tanggapan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal keberatan diajukan kepada Perseroan, kreditor dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan.*

Bahwa Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari para kreditor yang tercatat dalam laporan keuangan teraudit Perseroan per 31 Desember 2019, yaitu Castleford Investment Holdings Ltd. dan Goldfive Investment Capital Ltd., sebagaimana dinyatakan secara tertulis dalam surat tertanggal 28 Mei 2019, yang pada pokoknya memberikan persetujuan dan tidak berkeberatan dengan pengurangan modal yang dilakukan oleh Perseroan.

Pasal 46 mengatur:

- (1) *Pengurangan modal Perseroan merupakan perubahan anggaran dasar yang harus mendapat persetujuan Menteri.*
- (2) *Persetujuan Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan apabila:*
 - a. *tidak terdapat keberatan tertulis dari kreditor dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1);*
 - b. *telah dicapai penyelesaian atas keberatan yang diajukan kreditor; atau*
 - c. *gugatan kreditor ditolak oleh pengadilan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*

Bahwa terkait dengan ketentuan mengenai jangka waktu menunggu 60 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (2) UUPT, Perseroan telah mengajukan permohonan dispensasi berdasarkan Surat Nomor 013/DIR-DMSP/V/2019 tanggal 28 Mei 2019 perihal Permohonan Dispensasi Penerbitan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Sehubungan dengan Pengurangan Modal PT DMS Propertindo ("Surat Dispensasi").

Sehubungan dengan Surat Dispensasi tersebut Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia memberikan persetujuannya, dengan memberikan dispensasi kepada Perseroan. Selanjutnya pengurangan modal dasar dan modal ditempatkan serta disetor Perseroan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No.AHU-0030709.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0091582.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019.

Setelah Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana, yang dibarengi dengan konversi utang menjadi saham, dengan asumsi saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana ini terjual seluruhnya, maka susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan menjadi, sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
1.	PT DMS Investama.	7.666.000.000	766.600.000.000	73,09
2.	PT Papan Daya Utama	539.000.000	53.900.000.000	5,14
3.	PT Goldfive Investment Capital	487.319.200	48.731.920.000	4,65
4.	PT Karsa Daya Rekatama	863.490.400	86.349.040.000	8,23
5.	Masyarakat*	933.000.000	93.300.000.000	8,90
Jumlah Total		10.488.809.600	1.048.880.960.000	100

*adalah para pemegang saham yang memiliki saham kurang dari 5%

Apabila Waran yang diperoleh pemegang saham telah dilaksanakan seluruhnya menjadi saham baru dalam Perseroan, maka struktur permodalan Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh sebelum dan sesudah pelaksanaan Waran adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
1.	PT DMS Investama.	7.666.000.000	766.600.000.000	68,14
2.	PT Papan Daya Utama	539.000.000	53.900.000.000	4,79
3.	PT Goldfive Investment Capital	649.758.933	64.975.893.300	5,78
4.	PT Karsa Daya Rekatama	1.151.320.533	115.132.053.300	10,23
5.	Masyarakat*	1.244.000.000	124.400.000.000	11,06
Jumlah Total		11.250.079.466	1.125.007.946.600	100

*adalah para pemegang saham yang memiliki saham kurang dari 5%

Bahwa untuk maksud penerimaan saham-saham hasil konversi utang, masing-masing Goldfive Investment Capital Ltd menunjuk PT Goldfive Investment Capital dan Castleford Investment Holdings Ltd. menunjuk PT Karsa Daya Rekatama berdasarkan Surat Mandat tertanggal 25 Juni 2019 yang masing-masing dibuat oleh Goldfive Investment Capital Ltd. yang ditujukan kepada PT Goldfive Investment Capital, dan oleh Castleford Investment Holdings Ltd. yang ditujukan kepada PT Karsa Daya Rekatama. Bahwa berdasarkan Surat Mandat tersebut penguasaan saham-saham hasil konversi utang oleh masing-masing PT Goldfive Investment Capital dan PT Karsa Daya Rekatama semata-mata adalah untuk kepentingan dan keuntungan dari masing-masing Goldfive Investment Capital Ltd. dan Castleford Investment Holdings Ltd.

Kami berpendapat bahwa Surat Mandat tersebut adalah sah dan mengikat karena dilakukan oleh wakil-wakil yang sah dari masing-masing pihak serta telah sesuai dengan ketentuan hukum yg berlaku di Indonesia.

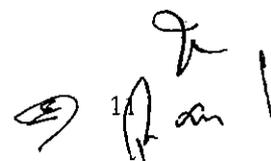
10
an

7. Direksi Perseroan telah membuat Daftar Pemegang Saham sebagaimana disyaratkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 50 ayat (1) dan (2) UUPT. Berdasarkan pemeriksaan kami Perseroan tidak memiliki Daftar Khusus Pemegang Saham Perseroan, karena tidak terdapat anggota Dewan Komisaris Perseroan ataupun keluarganya yang memiliki saham di dalam Perseroan.
8. Berkaitan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum ("POJK No.25/2017"), seluruh pemegang saham Perseroan tidak dibatasi/dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan sahamnya setelah pernyataan pendaftaran menjadi efektif.
9. Pada saat diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini, susunan Direksi dan Komisaris Perseroan yang diangkat berdasarkan Akta 3/2019, adalah sebagai berikut:

Direksi:

Direksi Perseroan terdiri dari 1 (satu) orang Direktur Utama, 2 (dua) orang Direktur dan 1 (satu) orang Direktur Independen, yaitu :

- a. Mohamad Prapanca
 - Jabatan : Direktur Utama
 - Kewarganegaraan : Indonesia
 - No.KTP : 3174092302770003
 - NPWP : 28.115.460.9-017.000
 - Alamat : Kampung Babakan No.33, RT 005, RW 006, Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan
- b. Haryadi
 - Jabatan : Direktur
 - Kewarganegaraan : Indonesia
 - No.KTP : 3174062904660002
 - NPWP : 06.799.825.2-016.000
 - Alamat : Jalan H. Kamang Bawah No.19, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan
- c. Marwadi Syahrizal Mashyur
 - Jabatan : Direktur
 - Kewarganegaraan : Indonesia
 - No.KTP : 3174061210650013
 - NPWP : 09.613.655.1-016.000
 - Alamat : Jalan Esmeda D26, RT 006, RW 001, Kelurahan Cipete, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan
- d. A. Bima Triyastono
 - Jabatan : Direktur Independen
 - Kewarganegaraan : Indonesia
 - No.KTP : 3174060403660001



NPWP : 17.044.359.2-016.000
Alamat : Jl. Banjarsari II/23 Cilandak Barat Cilandak Jakarta Selatan DKI Jakarta

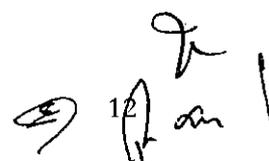
Dewan Komisaris :

Dewan Komisaris Perseroan terdiri dari 1 (satu) orang Komisaris Utama, 1 (satu) orang Komisaris dan 1 (satu) orang Komisaris Independen, yaitu :

- a. David Desanan Anan Winowod
 - Jabatan : Komisaris Utama
 - Kewarganegaraan : Indonesia
 - No.KTP : 3171060612660001
 - NPWP : 19.163.954.1-021.000
 - Alamat : Jalan Kebon Sirih Barat IX/5, RT 008, RW 004, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat
- b. Yarsof AK
 - Jabatan : Komisaris
 - Kewarganegaraan : Indonesia
 - No.KTP : 3175042502640001
 - NPWP : 47.134.559.5-005.000
 - Alamat : Jalan Remaja II nomor 52, RT 001, RW 010, Kelurahan Tengah, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur
- c. Aria Eddy Kertocahyono
 - Jabatan : Komisaris Independen
 - Kewarganegaraan : Indonesia
 - No.KTP : 3275051603730012
 - NPWP : 57.892.553.9-061.000
 - Alamat : Jl. Siaga Raya No. 70/69 A, RT 004, RW 007, Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi.

10. Perseroan telah memiliki Direktur Independen walaupun tidak dipersyaratkan baik dalam Peraturan BEI No.I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat, yang terakhir kali diubah dan dilampirkan dalam Surat Keputusan Direksi PT. Bursa Efek Indonesia Nomor: Kep-00183/BEI/12-2018 yang berlaku efektif sejak tanggal 27 Desember 2018 ("Peraturan BEI No. I-A"), yang diangkat berdasarkan Akta No. 3/2019 yaitu A. Bima Triyastono.

Perseroan telah memiliki Komisaris Independen yang diangkat berdasarkan Akta No. 3/2019. Komisaris Independen yang diangkat oleh Perseroan yaitu Aria Eddy Kertocahyono telah memenuhi persyaratan sebagai Komisaris Independen sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33

 12/11/2019

/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik (“**POJK No.33/2014**”).

Setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar Perseroan dan POJK No.33/2014.

11. Sebagaimana dipersyaratkan di dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, Perseroan telah memenuhi ketentuan tersebut dengan membentuk Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No.17/DMSP/HR/II/2019 tanggal 4 Februari 2019 tentang Pembentukan dan Pengangkatan Komite Audit, yaitu dengan susunan anggota sebagai berikut:

Ketua : Aria Eddy Kertocahyono
Anggota : Gandhi Wirawan
Anggota : Ijudah Muabad

Perseroan juga telah menyusun Piagam Komite Audit telah dituangkan dalam Piagam Komite Audit No.002/AI/DMSP/II/2019 tanggal 4 Februari 2019 yang ditandatangani oleh seluruh anggota Dewan Komisaris Perseroan. Pengangkatan Komite Audit dan penyusunan Piagam Komite Audit telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

12. Sehubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik (“**POJK No.34/2014**”), Perseroan telah memiliki dan mengangkat Komite Nominasi Dan Remunerasi berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No.18/DMSP/HR/II/2019 tanggal 4 Februari 2019 tentang Pembentukan dan Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi, yaitu dengan susunan anggota sebagai berikut :

Ketua : Aria Eddy Kertocahyono
Anggota : Yarsof AK
Anggota : David Deşanan Anan Winowod
Anggota : Ria Eva Lusiana

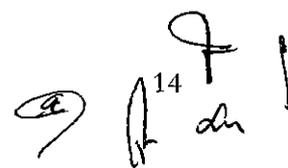
Pengangkatan Komite Nominasi Dan Remunerasi Perseroan telah dilakukan sesuai dengan POJK No.34/2014.

13. Sehubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, Perseroan telah memiliki dan mengangkat Sekretaris Perusahaan yaitu Bapak Ferryan Syukri sebagaimana tercantum di dalam Surat Penunjukkan Sekretaris Perusahaan No.23/DMSP/HR/II/2019 tertanggal 4 Februari 2019.

13
dan

14. Perseroan telah mengangkat Bapak Josua Panatap Soehaditama sebagai Kepala Unit Audit Internal berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No.19/DMSP/HR/II/2019 tanggal 4 Februari 2019 tentang Pengangkatan Unit Audit Internal dan telah menyusun Piagam Unit Audit Internal No.001/AI/DMSP/II/2019 tanggal 4 Februari 2019 tentang Piagam Unit Audit Internal Perseroan yang disetujui oleh seluruh anggota Dewan Komisaris Perseroan. Pengangkatan Unit Audit Internal dan penyusunan Piagam Unit Audit Internal tersebut di atas telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
15. Dalam rangka penawaran dan penjualan saham kepada masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah mendapat persetujuan dari para pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 3/2019, dan berdasarkan akta tersebut para pemegang saham memberikan kewenangan kepada Direksi Perseroan untuk menentukan besarnya jumlah saham yang akan diterbitkan dan ditawarkan kepada masyarakat, dengan melalui persetujuan Dewan Komisaris Perseroan. Rencana Penawaran Umum Perdana tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan.
16. Penawaran Umum Perdana juga akan dibarengi dengan pengambilan hak atas saham dari pelaksanaan konversi utang Perseroan menjadi saham oleh dua kreditur Perseroan yaitu Goldfive Investment Capital Ltd. dan Castleford Investment Holdings Ltd. Perseroan telah mendapat persetujuan dari para pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 3/2019, untuk melaksanakan konversi utang menjadi saham bersamaan dengan kegiatan Penawaran Umum Perdana, dengan nilai nominal per lembar saham yang disamakan dengan nilai nominal per lembar saham yang ditawarkan pada Penawaran Umum Perdana. Rencana konversi utang menjadi saham ini tidak bertentangan dengan UUPT, PP 15, maupun Anggaran Dasar Perseroan

Sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 5 tanggal 13 Juni 2019 telah disetujui penerbitan Waran Seri I dalam jumlah **sebanyak-banyaknya 2.871.750.000** (dua milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) Waran Seri I untuk ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana, dimana setiap pemegang 3 (tiga) saham baru hasil Penawaran Umum Perdana dan OWK, memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan cuma-cuma, dengan ketentuan setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegang saham untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel, sehingga jumlah saham baru yang akan dikeluarkan sebagai pelaksanaan Waran Seri I tersebut adalah **sebanyak-banyaknya 2.871.750.000** (dua milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu) saham. Saham dan Waran Seri I tersebut untuk selanjutnya dicatatkan pada Bursa Efek.. Rencana penerbitan Waran Seri I tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 POJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("POJK 32/2015")

 14

17. Pada saat Pendapat Dari Segi Hukum ini diterbitkan, Perseroan mempunyai penyertaan saham pada perusahaan-perusahaan sebagai berikut:

No	Penyertaan Pada Perusahaan Lain	Jumlah Saham (Rp)	Persentase (%)
1.	PT DMS Bangun Sarana	4.000.000.000	10,00
3.	PT Padjadjaran Raya	6.475.000.000	99,00
4.	PT DMS Graha	51.850.000.000	99,00
5.	PT DMS Laguna	39.600.000.000	99,00
6.	PT DMS Prima Sentosa	639.395.000.000	99,99
7.	PT DMS Cipta Pesona	49.500.000.000	99,00
8.	PT Accola Hotel Indonesia	220.995.000.000	99,99

Perseroan juga memiliki penyertaan saham secara tidak langsung melalui PT Accola Hotel Indonesia sebagai berikut:

No	Penyertaan PT Accola Hotel Indonesia Pada Perusahaan Lain	Jumlah Kepemilikan Saham oleh PT Accola Hotel Indonesia (Rp)	Persentase (%)
1.	PT Indra Anggira Sari	5.999.500.000	99,99
2.	PT Maharani Parahyangan	29.700.000.000	99,00

18. Penyertaan-penyertaan Perseroan tersebut di atas, adalah benar dan sah serta didukung dengan dokumen-dokumen yang sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan anggaran dasar Perseroan. Khusus mengenai penyertaan saham Perseroan pada PT DMS Bangun Sarana ("DMSBS") dimana kepemilikan saham Perseroan hanya sebesar 10% dari total seluruh saham yang diterbitkan oleh DMSBS dan Perseroan juga tidak melakukan konsolidasi atas laporan keuangan DMSBS. Oleh karenanya Uji Tuntas yang kami lakukan terhadap DMSBS hanya terbatas pada informasi-informasi yang diperlukan saja.
19. Merujuk pada Laporan Uji Tuntas, maka Pendapat Dari Segi Hukum kami sehubungan dengan penyertaan Perseroan pada perusahaan-perusahaan lain adalah sebagai berikut :

a. PT. Padjadjaran Raya ("PDA") :

- (i) PDA adalah sebuah perseroan terbatas, yang berkedudukan di Bandung, dibentuk dan didirikan secara sah berdasarkan hukum di

15
Kari

negara Republik Indonesia, yang kegiatan usahanya adalah di bidang pembangunan antara lain pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara, dermaga, serta bertindak sebagai pengembang, pemborong dan pemasangan instalasi-instalasi terkait.

- (ii) Berdasarkan hasil penelusuran kami, PDA telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Namun demikian tidak ada dokumentasi atas pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ataupun ratifikasi terhadap pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh PDA, terhitung sejak didirikannya PDA sampai dengan tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2017, dikarenakan PDA baru diakuisisi oleh Perseroan pada Juli 2018.

Pasal 78 ayat (2) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (2) *RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.*

Kemudian Pasal 79 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) dan RUPS lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) dengan didahului pemanggilan RUPS*

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 97 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);*
(2) *Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.*
(3) *Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
(4) *Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi.*

Namun demikian, UUPM tidak mengatur secara tegas mengenai sanksi terhadap tidak dilaksanakannya RUPS Tahunan, dimana berdasarkan Pasal 97 ayat (3) UUPM, unsur "kerugian" menjadi dasar pertanggungjawaban Direksi atas kelalaian dalam melaksanakan tugasnya mengurus perseroan, yang berdasarkan hasil penelusuran kami, tidak ditemukan adanya kerugian yang sifatnya material akibat tidak dilaksanakannya RUPS Tahunan oleh PDA.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

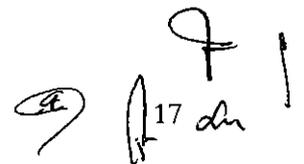
- (iii) Riwayat permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam PDA telah didukung dengan dokumen yang sah, setiap perubahan modal disetor dan peralihan saham dalam PDA telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar PDA serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (iv) Susunan Direksi dan Komisaris PDA telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar PDA dengan demikian perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga adalah sah dan mengikat PDA dan tidak bertentangan dengan anggaran dasar PDA.

Seluruh perjanjian yang dibuat oleh PDA telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 jo. 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga perjanjian yang dibuat antara pihak ketiga dan PDA adalah sah dan mengikat. Terhadap penandatanganan dan pelaksanaan perjanjian-perjanjian yang mengikat PDA sebagai pihak, pada saat diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini tidak terdapat hal-hal yang mengurangi hak, menghambat Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana, serta tidak akan membatasi hak-hak pemegang saham publik sehubungan dengan saham yang dibelinya pada Penawaran Umum Perdana.

- (v) Proses penyertaan modal Perseroan di PDA yang dilakukan melalui pengambilalihan saham dari para pemegang saham terdahulunya telah dilakukan sesuai ketentuan anggaran dasar PDA dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 125 UUPT mengatur:

- (1) *Pengambilalihan dilakukan dengan cara pengambilalihan saham yang telah dikeluarkan dan/atau akan dikeluarkan oleh Perseroan melalui Direksi Perseroan atau langsung dari pemegang saham.*
- (2) *Pengambilalihan dapat dilakukan oleh badan hukum atau orang perseorangan.*
- (3) *Pengambilalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pengambilalihan saham yang mengakibatkan beralihnya pengendalian terhadap Perseroan tersebut.*
- (4) *Dalam hal Pengambilalihan dilakukan oleh badan hukum berbentuk Perseroan, Direksi sebelum melakukan perbuatan hukum Pengambilalihan harus berdasarkan keputusan RUPS yang memenuhi kuorum kehadiran dan ketentuan tentang persyaratan pengambilan keputusan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89.*
- (5) *Dalam hal Pengambilalihan dilakukan melalui Direksi, pihak yang akan mengambil alih menyampaikan maksudnya untuk melakukan Pengambilalihan kepada Direksi Perseroan yang akan diambil alih.*

 17 dan 1

- (6) *Direksi Perseroan yang akan diambil alih dan Perseroan yang akan mengambil alih dengan persetujuan Dewan Komisaris masing-masing menyusun rancangan Pengambilalihan yang memuat sekurang-kurangnya:*
- a. *nama dan tempat kedudukan dari Perseroan yang akan mengambil alih dan Perseroan yang akan diambil alih;*
 - b. *alasan serta penjelasan Direksi Perseroan yang akan mengambil alih dan Direksi Perseroan yang akan diambil alih;*
 - c. *laporan keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2) huruf a untuk tahun buku terakhir dari Perseroan yang akan mengambil alih dan Perseroan yang akan diambil alih;*
 - d. *tata cara penilaian dan konversi saham dari Perseroan yang akan diambil alih terhadap saham penukarnya apabila pembayaran Pengambilalihan dilakukan dengan saham; e. jumlah saham yang akan diambil alih;*
 - f. *kesiapan pendanaan;*
 - g. *neraca konsolidasi proforma Perseroan yang akan mengambil alih setelah Pengambilalihan yang disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;*
 - h. *cara penyelesaian hak pemegang saham yang tidak setuju terhadap Pengambilalihan;*
 - i. *cara penyelesaian status, hak dan kewajiban anggota Direksi, Dewan Komisaris, dan karyawan dari Perseroan yang akan diambil alih;*
 - j. *perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengambilalihan, termasuk jangka waktu pemberian kuasa pengalihan saham dari pemegang saham kepada Direksi Perseroan;*
 - k. *rancangan perubahan anggaran dasar Perseroan hasil Pengambilalihan apabila ada.*
- (7) *Dalam hal Pengambilalihan saham dilakukan langsung dari pemegang saham, ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) tidak berlaku.*
- (8) *Pengambilalihan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (7) wajib memperhatikan ketentuan anggaran dasar Perseroan yang diambil alih tentang pemindahan hak atas saham dan perjanjian yang telah dibuat oleh Perseroan dengan pihak lain.*

Berdasarkan Pasal 125 ayat (7) UUPT tersebut, maka akuisisi saham di PDA yang dilakukan secara langsung melalui pemegang sahamnya tidak memerlukan rancangan akuisisi dan pengumuman atas rancangan akuisisi, cukup melalui keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PDA.

- (vi) PDA belum secara efektif menjalankan kegiatan usahanya, namun PDA telah memiliki dan memperoleh ijin-ijin umum dari pihak yang berwenang, yang secara prinsip diwajibkan kepada badan usaha.

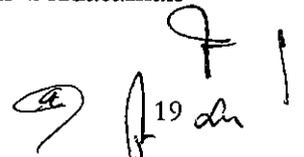
18 dan

Namun demikian, sehubungan dengan baru akan dimulainya operasional kegiatan usahanya, segala perizinan yang secara spesifik dipersyaratkan kepada PDA sehubungan dengan kegiatan usaha utamanya, sedang dalam proses pengurusan dan saat ini PDA baru memiliki Izin Lokasi dan Izin Usaha Jasa Konstruksi.

- (vii) PDA belum memiliki aset apapun sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini.
- (viii) PDA memiliki Peraturan Perusahaan yang merujuk pada Peraturan Perusahaan Perseroan yang dibuat oleh Perseroan pada 1 September 2018 yang telah disahkan melalui Pengesahan Peraturan Perusahaan No.558 Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Februari 2019 dengan nomor pengesahan 115/PP/B/II/SS/2019. Namun karena PDA belum memiliki karyawan sehingga PDA belum melakukan kewajiban-kewajiban yang ditentukan dan berlaku di bidang ketenagakerjaan antara lain pemberian upah minimum, ketentuan wajib lapor ketenagakerjaan, serta mengikutkan karyawannya dalam program BPJS.
- (ix) Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris PDA tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha PDA, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.
- (x) PDA 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha PDA.

b. PT. DMS Graha ("DMS Graha") :

- (i) DMS Graha adalah sebuah perseroan terbatas, yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, dibentuk dan didirikan secara sah berdasarkan

 19/01/2019

hukum di negara Republik Indonesia, yang kegiatan usahanya adalah pembangunan, real estate, jasa dan perdagangan sesuai dengan anggaran dasar yang dimiliki oleh DMS Graha.

- (ii) Berdasarkan hasil penelusuran kami, DMS Graha telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, namun demikian untuk pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh DMS Graha untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, dilakukan dalam satu waktu.

Pasal 78 ayat (2) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (2) RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.

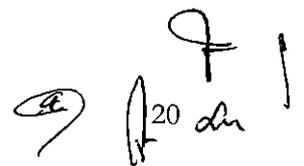
Kemudian Pasal 79 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- (1) Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) dan RUPS lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) dengan didahului pemanggilan RUPS

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 97 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (1) Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);
- (2) Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.
- (3) Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi.

Dalam hal ini RUPS telah memberikan persetujuannya untuk memberikan dispensasi kepada Direksi atas keterlambatan dilaksanakannya RUPS Tahunan DMS Graha dan pemegang saham DMS Graha telah memberikan persetujuan untuk memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et discharge*) kepada setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMS Graha, yang menjabat pada tahun buku yang berakhir pada tanggal 31

 20

Desember 2013 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

- (iii) Riwayat permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam DMS Graha adalah benar dan didukung dengan dokumen yang sah. Perubahan modal disetor dalam DMS Graha telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar DMS Graha serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

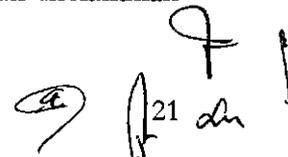
Berdasarkan hasil penelusuran kami, perubahan modal disetor DMSPS yang dilakukan melalui konversi utang menjadi saham, DMSPS telah memenuhi ketentuan Pasal 35 UUPt, Pasal 1 dan Pasal 2 PP 15. DMSPS tidak melaksanakan ketentuan Pasal 6 PP 15 terkait dengan pengumuman dalam dua surat kabar harian. Pengumuman dalam 2 surat kabar tersebut diwajibkan berdasarkan PP 15, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas yang lama, yaitu UU 1/1995.

UU 1/1995 tidak mengenal dan bahkan melarang konversi tagihan oleh pemegang saham existing menjadi setoran modal. UU 1/1995 hanya memperbolehkan konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pihak ketiga. Karenanya, aturan mengenai kewajiban pengumuman dalam 2 surat kabar berdasarkan PP 15 (yang merupakan peraturan pelaksana dari UU 1/1995) hanya ditujukan pada konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pihak ketiga, bukan oleh pemegang saham existing.

UUPt sudah mengenal dan memperbolehkan konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pemegang saham existing, dan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 159 UUPt, PP 15 memang masih tetap berlaku, namun hanya terbatas pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan UUPt saja.

- (iv) Susunan Direksi dan Komisaris DMS Graha telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar DMS Graha dengan demikian perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga adalah sah dan mengikat DMS Graha dan tidak bertentangan dengan anggaran dasar DMS Graha.

Seluruh perjanjian yang dibuat oleh DMS Graha telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 *jo.* 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga perjanjian yang dibuat antara pihak ketiga dan DMS Graha adalah sah dan mengikat. Terhadap penandatanganan dan pelaksanaan perjanjian-perjanjian yang mengikat DMS Graha sebagai pihak, pada saat diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini tidak terdapat hal-hal yang mengurangi hak, menghambat Perseroan untuk melakukan

 21

Penawaran Umum Perdana, serta tidak akan membatasi hak-hak pemegang saham publik sehubungan dengan saham yang dibelinya pada Penawaran Umum Perdana.

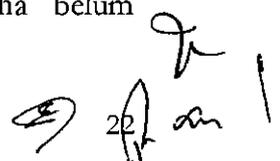
- (v) DMS Graha telah memiliki dan memperoleh ijin-ijin penting dan material dari pihak yang berwenang, yang secara prinsip diwajibkan kepada badan usaha dan sehubungan dengan kegiatan usahanya terkait pengembangan dan pembangunan atas salah satu proyek real estate.
- (vi) Harta kekayaan DMS Graha, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang ada sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini dimiliki dan dikuasai secara sah oleh DMS Graha berdasarkan dokumen kepemilikan dan penguasaan yang sah. Harta kekayaan DMS Graha yang merupakan benda tidak bergerak berupa tanah, seluruhnya sedang diikat jaminan secara Hak Tanggungan peringkat pertama oleh PT Bank Bukopin Tbk.

Bahwa terkait dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan Anggaran Dasar DMS Graha dan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 102 ayat (1) UUPT, penjaminan kekayaan perseroan lebih dari 50% harus mendapatkan persetujuan dari RUPS.

Terhadap penjaminan aset-aset DMS Graha sebagai jaminan pelunasan utang PT Bank Bukopin Tbk telah mendapatkan persetujuan pemegang saham DMS Graha berdasarkan Surat Persetujuan Pemegang Saham tanggal 3 Agustus 2016.

Sebagaimana ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap aset milik debitur, dalam hal ini adalah DMS Graha, menjadi jaminan pelunasan bagi kreditur, dalam hal ini adalah PT Bank Bukopin. Oleh karenanya jika karena satu dan lain hal, seluruh aset milik DMS Graha dieksekusi oleh PT Bank Bukopin, maka eksekusi itu menjadi bentuk pelunasan utang DMS Graha kepada PT Bank Bukopin sejumlah nilai eksekusi atas aset yang dijamin dan akan berdampak material pada DMS Graha namun tidak berdampak material terhadap Perseroan.

- (vii) DMS Graha memiliki Peraturan Perusahaan yang merujuk pada Peraturan Perusahaan Perseroan yang dibuat oleh Perseroan pada 1 September 2018 yang telah disahkan melalui Pengesahan Peraturan Perusahaan No.558 Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Februari 2019 dengan nomor pengesahan 115/PP/B/II/SS/2019. Namun DMS Graha belum memiliki karyawan sehingga DMS Graha belum

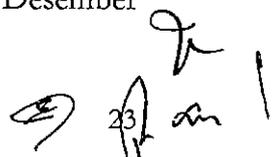
Handwritten signature and initials, possibly 'J. An'.

melakukan kewajiban-kewajiban yang ditentukan dan berlaku di bidang ketenagakerjaan antara lain pemberian upah minimum, ketentuan wajib lapor ketenagakerjaan, serta mengikutkan karyawannya dalam program BPJS.

- (viii) Berdasarkan Laporan Keuangan teraudit DMS Graha untuk periode akhir 31 Desember 2018, diketahui bahwa DMS Graha memiliki utang pajak sebesar Rp. 2.983.767.298 Jika utang pajak tersebut harus segera dibayarkan tidak akan berdampak material.
- (ix) Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMS Graha tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha DMS Graha, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.
- (x) DMS Graha 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.

c. PT. DMS Laguna ("DMS Laguna") :

- (i) DMS Laguna adalah sebuah perseroan terbatas, yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, dibentuk dan didirikan secara sah berdasarkan hukum di negara Republik Indonesia, yang kegiatan usahanya adalah pembangunan, real estate, jasa dan perdagangan sesuai dengan anggaran dasar yang dimiliki oleh DMS Laguna.
- (ii) Berdasarkan hasil penelusuran kami, DMS Laguna telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, namun demikian untuk pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh DMS Laguna untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember

Handwritten signature and initials, possibly 'J' and 'an', with a date '23/12' written below.

2013 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, dilakukan dalam satu waktu.

Pasal 78 ayat (2) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (2) *RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.*

Kemudian Pasal 79 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) dan RUPS lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) dengan didahului pemanggilan RUPS*

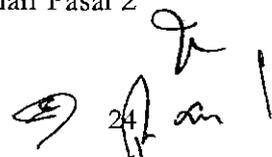
Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 97 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);*
(2) *Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.*
(3) *Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
(4) *Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi.*

Dalam hal ini RUPS telah memberikan persetujuannya untuk memberikan dispensasi kepada Direksi atas keterlambatan dilaksanakannya RUPS Tahunan DMS Laguna dan pemegang saham DMS Laguna telah memberikan persetujuan untuk memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et decharge*) kepada setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMS Laguna, yang menjabat pada tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

- (iii) Riwayat permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam DMS Laguna adalah benar dan didukung dengan dokumen yang sah. Demikian halnya, setiap perubahan modal disetor dan peralihan saham dalam DMS Laguna telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar DMS Laguna serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelusuran kami, perubahan modal disetor DMS Laguna yang dilakukan melalui konversi utang menjadi saham, DMS Laguna telah memenuhi ketentuan Pasal 35 UUPM, Pasal 1 dan Pasal 2



PP 15. DMS Laguna tidak melaksanakan ketentuan Pasal 6 PP 15 terkait dengan pengumuman dalam dua surat kabar harian. Pengumuman dalam 2 surat kabar tersebut diwajibkan berdasarkan PP 15, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas yang lama, yaitu UU 1/1995.

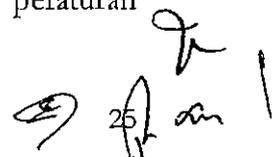
UU 1/1995 tidak mengenal dan bahkan melarang konversi tagihan oleh pemegang saham existing menjadi setoran modal. UU 1/1995 hanya memperbolehkan konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pihak ketiga. Karenanya, aturan mengenai kewajiban pengumuman dalam 2 surat kabar berdasarkan PP 15 (yang merupakan peraturan pelaksana dari UU 1/1995) hanya ditujukan pada konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pihak ketiga, bukan oleh pemegang saham existing.

UUPT sudah mengenal dan memperbolehkan konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pemegang saham existing, dan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 159 UUPT, PP 15 memang masih tetap berlaku, namun hanya terbatas pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan UUPT saja.

- (iv) Susunan Direksi dan Komisaris DMS Laguna telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar DMS Laguna.
- (v) DMS Laguna telah memiliki dan memperoleh ijin-ijin penting dan material dari pihak yang berwenang, yang secara prinsip diwajibkan kepada badan usaha. Sehubungan dengan ijin penunjang kegiatan usahanya terkait pengembangan dan pembangunan DMS Laguna belum memiliki izin dikarenakan belum adanya kegiatan tersebut.
- (vi) Harta kekayaan DMS Laguna, yang ada sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini, hanya berupa benda tidak bergerak, dimiliki dan dikuasai secara sah oleh DMS Laguna berdasarkan dokumen kepemilikan dan penguasaan yang sah.

Aset yang dimiliki oleh DMS Laguna berupa bidang tanah, seluruhnya telah diikat Hak Tanggungan atas nama PT Bank Victoria Syariah, sebagai jaminan atas Akta Wa'ad Pembiayaan Modal Kerja Dengan Prinsip Musyarakah No.1 tanggal 2 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Fransisca Susi Setiawati, S.H., Notaris di Jakarta, oleh dan antara PT DMS Investama (pemegang saham DMS Laguna) sebagai debitur dengan PT Bank Victoria Syariah sebagai kreditur.

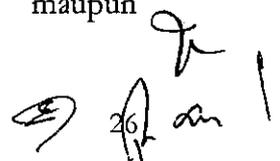
Bahwa terkait dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan UUPT, Anggaran Dasar DMS Laguna dan peraturan

Handwritten signature and date: 25/1/1

perundang-undangan. Bahwa penjaminan terhadap aset-aset tersebut telah mendapatkan persetujuan pemegang saham DMS Laguna berdasarkan Surat Persetujuan Pemegang Saham PT DMS Laguna tertanggal 27 Mei 2014.

Jika karena satu dan lain hal, seluruh aset milik DMS Laguna dieksekusi oleh PT Bank Victoria Syariah, maka DMS Laguna akan memiliki piutang kepada PT DMS Investama sebesar nilai aset yang dieksekusi tersebut dan apabila aset DMS Laguna yang dijaminakan dieksekusi maka tidak akan berdampak material pada DMS Laguna dan Perseroan.

- (vii) DMS Laguna memiliki Peraturan Perusahaan yang merujuk pada Peraturan Perusahaan Perseroan yang dibuat oleh Perseroan pada 1 September 2018 yang telah disahkan melalui Pengesahan Peraturan Perusahaan No.558 Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Februari 2019 dengan nomor pengesahan 115/PP/B/II/SS/2019. Namun DMS Laguna belum memiliki karyawan sehingga DMS Laguna belum melakukan kewajiban-kewajiban yang ditentukan dan berlaku di bidang ketenagakerjaan antara lain pemberian upah minimum, ketentuan wajib lapor ketenagakerjaan, serta mengikutkan karyawannya dalam program BPJS.
- (viii) Berdasarkan Laporan Keuangan teraudit DMS Laguna untuk periode akhir 31 Desember 2018, diketahui bahwa DMS Laguna memiliki utang pajak senilai total sebesar Rp. 6.052.364. Jika utang pajak tersebut harus segera dibayarkan tidak akan berdampak material.
- (ix) Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMS Laguna tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha DMS Laguna, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.
- (x) DMS Laguna 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

Handwritten signature and initials, possibly 'J' and 'an', with a date '26/1'.

perselisihan yang diselesaikan melalui badan arbitrase, serta tidak pernah dimohonkan dan/atau dinyatakan pailit dan/atau dalam proses PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha DMS Laguna.

d. PT. DMS Prima Sentosa ("DMSPS") :

- (i) DMSPS adalah sebuah perseroan terbatas, yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, dibentuk dan didirikan secara sah berdasarkan hukum di negara Republik Indonesia, yang kegiatan usahanya adalah pembangunan, real estate, jasa dan perdagangan sesuai dengan anggaran dasar yang dimiliki oleh DMSPS.
- (ii) Berdasarkan hasil penelusuran kami, DMSPS telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, namun demikian untuk pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh DMSPS untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, dilakukan dalam satu waktu.

Pasal 78 ayat (2) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (2) *RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.*

Kemudian Pasal 79 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) dan RUPS lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) dengan didahului pemanggilan RUPS*

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 97 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);*
- (2) *Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.*
- (3) *Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
- (4) *Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi.*

27
Kari

Dalam hal ini RUPS telah memberikan persetujuannya untuk memberikan dispensasi kepada Direksi atas keterlambatan dilaksanakannya RUPS Tahunan DMSPS dan pemegang saham DMSPS telah memberikan persetujuan untuk memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et decharge*) kepada setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMSPS, yang menjabat pada tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

- (iii) Riwayat permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam DMSPS adalah benar dan didukung dengan dokumen yang sah. Demikian halnya, setiap perubahan modal disetor dan peralihan saham dalam DMSPS telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar DMSPS serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelusuran kami, perubahan modal disetor DMSPS yang dilakukan melalui konversi utang menjadi saham, DMSPS telah memenuhi ketentuan Pasal 35 UUPT, Pasal 1 dan Pasal 2 PP 15. DMSPS tidak melaksanakan ketentuan Pasal 6 PP 15 terkait dengan pengumuman dalam dua surat kabar harian. Pengumuman dalam 2 surat kabar tersebut diwajibkan berdasarkan PP 15, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas yang lama, yaitu UU 1/1995.

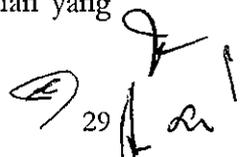
UU 1/1995 tidak mengenal dan bahkan melarang konversi tagihan oleh pemegang saham existing menjadi setoran modal. UU 1/1995 hanya memperbolehkan konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pihak ketiga. Karenanya, aturan mengenai kewajiban pengumuman dalam 2 surat kabar berdasarkan PP 15 (yang merupakan peraturan pelaksana dari UU 1/1995) hanya ditujukan pada konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pihak ketiga, bukan oleh pemegang saham existing.

UUPT sudah mengenal dan memperbolehkan konversi tagihan menjadi setoran modal yang dilakukan oleh pemegang saham existing, dan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 159 UUPT, PP 15 memang masih tetap berlaku, namun hanya terbatas pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan UUPT saja.

- (iv) Susunan Direksi dan Komisaris DMSPS telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar DMSPS dengan demikian perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga adalah sah dan mengikat DMSPS dan tidak bertentangan dengan anggaran dasar DMSPS.

- (v) DMSPS telah memiliki dan memperoleh ijin-ijin penting dan material dari pihak yang berwenang, yang secara prinsip diwajibkan kepada badan usaha. Sehubungan dengan ijin penunjang kegiatan usahanya terkait pengembangan dan pembangunan, DMSPS saat ini sedang melakukan proses pendaftaran perizinan diantaranya izin lokasi, izin lingkungan dan perizinan terkait lainnya yang dilakukan melalui Alison Sitanggang SH., M.Kn., Notaris dan PPAT Kota Samarinda.
- (vi) Harta kekayaan DMSPS, yang ada sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini, yang sifatnya material dan berhubungan langsung sebagai penunjang kegiatan usaha utama DMSPS berupa benda tidak bergerak, dikuasai secara sah oleh DMSPS berdasarkan dokumen penguasaan yang sah.
- (vii) DMSPS memiliki Peraturan Perusahaan yang merujuk pada Peraturan Perusahaan Perseroan yang dibuat oleh Perseroan pada 1 September 2018 yang telah disahkan melalui Pengesahan Peraturan Perusahaan No.558 Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Februari 2019 dengan nomor pengesahan 115/PP/B/II/SS/2019. Namun DMSPS belum memiliki karyawan sehingga DMSPS belum melakukan kewajiban-kewajiban yang ditentukan dan berlaku di bidang ketenagakerjaan antara lain pemberian upah minimum, ketentuan wajib lapor ketenagakerjaan, serta mengikutkan karyawannya dalam program BPJS.
- (viii) Berdasarkan Laporan Keuangan teraudit DMSPS untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018, diketahui bahwa DMSPS memiliki utang pajak sebesar Rp. 18.131.153.000. Jika utang pajak tersebut harus segera dibayarkan tidak akan berdampak material.
- (ix) Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMSPS tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha DMSPS, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.
- (x) DMSPS 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

29



diselesaikan melalui badan arbitrase, serta tidak pernah dimohonkan dan/atau dinyatakan pailit dan/atau dalam proses PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha DMSPS.

e. PT. DMS Cipta Pesona ("DMSCP") :

- (i) DMSCP adalah sebuah perseroan terbatas, yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, dibentuk dan didirikan secara sah berdasarkan hukum di negara Republik Indonesia, yang kegiatan usahanya adalah pembangunan, real estate, jasa dan perdagangan sesuai dengan anggaran dasar yang dimiliki oleh DMSCP.
- (ii) Berdasarkan hasil penelusuran kami, DMSCP telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, namun demikian untuk pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh DMSCP untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, dilakukan dalam satu waktu.

Pasal 78 ayat (2) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (2) *RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.*

Kemudian Pasal 79 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) dan RUPS lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) dengan didahului pemanggilan RUPS*

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 97 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUPM mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);*
- (2) *Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.*
- (3) *Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
- (4) *Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi*

Dalam hal ini RUPS telah memberikan persetujuannya untuk memberikan dispensasi kepada Direksi atas keterlambatan dilaksanakannya RUPS Tahunan DMSCP dan pemegang saham DMSCP telah memberikan persetujuan untuk memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et decharge*) kepada setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMSCP, yang menjabat pada tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

- (iii) Riwayat permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam DMSCP adalah benar dan didukung dengan dokumen yang sah. Demikian halnya, setiap perubahan modal disetor dan peralihan saham dalam DMSCP telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar DMSCP serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (iv) Susunan Direksi dan Komisaris DMSCP telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar DMSCP.
- (v) DMSCP telah memiliki dan memperoleh ijin-ijin penting dan material dari pihak yang berwenang, yang secara prinsip diwajibkan kepada badan usaha. Sehubungan dengan ijin penunjang kegiatan usahanya terkait pengembangan dan pembangunan, DMSCP belum memiliki izin dikarenakan belum adanya kegiatan tersebut.
- (vi) Sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini, DMSCP belum memiliki aset apapun.
- (vii) DMSCP memiliki Peraturan Perusahaan yang merujuk pada Peraturan Perusahaan Perseroan yang dibuat oleh Perseroan pada 1 September 2018 yang telah disahkan melalui Pengesahan Peraturan Perusahaan No.558 Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Februari 2019 dengan nomor pengesahan 115/PP/B/II/SS/2019. Namun DMSCP belum memiliki karyawan sehingga DMSCP belum melakukan kewajiban-kewajiban yang ditentukan dan berlaku di bidang ketenagakerjaan antara lain pemberian upah minimum, ketentuan wajib lapor ketenagakerjaan, serta mengikutkan karyawannya dalam program BPJS.
- (viii) Berdasarkan Laporan Keuangan teraudit DMSCP untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018, diketahui bahwa DMSCP memiliki utang pajak sebesar Rp. 1.120.000. Jika utang pajak tersebut harus segera dibayarkan tidak akan berdampak material.
- (ix) Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris DMSCP tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi

kelangsungan usaha DMSCP, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

- (x) DMSCP 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha DMSCP.

f. PT. Accola Hotel Indonesia ("AHI") :

- (i) AHI adalah sebuah perseroan terbatas, yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, dibentuk dan didirikan secara sah berdasarkan hukum di negara Republik Indonesia.

Sekalipun dalam anggaran dasar AHI ditetapkan bahwa maksud dan tujuan AHI adalah di bidang perhotelan, namun AHI pada hakekatnya merupakan suatu perusahaan induk (*holding company*) yang tidak secara langsung menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana diatur dalam anggaran dasarnya, melainkan AHI hanya menjalankan fungsi koordinasi atas pelaksanaan kegiatan usaha dari anak-anak perusahaannya. Kedudukan AHI sebagai suatu perusahaan induk (*holding company*) dimaksud adalah telah sesuai dan tidak bertentangan dengan anggaran dasarnya.

- (ii) Berdasarkan hasil penelusuran kami, AHI hanya melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Sedangkan untuk tahun-tahun sebelumnya dan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh AHI hanya dilakukan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2017 yang dilaksanakan pada 25 Juni 2018.

Pasal 78 ayat (2) UUPT mengatur sebagai berikut:

- (2) RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.

32
an

Kemudian Pasal 79 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) dan RUPS lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) dengan didahului pemanggilan RUPS*

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 97 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUPT mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);*
- (2) *Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.*
- (3) *Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
- (4) *Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi.*

Namun demikian, UUPT tidak mengatur secara tegas mengenai sanksi terhadap tidak dilaksanakannya RUPS Tahunan, dimana berdasarkan Pasal 97 ayat (3) UUPT, unsur "kerugian" menjadi dasar pertanggungjawaban Direksi atas kelalaian dalam melaksanakan tugasnya mengurus perseroan, yang dalam hal ini pemegang saham AHI telah memberikan persetujuan untuk memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et decharge*) kepada setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris AHI, yang menjabat pada tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

- (iii) Riwayat permodalan dan kepemilikan saham Perseroan dalam AHI adalah benar dan didukung dengan dokumen yang sah. Demikian halnya, setiap perubahan modal disetor dan peralihan saham dalam AHI telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar AHI serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Proses penyertaan modal Perseroan di AHI yang dilakukan melalui pengambilalihan saham dari para pemegang saham terdahulunya telah dilakukan sesuai ketentuan anggaran dasar AHI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 125 UUPT mengatur sebagai berikut:

- (1) *Pengambilalihan dilakukan dengan cara pengambilalihan saham yang telah dikeluarkan dan/atau akan dikeluarkan oleh Perseroan melalui Direksi Perseroan atau langsung dari pemegang saham.*

33
F
an

- (2) Pengambilalihan dapat dilakukan oleh badan hukum atau orang perseorangan.
- (3) Pengambilalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pengambilalihan saham yang mengakibatkan beralihnya pengendalian terhadap Perseroan tersebut.
- (4) Dalam hal Pengambilalihan dilakukan oleh badan hukum berbentuk Perseroan, Direksi sebelum melakukan perbuatan hukum Pengambilalihan harus berdasarkan keputusan RUPS yang memenuhi kuorum kehadiran dan ketentuan tentang persyaratan pengambilan keputusan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89.
- (5) Dalam hal Pengambilalihan dilakukan melalui Direksi, pihak yang akan mengambil alih menyampaikan maksudnya untuk melakukan Pengambilalihan kepada Direksi Perseroan yang akan diambil alih.
- (6) Direksi Perseroan yang akan diambil alih dan Perseroan yang akan mengambil alih dengan persetujuan Dewan Komisaris masing-masing menyusun rancangan Pengambilalihan yang memuat sekurang-kurangnya:
 - a. nama dan tempat kedudukan dari Perseroan yang akan mengambil alih dan Perseroan yang akan diambil alih;
 - b. alasan serta penjelasan Direksi Perseroan yang akan mengambil alih dan Direksi Perseroan yang akan diambil alih;
 - c. laporan keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2) huruf a untuk tahun buku terakhir dari Perseroan yang akan mengambil alih dan Perseroan yang akan diambil alih;
 - d. tata cara penilaian dan konversi saham dari Perseroan yang akan diambil alih terhadap saham penukarnya apabila pembayaran Pengambilalihan dilakukan dengan saham; e. jumlah saham yang akan diambil alih;
 - f. kesiapan pendanaan;
 - g. neraca konsolidasi proforma Perseroan yang akan mengambil alih setelah Pengambilalihan yang disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia;
 - h. cara penyelesaian hak pemegang saham yang tidak setuju terhadap Pengambilalihan;
 - i. cara penyelesaian status, hak dan kewajiban anggota Direksi, Dewan Komisaris, dan karyawan dari Perseroan yang akan diambil alih;
 - j. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengambilalihan, termasuk jangka waktu pemberian kuasa pengalihan saham dari pemegang saham kepada Direksi Perseroan;
 - k. rancangan perubahan anggaran dasar Perseroan hasil Pengambilalihan apabila ada.
- (7) Dalam hal Pengambilalihan saham dilakukan langsung dari pemegang saham, ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) tidak berlaku.

- (8) *Pengambilalihan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (7) wajib memperhatikan ketentuan anggaran dasar Perseroan yang diambil alih tentang pemindahan hak atas saham dan perjanjian yang telah dibuat oleh Perseroan dengan pihak lain.*

Berdasarkan Pasal 125 ayat (7) UUPPT tersebut, maka akuisisi saham di AHI yang dilakukan secara langsung melalui pemegang sahamnya tidak memerlukan rancangan akuisisi dan pengumuman atas rancangan akuisisi, cukup melalui keputusan Rapat Umum Pemegang Saham AHI.

Pengurangan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor yang dilakukan oleh AHI berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham AHI No. 75 tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, untuk selanjutnya disebut "**Akta No. 75/2019**", telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 44, 45 dan 46 UUPPT sebagai berikut:

Pasal 44 mengatur:

- (1) *Keputusan RUPS untuk pengurangan modal Perseroan adalah sah apabila dilakukan dengan memperhatikan persyaratan ketentuan kuorum dan jumlah suara setuju untuk perubahan anggaran dasar sesuai ketentuan dalam Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar.*
- (2) *Direksi wajib memberitabukan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada semua kreditor dengan mengumumkan dalam 1 (satu) atau lebih Surat Kabar dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal keputusan RUPS.*

Bahwa pemegang saham AHI telah memberikan persetujuan atas pengurangan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor sebagaimana tertuang dalam Akta No. 75/2019. AHI juga telah mengumumkan perihal keputusan tersebut sebagaimana dimuat dalam harian "Investor Daily" tanggal 28 Mei 2019.

Pasal 45 mengatur:

- (1) *Dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2), kreditor dapat mengajukan keberatan secara tertulis disertai alasannya kepada Perseroan atas keputusan pengurangan modal dengan tembusan kepada Menteri.*
- (2) *Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Perseroan wajib memberikan jawaban secara tertulis atas keberatan yang diajukan.*
- (3) *Dalam hal Perseroan:*

- a. *menolak keberatan atau tidak memberikan penyelesaian yang disepakati kreditor dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal jawaban Perseroan diterima; atau*
- b. *tidak memberikan tanggapan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal keberatan diajukan kepada Perseroan, kreditor dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan.*

Bahwa berdasarkan laporan keuangan teraudit AHI per 31 Desember 2019, AHI tidak memiliki kreditor.

Pasal 46 mengatur:

- (1) *Pengurangan modal Perseroan merupakan perubahan anggaran dasar yang harus mendapat persetujuan Menteri.*
- (2) *Persetujuan Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan apabila:*
 - a. *tidak terdapat keberatan tertulis dari kreditor dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1);*
 - b. *telah dicapai penyelesaian atas keberatan yang diajukan kreditor; atau*
 - c. *gugatan kreditor ditolak oleh pengadilan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*

Sehubungan dengan pengurangan modal dasar dan modal ditempatkan serta disetor AHI, ketentuan mengenai jangka waktu menunggu 60 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 46 UUPT, AHI mengajukan permohonan dispensasi berdasarkan surat Nomor 010/DIR-AHI/V/2019 tanggal 28 Mei 2019 perihal Permohonan Dispensasi Penerbitan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Sehubungan dengan Pengurangan Modal PT Accola Hotel Indonesia.

Bahwa atas pengurangan modal dasar dan modal ditempatkan serta disetor AHI telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0030708.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, yang telah didaftarkan dalam daftar perseroan Nomor AHU-0091581.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019.

- (iv) *Susunan Direksi dan Komisaris AHI telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar AHI dengan demikian perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga adalah sah dan mengikat AHI dan tidak bertentangan dengan anggaran dasar AHI.*

36
F
an

- (v) AHI tidak memiliki ijin-ijin sehubungan dengan ijin penunjang kegiatan usaha terkait pengembangan dan pembangunan, dimana AHI hanya bertindak sebagai induk usaha. AHI juga telah memiliki dan memperoleh ijin-ijin penting dan material dari pihak yang berwenang, yang secara prinsip diwajibkan kepada badan usaha.
- (vi) Harta kekayaan AHI, yang ada sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini, hanya berupa penyertaan saham pada perusahaan lain, yaitu PT Maharani Parahyangan dan PT Indra Anggira Sari, yang seluruhnya diperoleh melalui pengambilalihan saham. Penyertaan-penyertaan AHI tersebut adalah benar dan sah serta didukung dengan dokumen-dokumen yang sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan anggaran dasar AHI.
- (vii) AHI memiliki Peraturan Perusahaan yang merujuk pada Peraturan Perusahaan Perseroan yang dibuat oleh Perseroan pada 1 September 2018 yang telah disahkan melalui Pengesahan Peraturan Perusahaan No.558 Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Februari 2019 dengan nomor pengesahan 115/PP/B/II/SS/2019. AHI telah memenuhi beberapa ketentuan yang berlaku di bidang ketenagakerjaan, antara lain dengan pemberian upah minimum, melakukan kewajiban pelaporan ketenagakerjaan dan mengikutsertakan karyawannya dalam program BPJS ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan. Iuran BPJS Ketenagakerjaan untuk bulan Januari, Februari dan Maret 2019 telah dibayarkan oleh AHI sebagaimana dinyatakan pada Bukti Pembayaran E-Payment BPJSTK dengan Kode Iuran No.190305181736 tanggal 3 Mei 2019, Kode Iuran No.190500500335 tanggal 6 Mei 2019 dan Kode Iuran No.190500526139 tanggal 6 Mei 2019.
- (viii) Berdasarkan Laporan Keuangan teraudit AHI untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018, diketahui bahwa AHI memiliki utang pajak sebesar Rp. 993.668.784. Jika utang pajak tersebut harus segera dibayarkan tidak akan berdampak material.
- (ix) Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris AHI tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha AHI, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan

37
F
Am
1

Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

- (x) AHI 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha AHI.

g. PT Indra Anggira Sari ("IAS") :

- (i) IAS adalah sebuah perseroan terbatas, yang berkedudukan di Yogyakarta, dibentuk dan didirikan secara sah berdasarkan hukum di negara Republik Indonesia, yang kegiatan usahanya adalah perhotelan sesuai dengan anggaran dasar yang dimiliki oleh IAS.
- (ii) Berdasarkan hasil penelusuran kami, IAS telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, namun demikian tidak ada dokumentasi atas pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ataupun ratifikasi terhadap pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh IAS terhitung sejak didirikannya IAS sampai dengan tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2017, dikarenakan IAS baru diakuisisi oleh Perseroan melalui AHI pada Juli 2018.

Pasal 78 ayat (2) UUPPT mengatur sebagai berikut:

- (2) *RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.*

Kemudian Pasal 79 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) dan RUPS lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) dengan didahului pemanggilan RUPS*

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 97 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUPPT mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);*
- (2) *Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.*

- (3) *Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
- (4) *Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi.*

Namun demikian, UUPT tidak mengatur secara tegas mengenai sanksi terhadap tidak dilaksanakannya RUPS Tahunan, dimana berdasarkan Pasal 97 ayat (3) UUPT, unsur "kerugian" menjadi dasar pertanggungjawaban Direksi atas kelalaian dalam melaksanakan tugasnya mengurus perseroan, yang berdasarkan hasil penelusuran kami, tidak ditemukan adanya kerugian yang sifatnya material akibat tidak dilaksanakannya RUPS Tahunan oleh IAS.

- (iii) Riwayat permodalan dan kepemilikan saham tidak langsung Perseroan melalui AHI dalam IAS, adalah benar dan didukung dengan dokumen yang sah. Demikian halnya, setiap perubahan modal disetor dan peralihan saham dalam IAS telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar IAS serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (iv) Susunan Direksi dan Komisaris IAS telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar IAS dengan demikian perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga adalah sah dan mengikat IAS dan tidak bertentangan dengan anggaran dasar IAS.
- (v) IAS telah memiliki dan memperoleh ijin-ijin penting dan material dari pihak yang berwenang, khususnya mengenai kegiatan usaha dalam pemilikan dan pengelolaan hotel.

IAS belum pernah melakukan pemenuhan kewajiban pelaporan pelaksanaan UKL-UPL setiap 6 bulan sebagaimana diwajibkan dalam dokumen UKL-UPL IAS.

Berdasarkan Lampiran I Ketentuan angka III. A. 2). g. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup No. 02 Tahun 2013 tentang Pedoman Penerapan Sanksi Administratif Di Bidang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup ("Permen LH No.02/2013"), IAS telah melakukan pelanggaran yang bersifat teknis terhadap peraturan perundang-undangan dan persyaratan yang ditentukan dalam izin lingkungan namun pelanggaran tersebut masih dapat dapat dilakukan perbaikan dan belum menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan hidup. Pelanggaran tersebut perbaikannya bersifat ringan, yaitu perbaikan yang dapat dilakukan secara langsung tidak

memerlukan waktu yang lama, tidak memerlukan penanganan oleh ahli dan tidak memerlukan biaya tinggi.

Adapun sanksi yang dapat dikenakan terhadap IAS berdasarkan Lampiran I Ketentuan III. 1. Permen LH No.02/2013 adalah berupa sanksi teguran tertulis.

Lampiran I Ketentuan angka III. A. 2). g. Permen LH No.02/2013 mengatur sebagai berikut:

“III. PENERAPAN SANKSI ADMINISTRATIF

A. Jenis Sanksi Administratif

1. Teguran tertulis

Sanksi Administratif teguran tertulis adalah sanksi yang diterapkan kepada pengganggu jawab usaha dan/atau kegiatan dalam hal penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan telah melakukan pelanggaran peraturan perundangundangan dan persyaratan yang ditentukan dalam izin lingkungan. Namun pelanggaran tersebut baik secara tata kelola lingkungan hidup yang baik maupun secara teknis masih dapat dilakukan perbaikan dan pula belum menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan hidup. Pelanggaran tersebut harus dibuktikan dan dipastikan belum menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan hidup berupa pencemaran dan/atau perusakan, misalnya:

1)

2) *Bersifat teknis tetapi perbaikannya bersifat ringan yaitu perbaikan yang dapat dilakukan secara langsung tidak memerlukan waktu yang lama, tidak memerlukan penggunaan teknologi tinggi, tidak memerlukan penanganan oleh ahli, tidak memerlukan biaya tinggi. Pelanggaran teknis tersebut meliputi antara lain:*

a)

b)

c)

d)

e)

f)

g) *belum melaporkan pelaksanaan RKL-RPL atau UKLUPL;*

h)

i)

dst'.

IAS belum pernah melakukan pemenuhan dari salah persyaratan sebagaimana dicantumkan dalam dokumen Surat Pengesahan Pemakaian Lift No. 566/1673 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Sosial Tenaga Kerja Dan Transmigrasi pada Pemerintah Kota Yogyakarta pada tanggal 9 Maret 2015, yaitu melakukan pemeriksaan dan pengujian yang wajib dilaksanakan sekurang-kurangnya 1 tahun

sekali oleh Pegawai Pengawas Keselamatan Kerja dan/atau Ahli Keselamatan dan Kesehatan Kerja. Pemenuhan persyaratan tersebut juga sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (2) Peraturan Menteri Tenaga Kerja No.PER-03/MEN/1999 Tahun 1999 tentang Syarat-Syarat Keselamatan dan Kesehatan Kerja Lift Untuk Pengangkutan Orang dan Barang ("Permenaker PER-03/MEN/1999").

Berdasarkan Pasal 32 Permenaker PER-03/MEN/1999, IAS dapat dikenai sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No.1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja ("UU No.1/1970"), yaitu berupa hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan atau denda setinggi-tingginya Rp.100.000 dan tindak pidana tersebut adalah pelanggaran.

Pasal 30 ayat (2) Permenaker PER-03/MEN/1999 mengatur sebagai berikut:

"Pemeriksaan dan pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pegawai pengawas dan atau ahli keselamatan dan kesehatan kerja dan dilaksanakan sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sekali."

Pasal 32 Permenaker PER-03/MEN/1999 mengatur sebagai berikut:

"Pengurus yang tidak mentaati ketentuan peraturan ini diancam dengan hukuman sebagaimana dimaksud pasal 15 ayat (2) dan (3) Undang-undang No. 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja."

IAS belum pernah melakukan pemenuhan dari salah satu persyaratan sebagaimana dicantumkan dalam dokumen Surat Izin Penggunaan Instalasi Listrik di Tempat Kerja Nomor 566/1671/IL/III/2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Sosial Tenaga Kerja Dan Transmigrasi pada Pemerintah Kota Yogyakarta pada tanggal 9 Maret 2015, yaitu melakukan pemeriksaan dan pengujian secara berkala selambat-lambatnya 1 tahun sekali dari pengujian sebelumnya.

Pemenuhan persyaratan tersebut juga sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Keputusan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi No.KEP-75/MEN/2002 tentang Pemberlakuan Standar Nasional Indonesia (SNI) No. SNI 04-0225-2000 mengenai Persyaratan Umum Instalasi Listrik 2000 (PUIL 2000) di Tempat Kerja ("Kepmenaker No.KEP-75/MEN/2002").

Namun demikian tidak terdapat sanksi terhadap tidak dipenuhinya persyaratan terkait pemeriksaan dan pengujian secara berkala atas instalasi listrik oleh IAS.

Pasal 2 ayat (1) dan (2) Kepmenaker No.KEP-75/MEN/2002

41
R
a
1

mengatur sebagai berikut:

“ (1) Perencanaan, pemasangan, penggunaan dan pengujian instalasi listrik di tempat kerja harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) No. SNI 04-0225-2000 mengenai Persyaratan Umum Instalasi Listrik 2000 (PUI 2000) di Tempat Kerja.

(2) Pengurus bertanggung jawab terhadap ditaatinya dan wajib melaksanakan ketentuan Standar Nasional Indonesia (SNI) No. SNI 04-0225-2000 mengenai Persyaratan Umum Instalasi Listrik 2000 (PUI 2000) di Tempat Kerja.”

IAS belum pernah melakukan pemenuhan dari salah persyaratan sebagaimana dicantumkan dalam dokumen Hasil Pemeriksaan/Pengujian Instalasi Penyalur Petir No.25/LP.IPP/III/2015 tanggal 4 Maret 2015 yang merupakan lampiran dari Surat Pengesahan Pemakaian Instalasi Penyalur Petir Nomor: 566/1670/IPP/III/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Sosial Tenaga Kerja Dan Transmigrasi pada Pemerintah Kota Yogyakarta, yaitu melakukan pemeriksaan secara berkala selambat-lambatnya setiap 2 tahun sekali. Pemenuhan persyaratan tersebut juga sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (2) Peraturan Menteri Tenaga Kerja No.PER.02/MEN/1989 tentang Syarat-Pengawasan Instalasi Penyalur Petir (“Permenaker PER.02/MEN/1989”).

Namun demikian tidak terdapat sanksi terhadap tidak dipenuhinya persyaratan terkait pemeriksaan secara berkala atas instalasi penyalur petir oleh IAS.

Pasal 50 ayat (2) Permenaker PER.02/MEN/1989 mengatur sebagai berikut:

“Instalasi penyalur petir harus diperiksa dan diuji:

- a. Sebelum penyerahan instalasi penyalur petir dan instalatir kepada pemakai;
- b. Setelah ada perubahan atau perbaikan suatu bangunan dan atau instalasi penyalur petir;
- c. Secara berkala setiap dua tahun sekali;
- d. Setelah ada kerusakan akibat sambaran petir;”

IAS belum pernah melakukan pemenuhan dari salah persyaratan sebagaimana dicantumkan dalam dokumen Hasil Pemeriksaan/Pengujian Motor Diesel No.24/LP.MD/II/2015 tanggal 5 Maret 2015 yang merupakan lampiran dari Surat Pengesahan Pemakaian Motor Diesel Nomor 566/1669/MD/III/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Sosial Tenaga Kerja dan Transmigrasi pada Pemerintah Kota Yogyakarta, yaitu melakukan pemeriksaan secara berkala selambat-lambatnya 3 tahun sekali. Pemenuhan

persyaratan tersebut juga sebagaimana diatur dalam Pasal 129 *jo.* Pasal 133 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Ketenagakerjaan No.38 Tahun 2016 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja Pesawat Tenaga dan Produksi (“Permenaker No.38/2016”).

Berdasarkan Pasal 144 Permenaker No.38/2016, IAS dapat dikenai sanksi sesuai dengan UU No.1/1970 dan Undang-Undang No.13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

Pasal 129 Permenaker No.38/2016 mengatur sebagai berikut:

- “ (1) *Setiap kegiatan perencanaan, pembuatan, pemasangan atau perakitan, pengoperasian, pemeliharaan, perbaikan, perubahan atau modifikasi Pesawat Tenaga dan Produksi harus dilakukan pemeriksaan dan/atau pengujian.*
- (2) *Pemeriksaan dan/atau pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).”*

Pasal 133 ayat (1) dan (2) Permenaker No.38/2016 mengatur sebagai berikut:

- “ (1) *Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 huruf b dilakukan secara berkala paling lama 1 (satu) tahun sekali.*
- (2) *Pengujian berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 huruf b dilakukan secara berkala paling lama 5 (lima) tahun sekali.”*

Pasal 144 Permenaker No.38/2016 mengatur sebagai berikut:

“*Pengusaha dan/atau Pengurus yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Menteri ini dikenakan sanksi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja dan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.*”

- (vi) Harta kekayaan IAS, dalam wujud benda tidak bergerak, yang ada sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini dimiliki dan dikuasai secara sah oleh IAS berdasarkan dokumen kepemilikan dan penguasaan yang sah dan sedang diikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT Bank Bukopin.

Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara PT Bank Bukopin dengan PT Satria Mega Lintang, yang melibatkan IAS selaku Penjamin, sebagaimana tercantum dalam:

1. Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 5 tanggal 18 Juli 2016; dan
2. Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 7 tanggal 18 Juli 2016;

selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit" telah dibuat sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar IAS dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika karena satu dan lain hal, seluruh aset milik IAS dieksekusi oleh PT Bank Bukopin, maka IAS akan memiliki piutang kepada PT Satria Mega Lintang sebesar nilai aset yang dieksekusi tersebut dan akan berdampak material pada IAS, namun tidak berdampak material terhadap Perseroan karena nilai penyertaan modal secara tidak langsung Perseroan pada IAS melalui AHI kurang dari 10% nilai ekuitas Perseroan.

Bahwa timbulnya piutang IAS kepada PT Satria Mega Lintang terjadi karena:

1. Bahwa seluruh pinjaman yang diperoleh PT Satria Mega Lintang telah diberikan seluruhnya kepada IAS sebagai dana operasional. Hal tersebut menimbulkan utang IAS kepada PT Satria Mega Lintang;
2. Bahwa kemudian IAS diakuisisi oleh AHI, AHI sekaligus membayarkan lunas utang IAS kepada PT Satria Mega Lintang. Oleh karenanya utang IAS kepada PT Satria Mega Lintang telah lunas;
3. Sehingga jika jaminan aset milik IAS yang dijaminakan untuk utangnya PT Satria Mega Lintang, dieksekusi, maka PT Satria Mega Lintang memiliki kewajiban terhadap IAS.

- (vii) IAS memiliki Peraturan Perusahaan yang merujuk pada Peraturan Perusahaan Perseroan yang dibuat oleh Perseroan pada 1 September 2018 yang telah disahkan melalui Pengesahan Peraturan Perusahaan No.558 Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Februari 2019 dengan nomor pengesahan 115/PP/B/II/SS/2019. IAS telah melakukan kewajiban pelaporan ketenagakerjaan sebagaimana dinyatakan di dalam Bentuk Laporan Wajib Laport Ketenagakerjaan ("WLTK") di Perusahaan yang diterbitkan oleh Dinas Ketenagakerjaan Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta tertanggal 3 Oktober 2018. Berdasarkan WLTK, IAS telah membayarkan upah kepada tenaga kerjanya sesuai dengan ketentuan mengenai upah minimum yang diatur berdasarkan Surat Keputusan (SK) Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 223/KEP/2017 tanggal 2 November 2017 tentang Penetapan Upah Minimum Kabupaten/Kota Tahun 2018 ("SK Gubernur DIY Upah Minimum"), yaitu sebesar Rp.1.709.150. IAS juga telah mengikutsertakan karyawannya dalam program BPJS ketenagakerjaan yang iuran BPJS Ketenagakerjaan untuk bulan Januari, Februari dan Maret 2019 sebagaimana dinyatakan pada Formulir

44


Pembayaran Jasa dengan Kode Iuran Nomor 190100101845 tanggal 10 Januari 2019, Formulir Pembayaran Jasa dengan Kode Iuran Nomor 190200195494 tanggal 11 Februari 2019 dan Formulir Pembayaran Jasa dengan Kode Iuran Nomor 190300188482 tanggal 11 Maret 2019.

- (viii) Berdasarkan Laporan Keuangan teraudit IAS untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018, diketahui bahwa IAS memiliki utang pajak sebesar Rp. 407.075.676. Jika utang pajak tersebut harus segera dibayarkan tidak akan berdampak material.
- (ix) Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris IAS tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha IAS, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.
- (x) IAS 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha IAS.

h. PT Maharani Parahyangan ("MHP") :

- (i) MHP adalah sebuah perseroan terbatas, yang berkedudukan di Bandung, dibentuk dan didirikan secara sah berdasarkan hukum di negara Republik Indonesia, yang kegiatan usahanya adalah perhotelan sesuai dengan anggaran dasar yang dimiliki oleh MHP.
- (ii) Berdasarkan hasil penelusuran kami, MHP telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Namun demikian tidak ada dokumentasi atas pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ataupun ratifikasi terhadap pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan oleh MHP, terhitung sejak didirikannya

R⁴⁵ 

MHP sampai dengan tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2017, dikarenakan MHP baru diakuisisi oleh Perseroan melalui AHI pada Juli 2018.

Pasal 78 ayat (2) UUPT mengatur sebagai berikut:

- (2) RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.

Kemudian Pasal 79 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- (1) Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) dan RUPS lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) dengan didahului pemanggilan RUPS

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 97 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUPT mengatur sebagai berikut:

- (1) Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);
- (2) Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.
- (3) Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi

Namun demikian, UUPT tidak mengatur secara tegas mengenai sanksi terhadap tidak dilaksanakannya RUPS Tahunan, dimana berdasarkan Pasal 97 ayat (3) UUPT, unsur "kerugian" menjadi dasar pertanggungjawaban Direksi atas kelalaian dalam melaksanakan tugasnya mengurus perseroan, yang berdasarkan hasil penelusuran kami, tidak ditemukan adanya kerugian yang sifatnya material akibat tidak dilaksanakannya RUPS Tahunan oleh MHP.

- (iii) Riwayat permodalan dan kepemilikan saham tidak langsung Perseroan melalui AHI dalam MHP telah didukung dengan dokumen yang sah. setiap perubahan modal disetor dalam MHP telah dilakukan sesuai dengan anggaran dasar MHP serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (iv) Susunan Direksi dan Komisaris MHP telah diangkat secara sah sesuai dengan anggaran dasar MHP dengan demikian perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga adalah sah dan mengikat MHP dan tidak bertentangan dengan anggaran dasar MHP.

- (v) MHP telah memiliki perizinan-perizinan yang diperlukan terkait dengan pengoperasian hotel, kecuali Izin Penggunaan Air Tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 82 ayat (1) dan (2) Perda Kota Bandung No. 3 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Air Tanah mengatur sebagai berikut:

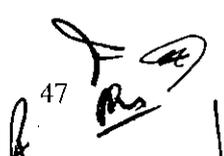
- (1) *Setiap orang atau badan usaha yang telah melakukan pengambilan dan/atau pengusahaan air tanah tanpa izin, diwajibkan mengajukan permohonan izin paling lambat 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini mulai berlaku.*
- (2) *Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilaksanakan, maka akan dilakukan tindakan penertiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.*

- (vi) Harta kekayaan MHP, dalam wujud benda tidak bergerak, yang ada sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini dimiliki dan dikuasai secara sah oleh MHP berdasarkan dokumen kepemilikan dan penguasaan yang sah. Saat ini harta kekayaan benda tidak bergerak milik MHP berupa tanah, sedang diikat jaminan secara Hak Tanggungan Tingkat Pertama oleh PT Bank Bukopin.

Sebagaimana ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap aset milik debitur, dalam hal ini adalah MHP, menjadi jaminan pelunasan bagi kreditur, dalam hal ini adalah PT Bank Bukopin. Oleh karenanya jika karena satu dan lain hal, seluruh aset milik MHP dieksekusi oleh PT Bank Bukopin, maka eksekusi itu menjadi bentuk pelunasan utang MHP kepada PT Bank Bukopin sejumlah nilai eksekusi atas aset yang dijamin dan akan berdampak material pada MHP, namun tidak berdampak material terhadap Perseroan karena nilai penyertaan modal secara tidak langsung Perseroan pada MHP melalui AHI kurang dari 10% nilai ekuitas Perseroan.

- (vii) Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan MHP, dengan jaminan aset milik Direktur MHP, sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Membuka Kredit Dengan Memakai Jaminan No.30 tanggal 10 Desember 2018, telah dibuat sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar MHP dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika karena satu dan lain hal, seluruh aset milik Direktur MHP dieksekusi oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, maka MHP akan memiliki utang kepada Direktur MHP sebesar nilai aset yang dieksekusi tersebut dan tidak berdampak material baik terhadap MHP

47
f. 

maupun Perseroan karena nilai utang MHP Perseroan kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk kurang dari 10% nilai ekuitas MHP.

Bahwa timbulnya piutang MHP kepada Direktur MHP terjadi karena:

1. Bahwa seluruh pinjaman yang diperoleh MHP dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk telah diterima seluruhnya oleh MHP;
 2. Sehingga jika jaminan aset milik Direktur MHP yang dijamin untuk utangnya MHP, dieksekusi, maka MHP memiliki kewajiban terhadap Direktur MHP yang bersangkutan.
- (viii) MHP memiliki Peraturan Perusahaan yang merujuk pada Peraturan Perusahaan Perseroan yang dibuat oleh Perseroan pada 1 September 2018 yang telah disahkan melalui Pengesahan Peraturan Perusahaan No.558 Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Februari 2019 dengan nomor pengesahan 115/PP/B/II/SS/2019. MHP juga telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang ketenagakerjaan, antara lain dengan memberikan upah kepada karyawan tidak lebih rendah dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, melakukan kewajiban pelaporan ketenagakerjaan dan mengikutsertakan karyawannya dalam program BPJS ketenagakerjaan yang iuran BPJS Ketenagakerjaan untuk Januari, Februari dan Maret 2019 sebagaimana masing-masing dinyatakan dalam bukti pembayaran dengan Kode Iuran 190100430909 tanggal 10 Januari 2019, Kode Iuran 190200208033 tanggal 11 Februari 2019 dan Kode Iuran 190400313255 tanggal 11 April 2019;
- (ix) Berdasarkan Laporan Keuangan teraudit MHP untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018, diketahui bahwa MHP memiliki utang pajak sebesar Rp.520.462.645. (tiga ratus enam belas juta tiga ribu sebelas Rupiah). Jika utang pajak tersebut harus segera dibayarkan tidak akan berdampak material.
- (x) Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris MHP tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha MHP, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.

48
R
1

- (xi) MHP 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha MHP.
20. Berdasarkan hasil penelusuran kami, Perseroan telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dengan isi keputusan sebagai berikut:
- a. Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, yang terdiri dari:
- i. Laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2018; dan
- ii. Laporan Keuangan dan Neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018; sehingga dengan demikian menyetujui untuk memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et decharge*) kepada setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, yang menjabat pada tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 atas tindakan pengurusan dan pengawasan Perseroan yang telah mereka lakukan selama masa jabatan mereka pada periode tahun buku sebagaimana tersebut di atas, sejauh tindakan yang telah mereka lakukan selama masa jabatan mereka tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Tahunan selama mereka menjabat pada periode tahun buku sebagaimana tersebut di atas.
- b. Menyetujui penetapan laba rugi Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 untuk tidak melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan dan menyetujui untuk tidak menyisihkan dana cadangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 UUPD karena Perseroan mengalami kerugian.

Namun demikian untuk pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku yang berakhir di 31 Desember 2011, 31 Desember 2012, 31 Desember 2013, 31 Desember 2014, 31 Desember 2015, 31 Desember 2016 dan 31 Desember 2017, Perseroan melaksanakannya secara sekaligus sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT DMS Propertindo tertanggal 8 Juni 2018, dengan isi keputusan sebagai berikut:

49
A
S

- a Memberikan dispensasi kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas keterlambatan pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2011 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.
- b Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2011 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

Pasal 78 ayat (2) UUPT mengatur sebagai berikut:

- (2) *RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.*

Kemudian Pasal 79 ayat (1) mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) dan RUPS lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) dengan didahului pemanggilan RUPS*

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 97 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUPT mengatur sebagai berikut:

- (1) *Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);*
- (2) *Pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dilaksanakan setiap anggota Direksi dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.*
- (3) *Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
- (4) *Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi.*

UUPT tidak mengatur secara tegas mengenai sanksi terhadap tidak dilaksanakannya RUPS Tahunan. Dalam hal ini RUPS telah memberikan persetujuannya untuk memberikan dispensasi kepada Direksi atas keterlambatan dilaksanakannya RUPS Tahunan Perseroan dan pemegang saham Perseroan telah memberikan persetujuan untuk memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquitt et decharge*) kepada setiap anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, yang menjabat pada tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2011 sampai dengan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

21. Perseroan memiliki sumber daya manusia yang memadai untuk melakukan kegiatan usaha dan Perseroan telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang ketenagakerjaan antara lain pemberian upah minimum, ketentuan wajib lapor ketenagakerjaan, peraturan perusahaan serta mengikutsertakan karyawannya dalam program BPJS. Perseroan telah melunasi seluruh tagihan iuran BPJS Ketenagakerjaan

untuk periode bulan Januari, Februari dan Maret 2019 sebagaimana dinyatakan dalam bukti pembayaran dengan Nomor Transaksi TLR00153473 tanggal 6 Mei 2019 untuk pembayaran sekaligus tunggkan BPJS Ketenagakerjaan dengan total nilai sebesar Rp.536.559.717.

22. Kekayaan Perseroan berupa benda bergerak adalah sah dikuasai dan/atau dimiliki oleh Perseroan dan telah didukung dengan dokumen-dokumen pemilikan dan/atau penguasaan yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak satupun kekayaan yang dimiliki oleh Perseroan sedang terlibat di dalam suatu sengketa atau sedang di sita oleh pihak lain.
23. Berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian teraudit Perseroan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018, diketahui bahwa Perseroan dengan anak perusahaan terkonsolidasi memiliki utang pajak sebesar Rp. 24.895.736.785 (dua puluh empat miliar delapan ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh lima Rupiah). Jika utang pajak tersebut harus segera dibayarkan tidak akan berdampak material.

Terhadap utang pajak Perseroan, apabila utang pajak tersebut timbul karena belum dibayarnya pajak setelah suatu masa pajak, maka berdasarkan Pasal 9 ayat (2a) Undang-Undang No.28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Perseroan ("UU KUP") Perseroan dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% per bulan yang dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, dan bagian dari bulan dihitung penuh 1 bulan.

Apabila utang pajak Perseroan timbul karena belum dibayarnya pajak setelah tanggal jatuh tempo penyampaian Surat Pemberitahuan Tahunan, maka berdasarkan Pasal 9 ayat (2b) UU KUP Perseroan dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% per bulan yang dihitung mulai sejak berakhirnya batas waktu penyampaian Surat Pemberitahuan Tahunan sampai dengan tanggal pembayaran, dan bagian dari bulan dihitung penuh 1 bulan.

Pasal 9 ayat (2a) UU KUP mengatur:

"Pembayaran atau penyetoran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang dilakukan setelah tanggal jatuh tempo pembayaran atau penyetoran pajak, dikenai sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan yang dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, dan bagian dari bulan dihitung penuh 1 bulan."

Pasal 9 ayat (2b) UU KUP mengatur:

"Atas Pembayaran atau penyetoran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilakukan setelah tanggal jatuh tempo penyampaian Surat Pemberitahuan Tahunan, dikenai sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan yang dihitung mulai dari berakhirnya batas waktu penyampaian Surat Pemberitahuan Tahunan sampai dengan tanggal pembayaran, dan bagian dari bulan dihitung penuh 1 bulan."

51
F
an
1

24. Perjanjian-perjanjian dengan pihak ketiga dan pihak afiliasi yang dianggap penting oleh Perseroan adalah sah dan mengikat Perseroan dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 jo. 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Anggaran Dasar Perseroan dan Penawaran Umum Perdana sehingga perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga dan pihak afiliasi adalah sah dan mengikat. Demikian halnya, penandatanganan dan pelaksanaan semua dokumen yang disyaratkan untuk Penawaran Umum Perdana tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan dan perjanjian-perjanjian yang mengikat Perseroan sebagai pihak, pada saat diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini tidak terdapat hal-hal yang mengurangi hak, menghambat Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana, serta tidak akan membatasi hak-hak pemegang saham publik sehubungan dengan saham yang dibelinya pada Penawaran Umum Perdana.
25. Sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku di bidang pasar modal, khususnya dalam rangka Penawaran Umum Perdana, Perseroan telah menandatangani perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
- a. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Pada Pasar Perdana dan Pasar Sekunder dan Sebagai Agen Pelaksana Pada Penawaran Umum No. 49 tanggal 28 Februari 2019 *jo.* Addendum Pertama Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perseroan No. 37 tanggal 26 Juni 2019, yang seluruhnya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.
 - b. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 47 tanggal 28 Februari 2019 *jo.* Addendum Pertama Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Perseroan No. 62 tanggal 28 Maret 2019 *jo.* Addendum Kedua Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Perseroan No. 36 tanggal 26 Juni 2019, yang seluruhnya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.
 - c. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No 50 tanggal 28 Februari 2019 *jo.* Addendum Pertama Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 24 tanggal 6 Mei 2019 *jo.* Addendum Kedua Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 7 tanggal 13 Juni 2019 *jo.* Addendum Ketiga Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 39 tanggal 26 Juni 2019, yang seluruhnya dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.
 - d. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan No 48 tanggal 28 Februari 2019 *jo.* Addendum Pertama Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT DMS Propertindo No. 23 tanggal 6 Mei 2019 *jo.* Addendum Kedua Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT DMS Propertindo No. 6 tanggal 13 Juni 2019 *jo.* Addendum Ketiga Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT DMS Propertindo No. 38 tanggal 26 Juni 2019, yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.

Perjanjian-perjanjian dalam rangka Penawaran Umum Perdana sebagaimana tersebut diatas adalah sah dan mengikat Perseroan dan tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.

26. Saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana akan memberikan hak-hak yang sama dengan saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan dan dimiliki oleh pemegang saham Perseroan yang ada pada saat diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini.

Saham yang diambil bagian dari OWK juga akan memberikan hak-hak yang sama dengan saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan dan dimiliki oleh pemegang saham Perseroan yang ada pada saat diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini. Bahwa pelaksanaan OWK tidak merubah pengendalian dalam Perseroan karena jumlah saham dan kondisi setelah OWK tidak memenuhi persyaratan terjadinya perubahan pengendalian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 9/POJK.04/2018 Tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka. Pelaksanaan OWK telah sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat 2 UUPT, dimana konversi utang menjadi saham di Perseroan, dilakukan hanya terhadap utang pokoknya saja.

27. Masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak terlibat dalam suatu perkara yang secara material dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan, yaitu (i) suatu sengketa atau perkara perdata maupun pidana yang tercatat dalam registrar pengadilan negeri, (ii) perselisihan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (iii) pengajuan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang terdaftar di Pengadilan Niaga, (iv) perkara perselisihan hubungan industrial maupun perkara Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) melalui pengadilan hubungan industrial, dan (v) sengketa atau perkara perpajakan pada pengadilan yang berwenang.
28. 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 PKPU yang dapat mempengaruhi kedudukan, peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.

53
F
as
1

Pendapat Dari Segi Hukum ini kami buat berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, dan dengan asumsi bahwa:

- (a) semua tanda tangan adalah asli, semua dokumen yang diserahkan kepada kami sebagai asli adalah otentik dan bahwa salinan, turunan atau fotokopi dari dokumen yang diberikan kepada kami adalah sama dengan dokumen aslinya, dan asli dokumen-dokumen tersebut adalah otentik.
- (b) pihak yang mengadakan perjanjian dengan Perseroan dan/atau para pejabat pemerintah yang mengeluarkan perijinan kepada Perseroan dan/atau melakukan pendaftaran atau pencatatan untuk kepentingan Perseroan, mempunyai kewenangan dan kekuasaan untuk melakukan tindakan tersebut secara sah dan mengikat.
- (c) pernyataan dan keterangan tertulis atau lisan yang diberikan oleh anggota Direksi, Komisaris, wakil-wakil lain dan/atau pegawai Perseroan, pejabat pemerintah dan pihak lainnya adalah benar, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya.
- (d) dokumen-dokumen yang diberikan oleh Perseroan adalah lengkap dan benar serta sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan bahwa setiap keputusan (pemegang saham, Komisaris dan Direksi), pernyataan-pernyataan dan surat kuasa serta surat pendelegasian wewenang telah dibuat secara sah dan belum diubah, dicabut, dibatalkan atau batal demi hukum sampai dengan tanggal diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini.
- (e) semua tindakan/perbuatan yang diperlukan yang dilakukan Perseroan berdasarkan hukum lain selain hukum Indonesia yang memungkinkan para pihak untuk membuat, melaksanakan, dan mewujudkan Perjanjian-Perjanjian di mana pihak tersebut menjadi salah satu pihak telah dilaksanakan dan masih berlaku.
- (f) semua hal-hal faktual yang dijelaskan, serta pernyataan faktual yang diberikan kepada kami oleh pejabat serta pegawai Perseroan serta hasil-hasil lainnya dari pemeriksaan kami, yang kami andalkan atau asumsikan adalah benar dan lengkap pada saat diterbitkannya Pendapat Dari Segi Hukum ini.
- (g) (i) Perjanjian-perjanjian dan surat menyurat yang tunduk pada hukum asing adalah dalam bentuk yang benar secara hukum dan merupakan kewajiban-kewajiban para pihak yang sah dan mengikat para pihak, dan dapat dilaksanakan terhadap para pihak sesuai dengan ketentuan-ketentuannya, berdasarkan hukum di mana perjanjian-perjanjian tersebut tunduk dan (ii) selama setiap kewajiban dalam perjanjian-perjanjian akan dilaksanakan di luar Indonesia, pelaksanaan dari kewajiban tersebut tidak akan merupakan tindakan yang tidak sah atau menjadi tidak efektif berdasarkan ketentuan dari yurisdiksi hukum dalam mana pelaksanaan dari kewajiban tersebut dibuat.
- (h) para pihak tidak akan melakukan tindakan-tindakan yang tidak secara tegas tertulis dalam perjanjian-perjanjian atau tindakan-tindakan lainnya yang dapat menjadikan perjanjian-perjanjian menjadi tidak sah, batal atau batal demi hukum.
- (i) Perjanjian-perjanjian telah dibuat sebagaimana mestinya dan ditandatangani oleh para pihak selain daripada Perseroan, merupakan perjanjian-perjanjian yang sah dan dapat



dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian tersebut, juga sesuai dengan ketentuan hukum yang berhubungan dengan itu yang mana perjanjian-perjanjian tersebut tunduk serta bahwa semua persetujuan dan ijin-ijin dan pendaftaran selain laporan-laporan yang disyaratkan untuk pelaksanaan hak dan kewajiban dari perjanjian-perjanjian, telah dipenuhi serta diperoleh dan dapat dilaksanakan kecuali mengenai hal-hal yang berhubungan dengan hukum Indonesia.

Selanjutnya Pendapat Dari Segi Hukum ini tunduk pada pembatasan-pembatasan berikut:

- (i) Kami, sebagai konsultan hukum di Indonesia, tidak mempunyai keahlian atau kualifikasi untuk memberikan pendapat hukum atas undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku dari yurisdiksi lain selain daripada Republik Indonesia. Karenanya kami hanya dapat memberikan pendapat hukum sepanjang berhubungan dengan hukum Republik Indonesia yang masih berlaku.
- (ii) Hak dan kewajiban dari para pihak di dalam perjanjian-perjanjian adalah terbatas pada hukum Republik Indonesia dan tunduk pada prinsip itikad baik (*goede trouw*) dalam mana hukum tersebut mengatur hubungan antara para pihak dalam kontrak dan yang mana pada keadaan tertentu dapat menghalangi pelaksanaan dari kontrak tersebut yang berlaku secara kontraktual.
- (iii) Setiap pemberian kuasa dan wewenang atau penunjukkan yang secara tegas disebutkan tidak dapat dicabut kembali dalam perjanjian-perjanjian, dapat dicabut atau tindakan-tindakan yang dikuasakan tersebut dapat dilaksanakan sendiri oleh pemberi kuasa sepanjang ia masih berwenang dan mampu.
- (iv) Oleh karena tidak adanya konvensi-konvensi yang berlaku, putusan pengadilan asing tidak dapat dilaksanakan oleh pengadilan Indonesia. Agar supaya suatu putusan asing dapat dilaksanakan di Indonesia gugatan harus diperiksa ulang oleh Pengadilan Indonesia.
- (v) Kami tidak memberikan pendapat ekonomis, finansial dan komersial atas sesuatu masalah yang kami nyatakan dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini.

AJI WIJAYA & Co.

ATTORNEYS & COUNSELLORS AT LAW

Demikian Pendapat Dari Segi Hukum ini kami persiapkan dan terbitkan dalam kapasitas kami sebagai konsultan hukum yang bebas dan mandiri, dengan penuh kejujuran dan tidak berpihak serta terlepas dari kepentingan pribadi, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha Perseroan dan kami bertanggung jawab atas isi Pendapat Dari Segi Hukum ini.

Hormat kami,

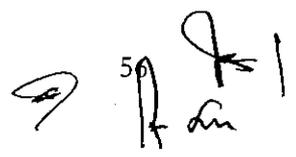
AJI WIJAYA & Co.



GP Aji Wijaya, SH

STTD.KH-110/PM.2/2018

Anggota HKHPM No. 200016





XIX. LAPORAN KEUANGAN

**PT DMS PROPERTINDO Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Beserta Laporan Auditor Independen
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016**

***PT DMS PROPERTINDO Tbk
AND SUBSIDIARIES***

***Consolidated Financial Statements
With Independent Auditors' Report
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016***

Daftar Isi

Table of Contents

	<u>Halaman/ Page</u>	
Surat pernyataan direksi		<i>Board of directors' statement</i>
Laporan auditor independen		<i>Independent auditors' report</i>
Laporan posisi keuangan konsolidasian	1 - 2	<i>Consolidated statements of financial position</i>
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	3	<i>Consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income</i>
Laporan perubahan ekuitas konsolidasian	4	<i>Consolidated statements of changes in equity</i>
Laporan arus kas konsolidasian	5	<i>Consolidated statements of cash flows</i>
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian	6 - 79	<i>Notes to consolidated financial statements</i>

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016
BOARD OF DIRECTOR'S STATEMENT REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS OF PT DMS PROPERTINDO Tbk AND ITS SUBSIDIARIES FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2018, 2017 AND 2016

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

We, the undersigned :

- | | | | | | |
|----|---------------|---|----------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| 1. | Nama | : | Mohamad Prapanca | : | Name |
| | Alamat kantor | : | Graha Mampang Lt.2, Jl. Mampang Prapatan Raya No.100 Jakarta Selatan 12760 | : | Office address |
| | Alamat rumah | : | Kp. Babakan No.33 RT005/RW006 Lenteng Agung, Jakarta Selatan | : | Residential address |
| | Nomor telepon | : | 021 - 7940671 | : | Phone Number |
| | Jabatan | : | Direktur Utama / President Director | : | Position |
| 2. | Nama | : | Marwadi Syahrizal Masyhur | : | Name |
| | Alamat kantor | : | Graha Mampang Lt.2, Jl. Mampang Prapatan Raya No.100 Jakarta Selatan 12760 | : | Office address |
| | Alamat rumah | : | Jl. Emesde D No.26 RT006/RW001 Cipete Selatan, Jakarta Selatan | : | Residential address |
| | Nomor telepon | : | 021 - 7940671 | : | Phone Number |
| | Jabatan | : | Direktur / Director | : | Position |

menyatakan bahwa :

declare that :

- | | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT DMS Propertindo Tbk dan Entitas Anak, | 1. | We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statement of PT DMS Propertindo Tbk and It's Subsidiaries, |
| 2. | Laporan keuangan konsolidasian PT DMS Propertindo Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia, | 2. | PT DMS Propertindo Tbk and It's Subsidiaries consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, |
| 3. | a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT DMS Propertindo Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar, | 3. | a. All information contained in PT DMS Propertindo Tbk and Its Subsidiaries consolidated financial statements of has been disclosed in a complete and truthful manner, |
| | b. Laporan keuangan konsolidasian PT DMS Propertindo Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material, | | b. PT DMS Propertindo Tbk and It's Subsidiaries consolidated financial statements do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts, |
| 4. | Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT DMS Propertindo Tbk dan Entitas Anak | 4. | We are responsible for PT DMS Propertindo Tbk and It's Subsidiaries' internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is made in all truth.

 Atas nama dan mewakili Direksi/
 For and on behalf of the Board of Directors

 Mohamad Prapanca Direktur Utama / President Director		 Marwadi Syahrizal Masyhur Direktur / Director
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Jakarta, 12 Juni 2019 / June 12, 2019



Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

Registered Public Accountants
Member of **auditrust** International
Head Office License No.1418/KM.1/2012
Branch Office License No.109/KM.1/2013

Laporan Auditor Independen

Independent Auditors' Report

Laporan No. 00181/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/VI/2019

Report No. 00181/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/VI/2019

Pemegang Saham, Dewan Komisaris
dan Direksi
PT DMS Propertindo Tbk

*The Shareholders, Boards of Commissioners
and Directors
PT DMS Propertindo Tbk*

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT DMS Propertindo Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT DMS Propertindo Tbk (the "Company") and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2018, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

Management's responsibility for the consolidated financial statements

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

Management is responsible for the preparation and fair presentation of such consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Tanggung jawab auditor

Auditors' responsibility

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian 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 konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Our responsibility is to express an opinion on such consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether such consolidated financial statements are free from material misstatement.



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 konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT DMS Propertindo Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal lain

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 11 Desember 2018.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan untuk digunakan, untuk tujuan lain.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT DMS Propertindo Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2018, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Other matters

The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries as of December 31, 2017 and 2016 and for the years then ended were audited by other independent auditors who expressed an unmodified opinion on such consolidated financial statements on December 11, 2018.

This report has been prepared solely for inclusion in the prospectus in connection with the proposed initial public offering of the shares of the Company, and is not intended to be, and should not be, used for any other purposes.



Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

Registered Public Accountants
Member of **auditrust** International

Kami sebelumnya telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00017/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/III/2019 tertanggal 28 Februari 2019, No. 00058/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/III/2019 tertanggal 29 Maret 2019 dan No. 00134/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/IV/2019 tertanggal 21 Mei 2019 atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum saham perdana, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut yang disertai perubahan maupun tambahan penyajian dan pengungkapan, sebagaimana dijelaskan pada Catatan 43 atas laporan keuangan konsolidasian.

We have previously issued Independent auditors' report No. 00017/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/III/2019 dated February 28, 2019, No. 00058/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/III/2019 dated March 29, 2019 and No. 00134/2.0927/AU.1/03/1317-1/1/IV/2019 dated May 21, 2019 on the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries as of December 31, 2018 and for the year then ended. In relation to the Company's plan for initial public offering, the Company reissued the consolidated financial statements with changes and additional presentations and disclosures, as described in Note 43 to the consolidated financial statements.

Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

A circular stamp with a signature in the center. The signature is in black ink and appears to be "Raynold Nainggolan". The stamp contains the text "UDIN ARDI SUKIMTO & REKAN" and "RAYNOLD NAINGGOLAN".

Raynold Nainggolan

Registrasi Akuntan Publik / Public Accountant Registration
No. AP.1317

12 Juni 2019 / June 12, 2019

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017 *) / December 31, 2017 *)	31 Desember 2016/ December 31, 2016	
ASET					ASSETS
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	2e,2g,4	1.398.745.580	33.252.841.420	961.544.701	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	5				Account receivables
Pihak ketiga		151.524.248.271	23.535.019.359	14.656.834.855	Third parties
Piutang lain-lain	7				Other receivables
Pihak ketiga		3.680.813.647	3.096.203.731	3.118.265.156	Third parties
Pihak berelasi	2f,7,35	2.009.333.333	34.388.500.000	-	Related parties
Persediaan	2h,12	48.243.576.946	48.282.587.585	58.279.914.915	Inventories
Biaya dibayar dimuka	2i,10	368.921.299	-	-	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	2p,8a	80.655.000	25.540.000	2.900.000	Prepaid taxes
Total Aset Lancar		<u>207.306.294.076</u>	<u>142.580.692.095</u>	<u>77.019.459.627</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Piutang tidak lancar lainnya					Other non-current receivables
Pihak berelasi	2f,9,35	251.134.800	60.763.325.000	1.345.000.000	Related parties
Pihak ketiga	9	4.917.219.384	4.895.000.000	3.500.000.000	Third parties
Investasi saham	11	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	Investment in shares
Uang muka	6	231.893.114.945	191.303.900.000	46.478.608.336	Advances
Tanah untuk pengembangan	2j,12	654.045.292.687	753.916.859.666	41.697.218.610	Land for development
Aset tetap - neto	2k,13	113.423.249.949	289.304.119	91.591.193	Fixed assets - net
Aset tidak berwujud	14	2.559.375	791.833	2.021.251	Intangible asset
Goodwill	2d,15	10.865.242.459	-	-	Goodwill
Aset pajak tangguhan	2p,8e	708.782.770	-	-	Deferred tax assets
Total Aset Tidak Lancar		<u>1.020.106.596.369</u>	<u>1.015.169.180.618</u>	<u>97.114.439.390</u>	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		<u><u>1.227.412.890.445</u></u>	<u><u>1.157.749.872.712</u></u>	<u><u>174.133.899.017</u></u>	TOTAL ASSETS

*) Direklasifikasi (Catatan 42)

*) As reclassified (Noted 42)

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	31 Desember 2016/ December 31, 2016	
LIABILITAS DAN EKUITAS					LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang usaha	16	3.876.157.260	2.268.149.096	2.157.535.450	Account payables
Pinjaman bank jangka pendek	2r,20a	2.700.000.000	-	-	Short-term bank loan
Beban akrual	17	6.907.495.062	1.843.209.880	651.966.523	Accrued expenses
Utang pajak	2p,8b	24.895.736.785	3.748.865.799	2.039.230.783	Tax payables
Pendapatan diterima dimuka	18	4.093.187.218	-	12.759.637.641	Unearned revenue
Utang lancar lainnya	19	5.672.836.376	3.743.599.806	5.019.637.936	Other current payables
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam setahun:					Current maturities of long-term liabilities:
Pinjaman bank	2r,21b	30.477.710.511	-	-	Bank loan
Total Liabilitas Jangka Pendek		78.623.123.212	11.603.824.581	22.628.008.333	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas imbalan pasca kerja	2u,20	2.024.100.886	2.353.016.777	1.538.106.663	Post-employment benefit obligations
Utang pihak berelasi	2f,23,35	-	229.141.734.139	14.735.192.501	Due to related party
Utang jangka panjang lainnya		4.612.201.053	1.607.971.832	64.108.965	Other long-term liabilities
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam setahun:					Long-term liabilities - net of current maturities:
Pinjaman bank	2r,21	25.345.246.510	29.807.888.000	22.946.865.833	Bank loan
Obligasi wajib konversi	22	270.161.947.504	-	-	Mandatory convertible bond
Total Liabilitas Jangka Panjang		302.143.495.953	262.910.610.748	39.284.273.962	Total Non-Current Liabilities
Total Liabilitas		380.766.619.165	274.514.435.329	61.912.282.295	Total Liabilities
EKUITAS					EQUITY
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham					Capital stock - par value of Rp100 per share
Modal dasar - 32.820.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 1.160.000 saham pada tanggal 31 Desember 2017 dan 250.000 saham pada tanggal 31 Desember 2016 dengan nominal Rp1.000.000 per saham					Authorized - 32,820,000,000 shares as of December 31 2018 and 1,160,000 shares as of December 31 2017 and 250,000 shares as of December 31 2016 valued at Rp1,000,000 per share
Modal ditempatkan dan disetor - 8.205.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 870.000 saham pada tanggal 31 Desember 2017 dan 110.000 saham pada tanggal 31 Desember 2016	24	820.500.000.000	870.000.000.000	110.000.000.000	Issued and paid - in capital 8,205,000,000 shares as of December 31 2018 and 870,000 shares as of December 31, 2017 and 110,000 shares as of December 31, 2016
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	1c	(4.937.552)	(4.937.552)	-	Difference due to change in equity of subsidiaries
Tambahan modal disetor	25,36	72.711.350	72.711.350	72.711.350	Additional paid-in capital
Penghasilan komperensif lain	26	(472.797.518)	-	-	Other comprehensive income
Saldo laba	27				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya		2.000.000.000	-	-	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		22.988.895.731	11.972.308.827	988.725.379	Unappropriated
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		845.083.872.011	882.040.082.625	111.061.436.729	Equity attributable to owners of the Parent
Kepentingan nonpengendali	29	1.562.399.269	1.195.354.758	1.160.179.993	Non-controlling interest
Total Ekuitas		846.646.271.280	883.235.437.383	112.221.616.722	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		1.227.412.890.445	1.157.749.872.712	174.133.899.017	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2018	2017	2016	
PENDAPATAN	2n, 30	170.276.821.465	32.451.578.139	18.456.679.987	REVENUE
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2n,31	120.009.377.492	17.653.489.109	11.436.889.174	COST OF REVENUE
LABA BRUTO		50.267.443.973	14.798.089.030	7.019.790.813	GROSS PROFIT
Beban usaha	32	(28.613.782.150)	(4.905.864.646)	(4.606.084.627)	Operating expenses
Penghasilan (beban) lain-lain	33	3.009.486.464	6.523.751.030	517.104.774	Other income (expenses)
Beban keuangan	2o,34	(7.581.876.086)	(2.964.885.624)	(460.370.075)	Financial expenses
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		17.081.272.201	13.451.089.790	2.470.440.885	PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX
BEBAN PAJAK FINAL	2p,8d	3.902.514.158	811.289.453	461.417.000	FINAL TAX EXPENSE
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		13.178.758.043	12.639.800.337	2.009.023.885	NET INCOME BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2p,8d,8e				INCOME TAX EXPENSE
Kini		39.790.895	1.630.979.675	-	Current
Tangguhan		81.433.690	-	-	Deferred
LABA NETO		13.057.533.458	11.008.820.662	2.009.023.885	NET INCOME
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN					OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:					Item will not reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	20	(479.642.612)	-	-	Remeasurement of employee benefit liability
Pajak penghasilan terkait	8e	6.845.094	-	-	Related income tax
Penghasilan Komprehensif Lain - Neto		(472.797.518)	-	-	Other Comprehensive Income - Net
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		12.584.735.940	11.008.820.662	2.009.023.885	COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:					Net income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		13.016.586.904	10.983.583.449	1.997.228.209	Owners of the Parent
Kepentingan nonpengendali	29	40.946.554	25.237.213	11.795.676	Non-controlling Interest
Total		13.057.533.458	11.008.820.662	2.009.023.885	Total
Laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:					Comprehensive income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk		12.543.789.386	10.983.583.448	1.997.228.209	Owners of the Parent
Kepentingan nonpengendali	29	40.946.554	25.237.213	11.795.676	Non-controlling Interest
Total		12.584.735.940	11.008.820.661	2.009.023.885	Total
LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	28	6	63.367	18.157	BASIC EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
 For the Years Ended December 31, 2018, 2017 and 2016
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

<i>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk / Equity Attributable to Owners of the Parent</i>										
Catatan/ Notes	Modal Ditempatkan dan Disetor/ <i>Issued and Paid-up Capital</i>	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ <i>Difference due to Change in Equity of Subsidiaries</i>	Tambah Modal Disetor/ <i>Additional Paid-in Capital</i>	Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Other Comprehensive Income</i>	Saldo Laba/ <i>Retained Earnings</i>		Total/ <i>Total</i>	Kepentingan Nonpengendali/ <i>Non-Controlling Interest</i>	Total Ekuitas/ <i>Total Equity</i>	
					Telah ditentukan Penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum Ditetapkan Penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>				
Saldo 1 Januari 2016	110.000.000.000	-	-	-	-	(1.008.502.830)	108.991.497.170	1.147.805.667	110.139.302.837	<i>Balance as of January 1, 2016</i>
Pengampunan pajak	36	-	72.711.350	-	-	-	72.711.350	578.650	73.290.000	<i>Tax amnesty</i>
Laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	1.997.228.209	1.997.228.209	11.795.676	2.009.023.885	<i>Comprehensive income for the year</i>
Saldo 31 Desember 2016	110.000.000.000	-	72.711.350	-	-	988.725.379	111.061.436.729	1.160.179.993	112.221.616.722	<i>Balance as of December 31, 2016</i>
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	-	(4.937.552)	-	-	-	-	(4.937.552)	4.937.552	-	<i>Difference due to change in equity of subsidiaries</i>
Setoran modal	24	760.000.000.000	-	-	-	-	760.000.000.000	5.000.000	760.005.000.000	<i>Paid-up capital</i>
Laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	-	10.983.583.448	10.983.583.448	25.237.213	11.008.820.661	<i>Comprehensive income for the year</i>
Saldo 31 Desember 2017	870.000.000.000	(4.937.552)	72.711.350	-	-	11.972.308.827	882.040.082.625	1.195.354.758	883.235.437.383	<i>Balance as of December 31, 2017</i>
Penurunan modal ditempatkan dan disetor	(49.500.000.000)	-	-	-	-	-	(49.500.000.000)	-	(49.500.000.000)	<i>Decrease of issued and paid-up capital</i>
Akuisisi entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	326.097.957	326.097.957	<i>Acquisition of subsidiary</i>
Laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(472.797.518)	-	13.016.586.904	12.543.789.386	40.946.554	12.584.735.940	<i>Comprehensive income for the year</i>
Pembentukan cadangan umum	-	-	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	<i>Appropriation for general reserves</i>
Saldo 31 Desember 2018	820.500.000.000	(4.937.552)	72.711.350	(472.797.518)	2.000.000.000	22.988.895.731	845.083.872.011	1.562.399.269	846.646.271.280	<i>Balance as of December 31, 2018</i>

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2018	2017	2016	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	5,8b,18,30	63.658.652.073	14.275.055.620	19.648.317.000	Cash receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok		(9.009.330.344)	(8.998.559.372)	(16.119.165.948)	Payments to supplier
Pembayaran untuk beban usaha		(6.440.611.651)	(5.070.902.647)	(6.971.821.461)	Payments for operating expenses
Pembayaran kas kepada karyawan	17,32	(12.299.712.297)	(1.959.256.971)	(2.410.504.614)	Cash paid to employees
Penerimaan dari penempatan dana	33	-	6.523.918.700	-	Cash receipt from placement of funds
Penerimaan (pembayaran) lainnya		-	(10.665.050)	517.104.774	Others cash receipt (payment)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		35.908.997.781	4.759.590.280	(5.336.070.249)	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dari pengembalian uang muka	6	110.000.000.000	-	-	Proceed from refund of Advances
Pembayaran uang muka	6	(134.094.789.500)	-	-	Advances
Perolehan tanah untuk dikembangkan	12	(11.128.433.021)	-	-	Acquisitions of land for development
Perolehan aset tetap	13	(4.307.049.003)	(250.050.000)	(41.464.001)	Acquisitions of fixed asset
Kenaikan piutang lain-lain - pihak berelasi	7	(2.009.333.333)	-	-	Increase in other receivables - related parties
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(41.539.604.857)	(250.050.000)	(41.464.001)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang jangka panjang lainnya		1.933.465.790	5.648.364.110	18.255.100.000	Proceeds from other long-term liabilities
Pembayaran utang jangka panjang lainnya		-	(604.501.243)	(22.911.507.495)	Payment of other long-term liabilities
Penerimaan utang bank	21	2.700.000.000	6.861.022.167	23.146.865.833	Proceeds from bank loan
Pembayaran utang bank	21	(7.755.463.327)	(2.964.885.624)	(660.370.075)	Payment of bank loan
Penerimaan utang pihak berelasi		8.212.190.200	18.841.757.028	-	Proceeds from due to related party
Pembayaran utang pihak berelasi	22,23	(31.313.681.427)	-	(11.538.942.688)	Payment of due to related party
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		(26.223.488.764)	27.781.756.438	6.291.145.575	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS		(31.854.095.840)	32.291.296.718	913.611.325	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENT
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		33.252.841.420	961.544.701	47.933.376	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING OF THE YEARS
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN		1.398.745.580	33.252.841.420	961.544.701	CASH AND CASH EQUIVALENT AT ENDING OF THE YEARS

Informasi tambahan atas aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 40.

Additional information about activities that do not affect cash flows are presented in Note 40.

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

The accompanying notes to consolidated financial statements are an integral part of these consolidated financial statements.

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT DMS Propertindo Tbk ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia berdasarkan akta pendirian No. 4 dari Notaris M. Nova Faisal, SH., M.Kn., pada tanggal 7 Januari 2011. Akta pendirian telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-05677.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59, Tambahan No. 26416 tanggal 24 Juli 2012. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 48 dari Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., tanggal 10 Oktober 2018, mengenai peningkatan modal dasar. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0137382.AH.01.11Tahun 2018 tanggal 17 Oktober 2018.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan antara lain menjalankan usaha di bidang pembangunan, real estat, jasa, serta perdagangan.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Graha Mampang, Lantai 2, Jl. Mampang Prapatan No. 100, Jakarta Selatan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2014. PT DMS Investama adalah entitas induk dan entitas induk terakhir dari Perusahaan.

b. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Company's Establishment

PT DMS Propertindo Tbk (the "Company") was established in the Republic of Indonesia based on deed of establishment No. 4 of Notary M. Nova Faisal, SH., M.Kn., dated January 7, 2011. The deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-05677.AH.01.01.Tahun 2011 dated February 2, 2011 and was published in the State Gazette of The Republic of Indonesia No. 59, supplement No. 26416 dated July 24, 2012. The Company's Articles of Association have been amended several times, the most recent being based on the Notarial Deed No. 48 of Notary Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., dated October 10, 2018, regarding increase in authorized, issued, and paid-up capital. This amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-0137382.AH.01.11Tahun 2018 dated October 17, 2018.

In accordance with article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's scope of activities, among others, to engage in the development, real estate, services and trading.

The Company's head office is located at Graha Mampang, 2 floor, Jl. Mampang Prapatan No. 100, South Jakarta. The Company started commercial operations in 2014. PT DMS Investama is the parent company and ultimate parent company of the Company.

b. Boards of Commissioners and Directors and Employees

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of December 31, 2018, 2017 and 2016 was as follows:

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended
 December 31, 2018, 2017 and 2016
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Dewan Komisaris				Boards of Commissioners
Komisaris Utama	David Desanan Anan Winowood	David Desanan Anan Winowood	-	<i>President Commissioner</i>
Komisaris	Yarsof Ak	-	David Desanan Anan Winowood	<i>Commissioner</i>
Komisaris Independen	Aria Eddy Kertocahyono	N. Rama Gautama	-	<i>Independent Commissioner</i>
Direksi				Directors
Direktur Utama	Mohamad Prapanca	Mohamad Prapanca	Mohamad Prapanca	<i>President Director</i>
Direktur	Haryadi	Haryadi	Haryadi	<i>Director</i>
Direktur	Marwadi S. Masyhur	Marwadi S. Masyhur	-	<i>Director</i>
Direktur Independen	Antonius Bima Triyastono	-	-	<i>Independent Director</i>

Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan merupakan personil manajemen kunci.

The Company's Board of Commissioners and Directors are the key management personnel.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, jumlah karyawan Perusahaan dan Entitas Anaknya (selanjutnya disebut sebagai "Grup") masing-masing sejumlah 106, 34 dan 18 karyawan (tidak diaudit).

As of December 31, 2018, 2017 and 2016, the number of employees of the Company and its Subsidiaries (hereinafter referred to as the "Group") is 106, 34 and 18 employees (unaudited).

c. Entitas Anak

c. Subsidiaries

Rincian Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

The details of Subsidiaries as of December 31, 2018, 2017 and 2016 were as follows:

Entitas Anak / Subsidiaries	Domisili/ <i>Domicile</i>	Kegiatan Usaha/ <i>Principle Activity</i>	Tahun Awal Operasi Komersial/ <i>Start of Commercial Operation</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage Ownership</i> (%)	Total Aset Sebelum Eliminasi/ <i>Total Assets Before Elimination</i>
Langsung / Direct ownership					
PT DMS Graha ("DMSG")	Jakarta	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	2014	2018: 99,71 2017: 99,71 2016: 99,00	2018: Rp 98.157.677.123 2017: Rp 94.665.953.919 2016: Rp 84.548.390.572
PT DMS Laguna ("DMSL")	Jakarta	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	pra-operasi/ <i>pre-operating</i>	2018: 99,52 2017: 99,52 2016: 99,00	2018: Rp 95.397.105.380 2017: Rp 85.565.457.723 2016: Rp 78.192.344.947
PT DMS Prima Sentosa ("DMSPS")	Jakarta	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	2018	2018: 99,98 2017: 99,98 2016: 99,00	2018: Rp 759.357.270.553 2017: Rp 712.377.800.565 2016: Rp 46.508.015.955
PT DMS Cipta Pesona ("DMSCP")	Jakarta	Real estat dan properti/ <i>Real estate and property</i>	pra-operasi/ <i>pre-operating</i>	2018: 99,00 2017: 99,00 2016: 99,00	2018: Rp 51.573.635.088 2017: Rp 52.070.002.088 2016: Rp 52.070.398.088

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

<u>Entitas Anak / Subsidiaries</u>	<u>Domisili/ Domicile</u>	<u>Kegiatan Usaha/ Principle Activity</u>	<u>Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation</u>	<u>Persentase Kepemilikan/ Percentage Ownership (%)</u>	<u>Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination</u>
PT Accola Hotel Indonesia ("AHI")	Jakarta	Hotel	2017	2018: 99,99 2017: 99,99 2016: -	2018: Rp 258.383.378.748 2017: Rp 289.706.818.637 2016: Rp -
PT Padjadjaran Raya ("PR")	Bandung	Real estat dan properti/ Real estate and property	2015	2018: 99,61 2017: - 2016: -	2018: Rp 107.495.385.126 2017: Rp - 2016: Rp -
Tidak langsung melalui/ Indirect ownership through PT Accola Hotel Indonesia PT Maharani Parahyangan ("MP")	Bandung	Hotel	2014	2018: 99,00 2017: - 2016: -	2018: Rp 60.469.062.980 2017: Rp - 2016: Rp -
PT Indra Anggira Sari ("IAS")	Jogjakarta	Hotel	2016	2018: 99,99 2017: - 2016: -	2018: Rp 57.958.366.488 2017: Rp - 2016: Rp -

Pendirian Entitas Anak

Establishment of Subsidiaries

PT Accola Hotel Indonesia (AHI)

PT Accola Hotel Indonesia (AHI)

AHI didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 2 tanggal 4 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., di Jakarta. Anggaran dasar telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Nomor: AHU-0109381.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 4 September 2017.

AHI was established based on notarial deed No. 2 dated September 4, 2017 drawn up by M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., a notary in Jakarta. The Article of Association was approved by the Ministry of Law and Human Rights of Republic of Indonesia in its Decision Letter Number: AHU-0109381.AH.01.11. Tahun 2017 dated September 4, 2017.

Pada tanggal 14 Desember 2017, Perusahaan meningkatkan kepemilikannya di AHI dengan cara mengkonversi piutang menjadi modal saham, sehingga modal ditempatkan dan disetor AHI menjadi sebesar Rp270.500.000.000 yang dimiliki secara langsung oleh Perusahaan sebesar 99,99% atau senilai Rp270.495.000.000.

On December 14, 2017, the Company increased its ownership in AHI by converting receivables into share capital, thus the issued and paid capital of AHI become Rp270,000,000,000 of which the Company's ownership of 99,99% or Rp270,495,000,000.

Pada tanggal 27 Mei 2019, Perusahaan melakukan penarikan kembali saham yang dimiliki di AHI sebesar Rp49.500.000.000 atau sebanyak 49.500 saham. Kepemilikan Perusahaan atas AHI setelah penarikan kembali saham tersebut adalah 99,99%.

On May 27, 2019, the Company withdraw its shares held in AHI in the amount of Rp.49,500,000,000 or 49,500 shares. The Company's ownership in AHI after withdrawal of the shares is 99,99%.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended
 December 31, 2018, 2017 and 2016
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (*Lanjutan*)

Akuisisi Entitas Anak

PT Padjadjaran Raya (PR)

Berdasarkan Keputusan Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham di Luar Rapat PR tanggal 28 Juni 2018, sebagaimana diaktakan dengan akta No. 27 tanggal 30 Juli 2018 yang dibuat dihadapan M Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan mengakuisisi 6.475 saham (99,61%) PR dari PT Alisya Kurnia Beauty, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp9.251.321.852.

Nilai wajar aset neto dan jumlah imbalan yang dialihkan adalah sebagai berikut:

Total aset	106.797.247.116
Total liabilitias	100.748.678.148
Aset neto	6.048.568.968
Kepentingan nonpengendali	(23.263.727)
<i>Goodwill</i>	3.226.016.611
Imbalan yang dialihkan	9.251.321.852

PT Maharani Parahyangan (MP)

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham MP No. 243 tertanggal 22 Februari 2018, AHI mengakuisisi 29.700 saham (99%) MP dari Abdul Rauf Kadir, Ummuhani Amalia Rauf dan Loola Lubna Rauf, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar nilai nominal saham Rp29.700.000.000.

Nilai wajar aset neto dan jumlah imbalan yang dialihkan adalah sebagai berikut:

Total aset	57.100.977.873
Total liabilitias	26.946.501.267
Aset neto	30.154.476.606
Kepentingan nonpengendali	(301.544.766)
Keuntungan pembelian dengan diskon	(152.931.840)
Imbalan yang dialihkan	29.700.000.000

1. GENERAL (*Continued*)

Acquisition of Subsidiaries

PT Padjadjaran Raya (PR)

Based on the Shareholders Decision as Substitute for the Shareholders General Meeting of PR dated June 28, 2018 as notarized by Deed No. 27 dated July 30, 2018 by M Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company acquired 6,475 shares (99.61%) ownerships of PR from PT Alisya Kurnia Beauty, third party, with acquisition cost of Rp9,251,321,852.

Fair value of net assets and total consideration transferred were as follows:

Total assets	106,797,247,116
Total liabilities	100,748,678,148
Net assets	6,048,568,968
Non-controlling interest	(23,263,727)
Goodwill	3,226,016,611
Consideration transfer	9,251,321,852

PT Maharani Parahyangan (MP)

Based on the Deed of Shareholders Meeting of MP No. 243 dated February 22, 2018, AHI acquired 29,700 shares (99%) ownerships of MP from Abdul Rauf Kadir, Ummuhani Amalia Rauf and Loola Lubna Rauf, third parties, with acquisition cost equal to shares nominal value of Rp29,700,000,000.

Fair value of net assets and total consideration transferred were as follows:

Total assets	57,100,977,873
Total liabilities	26,946,501,267
Net assets	30,154,476,606
Non-controlling interest	(301,544,766)
Gain from a bargain purchase	(152,931,840)
Consideration transfer	29,700,000,000

1. UMUM (*Lanjutan*)

PT Indra Angira Sari (IAS)

Berdasarkan Keputusan Sirkuler para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa IAS tanggal 11 Juni 2018, sebagaimana diaktakan dengan akta No. 39 tanggal 24 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Panji Kresna, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, AHI mengakuisisi 11.999 saham (99,99%) IAS dari PT Satria Mega Lintang, pihak ketiga, dengan nilai transaksi sebesar Rp23.111.500.000.

Nilai wajar aset neto dan jumlah imbalan yang dialihkan adalah sebagai berikut:

Total aset	57.764.462.347
Total liabilitias	42.290.898.731
Aset neto	15.473.563.616
Kepentingan nonpengendali	(1.289.464)
<i>Goodwill</i>	7.639.225.848
Imbalan yang dialihkan	23.111.500.000

Perubahan kepemilikan pada Entitas Anak

Pada tanggal 14 Desember 2017, Perusahaan meningkatkan kepemilikannya di DMSG dengan cara mengkonversi piutang menjadi modal saham DMSG. Sehingga kepemilikan Perusahaan meningkat sebesar 0,71%. Selisih yang timbul dari perubahan kepemilikan entitas anak dengan jumlah tercatat dari kepentingan nonpengendali sebesar Rp3.904.953 diakui sebagai selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 14 Desember 2017, Perusahaan meningkatkan kepemilikannya di DMSL dengan cara mengkonversi piutang menjadi modal saham DMSL. Sehingga kepemilikan Perusahaan meningkat sebesar 0,52%. Selisih yang timbul dari perubahan kepemilikan entitas anak dengan jumlah tercatat dari kepentingan nonpengendali sebesar Rp789.799 diakui sebagai selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

1. GENERAL (*Continued*)

PT Indra Angira Sari (IAS)

Based on the Shareholders Circular Decision as Substitute for the Shareholders General Meeting of IAS dated June 11, 2018 as notarized by Deed No. 39 dated August 24, 2018 by Panji Kresna, S.H., M.Kn., Notary in Kabupaten Bogor, AHI acquired 11,999 shares (99.99%) ownerships of IAS from PT Satria Mega Lintang, third party, with acquisition cost of Rp23,111,500,000.

Fair value of net assets and total consideration transferred were as follows:

Total assets	57.764.462.347
Total liabilities	42.290.898.731
Net assets	15.473.563.616
Non-controlling interest	(1.289.464)
<i>Goodwill</i>	7.639.225.848
Consideration transfer	23.111.500.000

Changes of ownership interest in the Subsidiaries

On December 14, 2017, the Company increase its ownership in DMSG by conversion of receivable into share capital of DMSG. The Company's ownership being increase of 0.71%. The difference arising from changes in ownership of a subsidiary with carrying amount of non-controlling interest amounting to Rp3,904,953 is recognized as the difference due to changes in equity of subsidiaries in the consolidated statement of financial position.

On December 14, 2017, the Company increase its ownership in DMSL by conversion of receivable into share capital of DMSL. The Company's ownership being increase of 0.52%. The difference arising from changes in ownership of a subsidiary with carrying amount of non-controlling interest amounting to Rp789,799 is recognized as the difference due to changes in equity of Subsidiaries in the consolidated statement of financial position.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

Pada tanggal 14 Desember 2017, Perusahaan meningkatkan kepemilikannya di DMSPS dengan cara piutang menjadi modal saham DMPS. Sehingga kepemilikan Perusahaan meningkat sebesar 0,98%. Selisih yang timbul dari perubahan kepemilikan entitas anak dengan jumlah tercatat dari kepentingan nonpengendali sebesar Rp242.801 diakui sebagai selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang meliputi Pernyataan (PSAK) dan Interpretasi (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan Regulator Pasar Modal.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan harga perolehan. Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan metode akrual, 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 mengklasifikasikan arus kas menurut aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah ("Rp"), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. GENERAL (Continued)

On December 14, 2017, the Company increase its ownership in DMSPS by conversion of receivable into share capital of DMSPS. The Company's ownership being increase of 0.98%. The difference arising from changes in ownership of a subsidiary with carrying amount of non-controlling interest amounting to Rp242,801 is recognized as the difference due to changes in equity of Subsidiaries in the consolidated statement of financial position.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements were prepared in accordance with Financial Accounting Standards (SAK) which comprise the Statements (PSAK) and Interpretations (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulation of Capital Market Regulatory.

b. Basis Presentation of Consolidated Financial Statements

The measurement basis in preparation of consolidated financial statements based on historical cost. The consolidated financial statements have been prepared on the accrual basis, except for certain accounts which are stated on the basis of other measurements as disclosed in the relevant accounts.

Statement of cash flows is prepared using the direct method by classifying cash flows from operating, investing, and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Rupiah ("Rp"), which is also the functional currency of the Group.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia, mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas dan pengungkapan aset dan kewajiban kontijen pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Hasil yang sebenarnya dapat berbeda dari jumlah yang diestimasi.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Grup menerapkan PSAK No. 65, "Laporan Keuangan Konsolidasian". Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan entitas dan entitas yang dikendalikan oleh entitas (entitas anak). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.

Saldo dan transaksi, termasuk keuntungan/kerugian yang belum direalisasi, atas transaksi antar entitas terkonsolidasi dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha entitas dan entitas anak sebagai satu kesatuan usaha. Apabila diperlukan, laporan keuangan entitas anak disesuaikan agar sesuai dengan kebijakan akuntansi entitas dan entitas anak. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) bersih dan ekuitas entitas anak dinyatakan sebesar proporsi pemegang saham minoritas atas laba (rugi) bersih dan ekuitas entitas anak tersebut.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Pilihan pengukuran dibuat pada saat akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, nilai tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan nonpengendali pada pengakuan awal ditambah dengan proporsi kepentingan nonpengendali atas perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Jumlah penghasilan komprehensif diatribusikan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

The preparation of consolidated financial statements in conformity with financial accounting standards in Indonesia, requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could be different from those estimated.

c. *The Principles of Consolidation*

The Group applied PSAK No. 65, "Consolidated Financial Statements". The consolidated financial statements combined the financial statements of the Company and entities controlled by the Company (its subsidiaries). Control is assumed to exist if the Company has the power to control the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Balances and transactions, including unrealized gains/losses, arising from consolidated inter-company transactions are eliminated to reflect the financial position and results of operations of the Company and its Subsidiaries as a single entity. Where appropriate, the financial statements of subsidiaries are adjusted to conform to the accounting policies of the Company and its Subsidiaries. Non-controlling interest in net profit (loss) and equity of subsidiaries are stated at the proportion of minority shareholders in net profit (loss) and equity of these subsidiaries.

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately and presented in equity. Options of measurements are made at the time of acquisition by acquisition basis. After the acquisition, the carrying value of non-controlling interests is the total of non-controlling interests at initial recognition plus the non-controlling interests on the proportion of subsequent changes in equity. Total comprehensive income is attributed to non-controlling interests even if this results in non-controlling interests having a deficit balance.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Perubahan kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat kepentingan pengendali dan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan bagian relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan dengan pemilik entitas induk.

d. Kombinasi Bisnis

Grup menerapkan PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis". Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

Changes in the parent's ownership interest in subsidiaries that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions, in which the carrying amounts of the controlling and non-controlling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiary. Any difference between the amount by which the non-controlling interest are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the parent.

d. Business Combination

The Group applied PSAK No. 22 "Business Combinations." Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a bargain purchase option.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Goodwill pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

Jika *goodwill* yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

Jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, setiap kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya diukur kembali pada nilai wajar tanggal akuisisi dan setiap keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

Goodwill is initially measured at cost, being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interests, and any previous interest held, over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If the fair value of the net assets acquired is in excess of the aggregate consideration transferred in the case of a bargain purchase, the difference is recognized directly in profit or loss.

After initial recognition, *goodwill* is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, *goodwill* acquired in a business combination, from the acquisition date, allocated to each of the Group's cash-generating units that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those units.

If *goodwill* has been allocated to a cash-generating unit and part of the operation within that unit is disposed, the *goodwill* associated with the disposed operation is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal. *Goodwill* disposed in these circumstances is measured based on the relative values of the disposed operation and the portion of the cash-generating unit retained.

If the business combination is achieved in stages, any previously held equity interest is remeasured at its acquisition-date fair value and any resulting gain or loss is recognized in profit or loss.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Setiap imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasi sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK No. 55, diukur pada nilai wajar dengan perubahan pada nilai wajar diakui baik dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Jika imbalan kontinjensi tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK No. 55 diukur dengan PSAK yang sesuai. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

e. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Grup menerapkan PSAK No. 10, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing". Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang fungsional dengan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam mata uang fungsional menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal terakhir transaksi perbankan pada periode tersebut. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penyesuaian kurs maupun penyelesaian aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing tersebut dikreditkan atau dibebankan sebagai laba rugi periode berjalan.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

Any contingent consideration to be transferred by the acquirer will be recognized at fair value at the acquisition date. Contingent consideration classified as an asset or liability that is a financial instrument and within the scope of PSAK No. 55, is measured at fair value with changes in fair value recognized either in profit or loss or in other comprehensive income. If the contingent consideration is not within the scope of PSAK No. 55, it is measured in accordance with the appropriate PSAK. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured and subsequent settlement is accounted for within equity.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

e. Foreign Currency Transactions and Balances

The Group applied PSAK No. 10, "Effects of Changes in Foreign Exchange Rates". Transactions in foreign currencies are translated into functional currency at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the end of reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to functional currency to reflect the middle exchange rate published by Bank Indonesia at the last banking transaction date of the period. Gains or losses resulted from such adjustment or settlement of each monetary asset and liability denominated in foreign currencies are credited or charged as current period profit or loss.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
 PENTING (Lanjutan)

Kurs mata uang asing utama digunakan pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 sebagai berikut:

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
1 Dolar Amerika Serikat (USD)	14.481	13.548	13.436	<i>United States Dollar 1 (USD)</i>

f. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Grup menerapkan PSAK No. 7 "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Grup mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, dimana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.

- 1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - a. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - b. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - c. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- 2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - a. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 - b. 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).

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
 POLICIES (Continued)

The foreign exchange rates used as of December 31, 2018, 2017 and 2016 were as follow:

f. Transactions with Related Parties

The Group applied PSAK No. 7, "Related Party Disclosures.". The Group discloses transactions with related parties. The transactions are made based on terms agreed by the parties, whereas such terms may not be the same as those for transactions with unrelated parties.

Related party is a person or entity related to the reporting entity.

- 1) A person or close member of the person's family is related to a reporting entity if that person:
 - a. Has control or joint control over the reporting entity;
 - b. Has significant influence over the reporting entity; or
 - c. Is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- 2) An entity is related to reporting entity if any of the following conditions applies:
 - a. The entity and the reporting entity are members of the same Company (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
 - b. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Company of which the other entity is a member).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

- c. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- d. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- e. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- f. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (i).
- g. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (i) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Jenis transaksi dan saldo dengan pihak berelasi, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

Sifat dan besarnya transaksi dengan pihak-pihak yang mana entitas mempunyai kemampuan untuk mengendalikan, atau dengan pihak yang mana entitas mempunyai pengaturan khusus atau transaksi yang signifikan dan juga apakah transaksi telah dilakukan atau dengan kondisi dan syarat sebagaimana dilakukan dengan pihak yang berelasi telah diuraikan dalam laporan keuangan.

g. Kas dan Setara Kas

Kas adalah saldo kas (*cash on hand*) dan atau rekening bank yang dimiliki untuk memenuhi komitmen jangka pendek bukan untuk investasi atau tujuan lain.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

- c. Both entities are joint ventures of the same third party.
- d. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
- e. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
- f. The Entity controlled or jointly controlled by a person identified in (i).
- g. Persons identified in (i) (a) have significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the parent entity of the entity).

Types of transactions and balances with related parties, are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

The nature and amount of transactions with related parties which the entity has the ability to control, or with which the entity has special arrangements or transactions that are significant and whether the transaction was conducted or with the conditions and terms as those with related parties were described in the financial statements.

g. Cash and Cash Equivalents

Cash is the cash balance (cash on hand) and bank accounts owned to fulfil short-term commitments rather than for investment or other purposes.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Setara kas adalah deposito dan atau investasi yang sifatnya sangat likuid, berjangka pendek, yang dapat segera diubah dan jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehan dan dapat menjadi kas dalam jumlah yang telah diketahui tanpa menghadapi resiko perubahan nilai yang signifikan.

h. Persediaan

Grup menerapkan PSAK No. 14 "Persediaan". Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata.

Biaya perolehan tanah yang sedang dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman, jika ada. Pada saat dijual, semua biaya dialokasikan secara proporsional berdasarkan masing-masing luas area.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai secara substansial.

Persediaan atas hotel terdiri dari makanan, minuman dan lainnya sehubungan dengan kegiatan operasional hotel.

i. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi sesuai masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

Cash equivalents are time deposits or investments which are highly liquid, short term in nature, which can be quickly changed and have a maturity of three months or less from the date of acquisition and can be realized at a known amount without having the risk of significant change in value.

h. Inventories

The Group applied PSAK No. 14, "Inventories". Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined by the average method.

The cost of land under development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs, if any. At the time of sale, total project costs are allocated proportionately based on their respective areas.

The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsalable area, is allocated to the saleable area.

The cost of buildings under construction is transferred to residential available for sale when the construction is substantially completed.

Inventories from hotel consist of food, beverages and others which are related to operational activities of the hotel.

i. Prepaid Expenses

Prepaid expenses are amortized over the periods benefited using the straight-line method.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

j. Tanah untuk Pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya perolehan tanah, dipindahkan ke "Tanah dalam pengembangan" pada saat pengembangan dan konstruksi dilakukan.

k. Aset Tetap

Grup menerapkan PSAK No. 16, "Aset tetap". Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

j. Land for Development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land for development, consisting of acquisition cost of land, is transferred to the "Land under development" at the time development and construction commences.

k. Fixed Assets

The Group applied to PSAK No. 16, "Fixed Assets". Fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating as intended by management.

When applicable, the cost may also comprise the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, fixed assets except land, are carried at cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Depreciation of fixed assets commence when its available for use and computed by using straight-line method over the estimated useful life of the assets as follows:

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
 PENTING (*Lanjutan*)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
 POLICIES (*Continued*)

	Tahun / Years	
Bangunan	5 - 20	<i>Building</i>
Perbaikan prasarana	4 - 20	<i>Leasehold improvement</i>
Peralatan dan perlengkapan	2 - 4	<i>Equipment and Supplies</i>
Perangkat komputer	2 - 4	<i>Computer</i>
Kendaraan bermotor	4 - 8	<i>Vehicle</i>

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Fixed assets that are no longer used or sold are disposed from the fixed assets and their respective accumulated depreciation. Gain or loss arising on derecognition of the asset is included in profit or loss in the period the asset is derecognized.

l. Beban Ditangguhkan

l. Deferred Expenses

Beban ditangguhkan merupakan pengeluaran biaya yang memberi manfaat lebih dari satu tahun. Beban ditangguhkan diamortisasi dengan metode garis lurus berdasarkan masa manfaatnya.

Deferred expenses are expenditures with economic benefit for more than one year. Deferred expense are amortized using the straight-line method based on economic useful life.

m. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

m. Impairment of Non-Financial Asset

Grup menerapkan PSAK No. 48, "Penurunan Nilai Aset". Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, jumlah tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

The Group applied to PSAK No. 48, "Impairment Assets". The Group evaluates at each reporting date whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount of an asset or a cash-generating unit is the higher of its fair value less costs of disposal and its value in use. Whenever the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. The impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan selain *goodwill*, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi. Rugi penurunan nilai yang diakui atas *goodwill* tidak dibalik lagi.

Reversal on impairment loss for non-financial assets other than goodwill would be recognized if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was carried out. Reversal on impairment losses will be immediately recognized on profit or loss. Impairment losses relating to goodwill would not be reversed.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Grup dan jumlahnya dapat diukur secara handal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Jasa Konstruksi

Pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian). Persentase penyelesaian konstruksi ditetapkan berdasarkan survei atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.

Jika kemungkinan besar terjadi bahwa total biaya kontrak akan melebihi total pendapatan kontrak, maka taksiran rugi segera diakui sebagai beban.

Pendapatan kontrak terdiri dari jumlah pendapatan semula yang disetujui dalam kontrak dan penyimpangan dalam pekerjaan kontrak, klaim, dan pembayaran insentif sepanjang hal ini memungkinkan untuk menghasilkan pendapatan dan dapat diukur dengan andal.

Biaya kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak, biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas kontrak secara umum dan dapat dialokasikan pada kontrak, dan biaya lain yang secara spesifik dapat ditagihkan ke pelanggan sesuai isi kontrak.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

n. Revenue and Expense Recognition

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the amount of revenue can be measured reliably. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates and Value Added Tax (VAT).

The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

Construction Services

Contract revenue and contract costs associated with the construction contract is recognized as revenue and expenses respectively by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period (percentage of completion method) Construction percentage of completion is determined based on surveys of work performed.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss shall be recognized as an expense immediately.

Contract revenue comprised of the initial amount of revenue agreed in the contract and variations in contract work, claims, and incentive payments to the extent that is probable that they will results in revenue and they are capable of being reliably measured.

Contract cost comprised of costs that relate directly to the specific contract, costs that are attributable to contract activity in general and can be allocated to the contract, and such other costs as are specifically chargeable to the customer under the terms of the contract.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

- i. Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - proses penjualan telah selesai;
 - harga jual akan tertagih;
 - tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
 - penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- ii. Pendapatan dari penjualan kaveling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
 - harga jual akan tertagih;
 - tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa depan;
 - proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kaveling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk memamatkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - hanya kaveling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kaveling tersebut.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

- i. Revenues from sales of houses, shop houses, and other similar property and related land are recognized under the full accrual method if all of the following conditions are met:
 - selling process has been finished;
 - the selling price is collectible;
 - the seller's receivable is not subject to future subordination against other loans which will be obtained by the buyer; and
 - the seller has transferred the risks and rewards of ownership to the buyer through a transaction that is in substance a sale and does not have substantial continuing involvement with the property.
- ii. Revenues from sales of lots that do not require the seller to construct building are recognized under the full accrual method if all of the following conditions are met:
 - the selling price is collectible;
 - the receivable is not subordinated to other loans in the future;
 - the land development process is complete so that the seller has no further obligations related to the lots sold, such as obligation to construct amenities or obligation to build other facilities applicable to the lots sold as provided in the agreement between the seller and the buyer or regulated by law; and
 - only the lots are sold, without any requirement of the seller's involvement in the construction of building on the lots.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

iii. Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing, diakui dengan metode persentase penyelesaian apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
- jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan total tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Apabila semua persyaratan tersebut di atas tidak terpenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit, sampai semua persyaratan terpenuhi.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh beban pembangunan.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan diterima dimuka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

iii. Revenues from sales of lots that do not require the seller to construct building are recognized under the full accrual method if all of the following conditions are met:

- the construction process has already commenced, i.e., the building foundation has been completed and all of the requirements to commence construction have been fulfilled;
- total payments by the buyer are at least 20% of the agreed selling price and the amount is not refundable; and
- the amount of revenue and the cost of the property can be reliably estimated.

If any of the above conditions is not met, the payments received from the buyer are recorded as advances received from buyers by using deposit method, until all of the criteria are met.

Cost of land sold is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its improvement and development. The cost of residential house sold is determined based on actual cost incurred to complete the work.

Rental Income

Rental income from operating leases is recognized as revenue on a straight line basis over the term of lease.

Initial direct cost incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term. Rental income received in advance are recorded as unearned revenue account and recognized as income regularly over the rental periods.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Penjualan barang

Penjualan barang diakui pada saat terjadinya perpindahan kepemilikan atas barang kepada pelanggan, yaitu pada saat penyerahan barang, atau dalam hal barang disimpan di gudang Grup atas permintaan pelanggan, pada saat diterbitkan faktur.

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok simpanan dan tingkat bunga yang sesuai.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

o. Biaya Pinjaman

Grup menerapkan PSAK No. 26, "Biaya pinjaman". Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

Sale of goods

Sales of goods are recognized upon the transfer of ownership of the goods to the customer, either upon delivery of the goods, or in the case of goods stored in the Group' warehouse at the request of the customer, when issued invoices.

Interest Income

Interest income is recognized on time basis, by reference to the principal amount of deposits and interest rates accordingly.

Expenses are recognized as incurred on an accruals basis.

o. Borrowing Cost

The Group applied to PSAK No. 26, "Borrowing costs. Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred.

Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

p. Perpajakan

Pajak Penghasilan Final

Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada penghitungan laba atau rugi tahun berjalan, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Jika penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Pajak Penghasilan Non-Final

Beban pajak penghasilan kini dihitung berdasarkan taksiran laba kena pajak periode berjalan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya pada setiap periode pelaporan dengan menggunakan metode liabilitas. Manfaat pajak masa datang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, juga diakui selama besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasikan. Efek pajak untuk periode berjalan dialokasikan pada operasional, kecuali untuk efek pajak dari transaksi yang langsung dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan tarif pajak yang diharapkan akan diterapkan pada periode ketika aset tersebut direalisasikan atau liabilitas dilunasi, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial berlaku pada tanggal pelaporan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

p. Taxation

Final Income Tax

Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses. The difference between the final tax paid and the amount charged on a count of the current year's profit or loss, are recognized as prepaid tax or tax payable.

If the income subject to final tax, the difference between the carrying value of assets and liabilities and their tax bases are not recognized as deferred tax assets or liabilities.

Non-Final Income Tax

Current income tax expense is calculated based on the estimated taxable income for the current period. Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities and their tax bases at each reporting period using the liability method. Future tax benefits, such as the carry forward of unused tax losses, are also recognized for the tax benefit likely to be realized. Tax effect for the current period are allocated to operational, except for the tax effects of transactions which are charged or credited to equity.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantially prevailing at the reporting date.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang dikarenakan oleh perubahan tarif pajak dibebankan atau dikreditkan pada operasional periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang berhubungan dengan transaksi yang sebelumnya dibebankan atau dikreditkan pada ekuitas.

r. Instrumen Keuangan

(1) Aset keuangan

Pengakuan awal

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi yang pada awalnya diukur dengan nilai wajar. Klasifikasi aset keuangan antara lain sebagai aset keuangan yang ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL), investasi dimiliki hingga jatuh tempo (HTM), pinjaman yang diberikan dan piutang atau aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS). Grup menetapkan klasifikasi aset keuangannya pada saat pengakuan awal dan, sepanjang diperbolehkan dan diperlukan, ditelaah kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode pelaporan.

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to a change in tax rates is charged or credited in the current period operations, except for transactions related to a transaction that was previously charged or credited to equity.

r. *Financial Instruments*

(1) *Financial assets*

Initial recognition

Financial assets are recognized initially at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified as at fair value through profit or loss which are initially measured at fair value. Financial assets are classified as financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL), held-to-maturity (HTM) investments, loans and receivables or available-for-sale (AFS) financial assets. The Group determines the classification of their financial assets at initial recognition and, where allowed and appropriate, re-evaluates the designation of such assets at each end of reporting period.

Subsequent measurement

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted on an active market. Such financial assets are carried at amortized cost using the effective interest method, less any impairment. Gains or losses are recognized in profit or loss when the loans and receivables are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai.

Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui pada laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika, dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Grup mengalihkan aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

(2) Liabilitas keuangan

Pengakuan awal

Grup menetapkan klasifikasi liabilitas keuangannya pada saat pengakuan awal. Instrumen utang dan ekuitas dikelompokkan sebagai liabilitas keuangan atau sebagai ekuitas sesuai dengan substansi pengaturan kontraktual.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

Impairment of financial assets

The Group evaluates at the end of each reporting period whether any of their financial asset is impaired.

If there is objective evidence of impairment, the amount of loss, which is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not been incurred) discounted at the effective interest rate computed at initial recognition of the asset, is recognized in profit or loss.

Derecognition of financial assets

The Group derecognizes financial assets if, and only if, the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred, or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but assumes a contractual obligation to pay those cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, it evaluates the extent to which it retains the risks and rewards of ownership of the financial asset.

(2) Financial liabilities

Initial recognition

The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition. Debt and equity instruments are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with the substance of the contractual arrangement.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditentukan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. 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.

Instrumen keuangan majemuk, seperti obligasi atau instrumen sejenis yang dapat dikonversi oleh pemegangnya menjadi saham biasa dengan jumlah yang telah ditetapkan, dipisahkan antara liabilitas keuangan dan ekuitas sesuai dengan substansi pengaturan kontraktual. Pada tanggal penerbitan instrumen keuangan majemuk, nilai wajar dari komponen liabilitas diestimasi dengan menggunakan suku bunga yang berlaku di pasar untuk instrumen non-convertible yang serupa. Jumlah ini dicatat sebagai liabilitas dengan dasar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif sampai dengan liabilitas tersebut berakhir melalui konversi atau pada tanggal instrumen jatuh tempo. Komponen ekuitas ditentukan dengan cara mengurangi jumlah komponen liabilitas dari keseluruhan nilai wajar instrumen keuangan majemuk. Jumlah tersebut diakui dan dicatat dalam ekuitas, dikurangi dengan pajak penghasilan, dan tidak ada pengukuran setelah pengakuan awal.

Pengukuran selanjutnya

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

Financial liabilities are classified as financial liabilities at FVTPL, financial liabilities measured at amortized cost, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate. Financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of financial liabilities measured at amortized cost, inclusive of directly attributable transaction costs.

Compound financial instruments, a bond or similar instrument convertible by the holder into a fixed number of ordinary shares, are classified separately as financial liabilities and equity in accordance with the substance of the contractual arrangement. At the date of issuance of compound financial instruments, the fair value of the liability component is estimated using the prevailing market interest rate for a similar non-convertible instrument. This amount is recorded as a liability on an amortized cost basis using the effective interest method until extinguished upon conversion or at the instrument's maturity date. The equity component is determined by deducting the amount of the liability component from the fair value of the compound financial instruments as a whole. This amount is recognized and included in equity, net of income tax effects, and is not subsequently remeasured.

Subsequent measurement

Financial liabilities measured at amortized cost

After initial recognition, financial liabilities in this category are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Gains or losses are recognized in profit or loss when the financial liabilities are derecognized or impaired, as well as through the amortization process.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Grup dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa.

(3) Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

(4) Instrumen keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif.

s. Informasi Segmen

Grup menerapkan PSAK No. 5 "Segmen Operasi". Segmen adalah komponen dari Grup yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.

Jumlah setiap unsur segmen yang dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognizes financial liabilities if, and only if, the Group's obligations are discharged, cancelled or expire.

(3) Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statements of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

(4) Financial instruments measured at amortized cost

Amortized cost is computed using the effective interest method less any allowance for impairment. The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.

s. Segment Information

The Group applied to PSAK No. 5 "Operating Segments." Segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in providing certain products (business segment), or in providing products within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

The amount of each segment item reported is the measure reported to the chief operating decision-maker for the purposes of making decisions about allocating resources to the segment and assessing its performance.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (*Lanjutan*)

Pendapatan, beban, hasil usaha, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

t. Laba per Saham

Grup menerapkan PSAK No. 56 "Laba Per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

u. Imbalan Kerja

Grup menerapkan PSAK No. 24 "Imbalan Kerja". Grup menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-Undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK No. 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "Projected Unit Credit" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Ketika entitas memiliki surplus dalam program imbalan pasti, maka entitas mengukur aset imbalan pasti pada jumlah yang lebih rendah antara surplus program imbalan pasti dan batas atas aset yang ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto.

Pengukuran kembali terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (*Continued*)

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intragroup balances and intra-Group transactions are eliminated as part of consolidation process.

t. Earnings per Share

The Group applied to PSAK No. 56 "Earnings Per Share". Basic earnings or losses per share are calculated by dividing profit or loss attributable to ordinary equity holders of the parent entity, by the weighted average number of ordinary shares outstanding, during the period.

u. Employee Benefit

The Group applied to PSAK No. 24 "Employee Benefits". The Group determines its post-employment benefits liability under the Labor Law No. 13/2003 dated March 25, 2003 (the "Law"). PSAK No. 24 requires the present value of the defined benefit obligation, the related current service cost, and past service cost to be determined using the "Projected Unit Credit" method.

When an entity has a surplus in a defined benefit plan, an entity measures the defined benefit asset at the lower amount between the surplus of defined benefit plan and the upper limit on assets that determined using a discount rate.

Remeasurements comprising of actuarial gains and losses, and the return of plan assets (excluding net interest) are recognized immediately through other comprehensive income in order for the net pension asset or liability recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen atau kurtailmen terjadi dan ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

**3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI
YANG PENTING**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat asumsi dan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah tercatat aset dan liabilitas tertentu pada akhir periode pelaporan. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan berdasarkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 55, Analisis aset dan liabilitas keuangan Grup.

Taksiran nilai realisasi neto persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto

Nilai realisasi neto untuk persediaan yang telah selesai ditentukan berdasarkan keadaan pasar dan harga yang tersedia pada tanggal pelaporan dan ditentukan oleh Grup sesuai dengan transaksi pasar terkini.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

All past service costs are recognized at the earlier of when the amendment or curtailment occurs and when the related restructuring or termination costs are recognized. As a result, unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.

**3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS**

The preparation of consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgments and estimates that affect amounts reported therein. The estimates and assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from those estimates.

The following judgments made by management in the process of applying the Group's accounting policies have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Classification of financial assets and liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK No. 55, Analysis of the Group's financial assets and liabilities.

Estimation of net realizable value for inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value for completed inventories are assessed with reference to market conditions and prices existing at the reporting date and is determined by the Group in the light of recent market transactions.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI
YANG PENTING (*Lanjutan*)

Nilai realisasi neto untuk persediaan dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk persediaan sama yang telah selesai, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian persediaan.

Menilai jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Jumlah terpulihkan aset nonkeuangan didasarkan pada estimasi dan asumsi khususnya mengenai prospek pasar dan arus kas terkait dengan aset. Estimasi arus kas masa depan mencakup perkiraan mengenai pendapatan masa depan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini mungkin memiliki dampak material terhadap pengukuran jumlah terpulihkan dan bisa mengakibatkan penyesuaian penyisihan penurunan nilai yang sudah dibukukan.

Menentukan pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

3. CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND
JUDGMENTS (*Continued*)

Net realizable value of inventories under construction is assessed with reference to market prices at the reporting date for similar completed properties, less estimated cost to complete construction and an estimate of the time value of money to the date of completion.

Assessing recoverable amounts of non-financial assets

Allowance for decline in market value and obsolescence of inventories is estimated based on available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories own physical condition, their market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs to be incurred for their sales. The provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amount estimated.

The recoverable amounts of are based on estimates and assumptions regarding in particular the expected market outlook and future cash flows associated with the assets. Estimated future cash flows include estimates of future revenues. Any changes in these assumptions may have a material impact on the measurement of the recoverable amount and could result in adjustments to the provision of impairment already booked.

Determining income taxes

Significant judgment is involved in determining provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax based on estimates as to whether additional corporate income tax will be due.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Kas	40.925.848	10.000.000	10.000.000	<i>Cash</i>
<u>Pihak Ketiga</u>				<u>Third Parties</u>
Bank				Bank
PT Bank Negara Indonesia Tbk	542.829.829	-	-	<i>PT Bank Negara Indonesia Tbk</i>
PT Bank Central Asia Tbk	451.056.744	57.777.315	294.492.039	<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	161.838.850	-	-	<i>PT Bank CIMB Niaga Tbk</i>
PT Bank Jawa Barat Tbk	59.207.932	-	-	<i>PT Bank Jawa Barat Tbk</i>
PT Bank Permata Tbk	53.859.337	17.800.291	640.459.416	<i>PT Bank Permata Tbk</i>
PT Bank Bukopin Tbk	34.159.648	18.199.015	315.311	<i>PT Bank Bukopin Tbk</i>
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	15.475.696	5.266.826	-	<i>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk</i>
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	13.288.918	13.648.918	14.008.918	<i>PT Bank Muamalat Indonesia Tbk</i>
PT Bank Mandiri Tbk	12.180.107	-	-	<i>PT Bank Mandiri Tbk</i>
PT Bank UOB Tbk	4.833.617	-	-	<i>PT Bank UOB Tbk</i>
PT Bank Capital Indonesia Tbk	4.197.037	6.818.637	-	<i>PT Bank Capital Indonesia Tbk</i>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.642.017	-	-	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.250.000	-	-	<i>PT Bank Pan Indonesia Tbk</i>
Total Bank	1.357.819.732	121.408.019	951.544.701	<i>Total Bank</i>
<u>Pihak Berelasi</u>				<u>Related Party</u>
Setara kas	-	33.121.433.400	-	<i>Cash equivalent</i>
Total Kas dan Setara Kas	1.398.745.580	33.252.841.420	961.544.701	<i>Total Cash and Cash Equivalent</i>

Penempatan dana pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing sebesar nihil, Rp33.121.433.400 dan nihil merupakan penempatan dana dengan periode kurang dari 3 (tiga) bulan pada PT DMS Capital.

Placement of funds as of December 31, 2018, 2017 and 2016 amounting to nil, Rp33,121,433,400 and nil is a fund placement with period less than 3 (three) months in PT DMS Capital.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, seluruh saldo kas dan setara kas dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya.

As of December 31, 2018, 2017 and 2016, all cash and cash equivalents are denominated in Rupiah and did not used as collateral for obligations or restricted in use.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

Aset Lancar

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Pihak Ketiga				Third Parties
Penjualan tanah - Accola Samarinda	130.500.000.000	-	-	<i>Land selling - Accola Samarinda</i>
Penjualan unit - Accola Park Hotel	19.976.046.922	15.644.301.859	6.303.912.855	<i>Unit selling - Accola Park Hotel</i>
Penjualan unit - Khayangan	130.960.050	7.890.717.500	8.352.922.000	<i>Unit selling - Khayangan</i>
Total Piutang Usaha	151.524.248.271	23.535.019.359	14.656.834.855	Total Account Receivables

5. ACCOUNT RECEIVABLES

This account consists of:

Current Assets

Menurut umur piutang usaha:

Details of account receivables as per aging:

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
0 - 180 hari	145.200.828.430	15.644.301.859	11.760.267.355	<i>0 - 180 days</i>
180 hari - 1 tahun	6.192.459.791	6.326.571.050	2.896.567.500	<i>180days - 1 year</i>
1 tahun - 2 tahun	130.960.050	1.564.146.450	-	<i>1 year - 2 year</i>
Total	151.524.248.271	23.535.019.359	14.656.834.855	Total

Piutang atas penjualan tanah proyek Accola Samarinda merupakan dari PT Pesona Tri Sejahtera.

Receivable of land selling Accola Samarinda project represent receivable from PT Pesona Tri Sejahtera.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut akan tertagih di masa datang, sehingga tidak perlu dibuat adanya cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut.

Management believes that all trade receivables will be collectible, therefore no allowance for impairment losses needed on the trade receivables.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 semua piutang usaha dalam mata uang Rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang.

As of December 31, 2018, 2017 and 2016 all of the Group's trade receivable are denominated in Rupiah and did not used as collateral for obligations.

6. UANG MUKA

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Uang muka pembelian tanah	223.196.704.945	15.000.000.000	46.000.000.000	<i>Advance purchase of land</i>
Penyertaan saham	8.000.000.000	176.111.500.000	-	<i>Investment in shares</i>
Lainnya	696.410.000	192.400.000	478.608.336	<i>Others</i>
Total	231.893.114.945	191.303.900.000	46.478.608.336	Total

6. ADVANCES

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. UANG MUKA (Lanjutan)

6. ADVANCES (Continued)

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Uang muka pembelian tanah				<i>Advance purchase of land</i>
<u>PT Accola Hotel Indonesia</u>				<u><i>PT Accola Hotel Indonesia</i></u>
Tanah Cirebon	116.500.000.000	-	-	<i>Tanah Cirebon</i>
Tanah Cilandak	-	15.000.000.000	-	<i>Tanah Cilandak</i>
<u>PT Padjadjaran Raya</u>				<u><i>PT Padjadjaran Raya</i></u>
Tanah Soreang - Bandung	106.696.704.945	-	-	<i>Tanah Soreang - Bandung</i>
<u>PT DMS Prima Sentosa</u>				<u><i>PT DMS Prima Sentosa</i></u>
Tanah Samarinda	-	-	46.000.000.000	<i>Tanah Samarinda</i>
Sub total	<u>223.196.704.945</u>	<u>15.000.000.000</u>	<u>46.000.000.000</u>	<i>Sub total</i>
Penyertaan saham				<i>Investment of shares</i>
<u>Accola Hotel Indonesia</u>				<u><i>Accola Hotel Indonesia</i></u>
PT Dwi Makmur Sedaya	8.000.000.000	3.000.000.000	-	<i>PT Dwi Makmur Sedaya</i>
PT Duta Andalan Mandiri	-	95.000.000.000	-	<i>PT Duta Andalan Mandiri</i>
PT Indra Anggira Sari	-	23.111.500.000	-	<i>PT Indra Anggira Sari</i>
PT Maharani Parahyangan	-	55.000.000.000	-	<i>PT Maharani Parahyangan</i>
Sub total	<u>8.000.000.000</u>	<u>176.111.500.000</u>	<u>-</u>	<i>Sub total</i>
Lainnya	<u>696.410.000</u>	<u>192.400.000</u>	<u>478.608.336</u>	<i>Others</i>
Sub total	<u>696.410.000</u>	<u>192.400.000</u>	<u>478.608.336</u>	<i>Sub total</i>
Total	<u>231.893.114.945</u>	<u>191.303.900.000</u>	<u>46.478.608.336</u>	<i>Total</i>

Uang muka pembelian tanah

Uang muka pembelian tanah Cirebon berdasarkan Perjanjian Nomor 010/PERJANJIAN/AHI-AGJ/XII/2018 tanggal 20 Desember 2018 antara AHI, entitas anak dengan PT Astha Global Djaya tentang pengadaan tanah dengan luas 582.283 m² senilai Rp125.190.845.000 yang berlokasi di Desa Pengarengan, Kecamatan Astanajapura, Kotamadya Cirebon (Catatan 37).

Uang muka pembelian tanah Cilandak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 001/JCB-AHI-PPJB/XI/2017 tertanggal 6 November 2017 antara entitas anak AHI dengan PT Jazirrah Cipta Buana atas tanah yang berlokasi di Cilandak seluas 564m² senilai Rp15.000.000.000.

Advance purchase of land

Advances for the purchase of land in Cirebon based on the Agreement Number 010/PERJANJIAN/AHI-AGJ/XII/2018 dated December 20, 2018 between AHI, a subsidiary with PT Astha Global Djaya regarding land procurement with an area of 582,283 m² amounting to Rp125,190,845,000 located in Pengarengan Village, Regency of Astanajapura, Municipality of Cirebon (Note 37).

Advances for purchases of land Cilandak based on Sales and Purchase Agreement No. 001/JCB-AHI-PPJB/XI/2017 dated November 6, 2017 between AHI, a subsidiary, with PT Jazirrah Cipta Buana for land located in Cilandak with area of 564m² amounting to Rp15,000,000,000.

6. UANG MUKA (*Lanjutan*)

Pada tanggal 21 Desember 2018, AHI dan PT Jazirrah Cipta Buana menandatangani surat kesepakatan bersama No. 002/JCB-AHI-PPJB/XII/2018 tentang pembatalan perjanjian No. 001/JCB-AHI-PPJB/XI/2017 tertanggal 6 November 2017. Sehingga sejak ditandatangani perjanjian ini maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah Cilandak tidak berlaku dan atas uang muka yang sudah dibayarkan oleh AHI sebesar Rp15.000.000.000 telah dikembalikan oleh PT Jazirrah Cipta Buana.

Uang muka pembelian atas tanah sebesar Rp106.696.704.945 merupakan uang muka dari PT Padjadjaran Raya, entitas anak, kepada PT Gema Sabit Perkasa ("GSP") terkait dengan pembelian tanah (Catatan 37).

Uang muka pembelian tanah sampai dengan tanggal laporan keuangan belum terealisasi karena belum ada Akta Jual Beli dan balik nama. Akta Jual Beli akan dilakukan apabila persyaratan yang disampaikan telah dapat diselesaikan oleh pihak penjual terkait dengan perijinan, kondisi dan status tanah. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat hambatan yang signifikan untuk akuisisi aset tersebut.

Penyertaan saham

PT Dwi Makmur Sedaya

Saldo uang muka penyertaan saham pada PT Dwi Makmur Sedaya pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp8.000.000.000 dan Rp3.000.000.000 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham tanggal 13 Oktober 2017 antara entitas anak AHI dengan PT Rasuna Residence Development senilai Rp57.500.000.000.

Uang muka penyertaan saham PT Dwi Makmur Sedaya sampai dengan tanggal laporan keuangan belum direalisasi menjadi investasi saham karena belum dilakukan Akta Jual Beli serta perubahan akta atas perusahaan tersebut.

6. *ADVANCES (Continued)*

On December 21, 2018, AHI and PT Jazirrah Cipta Buana signed a agreement letter No. 002/JCB-AHI-PPJB/XII/2018 regarding the cancellation the Agreement No. 001/JCB-AHI-PPJB/XI/2017 dated November 6, 2017. Since the agreement was signed, the Agreement Sales and Purchase for land cilandak is not valid and the advances paid by AHI amounting to Rp.15,000,000,000 has returned by PT Jazirrah Cipta Buana.

Advances for purchases of land amounting to Rp106,696,704,945 represent advance payment from PT Padjadjaran Raya, a subsidiary, to PT Gema Sabit Perkasa ("GSP") for the purchase of land (Note 37).

Advances purchase of land until the date of financial statements have not yet been realized because the Sale and Purchase Agreement and land transfer document have not yet been made. The Sale and Purchase Agreement will be carried out if the requirements submitted have been completed by the seller related to the permit, condition and status of the land. Management believes that there are no significant obstacles for acquisition of these assets.

Investment in shares

PT Dwi Makmur Sedaya

Balance of advance for investment in shares of PT Dwi Makmur Sedaya as of December 31, 2018 and 2017 amounted to Rp8,000,000,000 and Rp3,000,000,000, respectively, based on a Shares Sale and Purchase Agreement dated October 13, 2017 between AHI, a subsidiary, with PT Rasuna Residence Development in the amount of Rp57,500,000,000.

Advances for the investment of shares on PT Dwi Makmur Sedaya until the date of financial statements have not yet been realized as investment in share because the share and purchase agreement and changes to the deed of the company has not yet been conducted.

6. UANG MUKA (*Lanjutan*)

PT Duta Andalan Mandiri

Uang muka penyertaan saham Perusahaan melalui entitas anak AHI pada PT Duta Andalan Mandiri berdasarkan perjanjian para pihak No. 010/PERJANJIAN/AHI-DAM/XII/2017 tertanggal 8 Desember 2017 dengan total nilai sebesar Rp137.000.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2017 jumlah uang muka yang telah dibayar masing-masing sebesar Rp95.000.000.000.

Pada tanggal 20 Desember 2018, AHI dan PT Duta Andalan Mandiri menandatangani kesepakatan bersama pengakhiran perjanjian terkait perjanjian No. 010/PERJANJIAN/AHI-DAM/XII/2017 tanggal 8 Desember 2017. Sehingga sejak ditandatangani perjanjian ini maka Perjanjian atas jual beli saham antara AHI dan PT Duta Andalan Mandiri tidak berlaku dan atas uang muka yang sudah dibayarkan oleh AHI sebesar Rp95.000.000.000 telah dikembalikan oleh PT Duta Andalan Mandiri.

PT Indra Anggira Sari (IAS).

Pada tanggal 11 Juni 2018, AHI telah mengakuisisi PT Indra Anggira Sari (IAS). Dari jumlah uang muka yang telah dibayarkan sebesar Rp23.111.500.000 diakui sebagai imbalan yang dialihkan atas transaksi akuisisi (Catatan 1c).

PT Maharani Parahyangan (MP).

Pada tanggal 22 Februari 2018, AHI telah mengakuisisi PT Maharani Parahyangan (MP). Dari jumlah uang muka yang telah dibayarkan sebesar Rp55.000.000.000, telah diterima pengembalian sebesar Rp25.000.000.000 dari pemegang saham sebelumnya dikarenakan perubahan kesepakatan terkait dengan pelunasan pinjaman bank oleh MP, dan sebesar Rp29.700.000.000 diakui sebagai jumlah imbalan yang dialihkan atas transaksi akuisisi (Catatan 1c). Sedangkan sisanya sebesar Rp300.000.000 merupakan piutang kepada pemegang saham nonpengendali yang dicatat sebagai bagian dari piutang lain-lain - lainnya (Catatan 7).

6. ADVANCES (*Continued*)

PT Duta Andalan Mandiri

Advance for investment in shares of the Company through AHI, a subsidiary, in PT Duta Andalan Mandiri based on mutual agreement No. 010/PERJANJIAN/AHI-DAM/XII/2017 dated December 8, 2017 with total value of Rp137,000,000,000. As of December 31, 2017 advance payment amounted to Rp95,000,000,000.

On December 20, 2018, AHI and PT Duta Andalan Mandiri signed an agreement to terminate the agreement regarding the agreement No. 010/PERJANJIAN/AHI-DAM/XII/2017 dated December 8, 2017. Since the agreement was signed, the Agreement on the share sale and purchase agreement between AHI and PT Duta Andalan Mandiri is not valid and the advances paid by AHI amounting to Rp. 95,000,000,000 has returned by PT Duta Andalan Mandiri.

PT Indra Anggira Sari (IAS).

On June 11, 2018, AHI has acquired PT Indra Anggira Sari (IAS). From the total advance paid of Rp23,111,500,000 was recognized as consideration transferred for the acquisition transaction (Note 1c).

PT Maharani Parahyangan (MP).

On February 22, 2018, AHI has acquired PT Maharani Parahyangan (MP). From the total advance paid of Rp55,000,000,000, a refund of Rp25,000,000,000 has been received from the previous shareholder due to changes in the arrangement relating to the repayment of bank loans by MP, and amounting to Rp29,700,000,000 was recognized as the consideration transferred for the acquisition transaction (Note 1c). The remaining amount of Rp300,000,000 represents receivables from non-controlling shareholder which are recorded as component of other receivables - others (Note 7).

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended
 December 31, 2018, 2017 and 2016
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. UANG MUKA (Lanjutan)

Uang muka lainnya

Uang muka lainnya merupakan uang muka yang dibayarkan kepada kontraktor sehubungan perencanaan *master plan*, arsitektur dan *site plan housing* serta untuk pembangunan saluran luar kawasan proyek pembangunan perumahan.

6. ADVANCES (Continued)

Advance Others

Advance others represent advances paid to contractors in connection with the planning master plan, architecture and site plan housing and for the construction of channels outside the housing development project area.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

7. OTHER RECEIVABLES

	<u>31 Desember 2018/ December 31, 2018</u>	<u>31 Desember 2017/ December 31, 2017</u>	<u>31 Desember 2016/ December 31, 2016</u>	
Pihak Ketiga				Third Parties
PT Samudera Asia Nasional	2.068.036.000	2.068.000.000	2.493.000.000	<i>PT Samudera Asia Nasional</i>
Salim Assegaf	588.329.187	-	-	<i>Salim Assegaf</i>
Piutang karyawan	448.783.526	199.691.828	262.691.828	<i>Employee's receivable</i>
Rahmat Suwendo	300.000.000	-	-	<i>Rahmat Suwendo</i>
Budi Irawan	-	200.000.000	-	<i>Budi Irawan</i>
Lainnya	275.664.934	628.511.903	362.573.328	<i>Others</i>
Sub total	<u>3.680.813.647</u>	<u>3.096.203.731</u>	<u>3.118.265.156</u>	<i>Sub total</i>
Pihak Berelasi				Related Party
PT Indra Anggira Sari	-	34.388.500.000	-	<i>PT Indra Anggira Sari</i>
PT DMS Bangun Sarana	2.009.333.333	-	-	<i>PT DMS Bangun Sarana</i>
Total	<u><u>5.690.146.980</u></u>	<u><u>37.484.703.731</u></u>	<u><u>3.118.265.156</u></u>	Total

Pada tanggal 1 April 2014, DMSCP, entitas anak, dan PT Samudera Asia Nasional (SAN), menandatangani Perjanjian utang piutang No 001/DMSCP-BNS/2014, Dimana DMSCP memberikan fasilitas pinjaman kepada SAN plafond pinjaman sampai dengan Rp3.000.000.000 dan akan jatuh tempo pada tanggal Pada tanggal 31 Maret 2019. Pada tanggal 1 Maret 2019 Perjanjian ini telah diperpanjang hingga 31 Maret 2022.

On April 1, 2014, DMSCP, a subsidiary, and PT Samudera Asia Nasional (SAN), entered into Debt receivable agreement No. 001/DMSCP-BNS/2014, whereby DMSCP provide a loan facility to SAN with plafond up to Rp3,000,000,000 and will mature on March 31, 2019. On March 1, 2019 this agreement has been extended until March 31, 2022.

Pada tanggal 10 Desember 2018, AHI, entitas anak, dan PT DMS Bangun Sarana, menandatangani Perjanjian Pinjaman No. 019/PPI/DMSBS-AHI/XII/2018, dimana AHI memberikan fasilitas pinjaman kepada PT DMS Bangun Sarana dengan hak opsi konversi menjadi penyertaan saham dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp2.000.000.000 dengan tingkat bunga 8% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2019. Pada tanggal 31 Desember 2018 jumlah fasilitas beserta bunga adalah sebesar Rp2.009.333.333.

On December 10, 2018, AHI, a subsidiary, and PT DMS Bangun Sarana, entered into Loan Agreement No. 019/PPI/DMSBS-AHI/XII/2018, whereby AHI provide a loan facility to PT DMS Bangun Sarana with the option for conversion into share with plafond up to Rp2,000,000,000 with an annual interest of 8% per annum and will mature on December 10, 2019. As of December 31, 2018, the amount of facility with interest is Rp2,009,333,333.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2017, saldo piutang kepada PT Indra Anggira Sari (IAS) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham tanggal 13 Oktober 2017 sebesar Rp57.500.000.000 antara AHI dengan PT Satria Mega Lintang (SML), dimana dari jumlah tersebut sebesar Rp23.111.500.000 diakui sebagai uang muka penyertaan saham (Catatan 6) dan sisanya sebesar Rp34.388.500.000 digunakan untuk melunasi utang IAS ke SML. Sehubungan pelunasan tersebut, selanjutnya AHI mengakui piutang ke IAS. Pada tanggal 11 Juni 2018, AHI telah mengakuisisi IAS (Catatan 1c), sehingga sejak tanggal tersebut saldo piutang ke IAS telah dieliminasi.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain tersebut akan tertagih di masa datang, sehingga tidak perlu dibuat adanya cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 semua piutang lain-lain disajikan dalam mata uang rupiah dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang.

7. OTHER RECEIVABLES (Continued)

As of December 31, 2017, receivable from PT Indra Anggira Sari based on Shares Sale and Purchase Agreement dated October 13, 2017 amounted to Rp57,500,000,000 between AHI and PT Satria Mega Lintang (SML), of which Rp23,111,500,000 was recognized as advances for investment of shares (Note 6) and the balance of Rp34,388,500,000 is used to repay IAS payable to SML. Regarding the repayment, AHI subsequently recognized as receivables from IAS. On June 11, 2018, AHI has acquired IAS (Note 1c), so since that date the balance of receivable from IAS has been eliminated.

Management believes that all trade receivables will be collectible, therefore no allowance for impairment losses needed on the trade receivables.

As of December 31, 2018, 2017 and 2016 all of the other receivable from third parties are denominated in rupiah and did not used as collateral for obligations.

8. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
PPN Masukan	80.655.000	25.540.000	2.900.000	VAT in

8. TAXATION

a. Prepaid tax

b. Utang pajak

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
PPN keluaran	17.064.297.109	1.389.613.368	1.654.544.420	VAT out
PPh Pasal 4 ayat 2	5.233.663.738	723.551.808	358.082.917	Income tax article 4(2)
PPh Pasal 21	85.628.783	4.720.948	26.603.446	Income tax article 21
PPh pasal 23/26	127.083.191	-	-	Income tax article 23/26
PPh pasal 29	1.769.668.376	1.630.979.675	-	Income tax article 29
Pajak pembangunan	615.395.588	-	-	Development tax
Total	24.895.736.785	3.748.865.799	2.039.230.783	Total

b. Taxes payable

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PERPAJAKAN (Lanjutan)

8. TAXATION (Continued)

c. Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak dan taksiran penghasilan kena pajak

c. The reconciliation between income before tax and estimated taxable income

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan	17.081.272.201	13.451.089.790	2.470.440.885	<i>Income before final tax and income tax</i>
Dikurangi laba entitas anak sebelum pajak penghasilan	31.508.526.675	9.335.436.201	1.448.884.612	<i>Less income of subsidiaries before income tax</i>
Laba (rugi) sebelum pajak Perusahaan	(14.427.254.474)	4.115.653.589	1.021.556.273	<i>Income (loss) before tax of the company</i>
Perbedaan waktu				<i>Temporary difference</i>
Perbedaan permanen				<i>Permanent difference</i>
Pendapatan yang dikenakan PPh final	-	(2.070.000.000)	(7.067.000.000)	<i>Income subjected to final tax</i>
Beban operasi	15.993.960.507	3.529.199.180	5.487.205.345	<i>Operation expenses</i>
Pencadangan pendapatan manfaat pasca kerja	(1.972.067.447)	814.910.114	402.214.032	<i>Allowance for post employment benefit</i>
Beban representasi	15.500.000	103.746.570	127.886.700	<i>Representation expenses</i>
Beban Penyusutan	61.226.377	30.553.616	28.491.853	<i>Depreciation expenses</i>
Bunga jasa giro	11.453.809	(144.370)	(354.203)	<i>Bank interest</i>
Lain-lain	317.181.228	-	-	<i>Others</i>
Taksiran laba kena pajak	-	6.523.918.699	-	<i>Estimated taxable income</i>
Penghasilan kena pajak (dibulatkan)	-	6.523.918.000	-	<i>Taxable income (rounded down)</i>
Beban pajak kini	-	1.630.979.675	-	<i>Current tax expense</i>
Pajak Penghasilan Kurang Bayar	-	1.630.979.675	-	<i>Income Tax Payable Art 29</i>

Taksiran laba kena pajak hasil rekonsiliasi di atas menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan Perusahaan.

The estimated taxable income resulted from the above reconciliation provides the basis for the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

d. Beban pajak penghasilan

d. Income tax expense

	2018	2017	2016	
Kini:				<i>Current:</i>
Non-final				<i>Non-final</i>
Perusahaan	-	1.630.979.675	-	<i>Company</i>
Entitas anak	39.790.895	-	-	<i>Subsidiaries</i>
Beban Pajak Penghasilan - Neto	39.790.895	1.630.979.675	-	<i>Income Tax Expense - Net</i>

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PERPAJAKAN (Lanjutan)

8. TAXATION (Continued)

Pajak penghasilan final terdiri atas:

Final income tax consists of:

	2018	2017	2016	
Final:				Final:
Perusahaan	-	51.750.000	176.675.000	Company
Entitas anak	3.902.514.158	759.539.453	284.742.000	Subsidiaries
Total Pajak Final	3.902.514.158	811.289.453	461.417.000	Total Final Tax

e. Aset pajak tangguhan

e. Deferred tax assets

	Saldo 1 Januari 2018/ Balance as of January 1, 2018	Akuisisi Entitas Anak/ Acquisition Subsidiaries	Dikreditkan (Dibebankan) pada Laba Rugi/ Credited (Charged) to the Profit or Loss	Dikreditkan pada Ppenghasilan Komprehensif Lain / Credited to Other Comprehensive Income	Saldo 31 Desember 2018/ Balance as of December 31, 2018	
Entitas anak						Subsidiaries
Rugi fiskal	-	749.881.352	(131.223.894)	-	618.657.458	Fiscal loss
Liabilitas imbalan pasca kerja	-	33.490.013	49.790.204	6.845.094	90.125.312	Post-employment benefit obligation
Total	-	783.371.365	(81.433.690)	6.845.094	708.782.770	Total

Manajemen berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan dapat direalisasi pada periode mendatang.

Management believes that deferred tax assets are recoverables in future periods.

9. PIUTANG TIDAK LANCAR LAINNYA

9. OTHER NON-CURRENT RECEIVABLES

Akun ini terdiri atas:

This account consists of:

	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	31 Desember 2016/ December 31, 2016	
Pihak Berelasi				Related Parties
PT MPN Citra Selaras	251.134.800	253.575.000	250.000.000	PT MPN Citra Selaras
Piutang setoran modal	-	54.500.000.000	-	Receivable of paid-up capital
PT Indra Anggira Sari	-	4.800.000.000	-	PT Indra Anggira Sari
Tn. Haryadi	-	1.095.000.000	1.095.000.000	Mr. Haryadi
Lain-lain	-	114.750.000	-	Others
Sub total	251.134.800	60.763.325.000	1.345.000.000	Sub total
Pihak Ketiga				Third Parties
PT Dwi Makmur Sedaya	4.917.219.384	4.895.000.000	-	PT Dwi Makmur Sedaya
PT Graha Andrasentra Propertindo	-	-	3.500.000.000	PT Graha Andrasentra Propertindo
Sub total	4.917.219.384	4.895.000.000	3.500.000.000	Sub total
Total Piutang Tidak Lancar Lainnya	5.168.354.184	65.658.325.000	4.845.000.000	Total Other Non-Current Receivables

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. PIUTANG TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

Piutang setoran modal sehubungan dengan peningkatan modal yang belum disetor oleh pemegang saham.

Piutang ke PT Dwi Makmur Sedaya, PT MPN Citra Selaras dan PT Indra Anggira Sari merupakan pinjaman untuk modal kerja operasional. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 37.

Perusahaan tidak membentuk penyisihan penurunan piutang karena manajemen berkeyakinan piutang tersebut akan tertagih penuh.

10. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 biaya dibayar dimuka sebesar Rp368.921.299, nihil, dan nihil merupakan biaya dibayar dimuka atas biaya asuransi dan sewa.

11. INVESTASI SAHAM

Perusahaan berinvestasi pada PT DMS Bangun Sarana berdasarkan akta notaris M. Nova Faisal, SH., M.Kn., No. 16 tanggal 22 Januari 2014. Perusahaan berinvestasi sebesar Rp4.000.000.000 atau 10% dari modal disetor PT DMS Bangun Sarana.

Perusahaan mencatat penyertaan saham ini dengan metode biaya. Perusahaan mengakui penghasilan hanya sebesar distribusi laba (dividen, kecuali dividen saham) yang diterima.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. OTHER NON-CURRENT RECEIVABLES (Continued)

Receivable of paid-up capital in connection with an increase of paid-up capital that has not been paid by shareholders.

Receivables to PT Dwi Makmur Sedaya, PT MPN Citra Selaras and PT Indra Anggira Sari represent loan for working capital of operations. Further details are disclosed in Note 37.

The Company does not provide allowance for impairment losses because management believes that the receivable will be fully collectible.

10. PREPAID EXPENSES

Prepaid expenses as of December 31, 2018, 2017 and 2016 amounting to Rp368,921,299, nil, and nil are prepaid for insurance and rent expense.

11. INVESTMENT IN SHARES

The Company invested in PT DMS Bangun Sarana based on notarial deed of M. Nova Faisal, SH., M.Kn., No. 16 dated January 22, 2014. The Company made an investment of Rp4,000,000,000 or 10% of PT DMS Bangun Sarana paid up capital.

The Company investment is recorded at cost method. The Company recognizes income only amounted to profit distribution (dividends, except stock dividends) received.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. PERSEDIAAN

12. INVENTORIES

Aset Lancar

Current Assets

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Real estat:				<i>Real estate:</i>
Proyek Accola Park				<i>Accola Park Project</i>
Tanah dalam pengembangan	15.459.459.594	17.463.701.960	23.667.555.722	<i>Land under development</i>
Bangunan dalam penyelesaian	32.524.305.489	30.818.885.625	34.612.359.193	<i>Residential under construction</i>
Hotel:				<i>Hotel:</i>
Makanan, minuman dan lainnya	259.811.863	-	-	<i>Food, beverage and others</i>
Total	<u>48.243.576.946</u>	<u>48.282.587.585</u>	<u>58.279.914.915</u>	<i>Total</i>

Mutasi persediaan tanah dalam pengembangan:

The movements of land under development are as follows:

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Saldo awal	17.463.701.960	23.167.291.507	26.050.000.000	<i>Beginning balance</i>
Penambahan	111.000.000.000	500.264.215	1.855.980.238	<i>Additions</i>
Reklasifikasi ke:				<i>Reclassification to:</i>
Beban pokok pendapatan	111.000.000.000	-	-	<i>Cost of revenue</i>
Rumah siap dijual	2.004.242.366	6.203.853.762	4.238.424.516	<i>Residential available for sale</i>
Saldo Akhir	<u>15.459.459.594</u>	<u>17.463.701.960</u>	<u>23.667.555.722</u>	<i>Ending Balance</i>

Mutasi bangunan dalam penyelesaian:

The movements of residential under construction as follows:

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Saldo awal	30.818.885.625	34.612.359.193	22.436.360.919	<i>Beginning balance</i>
Penambahan	5.204.425.520	7.656.161.779	19.374.462.932	<i>Additions</i>
Reklasifikasi ke:				<i>Reclassification to:</i>
Rumah siap dijual	3.499.005.656	11.449.635.347	7.198.464.658	<i>Residential available for sale</i>
Saldo Akhir	<u>32.524.305.489</u>	<u>30.818.885.625</u>	<u>34.612.359.193</u>	<i>Ending Balance</i>

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi rumah siap dijual:

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Saldo awal	-	-	-	<i>Beginning balance</i>
Transfer dari:				<i>Transfer from:</i>
Tanah dalam pengembangan	2.004.242.366	6.203.853.762	4.238.424.516	Land under development
Bangunan dalam proses	3.499.005.656	11.449.635.347	7.198.464.658	<i>Residential under construction</i>
Pengurangan:				<i>Deductions:</i>
Beban pokok pendapatan	5.503.248.022	17.653.489.109	11.436.889.174	<i>Cost of revenue</i>
Saldo Akhir	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Ending Balance</i>

12. INVENTORIES (Continued)

The movements of residential available for sale as follows:

Persentase penyelesaian bangunan dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing sekitar 54,17%, 50,21% dan 43,32% (tidak diaudit). Pada tanggal 31 Desember 2018, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian bangunan dalam penyelesaian tersebut.

The percentage of completion of residential under construction as of December 31, 2018, 2017 and 2016 is 54.17%, 50.21% and 43.32%, respectively (unaudited). As of December 31, 2018, there were no significant obstacles to the completion of real estate development assets.

Proyek Accola Park terdiri atas tanah dan bangunan dalam penyelesaian yang berlokasi di Serpong seluas 17.665m² milik PT DMS Graha.

The Accola Park project consists of land and buildings in progress located in the Serpong area of 17,665m² owned by PT DMS Graha.

Persediaan entitas anak DMS Graha dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Bukopin Tbk.

Inventories of a subsidiary DMS Graha are pledged as collateral for loan obtained from PT Bank Bukopin Tbk.

Mutasi makanan, minuman dan lainnya

The movements of food, beverage and others

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Saldo awal	-	-	-	<i>Beginning balance</i>
Akuisisi entitas anak	212.154.785	-	-	<i>Acquisition of subsidiaries</i>
Penambahan	3.553.786.548	-	-	<i>Additions</i>
Pengurangan	3.506.129.470	-	-	<i>Deductions</i>
Saldo Akhir	<u>259.811.863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Ending Balance</i>

12. PERSEDIAAN (Lanjutan)

12. INVENTORIES (Continued)

Aset Tidak Lancar

Non-current Assets

Tanah untuk pengembangan

Land for development

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Accola Garden	601.680.546.610	600.869.784.610	-	<i>Accola Garden</i>
Accola Residence	52.364.746.077	42.047.075.056	41.697.218.610	<i>Accola Residence</i>
Accola Samarinda	-	111.000.000.000	-	<i>Accola Samarinda</i>
Tanah untuk pengembangan	<u>654.045.292.687</u>	<u>753.916.859.666</u>	<u>41.697.218.610</u>	<i>Land for development</i>

Mutasi persediaan tidak lancar accola residence:

The movements of non-current inventory accola residence:

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Saldo awal	964.880.667	615.024.221	-	<i>Beginning balance</i>
Penambahan	10.317.671.021	349.856.446	615.024.221	<i>Additions</i>
Saldo Akhir	<u>11.282.551.688</u>	<u>964.880.667</u>	<u>615.024.221</u>	<i>Ending Balance</i>

Proyek Accola Residence terdiri atas tanah untuk pengembangan berlokasi di Serpong Tangerang seluas 1,4 Ha, yang dimiliki oleh PT DMS Laguna yang akan dikembangkan menjadi apartemen.

The Accola Residence Project consists of land for development located in Serpong Tangerang with area of 1.4 Ha, owned by PT DMS Laguna which will be developed into commercial apartment.

Persediaan tanah untuk pengembangan entitas anak DMS Laguna dijadikan jaminan atas pinjaman PT DMS Investama yang diperoleh dari PT Bank Victoria Tbk.

Inventories of land for development of a subsidiary DMS Laguna are pledged as collateral for loan PT DMS Investama obtained from PT Bank Victoria Tbk.

Proyek Accola Garden terdiri atas tanah untuk pengembangan berlokasi di Samarinda seluas 49,2 Ha, yang dimiliki oleh PT DMS Prima Sentosa. Perusahaan berencana untuk mengembangkan rumah tapak dan area komersil dengan jumlah 1.957 unit. Jumlah nilai tercatat sebesar Rp601.680.546.610 dan Rp600.869.784.610 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, terdiri dari nilai perolehan awal sebesar Rp600.682.860.000 ditambah dengan biaya pengembangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp810.762.000 dan Rp186.924.610.

The Accola Garden Project consists of land for development located in Samarinda area of 49.2 Ha owned by PT DMS Prima Sentosa. The Company plans to develop landed house and commercial with total of 1,957 units. The total carrying amount of Rp601,680,546,610 and Rp600,869,784,610 as of December 31, 2018 and 2017, respectively, consisted of initial acquisition value of Rp600,682,860,000 and development costs for the year ended December 31, 2018 and 2017 amounting to Rp810,762,000 and Rp186,924,610 respectively.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended
 December 31, 2018, 2017 and 2016
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Pada tanggal 28 Juni 2018, PT DMS Prima Sentosa, Entitas Anak, telah menjual tanah untuk pengembangan atas Proyek Accola Samarinda seluas 30 Ha kepada PT Pesona Tri Sejahtera sebesar Rp145.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016. Persediaan tidak diasuransikan dan manajemen sedang mengevaluasi dampak risiko dan kerugian atas tidak diasuransikannya persediaan.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.

12. INVENTORIES (Continued)

On June 28, 2018, PT DMS Prima Sentosa, a Subsidiary, sold its land at the Accola Samarinda Project with area of 30 Ha to PT Pesona Tri Sejahtera amounting to Rp145,000,000,000.

On December 31 2018, 2017 and 2016. Inventories are not insured and management is evaluating the impact of risks and losses on uninsured inventories.

Based on a review of the physical condition and net realizable value of the above inventories at the end of the reporting period, management believes that the net value of the above-mentioned inventories can be fully realized, so that no allowance for decline in inventory value is required on December 31, 2018, 2017 and 2016.

13. ASET TETAP

Mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

13. FIXED ASSETS

The movements of fixed assets were as follows:

	Saldo 1 Januari 2018/ Balance as of January 1, 2018	Akuisisi Entitas Anak/ Acquisition of Subsidiaries	Penambahan / Additional	Pengurangan/ Disposals	Saldo 31 Desember 2018/ Balance as of December 31, 2018	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Tanah	-	46.816.527.560	-	-	46.816.527.560	Land
Bangunan	47.323.500	68.609.293.332	73.140.000	-	68.819.756.832	Building
Perbaikan prasarana	35.000.000	-	-	-	35.000.000	Leasehold improvement
Peralatan dan perlengkapan	55.818.000	11.777.513.963	193.067.775	-	12.026.399.738	Equipment and supplies
Perangkat komputer	83.738.419	337.437.556	-	-	421.175.975	Computer
Kendaraan	259.650.000	380.400.000	7.841.228	-	647.891.228	Vehicles
Aset tetap dalam pembangunan	-	-	4.033.000.000	-	4.033.000.000	Fixed assets under construction
Total Biaya Perolehan	481.529.919	127.921.172.411	4.307.049.003	-	132.799.751.333	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	40.422.156	11.114.835.640	2.216.363.748	-	13.371.621.544	Building
Perbaikan prasarana	35.000.000	-	-	-	35.000.000	Leasehold improvement
Peralatan dan perlengkapan	16.515.416	4.649.449.303	945.493.828	-	5.611.458.547	Equipment and supplies
Perangkat komputer	46.728.853	88.774	21.689.426	-	68.507.053	Computer
Kendaraan	18.559.375	201.054.865	70.300.000	-	289.914.240	Vehicles
Total Akumulasi Penyusutan	157.225.800	15.965.428.582	3.253.847.002	-	19.376.501.384	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku	324.304.119				113.423.249.949	Book Value

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. ASET TETAP (Lanjutan)

13. FIXED ASSETS (Continued)

	Saldo 1 Januari 2017/ Balance as of January 1, 2017	Akuisisi Entitas Anak/ Acquisition of Subsidiaries	Penambahan / Additional	Pengurangan/ Disposals	Saldo 31 Desember 2017/ Balance as of December 31, 2017	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Bangunan	47.323.500	-	-	-	47.323.500	Building
Perbaikan prasarana	35.000.000	-	-	-	35.000.000	Leasehold improvement
Peralatan kantor, instalasi dan komunikasi	20.818.000	-	-	-	20.818.000	Equipment, installation and communication
Perangkat komputer	78.688.418	-	5.050.001	-	83.738.419	Computer
Kendaraan	14.650.000	-	245.000.000	-	259.650.000	Vehicles
Total Biaya Perolehan	196.479.918	-	250.050.001	-	446.529.919	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	28.591.281	-	11.830.875	-	40.422.156	Building
Perbaikan Prasarana	35.000.000	-	-	-	35.000.000	Leasehold improvement
Peralatan kantor, instalasi dan komunikasi	11.616.333	-	4.899.083	-	16.515.416	Equipment, installation and communication
Perangkat komputer	27.544.653	-	19.184.200	-	46.728.853	Computer
Kendaraan	2.136.458	-	16.422.917	-	18.559.375	Vehicles
Total Akumulasi Penyusutan	104.888.725	-	52.337.075	-	157.225.800	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku	91.591.193				289.304.119	Book Value

	Saldo 1 Januari 2016/ Balance as of January 1, 2016	Akuisisi Entitas Anak/ Acquisition of Subsidiaries	Penambahan / Additional	Pengurangan/ Disposals	Saldo 31 Desember 2016/ Balance as of December 31, 2016	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Bangunan	47.323.500	-	-	-	47.323.500	Building
Perbaikan prasarana	35.000.000	-	-	-	35.000.000	Leasehold improvement
Peralatan kantor, instalasi dan komunikasi	17.352.000	-	3.466.000	-	20.818.000	Equipment, installation and communication
Perangkat komputer	48.840.417	-	29.848.001	-	78.688.418	Computer
Kendaraan	6.500.000	-	8.150.000	-	14.650.000	Vehicles
Total Biaya Perolehan	155.015.917	-	41.464.001	-	196.479.918	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan						Accumulated Depreciation
Bangunan	16.760.406	-	11.830.875	-	28.591.281	Building
Perbaikan prasarana	22.166.667	-	12.833.333	-	35.000.000	Leasehold improvement
Peralatan kantor, instalasi dan komunikasi	6.656.250	-	4.960.083	-	11.616.333	Equipment, installation and communication
Perangkat komputer	10.821.382	-	16.723.271	-	27.544.653	Computer
Kendaraan	677.083	-	1.459.375	-	2.136.458	Vehicles
Total Akumulasi Penyusutan	57.081.788	-	47.806.937	-	104.888.725	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku	97.934.129				91.591.193	Book Value

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp3.253.847.002, Rp52.337.075 dan Rp47.806.936 dibebankan pada beban umum dan administrasi.

The amounts of depreciation for the years ended December 31, 2018, 2017 and 2016 amounted to Rp3,253,847,002, Rp52,337,075 and Rp47,806,936, respectively, were charged to general and administrative expenses.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. ASET TETAP (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2018, Aset tetap dalam pembangunan merupakan akumulasi biaya renovasi gedung hotel dengan persentase dalam penyelesaian sebesar 32,65%.

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap Grup.

Aset tetap tidak termasuk tanah, telah diasuransikan terhadap resiko kerugian akibat kerusakan, bencana alam, kebakaran dan resiko lainnya. Pada tanggal 31 Desember 2018 aset tetap diasuransikan kepada PT Asuransi Kredit Indonesia dan PT Asuransi Bintang dengan nilai pertanggungan sebesar Rp98.000.000.000.

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari resiko-resiko tersebut.

Aset tetap entitas anak PT Maharani Parahyangan dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Bukopin Tbk.

14. ASET TIDAK BERWUJUD

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 aset tidak berwujud sebesar Rp2.559.375, Rp791.833 dan Rp2.021.251 merupakan aset tidak berwujud atas *software*.

15. GOODWILL

Akun ini merupakan *goodwill* atas:

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>
PT Indra Anggira Sari	7.639.225.848	-	-
PT Padjadjaran Raya	3.226.016.611	-	-
Total	10.865.242.459	-	-

13. FIXED ASSETS (Continued)

As of December 31, 2018, Fixed assets under construction is an accumulation of the cost of building a renovation a hotel building with a percentage in progress of 32.65%.

Based on the evaluation of the management, there were no events or changes in circumstances that indicate impairment in the value of the Group's fixed assets.

Fixed assets excluding land, are insured against the risk of loss due to damage, natural disasters, fire and other risks. As of December 31, 2018 fix assets are insured to PT Asuransi Kredit Indonesia and PT Asuransi Bintang with coverage of Rp98,000,000,000.

Management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses arising from these risks.

Inventories of a subsidiary PT Maharani Parahyangan are pledged as collateral for loan from PT Bank Bukopin Tbk.

14. INTANGIBLE ASSET

Intangible asset as of December 31, 2018, 2017 and 2016 amounting to Rp2,559,375, Rp791,833 and Rp2,021,251 are intangible asset of software.

15 GOODWILL

This account represents goodwill on:

PT Indra Anggira Sari
PT Padjadjaran Raya

Total

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. GOODWILL (Lanjutan)

Akun ini merupakan selisih antara harga perolehan kepada pihak ketiga dengan bagian nilai wajar aset neto Entitas Anak yang dapat diidentifikasi yang diakuisisi.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai *goodwill*.

15 GOODWILL (Continued)

This account represents the difference between acquisition cost paid to third parties and the portion of fair value of the identifiable net asset of Subsidiaries acquired.

Management believed that there was no impairment in value of goodwill.

16. UTANG USAHA

Utang usaha pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

16. ACCOUNT PAYABLES

Accounts payable as of December 31, 2018, 2017 and 2016 were as follows:

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Real Estat				Real Estate
PT Prasarana Bangunan	998.574.872	998.574.872	998.574.872	<i>PT Prasarana Bangunan</i>
PT IDE Consulting	817.015.804	817.015.804	817.015.804	<i>PT IDE Consulting</i>
ARD Design	852.411.328	401.645.920	243.620.000	<i>ARD Design</i>
Kantor Hukum Aji Wijaya & Co.	308.500.000	-	-	<i>Kantor Hukum Aji Wijaya & Co.</i>
Inti Properti Wisesa	216.000.000	-	-	<i>Inti Properti Wisesa</i>
Nova Faisal	50.912.500	50.912.500	98.324.774	<i>Nova Faisal</i>
Lainnya	94.801.495	-	-	<i>Others</i>
Sub total	<u>3.338.215.999</u>	<u>2.268.149.096</u>	<u>2.157.535.450</u>	<i>Sub total</i>
Hotel				Hotel
Zest Hotels International Ltd	207.962.818	-	-	<i>Zest Hotels International Ltd</i>
PT Dewi Sri	63.895.991	-	-	<i>PT Dewi Sri</i>
PT Aruma	40.919.549	-	-	<i>PT Aruma</i>
CV Caltic Baru	35.126.550	-	-	<i>CV Caltic Baru</i>
Lainnya	190.036.353	-	-	<i>Lainnya</i>
Sub total	<u>537.941.261</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<i>Sub total</i>
Total	<u><u>3.876.157.260</u></u>	<u><u>2.268.149.096</u></u>	<u><u>2.157.535.450</u></u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 seluruh saldo utang usaha diperoleh dari pihak ketiga, dalam mata uang Rupiah dan tidak dijamin.

As of December 31, 2018, 2017 and 2016, all of the accounts payables balances are from third parties, denominated in Rupiah and unsecured.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. BEBAN AKRUAL

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Beban karyawan	3.980.308.868	1.258.021.535	529.285.207	<i>Employee expense</i>
Bunga pinjaman	644.940.466	-	-	<i>Interest loan</i>
Beban operasional	2.282.245.728	585.188.345	122.681.316	<i>Operational expense</i>
Total	6.907.495.062	1.843.209.880	651.966.523	Total

17. ACCRUED EXPENSES

18. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Pihak Ketiga				<i>Third Parties</i>
Real Estat	2.526.130.214	-	12.759.637.641	<i>Real Estate</i>
Hotel	1.567.057.004	-	-	<i>Hotel</i>
Total	4.093.187.218	-	12.759.637.641	Total

18. UNEARNED REVENUE

Pendapatan diterima dimuka real estat merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan atas penjualan tanah dan bangunan, sedangkan pendapatan diterima hotel merupakan atas deposit dari agen perjalanan.

Unearned revenue of real estate represent cash advance from customers from sales of land and residential, and unearned revenue of hotel represent deposit from travel agents.

19. UTANG LANCAR LAINNYA

Utang lancar lainnya tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp5.672.836.376, Rp3.743.599.806 dan Rp5.019.637.936, merupakan utang atas aktivitas operasional hotel dan real estat.

19. OTHER CURRENT PAYABLES

Other current payables as of December 31, 2018, 2017 and 2016 amounted to Rp5,672,836,376, Rp3,743,599,806 and Rp5,019,637,936, respectively, represent payable for operational activities at hotels and real estate.

20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2018 dihitung oleh PT Quattro Asia Consulting, aktuaris independen, dalam laporannya tertanggal 4 Februari 2019 dan 6 Februari 2019 dan untuk tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 laporannya tertanggal 14 Februari 2018 dengan menggunakan metode "projected unit credit".

20. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION

Post-employment benefit obligation as of December 31, 2018 compute by PT Quattro Asia Consulting, an independent actuary, in its report whose reports dated February 4, 2019 and February 6, 2019 and as of December 31, 2017 and 2016 the report dated February 14, 2018 The calculation of employee benefits was carried out by using "projected unit credit" method.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (Lanjutan)

20. POST-EMPLOYMENT BENEFITS OBLIGATION
(Continued)

Mutasi liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

Movements of employee benefits liability were as follows:

	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	31 Desember 2016/ December 31, 2016	
Saldo awal	2.353.016.777	1.538.106.663	1.663.054.769	Beginning balance
Saldo akuisisi entitas anak	133.960.052	-	-	Acquisition subsidiaries
Penyesuaian	(1.986.487.688)	-	(527.162.138)	Adjustment
Beban tahun berjalan	1.043.969.133	814.910.114	402.214.032	Expenses during the year
Penghasilan komprehensif lain	479.642.612	-	-	Other comprehensive income
Saldo Akhir	2.024.100.886	2.353.016.777	1.538.106.663	Ending Balance

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laba rugi adalah:

Employee benefit expense recognize in profit or loss:

	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	31 Desember 2016/ December 31, 2016	
Biaya jasa kini	884.388.460	688.016.314	251.541.270	Current service cost
Biaya bunga	159.580.673	126.893.800	150.672.762	Interest cost
Total	1.043.969.133	814.910.114	402.214.032	Total

Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:

Remeasurement recognized in other comprehensive income:

	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	31 Desember 2016/ December 31, 2016	
Perubahan dalam asumsi keuangan	(57.232.786)	340.031.805	332.978.901	Changes in financial assumption
Penyesuaian pengalaman	536.875.398	(340.031.805)	(332.978.901)	Experience adjustment
Total	479.642.612	-	-	Total

Grup mencatat estimasi imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 dengan mempertimbangkan asumsi sebagai berikut:

The Group recorded the estimated employee benefits as of December 31, 2018, 2017 and 2016 with the following assumptions:

	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	31 Desember 2016/ December 31, 2016	
Tingkat diskonto	8,45%	7,24%	8,47%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	7,00%	Annual salary increment rate
Usia pensiun normal	55 tahun/years	55 tahun/years	55 tahun/years	Retirement age
Tingkat Mortalita	TMI 2011	TMI 2011	TMI 2011	Mortality rate

21. PINJAMAN BANK

21. BANK LOAN

a. Pinjaman bank jangka pendek

a. Short-term bank loan

	31 Desember 2018/ <u>December 31, 2018</u>	31 Desember 2017/ <u>December 31, 2017</u>	31 Desember 2016/ <u>December 31, 2016</u>	
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	2.700.000.000	-	-	PT Bank Rakyat Indonesia Tbk

b. Pinjaman bank jangka panjang

b. Long-term bank loan

	31 Desember 2018/ <u>December 31, 2018</u>	31 Desember 2017/ <u>December 31, 2017</u>	31 Desember 2016/ <u>December 31, 2016</u>	
PT Bank Bukopin Tbk	55.822.957.021	29.807.888.000	22.946.865.833	PT Bank Bukopin Tbk
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	30.477.710.511	-	-	Less current maturities
Bagian Jangka Panjang	<u>25.345.246.510</u>	<u>29.807.888.000</u>	<u>22.946.865.833</u>	Long-Term Portion

PT DMS Graha

PT DMS Graha

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. 14, No. 15 dan No. 16 tanggal 5 Agustus 2016 dari notaris Siti Femira Finarti A.A, S.H., M.Kn., PT DMS Graha memperoleh fasilitas kredit dari Bank Bukopin dengan fasilitas kredit yang diberikan adalah sebagai berikut:

Based on the credit agreement No. 14, No. 15 dan No. 16 dated August 5, 2016, of the notary Siti Femira Finarti A.A, S.H., M.Kn., PT DMS Graha obtained an credit facility from Bank Bukopin with the types of credit facilities granted are as follows:

<u>Fasilitas Kredit/ Credit Facilities</u>	<u>Nilai Pinjaman/ Loan Value</u>	<u>Jangka Waktu/ Period</u>	<u>Bunga/Metode/ Interest Method</u>
Kredit Modal Kerja	26.000.000.000	3 tahun / years	13,5% p,a/l effective
Kredit Modal Kerja	2.500.000.000	3 tahun / years	13,5% p,a/l effective
Kredit Modal Kerja	1.500.000.000	3 tahun / years	13,5% p,a/l effective

Pinjaman ini dijamin dengan menggunakan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 1250/Buaran tanggal 5 Desember 2014 (berlaku hak sampai dengan tanggal 11 Desember 2044) atas nama PT DMS Graha yang terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan.

The loan are secured by land with ownership certificate of SHGB No. 1250/Buaran dated December 5, 2014 (valid until December 11, 2044) owned PT DMS Graha located in Propinsi Banten, South Tangerang.

Pengembalian pinjaman dilakukan pada saat jatuh tempo, dan pembayaran bunga dilakukan paling lambat akhir bulan berjalan.

Loan repayments are due at maturity, and interest payments at the end of the each month.

21. PINJAMAN BANK (*Lanjutan*)

PT Maharani Parahyangan

PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI)

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. 30, tanggal 10 Desember 2018 dari notaris Hana Tresna Widjaja, S.H. PT Maharani Parahyangan memperoleh fasilitas pinjaman dari BRI dengan dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp2.700.000.000.

Fasilitas pinjaman dikenakan suku bunga tahunan sebesar 12,5% dengan Jangka waktu 1 tahun sampai dengan 10 Desember 2019. Fasilitas pinjaman di jamin oleh sertifikat Tanah Hak Milik seluas 212 m² milik Bapak Haryadi yang berlokasi di Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. 29, tanggal 16 Oktober 2014 dari notaris Tendency Suwarman, S.H., PT Maharani Parahyangan memperoleh fasilitas kredit investasi dari Bank Bukopin dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp26.600.000.000 yang digunakan untuk penyelesaian pembangunan Hotel Fabu Bandung. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga efektif sebesar 14,2% dan berjangka waktu 4 tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan menggunakan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2781/Kel. Kebon Jeruk tanggal 14 Agustus 2013 atas nama Ir. H Abdul Rauf Kadir di Kota Bandung. Atas aset tanah tersebut telah dialihkan menjadi atas nama PT Maharani Parahyangan.

Pada tanggal 22 Juni 2017, Bukopin ("Penjamin") dan PT Maharani Parahyangan ("Peminjam"), entitas anak, telah ditandatangani addendum perjanjian dimana utang pokok kredit menjadi Rp26.216.999.803 ditambah tunggakan bunga dan denda masing-masing sebesar Rp811.909.368 dan Rp71.041.368.

21. BANK LOAN (*Continued*)

PT Maharani Parahyangan

PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI)

Based on the credit agreement No. 30. dated December 10, 2018, of the notary Hana Tresna Widjaja, S.H. PT Maharani Parahyangan obtained an facility from BRI with a maximum loan amount of Rp2,700,000,000.

This credit facility bears annual interest at a rate of 12.5% and maturity 1 year up to December 10, 2019. This loan is secured by Freehold Title with 212 m2 area owned by Mr. Haryadi located in Depok Municipality, Province of West Java.

PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)

Based on the credit agreement No. 29. dated October 16, 2014, of the notary Tendency Suwarman, S.H., PT Maharani Parahyangan obtained an investment credit facility from Bank Bukopin with a maximum loan amount of Rp26,600,000,000 which was used to complete the construction of the Bandung Fabu Hotel. The loan bears an effective interest rate of 14.2% and has a term of 4 years.

This loan is collateralized by land with ownership certificate of SHM No. 2781/Kel. Kebon Jeruk dated August 14, 2013 on behalf of Ir. H Abdul Rauf Kadir in Bandung City. The land ownerships have been transferred to PT Maharani Parahyangan

On June 22, 2017, Bukopin ("Guarantor") and PT Maharani Parahyangan ("Borrower"), a subsidiary, signed an addendum on the agreement whereby the principal loan amounted to Rp26,216,999,803 plus interest arrears and penalties amounting to Rp811,909,368 and Rp71,041,368, respectively.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN BANK (Lanjutan)

Berikut ini adalah perubahan di dalam addendum:

1. Fasilitas kredit dikenakan bunga sebesar 12,60% per tahun (3 (tiga) bulan tahun pertama sebesar 6% per tahun);
2. Seluruh kewajiban baik bunga dan angsuran pokok harus tersedia setiap akhir bulan;
3. Biaya denda keterlambatan sebesar 5% per bulan;
4. Bank berhak untuk mendebet rekening PT Maharani Parahyangan untuk membayar bunga dan biaya lainnya;
5. Memberikan hak kepada Bank untuk melakukan litigasi untuk penjualan jaminan apabila PT Maharani Parahyangan dalam wanprestasi.

22. OBLIGASI WAJIB KONVERSI

	31 Desember 2018/ <u>December 31, 2018</u>	31 Desember 2017/ <u>December 31, 2017</u>	31 Desember 2016/ <u>December 31, 2016</u>	
Castleford Investment Holding Ltd	172.698.089.439	-	-	Castleford Investment Holding Ltd
Goldfive Investment Capital Ltd	97.463.858.065	-	-	Goldfive Investment Capital Ltd
Total	<u><u>270.161.947.504</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	Total

Berdasarkan perjanjian penerbitan Obligasi Wajib Konversi (OWK) No. MCB0012/DMSP-CF/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 antara Perusahaan dengan Castleford Investment Holding Ltd., sebesar Rp172.698.089.439 digunakan untuk penyelesaian utang Perusahaan kepada Pemegang Saham PT DMS Investama. Penyelesaian OWK tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara konversi menjadi saham, yang saat konversinya telah ditentukan yaitu pada saat Perusahaan melakukan penawaran umum perdana (IPO). Jatuh tempo perjanjian OWK ini adalah selama 12 bulan dan tanpa bunga, dengan klausul dapat diperpanjang.

21. BANK LOAN (Continued)

The concerning amendment are as follow:

1. The credit facility bears interest at 12.60% per annum (3 (three) months in the first year at 6% per annum).
2. All obligations both interest and principal instalments must be available at the end of each month;
3. Penalty for late payment of 5% per month;
4. The bank entitle to debit PT Maharani Parahyangan's current account for interest and other fees;
5. Bank entitle to conduct litigation for the sale the guaranteed if PT Maharani Parahyangan is in default.

22. MANDATORY CONVERTIBLE BONDS

Based on the Mandatory Convertible Bonds (MCB) issuance agreement No. MCB0012/DMSP-CF/VI/2018 dated June 29, 2018 between the Company and Castleford Investment Holding Ltd., amounting to Rp172,698,089,439 used for settlement of the Company's payable to shareholder PT DMS Investama. Settlement of the MCB should only be done by converting into shares, when the Company conducts an initial public offering (IPO). The maturity of this MCB agreement is for 12 months and no interest bearing, with the clause can be extended.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. OBLIGASI WAJIB KONVERSI (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian penerbitan Obligasi Wajib Konversi (OWK) No. MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 antara Perusahaan dengan Goldfive Investment Capital Ltd., sebesar Rp97.463.858.065 digunakan untuk penyelesaian utang Perusahaan kepada Pemegang Saham PT DMS Investama. Penyelesaian OWK tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara konversi menjadi saham, yang saat konversinya telah ditentukan yaitu pada saat Perusahaan melakukan penawaran umum perdana (IPO). Jatuh tempo perjanjian OWK ini adalah selama 12 bulan dan tanpa bunga, dengan klausul dapat diperpanjang.

22. MANDATORY CONVERTIBLE BONDS (Continued)

Based on the Mandatory Convertible Bonds (MCB) issuance agreement No. MCB0018/DMSP-GF/VI/2018 dated June 29, 2018 between the Company and Goldfive Investment Capital Ltd., amounting to Rp97,463,858,065 used for settlement of the Company's payable to shareholder PT DMS Investama. Settlement of the MCB should only be done by converting into shares, when the Company conducts an initial public offering (IPO). The maturity of this MCB agreement is for 12 months and no interest bearing, with the clause can be extended.

23. UTANG PIHAK BERELASI

23. DUE TO RELATED PARTY

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
PT DMS Investama				<i>PT DMS Investama</i>
Entitas anak	-	-	-	<i>Subsidiary</i>
Perusahaan	-	229.141.734.139	14.735.192.501	<i>Company</i>
Total	-	229.141.734.139	14.735.192.501	<i>Total</i>

Utang pihak berelasi merupakan utang kepada PT DMS Investama atas pinjaman modal kerja.

Due to related party represent loan to PT DMS Investama for operating activities.

Berdasarkan Perjanjian Pinjaman Intercompany No. 0A7/PPI/DMSI-DMSP/X/2015 tanggal 27 November 2015, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman dengan hak opsi untuk konversi dari Pemegang Saham PT DMS Investama dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp1.500.000.000.000. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak memiliki jatuh tempo pengembalian. Pada bulan Juni 2018, Perusahaan menerbitkan Obligasi Wajib Konversi untuk melunasi kewajiban kepada PT DMS Investama (Catatan 21).

Based on the Intercompany Loan Agreement No. 0A7/PPI/DMSI-DMSP/X/2015 dated November 27, 2015, the Company obtained loan facility with option rights for conversion from PT DMS Investama with plafond up to Rp1,500,000,000,000. The loan is non-interest bearing and no repayment maturity. On June 2018, the Company issuing Mandatory Convertible Bond for settlement all the payable to PT DMS Investama (Note 21).

24. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut:

24. CAPITAL STOCK

The composition of the Company's shareholders were as follows:

31 Desember 2018 / December 31, 2018				
Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of share	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Shares Capital Issued and Fully Paid	Shareholders
PT DMS Investama	7.666.000.000	93,43%	766.600.000.000	PT DMS Investama
PT Papan Daya Utama	539.000.000	6,57%	53.900.000.000	PT Papan Daya Utama
Total	8.205.000.000	100%	820.500.000.000	Total

31 Desember 2017 / December 31, 2017				
Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of share	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Shares Capital Issued and Fully Paid	Shareholders
PT DMS Investama	816.100	93,80%	816.100.000.000	PT DMS Investama
PT Papan Daya Utama	53.900	6,20%	53.900.000.000	PT Papan Daya Utama
Total	870.000	100%	870.000.000.000	Total

31 Desember 2016 / December 31, 2016				
Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham/ Number of share	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Shares Capital Issued and Fully Paid	Shareholders
PT DMS Investama	56.100	51%	56.100.000.000	PT DMS Investama
PT Papan Daya Utama	53.900	49%	53.900.000.000	PT Papan Daya Utama
Total	110.000	100%	110.000.000.000	Total

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

24. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan tanggal 27 Mei 2019, para pemegang saham menyetujui untuk menurunkan modal dasar dan modal ditempatkan. Modal dasar diturunkan yang semula sebesar Rp3.480.000.000.000 menjadi Rp3.282.000.000.000. Modal ditempatkan dan disetor diturunkan yang semula Rp870.000.000.000 menjadi Rp820.500.000.000. Penurunan dilakukan karena penarikan kembali saham PT DMS Investama sebesar Rp49.500.000.000 atau sebanyak 495.000.000 saham. Keputusan Para Pemegang Saham tersebut telah dituangkan dalam Akta Notaris No. 74 tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.KN, Notaris di Bogor. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0030709.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019.

Berdasarkan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan sebagaimana telah diaktakan dengan Akta Notaris No. 48 dari Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. tanggal 10 Oktober 2018, para Pemegang Saham menyetujui peningkatan modal dasar Perusahaan yang semula sebesar Rp1.160.000.000.000 menjadi sebesar Rp3.480.000.000.000 dan perubahan nilai nominal per lembar saham yang semula sebesar Rp1.000.000 menjadi Rp100.

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan tanggal 14 Desember 2017, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal disetor Perusahaan yang semula sejumlah 110.000 lembar saham menjadi 870.000 lembar saham. Peningkatan modal tersebut dilakukan dengan konversi utang menjadi modal. Keputusan Para Pemegang Saham tersebut telah ditegaskan dan dituangkan kembali dalam Akta Notaris No. 24 tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat oleh M. Nova Faisal, SH., M.KN, Notaris di Jakarta Selatan. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0003250.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 12 Februari 2018.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

24. CAPITAL STOCK (Continued)

Based on the Decision of the Shareholders on May 27, 2019, the shareholders agreed to reduce the authorized capital and issued capital. The authorized capital was decreased from Rp3,480,000,000,000 to Rp3,282,000,000,000. Issued and paid-up capital was decrease from Rp870,000,000,000 to Rp820,500,000,000. The decrease due to the withdrawal of PT DMS Investama's amounted of Rp49,500,000,000 or 495,000,000 shares. The decision of Shareholders has been enacted in Notarial Deed No. 74 dated May 27, 2019 by Karina Leonita, SH., M.KN, Notary in Bogor. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesian in its Decision Letter No. AHU-0030709.AH.01.02 Tahun 2019 dated June 12, 2019.

Based on Decisions of Shareholders of the Company's as notarized with Notarial Deed No. 48 of Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. dated October 10, 2018, the Shareholders approved the increase of the Company's authorized share capital from Rp1,160,000,000,000 to Rp3,480,000,000,000 and changes of par value per share from Rp1,000,000 to Rp100.

Based on the Decision of the Shareholders Outside the General Meeting of Shareholders of the Company on December 14, 2017, the shareholders decided to increase paid-up capital of the Company from 110,000 into 870,000 shares. The increase of paid-up capital through debt to equity conversion. The decision of Shareholders has been reaffirmed and reenacted in Notarial Deed No. 24 dated January 31, 2018 by M. Nova Faisal, SH., M.KN, Notary in South Jakarta. The Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesian in its Decision Letter No. AHU-0003250.AH.01.02 Tahun 2018 dated February 12, 2018.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. TAMBAHAN MODAL DISETOR

25. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Dasar pengampunan pajak sesuai PSAK 70				<i>Base of tax amnesty according to PSAK 70</i>
Perusahaan	15.425.000	15.425.000	15.425.000	<i>Company</i>
Entitas anak	57.286.350	57.286.350	57.286.350	<i>Subsidiaries</i>
Total	72.711.350	72.711.350	72.711.350	Total

26. PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

26. OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	2018	2017	2016	
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	(479.642.612)	-	-	<i>Remeasurement of employee benefits liability</i>
Pajak penghasilan terkait	6.845.094	-	-	<i>Related income tax</i>
Total	(472.797.518)	-	-	Total

27. SALDO LABA

27. RETAINED EARNINGS

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Saldo laba (defisit) - awal	11.972.308.827	988.725.379	(1.008.502.830)	<i>Retained earnings (defisit) - beginning</i>
Laba komprehensif tahun berjalan	11.016.586.904	10.983.583.448	1.997.228.209	<i>Comprehensive income for the year</i>
Cadangan umum	2.000.000.000	-	-	<i>General reserve</i>
Saldo Laba - Akhir	24.988.895.731	11.972.308.827	988.725.379	Retained Earnings - Ending

28. LABA PER SAHAM

28. EARNINGS PER SHARE

Berikut ini adalah data yang digunakan untuk
perhitungan laba per saham dasar:

*The computation of basic earnings (loss) per share is
based on the following data:*

	2018	2017	2016	
Laba neto diatribusikan kepada pemilik entitas induk	13.016.586.904	10.983.583.449	1.997.228.209	<i>Net income attributable to owners of the parent</i>
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	2.175.652.500	173.333	110.000	<i>Weighted average number of ordinary shares outstanding</i>
Laba per Saham Dasar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	6	63.367	18.157	Basic earnings per share attributable to the owners of the parent entity

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017	2016	
PT DMS Cipta Pesona	508.339.234	512.418.727	512.422.686	<i>PT DMS Cipta Pesona</i>
PT DMS Laguna	400.082.732	399.175.412	398.492.203	<i>PT DMS Laguna</i>
PT Maharani Parahyangan	294.829.512	-	-	<i>PT Maharani Parahyangan</i>
PT DMS Graha	174.163.887	173.797.511	144.511.958	<i>PT DMS Graha</i>
PT DMS Prima Sentosa	133.625.163	104.963.109	104.753.146	<i>PT DMS Prima Sentosa</i>
PT Accola Hotel Indonesia	27.028.247	5.000.001	-	<i>PT Accola Hotel Indonesia</i>
PT Padjadjaran Raya	23.017.851	-	-	<i>PT Padjadjaran Raya</i>
PT Indra Anggira Sari	1.312.643	-	-	<i>PT Indra Anggira Sari</i>
Total	1.562.399.269	1.195.354.758	1.160.179.993	Total

29. NON-CONTROLLING INTEREST

This account consists of:

30. PENDAPATAN

Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 terdiri dari:

	2018	2017	2016	
Pendapatan neto dari:				<i>Net revenue of:</i>
Real Estat	156.100.566.320	32.451.578.139	18.456.679.987	<i>Real Estate</i>
Hotel	14.176.255.145	-	-	<i>Hotel</i>
Total	170.276.821.465	32.451.578.139	18.456.679.987	Total

30. REVENUE

Revenue for the years ended December 31, 2018, 2017 and 2016 consist of:

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, Grup memiliki penjualan yang melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian yaitu kepada PT Pesona Tri Sejahtera sebesar Rp145.000.000.000.

For the year ended December 31, 2018, the Group has revenue that exceed 10% of the total consolidated revenue, to PT Pesona Tri Sejahtera amounting to Rp145,000,000,000.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, tidak terdapat pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian

For the years ended December 31, 2017 and 2016, there were no revenue from any single customer that exceeds 10% of the total consolidated revenue.

Tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi.

There were no revenue from related party.

31. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017	2016	
Real Estat	116.503.248.022	17.653.489.109	11.436.889.174	<i>Real Estate</i>
Hotel	3.506.129.470	-	-	<i>Hotel</i>
Total	120.009.377.492	17.653.489.109	11.436.889.174	Total

31. COST OF REVENUE

This account consists of:

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
 For the Years Ended
 December 31, 2018, 2017 and 2016
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. BEBAN POKOK PENDAPATAN *(Lanjutan)*

Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang melebihi 10% dari total beban pokok pendapatan.

Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi.

31. COST OF REVENUE *(Continued)*

As of December 31, 2018, 2017 and 2016, there is no purchase from one supplier that exceeds 10% of the total cost of revenue.

As of December 31, 2018, 2017 and 2016, there were no related party purchase.

32. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

32. OPERATING EXPENSES

This account consists of:

	2018	2017	2016	
Beban Penjualan				Sales Expense
Gaji dan Tunjangan	1.552.893.291	263.570.991	437.126.994	<i>Salaries and allowances</i>
Promosi	425.288.124	90.821.552	75.266.316	<i>Promotion</i>
Insentif dan komisi	-	173.238.419	54.090.000	<i>Incentives and commissions</i>
Lain-lain	68.503.119	-	-	<i>Others</i>
Sub total	<u>2.046.684.534</u>	<u>527.630.962</u>	<u>566.483.310</u>	<i>Sub total</i>
Beban Umum dan Administrasi				General and Administrative Expenses
Gaji	14.781.312.048	2.424.422.308	1.973.377.620	<i>Salaries</i>
Penyusutan	3.253.847.002	52.337.075	47.806.936	<i>Depreciation</i>
Jasa profesional	2.339.565.115	118.050.000	414.400.000	<i>Professional fee</i>
Imbalan pasca kerja	1.043.969.133	814.910.114	402.214.032	<i>Employee benefit</i>
Listrik, air dan sampah	1.002.035.778	20.965.916	36.589.099	<i>Electricity, water and waste</i>
Transportasi	905.576.087	175.715.602	168.566.722	<i>Transportation</i>
Sewa	832.284.564	190.741.356	282.667.446	<i>Rent</i>
Pajak	668.679.791	168.462.574	31.647.426	<i>Tax</i>
Pemeliharaan	476.664.006	-	-	<i>Maintenance</i>
Perizinan	323.762.109	-	-	<i>License</i>
Perlengkapan kantor	253.610.693	12.486.282	27.650.078	<i>Office stationary</i>
Pengembangan	152.364.002	-	-	<i>Development</i>
Komputer	82.280.302	435.000	2.148.500	<i>Computer</i>
Asuransi	65.708.574	121.152.235	145.482.635	<i>Insurance</i>
Telekomunikasi	57.483.400	25.260.022	37.461.152	<i>Telecommunication</i>
Sumbangan	57.480.000	-	-	<i>Entertainment</i>
Rumah tangga	47.358.051	14.089.560	22.302.690	<i>Pantry</i>
Jamuan	37.476.522	113.986.995	261.781.950	<i>Entertainment</i>
Amortisasi	791.834	1.229.417	1.250.250	<i>Amortization</i>
Lain-lain	184.848.605	123.989.228	184.254.781	<i>Others</i>
Sub total	<u>26.567.097.616</u>	<u>4.378.233.684</u>	<u>4.039.601.317</u>	<i>Sub total</i>
Total	<u><u>28.613.782.150</u></u>	<u><u>4.905.864.646</u></u>	<u><u>4.606.084.627</u></u>	Total

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

33. OTHER INCOME (EXPENSES)

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2018	2017	2016	
Pendapatan jasa manajemen	2.421.191.735	-	-	Management service charge
Keuntungan imbalan kerja	1.986.487.688	-	-	Gain on employee of benefits
Jasa Giro	97.848.668	10.329.710	9.836.548	Bank interest
Keuntungan penempatan dana	-	6.523.918.700	-	Gain in placement of funds
Keuntungan pembelian dengan diskon				Gain from a bargain purchase
PT Maharani Parahyangan	152.931.840	-	-	PT Maharani Parahyangan
Beban administrasi Bank	(23.767.606)	(10.497.380)	(16.195.211)	Bank charges
Lainnya	(1.625.205.861)	-	523.463.437	Others
Total	3.009.486.464	6.523.751.030	517.104.774	Total

34. BEBAN KEUANGAN

34. FINANCIAL EXPENSES

Beban keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 terdiri dari:

Financial expenses for the years ended December 31, 2018, 2017 and 2016 consist of:

	2018	2017	2016	
Beban bunga	7.581.876.086	2.964.885.624	460.370.075	Interest expense

35. SIFAT HUBUNGAN, TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

35. NATURE OF RELATIONSHIP, TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagai berikut:

The nature of relationship and types of transactions with related parties are as follows:

Pihak-pihak Berelasi / <i>Related Parties</i>	Sifat Hubungan / <i>Nature of Relationship</i>	Sifat Saldo Akun/Transaksi / <i>Nature of Account/Transaction Balance</i>
PT DMS Capital	Afiliasi / <i>Affiliate</i>	Penempatan dana / <i>Fund placement</i>
PT DMS Investama	Entitas Induk / <i>Parent Entity</i>	Pinjaman investasi dan modal kerja / <i>Investment and working capital loan</i>
PT MPN Citra Selaras	Entitas sepengendali/ <i>Under common control</i>	Pinjaman modal kerja / <i>Working capital loan</i>
PT Indira Anggira Sari	Afiliasi / <i>Affiliate</i>	Pinjaman modal kerja / <i>Working capital loan</i>
PT DMS Bangun Sarana	Afiliasi / <i>Affiliate</i>	Pinjaman modal kerja / <i>Working capital loan</i>

35. SIFAT HUBUNGAN, TRANSAKSI DAN SALDO
DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (*Lanjutan*)

35. NATURE OF RELATIONSHIP, TRANSACTION AND
BALANCES WITH RELATED PARTIES (*Continued*)

Rincian saldo dengan pihak-pihak berelasi adalah
sebagai berikut:

The details of balances with related parties are as
follows:

Setara kas

Cash equivalent

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
PT DMS Capital		33.121.433.400	-	PT DMS Capital
Persentase dari total aset	-	2,86%	-	Percentage with total assets

Piutang lain-lain

Other receivables

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
PT DMS Bangun Sarana	2.009.333.333	-	-	PT DMS Bangun Sarana
PT Indra Anggira Sari	-	34.388.500.000	-	PT Indra Anggira Sari
Total	2.009.333.333	34.388.500.000	-	Total
Persentase dari total aset	0,16%	2,97%	-	Percentage with total assets

Piutang tidak lancar lainnya

Other non-current receivables

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
PT MPN Citra Selaras	251.134.800	253.575.000	250.000.000	PT MPN Citra Selaras
Piutang setoran modal	-	54.500.000.000	-	Receivable of paid-up capital
PT Indra Anggira Sari	-	4.800.000.000	-	PT Indra Anggira Sari
Tn. Haryadi	-	1.095.000.000	1.095.000.000	Mr. Haryadi
Lain-lain	-	114.750.000	-	Others
Total	251.134.800	60.763.325.000	1.345.000.000	Total
Persentase dari total aset	0,02%	5,25%	0,77%	Percentage with total assets

Utang pihak berelasi

Due to related parties

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
PT DMS Investama	-	229.141.734.139	14.735.192.501	PT DMS Investama
Persentase dari total liabilitas	0,00%	83,47%	23,80%	Percentage with total liabilities

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

36. ASET PENGAMPUNAN PAJAK

Pada tanggal 22 Desember 2016 Perusahaan telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak berupa uang tunai sebesar Rp15.425.000 dan membayar uang tebusan sebesar Rp462.750. Perusahaan telah mendapat Surat Keterangan Pengampunan Pajak pada tanggal 6 Januari 2017 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Pada tanggal 21 Desember 2016 PT DMS Cipta Pesona telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak berupa uang tunai sebesar Rp11.265.000 dan membayar uang tebusan sebesar Rp337.950, Perusahaan telah mendapat Surat Keterangan Pengampunan Pajak pada tanggal 29 Desember 2016 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Pada tanggal 16 Desember 2016 PT DMS Graha telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak berupa uang tunai sebesar Rp34.485.000 dan membayar uang tebusan sebesar Rp1.034.550, Perusahaan telah mendapat Surat Keterangan Pengampunan Pajak pada tanggal 20 Desember 2016 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Pada tanggal 16 Desember 2016 PT DMS Laguna telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak berupa uang tunai sebesar Rp12.115.000 dan membayar uang tebusan sebesar Rp363.450, Perusahaan telah mendapat Surat Keterangan Pengampunan Pajak pada tanggal 20 Desember 2016 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia.

37. PERIKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

1. Perjanjian kerjasama antara PT Accola Hotel Indonesia ("AHI"), entitas anak, dengan PT Astha Global Djaya ("AGD") (Catatan 6)

Pada tanggal 20 Desember 2018, AHI, entitas anak menandatangani perjanjian Pengadaan Tanah No. 010/PERJANJIAN/AHI-AGJ/XII/2018 dengan AGD. Berdasarkan perjanjian ini AHI dan AGD sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

36. TAX AMNESTY ASSETS

On December 22, 2016, the Company has submitted an Asset Declaration Letter in the form of cash amounting to Rp15,425,000 and paid cash redemption amounting to Rp462,750. The Company received Tax Amnesty Certificate on January 6, 2017 from the Minister of Finance of the Republic of Indonesia.

On December 21, 2016, PT DMS Cipta Pesona has submitted an Asset Declaration letter in the form of cash amounting to Rp11,265,000 and paid cash redemption amounting to Rp337,950 The Company received Tax Amnesty Certificate on December 29, 2016 from the Minister of Finance of the Republic of Indonesia.

On December 16, 2016, PT DMS Graha has submitted an Asset Declaration letter in the form of cash amounting to Rp34,485,000 and paid cash redemption amounting to Rp1,034,550 The Company received Tax Amnesty Certificate on December 20, 2016 from the Minister of Finance of the Republic of Indonesia.

On December 16, 2016, PT DMS Laguna has submitted an Asset Declaration letter in the form of cash amounting to Rp12,115,000 and paid cash redemption amounting to Rp363,450 The Company received Tax Amnesty Certificate on December 20, 2016 from the Minister of Finance of the Republic of Indonesia.

37. SIGNIFICANT CONTRACTS AND AGREEMENTS

1. Cooperation agreement between PT Accola Hotel Indonesia ("AHI"), a subsidiary with PT Astha Global Djaya ("AGD") (Note 6)

In December 20, 2018, AHI, a subsidiary entered into agreement Land Procurement No. 005/PERJANJIAN/AHI-AGJ/XII/2018 with AGD. Under this agreement the AHI and AGD agreed on the following matters:

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

37. PERIKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (*Lanjutan*)

- a) AGD akan membantu AHI dalam rangka pengadaan tanah seluas 409.598 m² dan 172.685 m² yang berlokasi di Desa Pengarengan, Kecamatan Astanajapura, Kotamadya Cirebon sebesar Rp125.190.845.000.
- b) Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 20 Desember 2018 sampai dengan seluruh hak dan kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi atau selambat-lambatnya sampai proses AJB terpenuhi.

2. Perjanjian kerjasama antara PT Padjadjaran Raya ("PR"), entitas anak, PT Gema Sabit Perkasa ("GSP") (Catatan 6)

Pada tanggal 8 Januari 2018, PR, entitas anak menandatangani perjanjian kerjasama No. 008/PDT/PDA-GSP/II/2018 dengan GSP. Berdasarkan perjanjian ini PR dan GSP sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

- a) GSP akan membantu PR dalam rangka pembelian tanah yang berlokasi di daerah Ciherang Soerang, Jawa Barat dengan luas tanah 27 Hektare sebesar Rp110 milyar.
- b) Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 15 (lima belas) bulan sejak tanggal ditandatangani perjanjian.

3. Perjanjian kerjasama antara PT Accola Hotel Indonesia ("AHI"), entitas anak, dengan PT Dwi Makmur Sedaya ("DMS") (Catatan 32)

Pada tanggal 8 Januari 2018, AHI, entitas anak menandatangani perjanjian kerjasama atas jasa konsultan operasional hotel dengan DMS. Berdasarkan perjanjian ini AHI dan DMS sepakat dalam hal-hal dibawah ini:

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. SIGNIFICANT CONTRACTS AND AGREEMENTS
(Continued)**

- a) AGD will support AHI in order to procurement a land with a land area of 409,598 m² and 172,685 m² which located in Pengarengan Village, Regency of Astanajapura, Municipality of Cirebon amounting to Rp125,190,845,000.
- b) This agreement is effective from December 20, 2018 until all rights and obligations of each party are fulfilled or at the latest until the AJB process is fulfilled.

2. Cooperation agreement between PT Padjadjaran Raya ("PR"), a subsidiary with PT Gema Sabit Perkasa ("GSP") (Note 6)

In January 8, 2018, PR, a subsidiary entered into a cooperation agreement No. 008/PDT/PDA-GSP/II/2018 with GSP. Under this agreement the PR and GSP agreed on the following matters:

- a) GSP will support PR in order to purchase land which located in Ciherang Soerang, West Java with a land area of 27 hectares of Rp110 billion.
- b) This agreement is valid for a period of 15 (fifteen) months from the date of agreement is signed.

3. Cooperation agreement between PT Accola Hotel Indonesia ("AHI"), a subsidiary with PT Dwi Makmur Sedaya ("DMS") (Note 32)

In January 8, 2018, AHI, a subsidiary entered into a cooperation agreement related with consultation services for hotel operational with DMS. Under this agreement the AHI and DMS agreed on the following matters:

37. PERIKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (*Lanjutan*)

- a) AHI akan melaksanakan pekerjaan jasa kepada DMS terkait jasa operasional, jasa pemasaran, dan jasa manajemen hotel.
- b) AHI dan DMS sepakat atas jasa konsultasi operasional hotel adalah sebagai berikut :
 - 1. Jasa operasional hotel senilai 6% yang akan diperhitungkan berdasarkan laba usaha;
 - 2. Jasa pemasaran hotel senilai 6% yang akan diperhitungkan berdasarkan laba usaha;
 - 3. Jasa manajemen hotel senilai 5% yang akan diperhitungkan berdasarkan laba usaha.
- c) Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 tahun sejak ditandatangani perjanjian sampai dengan tanggal 7 Januari 2022.

4. Aset real estat Samarinda

Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli No. 001/PPJB/DMSPS-DKP/VII/2017 tanggal 3 Juli 2017, Perusahaan melalui entitas anak PT DMS Prima Sentosa melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan PT Daksa Kalimantan Putra atas tanah berikut bangunan serta sarana dan prasarana yang terletak di Kota Samarinda, Kalimantan Timur seluas 30 Ha.

Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli No. 002/PPJB/DMSPS-DKP/VII/2017 tanggal 3 Juli 2017, Perusahaan melalui entitas anak PT DMS Prima Sentosa melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan PT Daksa Kalimantan Putra atas tanah berikut bangunan serta sarana dan prasarana yang terletak di Kota Samarinda, Kalimantan Timur seluas 49,2 Ha.

37. SIGNIFICANT CONTRACTS AND AGREEMENTS
(*Continued*)

- a) AHI will carry out work to DMS related services to operational, marketing services and hotel management services.
- b) AHI and DMS agreed for hotel operational consulting services are as follows:
 - 1. Hotel operations services amounting to 6% which will be calculated based on gross operating income;
 - 2. Hotel marketing services 6% which will be calculated based on gross operating income;
 - 3. Hotel management services 5% which will be calculated based on gross operating income.
- c) This agreement is valid for a period of 5 years from the signing of the agreement until January 7, 2022.

4. Real estate assets Samarinda

Based on the sale and purchase agreement No. 001/PPJB/DMSPS-DKP/VII/2017 dated July 3, 2017, The Company through its subsidiary PT DMS Prima Sentosa entered into a sale and purchase agreement with PT Daksa Kalimantan Putra to purchase land and buildings and facilities that located in Samarinda City, East Kalimantan area of 30 Ha.

Based on the sale and purchase agreement No. 002/PPJB/DMSPS-DKP/VII/2017 dated July 3, 2017, The Company through its subsidiary PT DMS Prima Sentosa entered into a sale and purchase agreement with PT Daksa Kalimantan Putra to purchase land and buildings and facilities that located in Samarinda City, East Kalimantan area of 49.2 Ha.

37. PERIKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (*Lanjutan*)

37. SIGNIFICANT CONTRACTS AND AGREEMENTS
(*Continued*)

5. Perjanjian Pinjaman Intercompany

5. *Intercompany Loan Agreement*

- a) Pada tanggal 10 Desember 2018, AHI, entitas anak, dan PT DMS Bangun Sarana, menandatangani Perjanjian Pinjaman No. 019/PPI/DMSBS-AHI/XII/2018, dimana AHI memberikan fasilitas pinjaman kepada PT DMS Bangun Sarana dengan hak opsi konversi menjadi penyertaan saham dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp2.000.000.000 dengan tingkat bunga 8% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2019. Pada tanggal 31 Desember 2018 jumlah fasilitas berserta bunga adalah sebesar Rp2.009.333.333.
- b) Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan dan PT MPN Cipta Selaras menandatangani surat pengakuan utang, dimana Perusahaan memberikan pinjaman kepada PT MPN Cipta Selaras dengan tingkat bunga 8% per tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2019. Pada tanggal 31 Desember 2018 jumlah fasilitas berserta bunga adalah sebesar Rp251.134.800.
- c) Pada tanggal 2 Oktober 2017, Perusahaan dan AHI, entitas anak, menandatangani Perjanjian Pinjaman Intercompany No. 0A7/PPI/DMSP-AHI/XI/2017, dimana Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada AHI dengan hak opsi konversi menjadi penyertaan saham dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp450.000.000.000. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak memiliki jatuh tempo pengembalian. Pada tanggal 31 Desember 2018, tidak ada saldo atas fasilitas tersebut dan pada tahun 2017 telah dilakukan konversi utang menjadi modal AHI sebesar Rp270.000.000.000.
- a) *On December 10, 2018, AHI, a subsidiary, and PT DMS Bangun Sarana, entered into Loan Agreement No. 019/PPI/DMSBS-AHI/XII/2018, whereby AHI provide a loan facility to PT DMS Bangun Sarana with the option for conversion into share with plafond up to Rp2,000,000,000 with an annual interest of 8% per annum and will mature on December 10, 2019. As of December 31, 2018, the amount of facility include interest is Rp2,009,333,333.*
- b) *On December 31, 2018, The Company and PT MPN Cipta Selaras, signed a debt statement, whereby the Company provided loans to PT MPN Cipta Selaras with an annual interest of 8% per annum and will mature on December 31, 2019. As of December 31, 2018, the amount of facility include interest is Rp251,134,800.*
- c) *On October 2, 2017, The Company and AHI, a subsidiary, entered into Intercompany Loan Agreement No. 0A7/PPI/DMSP-AHI/XI/2017, whereby the Company provide a loan facility to AHI with the option for conversion into share with plafond up to Rp450,000,000,000. The loan is non-interest bearing and no repayment maturity. As of December 31, 2018 there was no balance for the facility and in 2017 the conversion of debt to equity of AHI was Rp270,000,000,000.*

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

37. PERIKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (*Lanjutan*)

- d) Pada tanggal 27 November 2015, Perusahaan dan DMSPS, entitas anak, menandatangani Perjanjian Pinjaman Intercompany No. 0A7/PPI/DMSP-DMSPS/XI/2015, dimana Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada DMSPS dengan hak opsi konversi menjadi penyertaan saham dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp1.000.000.000.000. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak memiliki jatuh tempo pengembalian. Pada tanggal 31 Desember 2018 tidak ada saldo atas fasilitas tersebut dan pada tahun 2017 telah dilakukan konversi utang menjadi modal DMSPS sebesar Rp629.000.000.000.
- e) Pada tanggal 27 November 2015, Perusahaan dan DMSG, entitas anak, menandatangani Perjanjian Pinjaman Intercompany No. 0A7/PPI/DMSP-DMSG/XI/2015, dimana Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada DMSG dengan hak opsi konversi menjadi penyertaan saham dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp50.000.000.000. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak memiliki jatuh tempo pengembalian. Pada tanggal 31 Desember 2018, tidak ada saldo atas fasilitas tersebut dan pada tahun 2017 telah dilakukan konversi utang menjadi modal DMSG sebesar Rp37.000.000.000.
- f) Pada tanggal 27 November 2015, Perusahaan dan DMSL, entitas anak, menandatangani Perjanjian Pinjaman Intercompany No. 0A7/PPI/DMSP-DMSL/XI/2015, dimana Perusahaan memberikan fasilitas pinjaman kepada DMSL dengan hak opsi konversi menjadi penyertaan saham dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp60.000.000.000. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak memiliki jatuh tempo pengembalian. Pada tanggal 31 Desember 2018 jumlah fasilitas yang terpakai adalah sebesar Rp10.317.671.021.

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. SIGNIFICANT CONTRACTS AND AGREEMENTS
(Continued)

- d) On November 27, 2015, The Company and DMSPS, a subsidiary, entered into Intercompany Loan Agreement No. 0A7/PPI/DMSP-DMSPS/XI/2015, whereby the Company provide a loan facility to DMSPS with the option for conversion into share with plafond up to Rp1,000,000,000,000. The loan is non-interest bearing and no repayment maturity. As of December 31, 2018 there was no balance for the facility and in 2017 the conversion of debt to equity of DMSPS was Rp629,000,000,000.
- e) On November 27, 2015, The Company and DMSG, a subsidiary, entered into Intercompany Loan Agreement No. 0A7/PPI/DMSP-DMSG/XI/2015, whereby the Company provide a loan facility to DMSG with the option for conversion into share with plafond up to Rp50,000,000,000. The loan is non-interest bearing and no repayment maturity. As of December 31, 2018 there was no balance for the facility and in 2017 the conversion of debt to equity of DMSG was Rp37,000,000,000.
- f) On November 27, 2015, The Company and DMSL, a subsidiary, entered into Intercompany Loan Agreement No. 0A7/PPI/DMSP-DMSL/XI/2015, whereby the Company provide a loan facility to DMSL with the option for conversion into share with plafond up to Rp60,000,000,000. The loan is non-interest bearing and no repayment maturity. As of December 31, 2018, the amount of facility with interest is Rp10,317,671,021.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

37. PERIKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (*Lanjutan*)

- g) Pada tanggal 4 Desember 2017, AHI dan IAS menandatangani Perjanjian Pinjaman Intercompany No. 008/PPI/AHI-IAS/XII/2017, dimana AHI memberikan fasilitas pinjaman kepada IAS dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp50.000.000.000. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak memiliki jatuh tempo pengembalian. Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah fasilitas yang terpakai adalah sebesar Rp39.961.611.394.

Pada tanggal 1 Maret 2019, Perjanjian tersebut telah diamandemen dengan menambahkan klausul bunga sebesar 8.00% per tahun yang dibayarkan pada saat jatuh tempo dan pembayaran pokok pinjaman dapat diminta sewaktu-waktu. Jatuh tempo pinjaman tersebut pada tanggal 11 Desember 2019.

6. Perjanjian Pinjaman antara PT Accola Hotel Indonesia ("AHI"), entitas anak, dengan PT Dwi Makmur Sedaya ("DMS") (Catatan 9)

Pada tanggal 4 Desember 2017, AHI, entitas anak, dan DMS, menandatangani Perjanjian Pinjaman No. 018/PPI/AHI-DMS/XII/2017, dimana AHI memberikan fasilitas pinjaman kepada DMS dengan hak opsi konversi menjadi penyertaan saham dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp70.000.000.000. Pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak memiliki jatuh tempo pengembalian. Perjanjian tersebut telah diamandemen pada tanggal 12 Desember 2018, dimana sejak tanggal amandemen, pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar JIBOR plus 0,25% dan akan jatuh tempo pada tanggal 3 Desember 2019. Pada tanggal 31 Desember 2018 jumlah fasilitas berserta bunga adalah sebesar Rp4.917.219.384.

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**37. SIGNIFICANT CONTRACTS AND AGREEMENTS
(Continued)**

- g) On December 4, 2017, AHI and IAS entered into Intercompany Loan Agreement No. 008/PPI/AHI-IAS/XII/2017, whereby the AHI provide a loan facility to IAS with plafond up to Rp50,000,000,000. The loan is non-interest bearing and no repayment maturity. As of December 31, 2018, the amount of facility there was no balance for the facility is Rp39,961,611,394.

On March 1, 2019, the Agreement has been amended by adding an interest clause of 8.00% per annum which was agreed upon maturity date and payment of the loan principal is on demand. The loan will mature on December 11, 2019.

6. Loan agreement between PT Accola Hotel Indonesia ("AHI"), a subsidiary with PT Dwi Makmur Sedaya ("DMS") (Note 9).

On December 4, 2017, AHI, a subsidiary, and DMS, entered into Loan Agreement No. 018/PPI/AHI-DMS/XII/2017, whereby AHI provide a loan facility to DMS with the option for conversion into share with plafond up to Rp70,000,000,000. The loan is non-interest bearing and no repayment maturity. The Agreement has been amended on December 12, 2018 whereby from the date of the amendment, the loan bears interest at JIBOR plus 0.25% and will mature on December 3, 2019. As of December 31, 2018, the amount of facility with interest is Rp4,917,219,384.

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Tidak terdapat segmen geografis karena seluruh kegiatan bisnis Grup yang telah beroperasi berada di Indonesia.

Segmen operasi yang signifikan yang diidentifikasi adalah real estat dan perhotelan yang merupakan sumber utama pendapatan Grup.

Berikut ini merupakan analisa aset, liabilitas dan pendapatan Grup berdasarkan segmen:

38. SEGMENT INFORMATION

The following segment information is reported based on the information used by management in evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources. No geographical segments were presented since the Group's business operations which have started operational activities are all in Indonesia.

Significant operating segments identified are real estate and hotel which represent the main sources of revenues of the Group.

The following is an analysis of the Group's assets, liabilities and revenues by segments:

	31 Desember 2018 / December 31, 2018				
	Real Estat/ Real Estate	Hotel/ Hotel	Eliminasi/ Elimination	Total/ Total	
Pendapatan	156.100.566.320	14.176.255.145	-	170.276.821.465	Revenue
Beban pokok pendapatan	116.503.248.022	3.506.129.470	-	120.009.377.492	Cost of revenue
Laba bruto	39.597.318.298	10.670.125.675	-	50.267.443.973	Gross profit
Beban usaha	18.601.179.163	10.012.602.987	-	28.613.782.150	Operating expenses
Pendapatan lain-lain	436.142.435	2.573.344.029	-	3.009.486.464	Other income
Beban keuangan	4247957862	3.333.918.224	-	7.581.876.086	Financial expenses
Laba (rugi) sebelum beban pajak	17.184.323.708	(103.051.506)	-	17.081.272.201	Profit (loss) before tax
Aset segmen	2.270.398.137.435	258.383.378.748	(1.301.368.625.738)	1.227.412.890.445	Segment assets
Liabilitas segmen	1.726.453.485.004	37.325.287.228	(1.383.012.153.067)	380.766.619.165	Segment liabilities
	31 Desember 2017 / December 31, 2017				
	Real Estat/ Real Estate	Hotel/ Hotel	Eliminasi/ Elimination	Total/ Total	
Pendapatan	32.451.578.139	-	-	32.451.578.139	Revenue
Beban pokok pendapatan	17.653.489.109	-	-	17.653.489.109	Cost of revenue
Laba bruto	14.798.089.030	-	-	14.798.089.030	Gross profit
Beban usaha	4.905.864.646	-	-	4.905.864.646	Operating expenses
Pendapatan lain-lain	6.523.682.365	68.665	-	6.523.751.030	Other income
Beban keuangan	2.964.885.624	-	-	2.964.885.624	Financial expenses
Laba sebelum beban pajak	13.451.021.125	68.665	-	13.451.089.790	Profit before tax
Aset segmen	2.062.624.493.991	289.706.818.637	(1.194.581.439.916)	1.157.749.872.712	Segment assets
Liabilitas segmen	374.255.875.244	19.206.749.972	(118.948.189.886)	274.514.435.330	Segment liabilities
	31 Desember 2016 / December 31, 2016				
	Real Estat/ Real Estate	Hotel/ Hotel	Eliminasi/ Elimination	Total/ Total	
Pendapatan	18.456.679.987	-	-	18.456.679.987	Revenue
Beban pokok pendapatan	11.436.889.174	-	-	11.436.889.174	Cost of revenue
Laba bruto	7.019.790.813	-	-	7.019.790.813	Gross profit
Beban usaha	4.606.084.627	-	-	4.606.084.627	Operating expenses
Pendapatan lain-lain	517.104.774	-	-	517.104.774	Other income
Beban keuangan	460.370.075	-	-	460.370.075	Financial expenses
Laba sebelum beban pajak	2.470.440.885	-	-	2.470.440.885	Profit before tax
Aset segmen	174.133.899.017	-	-	174.133.899.017	Segment assets
Liabilitas segmen	61.912.282.295	-	-	61.912.282.295	Segment liabilities

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. INFORMASI SEGMENT (*Lanjutan*)

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi. Eliminasi aset dan liabilitas segmen sehubungan dengan eliminasi atas saldo piutang dan utang antar segmen.

39. INSTRUMEN KEUANGAN DAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat, yang mendekati nilai wajar, dari instrumen keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016:

38. SEGMENT INFORMATION (*Continued*)

All inter-segment transactions have been eliminated. Elimination of segment assets and liabilities related to the elimination of the balance of receivables and payables inter-segment.

39. FINANCIAL INSTRUMENTS AND FINANCIAL RISK
MANAGEMENT

The following table presents the carrying value, the fair value approach, of the Business Group's financial instruments as of December 31, 2018, 2017 and 2016:

	31 Desember 2018 / December 31, 2018		
	Nilai Tercatat/ <i>Carrying Amount</i>	Nilai Wajar/ <i>Fair Value</i>	
Aset Keuangan			Financial Assets
<u>Diukur pada biaya perolehan</u>			<u>Measured at amortized cost</u>
<u>diamortisasi</u>			
Kas	40.925.848	40.925.848	Cash
Pinjaman yang diberikan dan piutang			Loans and receivables
Kas dibank	1.357.819.732	1.357.819.732	Cash in banks
Piutang usaha	151.524.248.271	151.524.248.271	Trade receivables
Piutang lain-lain	5.690.146.980	5.690.146.980	Other receivables
Piutang tidak lancar lainnya	5.168.354.184	5.168.354.184	Non current other receivable
Total	163.781.495.015	163.781.495.015	Total
Liabilitas Keuangan			Financial Liabilities
<u>Diukur pada biaya perolehan</u>			<u>Measured at amortized cost</u>
<u>diamortisasi</u>			
Utang usaha	3.876.157.260	3.876.157.260	Account payables
Pinjaman bank jangka pendek	2.700.000.000	2.700.000.000	Short-term bank loan
Beban akrual	6.907.495.062	6.907.495.062	Accrued expenses
Utang lancar lainnya	5.672.836.376	5.672.836.376	Other current payables
Pinjaman bank jangka panjang	55.822.957.021	55.822.957.021	Long-term bank
Utang jangka panjang lainnya	4.612.201.053	4.612.201.053	Other long-term liabilities
Total	79.591.646.772	79.591.646.772	Total

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. INSTRUMEN KEUANGAN DAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

39. FINANCIAL INSTRUMENTS AND FINANCIAL RISK
MANAGEMENT (Continued)

	31 Desember 2016 / December 31, 2016		
	Nilai Tercatat/ <i>Carrying Amount</i>	Nilai Wajar/ <i>Fair Value</i>	
Liabilitas Keuangan			Financial Liabilities
<u>Diukur pada biaya perolehan</u>			<u>Measured at amortized cost</u>
<u>diamortisasi</u>			
Utang usaha	2.157.535.450	2.157.535.450	Account payables
Beban akrual	651.966.523	651.966.523	Accrued expenses
Utang lancar lainnya	5.019.637.936	5.019.637.936	Other current payables
Pinjaman bank jangka panjang	22.946.865.833	22.946.865.833	Long-term bank
Utang pihak berelasi	14.735.192.501	14.735.192.501	Due to related party
Utang jangka panjang lainnya	64.108.965	64.108.965	Other long-term liabilities
Total	45.575.307.208	45.575.307.208	Total

Nilai tercatat kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain-lain, yang diklasifikasi sebagai pinjaman diterima dan piutang, mendekati nilai wajarnya terkait dengan sifat jangka pendek atas instrumen keuangan.

The carrying amounts of cash on hand and in banks, trade receivables and others receivables, classified as loans and receivables, approximate to their respective fair values due to the relative short-term maturity of these financial instruments.

Nilai tercatat piutang lainnya jangka panjang yang diklasifikasi sebagai pinjaman diterima dan piutang, diperkirakan sama dengan nilai wajarnya pada akhir periode pelaporan.

The carrying amounts of non-current other receivables classified as loans and receivables, is reasonable approximation of fair value at the end of the reporting period.

Nilai tercatat utang usaha, utang lain-lain dan beban akrual yang diklasifikasi sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi mendekati nilai wajarnya terkait dengan sifat jangka pendek atas instrumen keuangan.

The carrying amounts of trade payables, other payables and accrued expenses classified as financial liabilities at amortized cost are an approximation of their respective fair values due to the relative short-term maturity of these financial instruments.

Nilai wajar atas pinjaman bank jangka panjang, utang pihak berelasi dan liabilitas lain-lain dinilai menggunakan diskonto arus kas berdasarkan tingkat suku bunga pasar.

The fair value of long-term bank loans, due to related party and other liabilities are calculated using discounted cash flows using market interest rates.

Berbagai aktivitas yang dilakukan oleh Grup membuat Grup terekspos terhadap berbagai risiko keuangan: risiko kredit dan risiko likuiditas, Tujuan dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi, mengukur, mengawasi dan mengelola risiko dasar dalam upaya melindungi kesinambungan bisnis dalam jangka panjang dan meminimalkan dampak yang tidak diharapkan pada kinerja keuangan konsolidasian Grup.

The Group's activities expose it to a variety of financial risks: credit risk and liquidity risk, The objective of the Group's risk management is to identify, measure, monitor and manage basic risks in order to safeguard the Group's long-term business continuity and to minimize potential adverse effects on the financial performance of the consolidated Group.

39. INSTRUMEN KEUANGAN DAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

39. FINANCIAL INSTRUMENTS AND FINANCIAL RISK
MANAGEMENT (Continued)

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah sebagai berikut:

The Group's financial risk management policies are as follows:

a. Risiko Kredit

a. Credit Risk

Eksposur Grup terhadap risiko kredit timbul dari wanprestasi pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat aset keuangan Grup, sebagai berikut:

The Group's exposure to credit risk arises from the default of other parties, with maximum exposure equal the carrying amounts of its financial assets, as follows:

	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	31 Desember 2016/ December 31, 2016	
Kas dan setara kas	1.357.819.732	33.242.841.419	951.544.701	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	151.524.248.271	23.535.019.359	14.656.834.855	Account receivables
Piutang lain-lain	5.690.146.980	37.484.703.731	3.118.265.156	Other account receivables
Piutang tidak lancar lainnya	5.168.354.184	65.658.325.000	4.845.000.000	Other non-current receivables
Total	163.740.569.167	159.920.889.509	23.571.644.712	Total

Terkait dengan eksposur kredit atas piutang usaha kepada pelanggan, Grup melakukan analisa kredit dan menetapkan batasan kredit konsumen sebelum penerimaan konsumen baru, Batasan kredit ini ditinjau secara berkala.

In respect to credit exposures of trade receivables from customers, the Group assesses the potential customer's credit quality and sets credit limits before accepting any new customers, These limits are reviewed periodically.

Analisis umur aset keuangan pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

The analyses of the age of financial assets as at the end of the reporting periods were as follows:

	31 Desember 2018 / December 31, 2018					
	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai / Past Due but Not Impaired					
	Belum Jatuh Tempo ataupun Mengalami Penurunan Nilai/ Neither Past Due nor Impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan - 12 bulan/ 3 months - 12 months	Lebih dari 1 tahun/ Over 1 year	Total/ Total	
Kas dan setara kas	1.398.745.580	-	-	-	1.398.745.580	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	130.500.000.000	6.196.104.519	14.697.183.703	130.960.050	151.524.248.271	Trade receivables
Piutang lain-lain	2.000.000.000	-	1.622.146.978	2.068.000.000	5.690.146.980	Other receivable
Piutang tidak lancar lainnya	-	-	251.134.800	4.917.219.384	5.168.354.184	Other non-current receivable
Total	133.898.745.580	6.196.104.519	16.570.465.481	7.116.179.434	163.781.495.015	Total
	31 Desember 2017 / December 31, 2017					
	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai / Past Due but Not Impaired					
	Belum Jatuh Tempo ataupun Mengalami Penurunan Nilai/ Neither Past Due nor Impaired	Kurang dari 3 bulan/ Less than 3 months	3 bulan - 12 bulan/ 3 months - 12 months	Lebih dari 1 tahun/ Over 1 year	Total/ Total	
Kas dan setara kas	33.252.841.420	-	-	-	33.252.841.420	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	15.644.301.859	6.326.571.050	1.564.146.450	23.535.019.359	Trade receivables
Piutang lain-lain	-	-	35.416.703.731	2.068.000.000	37.484.703.731	Other receivable
Piutang tidak lancar lainnya	-	65.290.000.000	114.750.000	253.575.000	65.658.325.000	Other non-current receivable
Total	33.252.841.420	80.934.301.859	41.858.024.781	3.885.721.450	159.930.889.510	Total

39. INSTRUMEN KEUANGAN DAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

39. FINANCIAL INSTRUMENTS AND FINANCIAL RISK
MANAGEMENT (Continued)

	31 Desember 2016 / December 31, 2016						
	Belum Jatuh Tempo ataupun Mengalami Penurunan Nilai/ <i>Neither Past Due nor Impaired</i>	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai / <i>Past Due but Not Impaired</i>			Total/ <i>Total</i>		
		Kurang dari 3 bulan/ <i>Less than 3 months</i>	3 bulan - 12 bulan/ <i>3 months - 12 months</i>	Lebih dari 1 tahun/ <i>Over 1 year</i>			
Kas dan setara kas	961.544.701	-	-	-	961.544.701	<i>Cash and cash equivalents</i>	
Piutang usaha	-	2.316.272.727	12.340.562.128	-	14.656.834.855	<i>Trade receivables</i>	
Piutang lain-lain	-	-	625.265.156	2.493.000.000	3.118.265.156	<i>Other receivable</i>	
Piutang tidak lancar lainnya	-	4.595.000.000	250.000.000	-	4.845.000.000	<i>Other non-current receivable</i>	
Total	961.544.701	6.911.272.727	13.215.827.284	2.493.000.000	23.581.644.712	Total	

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko kerugian yang timbul karena Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi liabilitasnya.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga total kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas, Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang, dan terus menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Analisis umur liabilitas keuangan pada akhir periode pelaporan adalah sebagai berikut:

b. Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk of loss arising from Business Group does not have sufficient cash flow to meet its liabilities.

In managing liquidity risk, the management to monitor and maintain total cash and cash equivalents deemed adequate to finance the operations and the business group to address the impact of fluctuations in cash flows, Management also conducts periodic evaluations of cash flow projections and actual cash flows, including debt maturity profiles, and continuously conduct a review of financial markets to obtain the optimal funding sources.

The analyses of the age of financial liabilities as at the end of the reporting periods were as follows:

	31 Desember 2018 / December 31, 2018						
	Nilai arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto / <i>Contractual undiscounted cash flows amounts</i>						
	Dibawah 1 tahun/ <i>Below 1 year</i>	1-2 tahun/ <i>1-2 year</i>	3-5 tahun/ <i>3-5 years</i>	Lebih dari 5 tahun/ <i>Over 5 years</i>	Total/ <i>Total</i>		
Utang usaha	3.876.157.260	-	-	-	3.876.157.260	<i>Trade payables</i>	
Pinjaman bank jangka pendek	2.700.000.000	-	-	-	2.700.000.000	<i>Short-term bank loan</i>	
Beban akrual	6.907.495.062	-	-	-	6.907.495.062	<i>Accrued expenses</i>	
Utang lancar lainnya	5.672.836.376	-	-	-	5.672.836.376	<i>Other current payables</i>	
Pinjaman bank jangka panjang	30.477.710.511	3.577.874.783	10.234.354.004	11.533.017.723	55.822.957.021	<i>Long-term bank</i>	
Utang jangka panjang lainnya	4.612.201.053	-	-	-	4.612.201.053	<i>Other long-term liabilities</i>	
Total	54.246.400.262	3.577.874.783	10.234.354.004	11.533.017.723	79.591.646.772	Total	

PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. INSTRUMEN KEUANGAN DAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

39. FINANCIAL INSTRUMENTS AND FINANCIAL RISK
MANAGEMENT (Continued)

31 Desember 2017 / December 31, 2017						
Nilai arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto / Contractual undiscounted cash flows amounts						
	Dibawah 1 tahun/ Below 1 year	1-2 tahun/ 1-2 year	3-5 tahun/ 3-5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Total/ Total	
Utang usaha	2.268.149.096	-	-	-	2.268.149.096	Trade payables
Beban akrual	1.843.209.880	-	-	-	1.843.209.880	Accrued expenses
Utang lancar lainnya	3.743.599.806	-	-	-	3.743.599.806	Other current payables
Pinjaman bank jangka panjang	-	29.807.888.000	-	-	29.807.888.000	Long-term bank
Utang pihak berelasi	229.141.734.139	-	-	-	229.141.734.139	Due to related party
Utang jangka panjang lainnya	1.607.971.832	-	-	-	1.607.971.832	Other long-term liabilities
Total	238.604.664.753	29.807.888.000	-	-	268.412.552.753	Total

31 Desember 2016 / December 31, 2016						
Nilai arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto / Contractual undiscounted cash flows amounts						
	Dibawah 1 tahun/ Below 1 year	1-2 tahun/ 1-2 year	3-5 tahun/ 3-5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Total/ Total	
Utang usaha	2.157.535.450	-	-	-	2.157.535.450	Trade payables
Beban akrual	651.966.523	-	-	-	651.966.523	Accrued expenses
Utang lancar lainnya	5.019.637.936	-	-	-	5.019.637.936	Other current payables
Pinjaman bank jangka panjang	-	-	22.946.865.833	-	22.946.865.833	Long-term bank
Utang pihak berelasi	14.735.192.501	-	-	-	14.735.192.501	Due to related party
Utang jangka panjang lainnya	64.108.965	-	-	-	64.108.965	Other long-term liabilities
Total	22.628.441.375	-	22.946.865.833	-	45.575.307.208	Total

40. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

40. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION

Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

Activities not affecting cash flows were as follows:

	31 Desember 2018/ December 31, 2018	31 Desember 2017/ December 31, 2017	31 Desember 2016/ December 31, 2016	
Pengalihan utang pihak berelasi menjadi obligasi wajib konversi	270.161.947.504	-	-	Conversion of due to related party to mandatory convertible bonds
Peningkatan modal dari konversi utang	-	760.000.000.000	-	Increase of paid-up capital derived from debt conversion
Pembayaran uang muka penyertaan saham melalui piutang tidak lancar lainnya	5.000.000.000	-	-	Payment advance investments in shares through other non-current receivables
Kenaikan piutang tidak lancar lainnya melalui utang ke pemegang saham	-	54.500.000.000	-	Increase of others non-current receivables through debt to shareholders
Pembayaran uang muka penyertaan saham melalui utang ke pemegang saham	-	176.111.500.000	-	Payment advance investments in shares through debt to shareholders
Kenaikan piutang lain-lain melalui utang ke pemegang saham	-	34.388.500.000	-	Increase of others receivables through debt to shareholders
Pembayaran uang muka pembelian tanah melalui utang ke pemegang saham	90.108.254.945	15.000.000.000	6.000.000.000	Payment advance purchase of land through debt to shareholders
Pembelian tanah untuk pengembangan melalui utang ke pemegang saham	-	665.869.784.610	-	Purchase of land for development through debt to shareholders

**PT DMS PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT DMS PROPERTINDO Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2018, 2017 and 2016
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (Lanjutan)

	31 Desember 2018/ <i>December 31, 2018</i>	31 Desember 2017/ <i>December 31, 2017</i>	31 Desember 2016/ <i>December 31, 2016</i>	
Pengembalian uang muka penyertaan saham dengan mengurangi utang ke pemegang saham	25.000.000.000	-	-	<i>Refund of advance investment in shares by reduce due to shareholder</i>
Penurunan modal ditempatkan dan disetor melalui utang pemegang saham	49.500.000.000	-	-	<i>through due to shareholder</i>
Penurunan utang pemegang saham melalui piutang tidak lancar lainnya	49.500.000.000	-	-	<i>Decrease of due to shareholder through other non-current receivables</i>

41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

1. Berdasarkan Akta Notaris No. 43 dari Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., tanggal 29 Januari 2019, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0005123.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 1 Februari 2019, mengenai pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan telah diambil keputusan sebagai berikut:

- Menyetujui perubahan status Perusahaan dari Perseroan Terbuka menjadi Perseroan Tertutup.
- Menyetujui perubahan anggaran dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan status Perusahaan menjadi Perusahaan Tertutup.
- Menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT DMS Propertindo.

2. Berdasarkan Akta Notaris No. 3 dari Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., tanggal 1 Februari 2019, mengenai Keputusan Pemegang Saham Perusahaan telah diambil keputusan sebagai berikut:

- Menyetujui Penawaran Umum Perdana Perusahaan sebanyak 3.634.619.475 saham dengan nilai Rp100 setiap saham, yang terbagi atas 933.000.000 saham yang akan ditawarkan kepada masyarakat dan 2.701.619.475 saham yang akan dipergunakan sebagai konversi utang menjadi saham berdasarkan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi.

**40. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION
(Continued)**

41. EVENTS AFTER REPORTING PERIOD

1. Based on the Notarial Deed No. 43 of Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., dated January 29, 2019, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-0005123.AH.01.02.Tahun 2019 dated February 1, 2019, regarding the Decisions of the Company's Shareholders, the following decisions have been made:

- Agree to change the status of the Company from Public Company into Private Company.
- Approved changes the articles of association of the Company in connection with the change the status of the Company to Private Company.
- Approved the change of name of the Company to PT DMS Propertindo.

2. Based on the Notarial Deed No. 3 of Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., dated February 1, 2019, regarding the Decisions of the Company's Shareholders, the following decisions have been made:

- Agree to the Initial Public Offering of the Company with total amount of 3,634,619,475 shares at par value of Rp100 per share consist of 933,000,000 shares to be offered to public and 2,701,619,475 shares to be used for conversion of debt to equity based on Issuance Agreement of Mandatory Convertible Bond.

41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
 (Lanjutan)

41. EVENTS AFTER REPORTING PERIOD (Continued)

- Menyetujui perubahan status Perusahaan dari Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka.
- Menyetujui perubahan seluruh anggaran dasar Perusahaan dalam rangka perubahan status Perusahaan menjadi Perseroan Tbk.
- Menyetujui perubahan nama Perusahaan menjadi PT DMS Propertindo Tbk.
- Pemberhentian seluruh Direksi dan Dewan Komisaris dan mengangkat anggota direksi dan Dewan Komisaris sebagai berikut:

- Agree to change the status of the Company from Private Company into Public Company.
- Approve the changes of all of the articles of association of the Company due to the changes in status of the Company into a Public Company.
- Approved the change of name of the Company to PT DMS Propertindo Tbk.
- Discharge off all member of the Board of Directors and Boards of Commissioner and appoint member of Board of Director and Board of Commissioners as follows:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama
 Komisaris
 Komisaris Independen

David Desanan Anan Winowood
 Yarsof Ak
 Aria Eddy Kertocahyono

Boards of Commissioners

President Commissioner
 Commissioner
 Independent Commissioner

Direksi

Direktur Utama
 Direktur
 Direktur
 Direktur Independen

Mohamad Prapanca
 Haryadi
 Marwadi S. Masyhur
 Antonius Bima Triyastono

Directors

President Director
 Director
 Director
 Independent Director

3. Berdasarkan Akta Notaris No. 74 dari Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., tanggal 27 Mei 2019, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0030709.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 12 Juni 2019, mengenai pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perusahaan telah diambil keputusan sebagai berikut:

3. Based on the Notarial Deed No. 74 of Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., dated May 27, 2019, which was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-0030709.AH.01.02 Tahun 2019 dated June 12, 2019, regarding the Decisions of the Company's Shareholders, the following decisions have been made:

- Menyetujui pengurangan modal dasar Perusahaan yang semula sebesar Rp3.480.000.000.000 menjadi Rp3.282.000.000.000.
- Menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor yang semula sebesar Rp870.000.000.000 menjadi Rp820.500.000.000 yang dikarenakan penarikan kembali saham PT DMS Investama sebesar Rp49.500.000.000 atau sebanyak 495.000.000 saham.

- Approved the decrease in authorized capital of the Company from Rp3,480,000,000,000 to Rp3,282,000,000,000.
- Approved the decrease of issued and paid-up capital from Rp870,000,000,000 to Rp820,500,000,000 due to the withdrawal of PT DMS Investama's shares amounting to Rp49,500,000,000 or 495,000,000 shares.

42. REKLASIFIKASI AKUN

Pada tahun 2017 AHI, entitas anak, melakukan penyertan saham di PT Dwi Makmur Sedaya (DMS) senilai Rp57.500.000.000 melalui pendanaan dari PT DMS Investama (DMSI), entitas induk, yang kemudian atas utang AHI kepada DMSI dialihkan kepada Perusahaan, sehingga Perusahaan mencatat utang kepada DMSI. Selanjutnya atas utang tersebut dikoversi menjadi saham (Catatan 24). Sehubungan pembayaran yang telah diterima oleh pihak penjual sebesar Rp3.000.000.000 (Catatan 6), maka sebesar Rp54.500.000.000 direklasifikasi sebagai piutang setoran modal.

Selanjutnya, pada tahun 2018 pembayaran yang telah diterima pihak penjual sebesar Rp8.000.000.000 (Catatan 6), maka atas piutang setoran modal sebesar Rp49.500.000.000 telah di eliminasi dengan modal saham (Catatan 24).

Sehubungan dengan hal tersebut diatas Perusahaan telah melakukan reklasifikasi laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebagai berikut:

	Disajikan Sebelumnya <i>As Previously Reported</i>	Penyesuaian (Reklasifikasi)/ <i>Adjustment/ (Reclassification)</i>	Disajikan Kembali/ <i>As Rested</i>	
<u>31 Desember 2017</u>				<u>December 31, 2017</u>
Laporan Posisi Keuangan				<i>Consolidated Statements of</i>
Konsolidasian				<i>Financial Position</i>
Uang muka	245.803.900.000	(54.500.000.000)	191.303.900.000	<i>Advances</i>
Piutang pihak tidak lancar lainnya	11.158.325.000	54.500.000.000	65.658.325.000	<i>Other non-current receivables</i>

43. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Perusahaan sebelumnya telah menerbitkan laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan konsolidasian tersebut untuk menyesuaikan penyajian dengan peraturan pasar modal yang disertai dengan penyesuaian serta perubahan dan tambahan pengungkapan.

42. RECLASSIFICATION OF ACCOUNT

In 2017 AHI, a subsidiary, invested of shares in PT Dwi Makmur Sedaya (DMS) in the amount of Rp57,500,000,000 through funding from PT DMS Investama (DMSI, parent company, which subsequently payable of AHI to DMSI transferred to the Company, then the Company recorded payable to DMSI. Furthermore, the payable was converted into shares (Note 24). Since the payment that has been receive by the seller is Rp3,000,000,000 (Note 6), then amounted to Rp54,500,000,000 recognized as receivable of paid-up capital.

Furthermore, in 2018 the payments received by the seller amounted to Rp8,000,000,000 (Note 6), then the receivables of paid-up capital amounting to Rp49,500,000,000 have been eliminated with share capital (Note 24).

Regarding with the above matters, the Company has reclassified the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2017 as follows:

43. REISSUED OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Company previously issued consolidated financial statements as of December 31, 2018, 2017 and 2016 and for the years then ended. In connection with the proposed initial public offering of the shares of the Company, the Company reissued its consolidated financial statements to conform with the presentation required by the capital market regulations which accompanied with adjustments and changes and additional disclosures.

**43. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Berikut ini perubahan serta tambahan pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian:

1. Tambahan pengungkapan pada Catatan 2 atas referensi PSAK terkait.
2. Tambahan pengungkapan pada Catatan 6 mengenai uang muka dengan tambahan penjelasan uang muka lainnya.
3. Tambahan pengungkapan pada Catatan 7 mengenai Piutang Lain-lain atas pos lainnya dalam tabel lebih terinci.
4. Tambahan pengungkapan pada Catatan 9 mengenai Piutang Tidak Lancar Lainnya.
5. Tambahan pengungkapan pada Catatan 19 mengenai Utang Lancar Lainnya.
6. Tambahan pengungkapan pada Catatan 21 mengenai Pinjaman Bank dengan menambahkan nomor perjanjian pinjaman bank terkait.
7. Tambahan pengungkapan pada Catatan 25 mengenai Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak.
8. Tambahan pengungkapan pada Catatan 38 mengenai Informasi Segmen dengan tambahan penjelasan atas eliminasi antar segmen.
9. Tambahan pengungkapan pada Catatan 42 mengenai reklasifikasi akun.
10. Tambahan pengungkapan pada Catatan 24 mengenai perubahan modal ditempatkan dan disetor.

**44. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang di setujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 12 Juni 2019.

**43. REISSUED OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS (Continued)**

The following is changes and additional disclosures to the consolidated financial statements:

1. Additional disclosures in Note 2 regarding reference to related PSAK.
2. Additional disclosures in Note 6 regarding advances with additional explanation of advance others.
3. Additional disclosures in Note 7 regarding Other Receivables on other items in the table in more detail.
4. Additional disclosures in Note 9 regarding Other Non-current Receivables.
5. Additional disclosures in Note 19 regarding Other Current Payables.
6. Additional disclosures in Note 21 regarding Bank Loan with additional related bank loan agreement number.
7. Additional disclosures in Note 25 regarding difference due to change in equity of subsidiaries.
8. Additional disclosures in Note 38 regarding Segment Information with additional explanation inter-segment elimination.
9. Additional disclosures in Note 42 regarding reclassification of account.
10. Additional disclosures in Note 24 regarding changes in issued and paid-up capital

**44. COMPLETION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS**

The management of the Company is responsible of the preparation of these consolidated financial statements that have been authorized for issue by the Board of Directors on June 12, 2019.



PT DMS Propertindo Tbk.

**INSPIRE
YOUR LIFE**

 **PT DMS Propertindo Tbk.**

 Gedung Graha Mampang
Jl. Mampang Prapatan Raya No. 100
Lantai 2
Jakarta Selatan 12760

 +62 21 7940 671
 info@dmspropertindo.com
 www.dmspropertindo.com