

JADWAL

Tanggal Efektif	: 31 Maret 2020	Awal Perdagangan Waran Seri I	: 15 April 2020
Masa Penawaran Umum Perdana Saham	: 2 – 7 April 2020	Akhir Perdagangan Waran Seri I	: 15 April 2021
Tanggal Penjatahan	: 9 April 2020	- Pasar Reguler & Negosiasi	: 12 April 2021
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 14 April 2020	- Pasar Tunai	: 14 April 2021
Tanggal Distribusi Saham Secara Elektronik	: 14 April 2020	Awal Pelaksanaan Waran Seri I	: 15 Oktober 2020
Tanggal Pencatatan Saham & Waran I di BEI	: 15 April 2020	Akhir Pelaksanaan Waran Seri I	: 15 April 2021
		Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	: 15 April 2021

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

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



PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa.

Berkedudukan di Surabaya, Indonesia

Kantor Pusat

Jl. W.R. Supratman No. 19, Surabaya

Telepon : +62 31 561 2227 / 565 2277

Faksimili : +62 31 566 2800

Email: corsec@bumibenowo.com

Website: www.bumibenowo.com

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan, dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham, yang mewakili sebesar 27% (dua puluh tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham (“Saham Yang Ditawarkan”), dan ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp120,- (seratus dua puluh 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 Rp156.000.000.000,- (seratus lima puluh enam miliar Rupiah).

Seluruh pemegang saham Perseroan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, sesuai dengan UUPT. Saham Yang Ditawarkan dimiliki secara sah dan dalam keadaan bebas, tidak sedang dalam sengketa dan/atau dijaminkan kepada pihak manapun serta tidak sedang ditawarkan kepada pihak lain. Seluruh saham Perseroan akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 18,57% (delapan belas koma lima puluh persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 2 (dua) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp200,- (dua ratus Rupiah) yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 15 Oktober 2020 sampai dengan 15 April 2021. 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. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak Rp130.000.000.000,- (seratus tiga puluh miliar Rupiah). Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (“RUPS”), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD). Hak-hak tersebut sesuai dengan Pasal 52 ayat 1 UUPT.

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

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK



PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERSEDIAAN LAHAN YANG DIMILIKI PERSEROAN. 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 PERDANA SAHAM INI. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN SELENGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

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

PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk (yang selanjutnya disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan Surat Direktur Utama No. 004/CI/BBSS/XII/2019 tanggal 26 Desember 2019 sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang 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") dan peraturan pelaksanaannya serta perubahan-perubahannya antara lain Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk dan Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas dari BEI No. S-01494/BEI.PP1/03-2020 tanggal 5 Maret 2020. Apabila Perseroan tidak memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI, maka Penawaran Umum Perdana Saham ini batal demi hukum dan pembayaran pesanan saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep- 122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.

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 Perdana Saham 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
RINGKASAN	X
I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	13
III. PERNYATAAN UTANG	25
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	28
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	31
VI. FAKTOR RISIKO	51
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	57
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	58
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	58
B. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	59
C. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA PERSEROAN	64
D. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN	64
E. TATA KELOLA PERUSAHAAN (<i>GOOD CORPORATE GOVERNANCE</i> atau GCG)	67
F. SUMBER DAYA MANUSIA	80
G. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	84
H. STRUKTUR KEPEMILIKAN	85
I. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM ...	85
J. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM	85
K. IZIN-IZIN YANG WAJIB DIPENUHI PERSEROAN DALAM RANGKA PROSES PRODUKSI	89
L. PERJANJIAN – PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI	92
M. ASURANSI	197
N. ASET TETAP	198
O. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS	202
P. KEGIATAN USAHA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	209
X. EKUITAS.....	222
XI. KEBIJAKAN DIVIDEN	225
XII. PERPAJAKAN	226
XIII. PENJAMINAN EMISI EFEK	228
XIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	230
XV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM.....	234
XVI. TATA CARA PEMESANAN SAHAM	248
XVII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM	255
XVIII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM.....	257
XIX. LAPORAN KEUANGAN	281

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 Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
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 yang merupakan penerus Badan Pengawas Pasar Modal (“Bapepam”) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUPM, dengan struktur organisasi terakhir berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan, yang pada saat ini fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dan dilaksanakan oleh OJK berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
Biro Administrasi Efek atau BAE	:	Berarti pihak yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham dalam Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Adimitra Jasa Korpora.
Bursa Efek atau BEI	:	Berarti 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.
Daftar Pemegang Saham (DPS)	:	Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan Efek oleh Pemegang Efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.

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.
Efek	:	Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan, Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Berjangka atas Efek, dan setiap derivatif Efek.
FKPS	:	Berarti Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham, formulir yang dikeluarkan oleh Manajer Penjatahan yang merupakan konfirmasi atas hasil penjatahan 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 Rp120 (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham.
Harga Pelaksanaan Waran Seri I	:	Berarti harga Pelaksanaan Waran Seri I, yaitu sebesar Rp200 (dua ratus Rupiah).
Hari Bursa	:	Berarti hari dimana BEI melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur bursa oleh BEI.
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.
Kemenkumham	:	Berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Departmen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Departemen Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia atau nama lainnya).
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 singkatan dari PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, yang bertugas mengadmitsitrasikan penyimpanan Efek berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek pada Penitipan Kolektif, yang diselenggarakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta.

Manajer Penjatahan	:	Berarti PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, 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 FPPS.
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 Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia 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).
Otoritas Jasa Keuangan atau 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 31 Desember 2012.
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.
Pemegang Saham Utama	:	Berarti setiap Pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling sedikit 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh Perseroan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK.
Pemerintah	:	Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penawaran Awal	:	Berarti ajakan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan menggunakan Prospektus Awal yang antara lain bertujuan untuk mengetahui minat calon pembeli atas efek yang akan ditawarkan dan/atau perkiraan harga penawaran efek.
Penawaran Umum atau Penawaran Umum Perdana Saham	:	Berarti kegiatan penawaran Saham Yang Ditawarkan yang dilakukan oleh Perseroan untuk menjual saham kepada Masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan, serta menurut ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.

- Penitipan Kolektif : Berarti jasa penitipan kolektif atas sejumlah efek yang dimiliki oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
- Penjamin Emisi Efek : Berarti Pihak yang membuat kontrak dengan Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham bagi kepentingan Perseroan dan melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek.
- Penjamin Pelaksana Emisi Efek : Berarti pihak yang melakukan penyelenggaraan dan pelaksanaan Penawaran Umum yang dalam hal ini adalah PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia, yang juga merupakan Penjamin Emisi Efek.
- Peraturan No. IX.A.2 : Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.2, Lampiran keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
- Peraturan No. IX.A.7 : Berarti Peraturan Bapepam dan LK No. IX.A.7, Lampiran Keputusan ketua Bapepam dan LK No. KEP-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.
- Peraturan No. IX.E.1 : Berarti 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 No. IX.E.2 : Berarti 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 No. IX.J.1 : Berarti Peraturan Bapepam & LK Nomor IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
- Peraturan Pencatatan BEI : Berarti Peraturan BEI Indonesia No. I-A, Lampiran Keputusan Direksi Bursa Efek Indonesia No. Kep-00183/BEI/12-2018 tanggal 26 Desember 2018 tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Tercatat.
- Perjanjian Pendaftaran Efek : Berarti Akta Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di KSEI yang bermaterai cukup dan dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dan KSEI No. SP-126/SHM/KSEI/1219 tanggal 6 Januari 2020, berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahan dan/atau pembaharuan-pembaharuan yang dibuat di kemudian hari.
- Perjanjian Penerbitan Waran Seri I : Berarti Akta Perjanjian Penerbitan Waran Seri I No. 124 tanggal 23 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn., Notaris di Kota Tangerang sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Perjanjian Penerbitan Waran Seri I No. 105 tanggal 21 Januari 2020 dan Akta Addendum II Perjanjian Penerbitan Waran Seri I No. 134 tanggal 24 Maret 2020, berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahan dan/atau pembaharuan-pembaharuan yang dibuat di kemudian hari.

- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham No. 126 tanggal 23 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahan dan/atau pembaharuan-pembaharuan yang dibuat di kemudian hari.
- Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I : Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 127 tanggal 23 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahan dan/atau pembaharuan-pembaharuan yang dibuat di kemudian hari.
- Perjanjian Penjaminan Emisi Efek atau "PPEE" : Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 125 tanggal 23 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn., Notaris di Kota Tangerang sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum No. 104 tanggal 21 Januari 2020 dan Akta Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum No. 131 tanggal 24 Maret 2020.
- Pernyataan Efektif : Berarti terpenuhinya seluruh persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan Peraturan No.IX.A.2., yaitu:
a. atas dasar lewatnya waktu yaitu:
(i) 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima oleh OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum; atau
(ii) 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau
b. atas dasar pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
- Pernyataan Pendaftaran : Berarti dokumen yang wajib disampaikan oleh Perseroan kepada OJK dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (19) UUPM juncto POJK No. 7/2017.
- Perseroan : Berarti PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan serta berkantor pusat di Surabaya.
- 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.
- POJK No. 7/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 7/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk.
- POJK No. 8/2017 : Berarti Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dan Prospektus Ringkas Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas tanggal 14 Maret 2017, yang merupakan peraturan pengganti dari Peraturan No. IX.C.2 dan IX.C.3.
- POJK No. 9/2018 : Berarti Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka tanggal 25 Juli 2018.

POJK No. 10/2017	:	Berarti Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka tanggal 14 Maret 2017.
POJK No. 11/2017	:	Berarti Peraturan OJK No. 11/POJK.04/2017 tentang Laporan Kepemilikan atas Setiap Perubahan Kepemilikan Saham tanggal 14 Maret 2017.
POJK No. 23/2017	:	Berarti Peraturan OJK No. 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo tanggal 21 Juni 2017.
POJK No. 25/2017	:	Berarti Peraturan OJK No. 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum tanggal 21 Juni 2017.
POJK No. 30/2015	:	Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum tanggal 22 Desember 2015.
POJK No. 33/2014	:	Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 8 Desember 2014.
POJK No. 34/2014	:	Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 8 Desember 2014.
POJK No. 35/2014	:	Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik tanggal 8 Desember 2014.
POJK No. 55/2015	:	Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit tanggal 29 Desember 2015.
POJK No. 56/2015	:	Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal tanggal 29 Desember 2015.
PPh	:	Berarti Pajak Penghasilan.
Prospektus	:	Berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham dengan tujuan agar pihak lain membeli Saham Yang Ditawarkan, yang disusun sesuai dengan POJK No. 8/2017.
Prospektus Awal	:	Berarti dokumen tertulis yang dipersiapkan oleh Perseroan dan memuat seluruh informasi maupun fakta-fakta penting dan relevan mengenai Perseroan serta Saham Yang Ditawarkan, kecuali informasi yang berkaitan dengan jumlah Saham Yang Ditawarkan, Harga Penawaran, penjamin emisi atau hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat diberlakukan, yang merupakan bagian dari Pernyataan Pendaftaran dalam bentuk dan isi yang sesuai dengan POJK No. 23/2017.
Prospektus Ringkas	:	Berarti ringkasan dari isi Prospektus Awal, yang disusun sesuai dengan POJK No. 8/2017 dan yang akan diumumkan dalam sekurang-kurangnya 2 (dua) Hari Kerja setelah diterimanya pernyataan dari OJK bahwa Perseroan dapat mengumumkan Prospektus Ringkas sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.A.2.
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 resmi Negara Republik Indonesia.

RUPS	:	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
RUPSLB	:	Berarti Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.
Saham Yang Ditawarkan	:	Berarti saham biasa atas nama yang diterbitkan oleh Perseroan masing-masing dengan nilai nominal Rp120 (seratus dua puluh Rupiah) per lembar saham untuk ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham dan kemudian dicatatkan di BEI dalam jumlah sebanyak 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) saham biasa atas nama yang merupakan sebesar 27% (dua puluh tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
Surat Kolektif Saham	:	Berarti Surat Saham atau Surat Kolektif Saham sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.
Tanggal Distribusi	:	Berarti tanggal dilakukannya penyerahan Saham Yang Ditawarkan kepada para pemesan Saham Yang Ditawarkan yang harus didistribusikan secara elektronik selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.
Tanggal Pembayaran	:	Berarti tanggal pembayaran oleh Penjamin Emisi Efek melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan atas seluruh hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham termasuk hasil Penawaran Umum Perdana Saham oleh Para Pemesan Khusus, yang akan dilakukan bersamaan dengan Tanggal Distribusi, selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan.
Tanggal Pencatatan	:	Berarti tanggal pencatatan Saham Yang Ditawarkan untuk diperdagangkan di BEI dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi yang telah ditentukan dalam Prospektus.
Tanggal Pengembalian/ <i>Refund</i>	:	Berarti tanggal untuk pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek melalui Penjamin Emisi Efek kepada para pemesan yang sebagian atau seluruh pesannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham dibatalkan atau ditunda, bagaimanapun Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan tidak boleh lebih lambat dari 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan atau penundaan Penawaran Umum Perdana Saham.
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 Dollar Amerika Serikat, mata uang resmi Negara Amerika Serikat.
UU Ketenagakerjaan	:	Berarti Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 No. 39, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4279).

- 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 : Berarti efek yang diterbitkan oleh Perseroan sebanyak 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang memberikan hak pada pemegangnya untuk membeli Saham sebagai diatur dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran.

SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN

- AAAAnugrah : Berarti PT Agung Alam Anugrah
- AAAAbadi : Berarti PT Alam Anugrah Abadi

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 IDR, 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

Perseroan didirikan dengan nama PT Firman Mercu Alam Film sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas “**PT Firman Mercu Alam Film**” Nomor: 26 tanggal 5 Juni 1987, yang diperbaiki dengan Akta Pernyataan Masuk Sebagai Pendiri Perseroan Terbatas “PT Firman Mercu Alam Film” dan Perubahan Anggaran Dasar Nomor: 198 tanggal 24 September 1987 serta Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor: 233 tanggal 23 Desember 1987 yang seluruhnya dibuat di hadapan Susanti, S.H., Notaris di Surabaya, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) No. C2-8210 HT.01.01.Th.87 tanggal 31 Desember 1987, dan yang mana seluruh akta-akta tersebut telah didaftarkan dalam Buku Register di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah No. 60/1988, 61/1988, 62/1988 dan 63/1988, sluruhnya pada tanggal 12 Januari 1988, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 12 tanggal 9 Februari 1988, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 171.

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan mengalami beberapa kali perubahan, salah satunya diubah untuk disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, yaitu sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang / Pemilik Saham PT Firman Mercu Alam Film Nomor: 29 tanggal 3 September 1998, yang diperbaiki dengan Akta Perbaikan Nomor: 34 tanggal 13 November 2000, yang masing-masing dibuat oleh serta dibuat di hadapan Wachid Hasyim, S.H., Notaris di Surabaya, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-10649 HT.01.04.TH.2001 tanggal 5 Oktober 2001, dan perubahan anggaran dasarnya telah dilaporkan serta telah diterima dan dicatat dengan Nomor: C-10648 HT.01.04.TH.2001 tanggal 5 Oktober 2001 pada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, (selanjutnya disebut “**Akta No. 34 tanggal 13 November 2000**”), dimana keputusan para pemegang saham Perseroan antara lain telah menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Firman Mercu Alam. Seluruh Anggaran Dasar Perseroan tersebut juga telah diubah untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”) dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Firman Mercu Alam Nomor: 124 tanggal 16 September 2014, yang dibuat oleh Ariyani, S.H., Notaris di Kota Surabaya, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-01240.40.27.2014 tanggal 17 September 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0094594.40.80.2014 tanggal 17 September 2014, (selanjutnya disebut “**Akta No. 124 tanggal 16 September 2014**”), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui keputusan-keputusan di antaranya perubahan nama Perseroan menjadi PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera.

Selanjutnya akta Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan yang terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor: 74 tanggal 22 November 2019, yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0097836.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0364205 tanggal 25 November 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0364206 tanggal 25 November 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan

pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 (untuk selanjutnya disebut “**Akta No. 74 tanggal 22 November 2019**”).

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa.

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

Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia 68110

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

Kantor Perseroan berlokasi di Surabaya.

2. STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	99,9986
2. PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0014
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.500.000.000	70.000.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	10.500.000.000	210.000.000.000	-

3. KETERANGAN TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Ringkasan struktur Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebagai berikut:

- Jumlah saham yang ditawarkan : sebanyak 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) saham baru atau sebesar 27% (dua puluh tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
- Nilai Nominal : Rp20 (dua puluh Rupiah) per lembar saham.
- Harga Penawaran : Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan FPPS.
- Nilai Emisi : sebesar Rp156.000.000.000,- (seratus lima puluh enam miliar Rupiah).
- Masa Penawaran Umum : 2 – 7 April 2020
- Tanggal Pencatatan di BEI : 15 April 2020

Saham Yang Ditawarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham 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.

Penawaran Umum Perdana Saham

Apabila Saham Yang Ditawarkan Perseroan habis terjual seluruhnya dalam Penawaran Umum ini, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum ini, secara proforma menjadi sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000		14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	99,9986	3.499.950.000	69.999.000.000	72,9156
2. PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0014	50.000	1.000.000	0,0010
3. Masyarakat				1.300.000.000	26.000.000.000	27,0833
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.500.000.000	70.000.000.000	100	4.800.000.000	96.000.000.000	100
Saham Dalam Portepel	10.500.000.000	210.000.000.000		9.200.000.000	184.000.000.000	

Penerbitan Waran Seri I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 18,57% (delapan belas koma lima tujuh persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 2 (dua) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 15 Oktober 2020 sampai dengan 15 April 2021. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak Rp13.000.000.000,- (tiga belas miliar Rupiah).

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

**Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) Setiap Saham**

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum			Sesudah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000		14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	72,9156	3.499.950.000	69.999.000.000	64,2193
2. PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0010	50.000	1.000.000	0,0009
3. Masyarakat	1.300.000.000	26.000.000.000	27,0833	1.300.000.000	26.000.000.000	23,8532
4. Waran Seri I				650.000.000	13.000.000.000	11,9266
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.800.000.000	96.000.000.000	100	5.450.000.000	109.000.000.000	100
Saham Dalam Portepel	9.200.000.000	184.000.000.000		8.550.000.000	171.000.000.000	

Keterangan selengkapnya mengenai Penawaran Umum Perdana Saham ini dapat dilihat pada Bab I Prospektus ini.

3. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a) Sebesar Rp130.617.750.000 (seratus tiga puluh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) akan digunakan untuk akuisisi lahan.
- b) Sisanya akan digunakan untuk modal kerja.

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

4. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan informasi keuangan yang diambil dari laporan keuangan Perseroan pada tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 dan tahun-tahun yang berakhir 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 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, ditandatangani oleh Ahalik, S.E., Ak., M.Si., M.Ak., CPA, CPSAK, CPMA, CA, sedangkan laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018, 2017, dan 2016.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Jumlah Aset Lancar	83.550.997	93.402.618	92.859.694	30.785.118	31.077.283
Jumlah Aset Tidak Lancar	23.042.944	5.440.000	5.440.000	-	116.250
Jumlah Aset	106.593.941	98.842.618	98.299.694	30.785.118	31.193.533
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	4.414.301	2.894.986	2.540.936	690.110	665.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	76.956	67.322.177	2.267.081	2.195.777	2.171.943
Jumlah Liabilitas	4.491.257	70.217.163	4.808.018	2.885.887	2.836.943
Jumlah Ekuitas	102.102.684	28.625.454	93.491.676	27.899.231	28.356.590
Jumlah Liabilitas Dan Ekuitas	106.593.941	98.842.618	98.299.694	30.785.118	31.193.533

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Penjualan	20.363.636	3.860.000	3.860.000	-	-
Beban Pokok Penjualan	(14.873.147)	(2.448.320)	(2.448.320)	-	-
Laba Kotor	5.490.490	1.411.680	1.411.680	-	-
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	3.859.190	706.398	483.120	(487.477)	(897.410)
Beban Pajak – Bersih	-	-	-	-	-
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	3.859.190	706.398	483.120	(487.477)	(897.410)
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	3.941.008	726.224	512.445	(457.359)	(897.410)
Laba per lembar saham (Rupiah Penuh)	1,10	0,54	0,37	(974.953)	(1.794.820)

LAPORAN ARUS KAS
(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	1.454.012	(15.374.116)	(18.704.552)	(2.759.436)	(9.585.563)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(126.700)	(1.674.647)	1.674.647	116.250	-
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	-	-	-	-	29.034.000
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Bank	1.327.312	(17.048.762)	(17.029.905)	(2.643.186)	19.448.437
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	24.153	17.054.058	17.054.058	19.697.244	248.807
Kas Dan Setara Kas Akhir Tahun	1.351.466	5.296	24.153	17.054.058	19.697.244

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Keterangan	30 September	31 Desember		
	2019	2018	2017	2016
RASIO KINERJA KEUANGAN				
<u>Rasio Likuiditas</u>				
Rasio Kas – <i>Cash Ratio</i> (%)	30,62%	0,95%	2471,21%	2961,99%
Rasio Cepat – <i>Quick Ratio</i> (%)	52,76%	16,14%	2471,21%	2961,99%
Rasio Lancar – <i>Current Ratio</i> (%)	1892,73%	3654,55%	4460,90%	4673,28%
<u>Rasio Profitabilitas</u>				
Margin Laba Kotor – <i>Gross Profit Margin</i> (%)	26,96%	36,57%	-	-
Margin Laba Bersih – <i>Net Profit Margin</i> (%)	18,95%	12,52%	-	-
Tingkat Pengembalian Aset – ROA (%)	3,62%	0,49%	-1,58%	-2,88%
Tingkat Pengembalian Modal – ROE (%)	3,78%	0,52%	-1,75%	-3,16%
RASIO SOLVABILITAS				
Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset (%)	4,21%	4,89%	9,37%	9,09%
Rasio Utang Terhadap Modal (DER) (%)	4,40%	5,14%	10,34%	10,00%
Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset (%)	95,79%	95,11%	90,63%	90,91%
RASIO PERTUMBUHAN				
Pendapatan Usaha (%)	427,56%	100%	-	-
Laba Kotor (%)	288,93%	100%	-	-
Laba Bersih Komprehensif (%)	442,67%	-212,04%	-49%	100%
Jumlah Aset (%)	7,84%	219,31%	-1,31%	10.297,84%

Keterangan	30 September	31 Desember		
	2019	2018	2017	2016
Jumlah Liabilitas (%)	-93,60%	66,60%	1,73%	1.318,47%
Ekuitas (%)	256,68%	235,10%	-1,61%	28.256,59%

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

5. FAKTOR RISIKO

A. Risiko Utama Yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan adalah

Risiko Ketersediaan Lahan Yang Dimiliki Perseroan.

B. Risiko Usaha Yang Berhubungan Dengan Kegiatan Usaha Perseroan

1. Risiko dari kondisi ekonomi dan politik yang tidak stabil dapat mempengaruhi secara negatif permintaan terhadap properti
2. Risiko dari keberhasilan dalam melakukan akuisisi pada lahan yang memenuhi kriteria untuk dibangun menjadi properti
3. Risiko dari keberhasilan menyelesaikan akuisisi lahan dan membangun properti dengan syarat dan ketentuan yang menguntungkan secara komersial
4. Risiko tidak dapat dipastikannya pendanaan untuk akuisisi dan pengembangan Properti di masa depan ataupun melunasi kewajiban dari pendanaan yang telah diperoleh
5. Risiko dari tidak diperolehnya perlindungan asuransi yang memadai
6. Risiko dalam mengendalikan biaya-biaya operasional tetap dan variabel
7. Risiko persaingan usaha
8. Risiko terkait tuntutan masyarakat sekitar terkait isu pencemaran lingkungan
9. Risiko terkait kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industrinya
10. Risiko terkait perubahan teknologi
11. Risiko terkait kelangkaan sumber daya
12. Risiko terhadap pasokan bahan baku

C. Risiko Umum

1. Risiko perubahan kondisi perekonomian secara lokal, regional dan global
2. Tuntutan atau gugatan hukum
3. Kebijakan Pemerintah
4. Risiko Bencana Alam
5. Risiko perubahan kurs valuta asing (depresiasi nilai tukar rupiah)
6. Ketentuan negara lain atau peraturan internasional

D. Risiko Usaha Yang Berhubungan Dengan Saham

1. Harga Saham Perseroan mungkin mengalami fluktuasi yang signifikan di kemudian hari
2. Likuiditas saham Perseroan
3. Kemampuan Perseroan untuk membayar dividen di kemudian hari
4. 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.

6. KEUNGGULAN KOMPETITIF

- a. Lokasi proyek yang strategis di Surabaya dengan potensi pertumbuhan nilai investasi yang kuat
- b. Komplek Pergudangan yang didukung dengan bangunan modern dan fasilitas-fasilitas khusus
- c. Pemegang saham Perseroan yang berpengalaman dan bereputasi baik

7. STRATEGI USAHA

Perseroan bermaksud untuk mengambil manfaat dari kesempatan dari pertumbuhan ekonomi Indonesia yang untuk menjadi pemain utama di industri dalam hal pangsa pasar. Strategi utama bisnis Perseroan adalah sebagai berikut.

- a. Mempertahankan kualitas dan spesifikasi yang tinggi atas Properti yang dimiliki.
- b. Melakukan pengembangan pada lokasi yang strategis.
- c. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM).
- d. Memelihara hubungan dengan warga setempat.
- e. Perencanaan keuangan yang matang.
- f. Penembangan Informasi Teknologi untuk menopang pertumbuhan usaha Perseroan

8. PROSPEK USAHA DAN KETERANGAN INDUSTRI

Prospek usaha dan industri Perseroan dimasa yang akan datang dipercaya akan terus membaik dikarenakan kuatnya fundamental ekonomi Indonesia, perkembangan industri di Surabaya, berkembangnya industri *e-commerce* dan bantuan pemerintah dalam bentuk Pusat Logistik Berikat (PLB). Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), perekonomian Indonesia berdasarkan besaran Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku triwulan III-2019 mencapai Rp4.067,8 triliun dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp2.818,9 triliun. Ekonomi Indonesia triwulan III-2019 terhadap triwulan III-2018 tumbuh 5,02% (y-on-y). Di tengah kuatnya fundamental ekonomi dalam negeri, Perseroan menilai positifnya pertumbuhan sektor logistik dapat mendorong meningkatnya permintaan terhadap ketersediaan gudang. Selaras dengan positifnya laju perekonomian nasional di sepanjang tahun 2018-2019, performa industri logistik Indonesia turut menunjukkan peningkatan signifikan. Industri Pergudangan di Surabaya berpotensi untuk berkembang diiringi oleh peningkatan produksi manufaktur di Jawa Timur. Di samping itu, perkembangan industri *e-commerce* yang semakin pesat dalam beberapa tahun terakhir juga dinilai berhasil memberikan dampak positif terhadap kinerja sektor logistik dan pergudangan nasional. Perkembangan ini mampu membuka peluang investasi bisnis baik bagi perusahaan asing maupun perusahaan domestik di Indonesia, serta dapat mendorong tingginya permintaan terhadap pengembangan Properti dan sistem pengiriman yang modern. Kebijakan pemerintah mengenai Pusat Logistik Berikat (PLB) diyakini dapat meningkatkan pertumbuhan Perseroan lebih lanjut. PLB diharapkan dapat mengurangi biaya logistik dan transportasi, serta mendukung pertumbuhan industri – industri domestik, termasuk kelas kecil dan menengah, meningkatkan investasi asing dan lokal serta dapat membantu membina Indonesia sebagai pusat logistik di kawasan Asia Pasifik.

9. KEBIJAKAN DIVIDEN

Setelah Penawaran Umum Saham Perdana ini, manajemen Perseroan berencana membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah setinggi-tingginya 20% (dua puluh persen) atas laba bersih tahun berjalan Perseroan mulai tahun buku 2020. Besarnya pembagian dividen akan bergantung pada hasil kegiatan usaha dan arus kas Perseroan serta prospek usaha, kebutuhan modal kerja, belanja modal dan rencana investasi Perseroan di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan pembatasan peraturan dan kewajiban lainnya. Faktor-faktor yang menentukan pembagian dividen Perseroan bergantung kepada laba bersih, ketersediaan dana cadangan, persyaratan belanja modal, hasil usaha dan kas. Faktor – faktor tersebut pada akhirnya bergantung kepada berbagai hal termasuk keberhasilan dalam pelaksanaan strategi usaha, keuangan akibat adanya kompetisi dan pengaturan, kondisi perekonomian secara umum dan hal-hal lain yang berlaku secara khusus terhadap Perseroan atau usaha Perseroan. Sebagian besar faktor-faktor tersebut berada di luar kendali Perseroan. Pembayaran Dividen kepada Pemegang Saham dilakukan berdasarkan keputusan RUPS Tahunan Perusahaan.

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

I. PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Perseroan akan melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) atau sebesar 27% (dua puluh tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini. Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp156.000.000.000,- (seratus lima puluh enam miliar Rupiah).

Saham Yang Ditawarkan 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.

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 18,57% (delapan belas koma lima tujuh persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 2 (dua) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian Saham Biasa Atas Nama yang bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp200,- (dua ratus Rupiah) yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 15 Oktober 2020 sampai dengan 15 April 2021. 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. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang lagi. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak Rp13.000.000.000,- (tiga belas miliar Rupiah). Saham Yang Ditawarkan akan memberikan kepada pemegangnya hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk antara lain hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS"), hak atas pembagian saham bonus dan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD). Hak-hak tersebut sesuai dengan Pasal 52 ayat 1 UUPT.

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



PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang *Real Estate* yang dimiliki sendiri atau disewa

Berkedudukan di Surabaya, Indonesia

Kantor Pusat

Jl. W.R. Supratman No. 19, Surabaya

Telepon : +62 31 561 2227 / 565 2277

Faksimili : +62 31 566 2800

Email: corsec@bumibenowo.com

Website: www.bumibenowo.com

FAKTOR RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERSEDIAAN LAHAN YANG DIMILIKI PERSEROAN. FAKTOR RISIKO PERSEROAN SELINGKAPNYA DICANTUMKAN PADA BAB VI DI DALAM PROSPEKTUS INI.

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

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor: 74 tanggal 22 November 2019, yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0097836.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0364205 tanggal 25 November 2019 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0364206 tanggal 25 November 2019, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019, Perseroan telah menyetujui (i) menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada Masyarakat (“Penawaran Umum”) dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada BEI (ii) melakukan pencatatan seluruh saham-saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan pada BEI serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia; (iii) menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk; (iv) menyetujui tindakan Perseroan untuk menyesuaikan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar Perseroan; (v) menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru yang merupakan sekitar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum dengan nilai nominal masing-masing Rp20,- (dua puluh Rupiah) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan BEI di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan: sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka Penawaran Umum kepada masyarakat melalui Pasar Modal tersebut di atas; (vi) menyetujui untuk melakukan penerbitan Waran Seri I Perseroan sebanyak-banyaknya 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta) saham baru yang merupakan sekitar 21,43% (dua puluh satu koma empat puluh tiga persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka penawaran umum; (vii) memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi, dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana dimaksud di atas termasuk tetapi tidak terbatas pada: a. membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, *info memo* atau *offering circular* dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; b. mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, pada BEI dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal; c. mendaftarkan saham-saham dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut; d. Mengumumkan dalam surat kabar, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; e. membuat dan menandatangani Perjanjian Penjaminan Emisi Efek; f. membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek bersifat ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia; g. menunjuk para profesi penunjang dan Lembaga Penunjang Pasar Modal (termasuk tetapi tidak terbatas pada Konsultan Hukum, Notaris, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek); h. membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada OJK dan BEI, yang mana relevan; i. memberi segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; j. membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta, perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya; k. meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi-instansi yang berwenang seluruhnya tanpa ada yang dikecualikan sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan Pasar Modal dan/atau Peraturan OJK dan/atau Peraturan BEI hal-hal yang berkaitan; (viii) memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris, untuk menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan; (ix) menyetujui pengangkatan kembali seluruh susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru termasuk Komisaris Independen, terhitung sejak ditutupnya Rapat; (x) menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan)

Nomor IX.J.1. Lampiran Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor 179/BL/2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik tanggal empat belas Mei tahun dua ribu delapan (14-05-2008), Peraturan OJK tanggal empat belas Maret tahun dua ribu tujuh belas (14-03-2017), Nomor: 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan atas Peraturan OJK Nomor: 32/POJK.04/2014 tanggal delapan Desember tahun dua ribu empat belas (08-12-2014) tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka, Peraturan OJK Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 034/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, Peraturan OJK Nomor: 035/POJK. 04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan OJK tanggal dua puluh sembilan Desember tahun dua ribu empat belas (29-12-2014), Nomor: 38/POJK.04/2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberi Hak Memesan Terlebih Dahulu, sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	99,9986
2. PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0014
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.500.000.000	70.000.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	10.500.000.000	210.000.000.000	-

Penawaran Umum Perdana Saham

Jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebanyak sebesar 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) saham biasa atas nama, yang mewakili sebesar 27% (dua puluh tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Apabila Saham Yang Ditawarkan Perseroan habis terjual seluruhnya dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah Penawaran Umum ini, secara proforma menjadi sebagai berikut:

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum			Sesudah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000		14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	99,9986	3.499.950.000	69.999.000.000	72,9156
2. PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0014	50.000	1.000.000	0,0010
3. Masyarakat				1.300.000.000	26.000.000.000	27,0833
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.500.000.000	70.000.000.000	100	4.800.000.000	96.000.000.000	100
Saham Dalam Portepel	10.500.000.000	210.000.000.000		9.200.000.000	184.000.000.000	

Penerbitan Waran Seri I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak 18,57% (delapan belas koma lima puluh persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 2 (dua) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan Rp200,- (dua ratus Rupiah) per saham selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 15 Oktober 2020 sampai dengan 15 April 2021. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang. Total Hasil Pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak Rp13.000.000.000,- (tiga belas miliar Rupiah).

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

Modal Saham
Saham Biasa Atas Nama
Dengan Nilai Nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) Setiap Saham

Keterangan	Sebelum Penawaran Umum			Sesudah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000		14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
1. PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	72,9156	3.499.950.000	69.999.000.000	64,2193
2. PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0010	50.000	1.000.000	0,0009
3. Masyarakat	1.300.000.000	26.000.000.000	27,0833	1.300.000.000	26.000.000.000	23,8532
4. Waran Seri I				650.000.000	13.000.000.000	11,9266
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.800.000.000	96.000.000.000	100	5.450.000.000	109.000.000.000	100
Saham Dalam Portepel	9.200.000.000	184.000.000.000		8.550.000.000	171.000.000.000	

Keterangan mengenai Waran Seri I di bawah ini merupakan rangkuman dari Perjanjian Penerbitan Waran Seri I, namun bukan merupakan salinan selengkapnya dari keseluruhan ketentuan dan persyaratan yang tercantum di dalam Perjanjian Penerbitan Waran Seri I tersebut. Adapun salinan selengkapnya dapat diperoleh atau dibaca di kantor Perseroan dan kantor Pengelola Administrasi Waran Seri I pada setiap hari dan jam kerja.

A. Definisi

- a. Waran Seri I berarti Surat kepemilikan Waran Seri I atau bukti kepemilikan yang merupakan tanda bukti yang memberikan hak kepada pemegangnya yang untuk pertama kalinya merupakan pemegang saham yang berasal dari saham yang ditawarkan/dijual melalui penawaran umum, untuk membeli saham hasil pelaksanaan sesuai dengan syarat dan kondisi serta penerbitan Waran Seri I dan dengan memperhatikan peraturan pasar modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.
- b. Surat Kolektif Waran Seri I berarti bukti pemilikan sejumlah Waran Seri I dalam kelipatan tertentu yang diterbitkan oleh Perseroan yang memuat nama, alamat, dan jumlah Waran Seri I serta keterangan-keterangan lain sehubungan dengan Waran Seri I.
- c. Pelaksanaan Waran Seri I berarti pelaksanaan hak membeli saham baru oleh Pemegang Waran Seri I.
- d. Harga pelaksanaan berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham Perseroan.
- e. Saham Hasil Pelaksanaan berarti saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan sebagai hasil Pelaksanaan Waran Seri I dan merupakan saham yang telah disetor penuh Perseroan, yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan serta memberikan kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak-hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan hak-hak pemegang saham Perseroan lainnya, dengan memperhatikan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia yang berlaku.

B. Hak Atas Waran Seri I

- a. Setiap Pemegang Saham yang memiliki 2 (dua) saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum Perdana Saham yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada tanggal penjatahan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma.
- b. Selama Waran Seri I belum dilaksanakan (belum di-*exercise*) menjadi saham baru, Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

C. Bentuk dan Denominasi

Ada 2 (dua) bentuk Waran Seri I yang akan diterbitkan oleh Perseroan, yaitu:

- a. Bagi Pemegang Yang Berhak yang sudah melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan akan didistribusikan secara elektronik dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perseroan Efek yang ditunjuk masing masing Pemegang Waran Seri I di KSEI dan dibuktikan dengan Surat Konfirmasi Waran Seri I;
- b. Bagi Pemegang Yang Berhak yang belum melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, maka Waran Seri I akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Waran Seri I yang mencantumkan nama dan alamat pemegang waran, jumlah waran yang dimiliki, jumlah waran yang dapat dipergunakan untuk membeli saham dan keterangan lain yang diperlukan;
- c. Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan apapun kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

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

- a. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham, dengan memperhatikan ketentuan ketentuan Penerbitan Waran Seri I.
- b. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- c. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan selambat-lambatnya tanggal 15 April 2021 pada pukul 15.00 (lima belas) WIB pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

E. Jangka Waktu Waran Seri I

Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I adalah 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan sampai dengan satu hari sebelum ulang tahun pencatatan di bursa yaitu 15 Oktober 2020 sampai dengan 15 April 2021 pada pukul 15:00 WIB.

F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

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

- c. Pada Tanggal Pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I nya menjadi saham baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I. Formulir Pelaksanaan dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran Seri I. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan adalah bukti telah dibayarnya harga pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I kepada Perseroan. Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan.
- d. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali.
- e. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam masa berlaku Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham.
- f. Dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima dokumen pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Pada hari kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari:
 1. Bank dimana Perseroan membuka rekening khusus, mengenai pembayaran atas harga pelaksanaan telah diterima dengan baik, dan
 2. Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan.
- g. Dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal penerimaan dokumen pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran Seri I mengenai diterimanya atau ditolaknyanya permohonan untuk pelaksanaan. Selambat-lambatnya 4 (empat) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima persetujuan dari Perseroan, maka para pemegang Waran Seri I dapat menukarkan bukti penerimaan dokumen pelaksanaan dengan saham hasil pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan saham hasil pelaksanaan kepada pemegang Waran Seri I.
- h. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya pemegang Waran Seri I yang bersangkutan. Saham hasil Pelaksanaan memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham lainnya dalam perseroan.
- i. Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan saham hasil pelaksanaan pada BEI.
- j. Pemegang Waran Seri I yang akan melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham Biasa atas nama, dapat melakukan pembayaran harga pelaksanaan dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindah bukuan ataupun setoran tunai (*in good fund*) kepada rekening Perseroan:

BANK: PT Bank Victoria International Tbk
Cabang: Graha BIP
a/n PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk
No. Rek. 0810003677

G. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

Berikut adalah hal – hal yang menyebabkan penyesuaian terhadap Waran Seri I:

- Bila terjadi perubahan saham Perseroan karena penggabungan saham (*reversed stock*) dan pemecahan saham (*stock split*), maka:

$$\text{Harga Pelaksanaan Baru} = \frac{\text{Harga Nominal Baru Setiap Saham}}{\text{Harga Nominal Lama Setiap Saham}} \times A$$

$$\text{Harga Waran Seri I Baru} = \frac{\text{Jumlah Harga Nominal Lama Setiap Saham}}{\text{Harga Nominal Baru Setiap Saham}} \times B$$

A = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama.

B = Jumlah awal Waran Seri I yang beredar.

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

- Pembagian saham bonus, saham dividen atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, maka jumlah Waran Seri I tidak mengalami perubahan dan yang berubah hanyalah harga pelaksanaannya saja, dengan perhitungan:

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

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

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

E = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama.

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

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

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

C = Harga pasar saham sebelum pengeluaran pengumuman PUT.

E = Harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama.

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

$$D = \frac{(C - F)}{(G + 1)}$$

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

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

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

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

H. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

Pemegang Waran Seri I dapat mengalihkan hak atas Waran Seri I dengan melakukan jual-beli, hibah dan warisan. Dengan melakukan transaksi jual beli di Bursa setiap orang dapat memperoleh hak atas Waran Seri I dan dapat didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukt-bukti yang sah mengenai hak yang diperolehnya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Setiap orang yang memperoleh hak atas Waran Seri I karena hibah maupun pewarisan akibat kematian dari seorang Pemegang Waran Seri I atau karena sebab lain yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I beralih, dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan, untuk didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I.

Dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan.

Apabila terjadi peralihan hak atas Waran Seri I yang dikarenakan hal-hal tersebut di atas yang mengakibatkan kepemilikan Waran Seri I oleh beberapa orang dan/atau badan maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut berkewajiban untuk menunjuk secara tertulis salah seorang diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran Seri I yang bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang diberikan kepada Pemegang Waran Seri I.

Pengelola Administrasi Waran Seri I hanya dapat melakukan pendaftaran pada Daftar Pemegang Waran Seri I apabila telah menerima dokumen pendukung dengan baik dan disetujui oleh Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar modal yang berlaku.

Pendaftaran peralihan hak atas Waran Seri I hanya dapat dilakukan oleh Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran Seri I yang akan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak tersebut di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak, termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

Peralihan hak atas Waran Seri I harus dicatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I maupun pada Surat Kolektip Waran Seri I yang bersangkutan, dan mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.

I. Penggantian Waran Seri I

Apabila Surat Kolektip Waran Seri I rusak atau tidak dapat dipakai lagi atau karena sebab lain yang ditetapkan oleh Perseroan, atas permintaan tertulis dari yang berkepentingan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberikan pengganti Surat Kolektip Waran Seri I yang sudah tidak dapat dipakai lagi dengan yang baru, dimana Surat Kolektip Waran Seri I yang asli harus dikembalikan kepada Perseroan.

Jika Surat Kolektip Waran Seri I hilang atau musnah maka untuk Surat kolektip Waran Seri I tersebut akan diterbitkan Surat Kolektif Waran Seri I yang baru dengan terlebih dahulu menyerahkan bukti-bukti yang cukup dengan jaminan-jaminan yang dianggap perlu oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I serta diumumkan di BEI dengan memperhatikan peraturan Pasar Modal.

Perseroan dan/atau Pengelola Administrasi Waran Seri I berhak untuk menetapkan dan menerima jaminan-jaminan tentang pembuktian dan penggantian kerugian kepada pihak yang meminta pengeluaran penggantian Surat Kolektip Waran Seri I yang dianggap perlu untuk mencegah kerugian yang akan diderita Perseroan.

Perseroan berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada OJK mengenai setiap penggantian Surat Kolektip Waran Seri I yang hilang atau rusak. Semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektip Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta penggantian Surat Kolektip Waran Seri I tersebut.

J. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Adimitra Jasa Korpora
Kirana Boutique Office
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No.5, Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250
Telp: (021) 29745222
Fax : (021) 29289961

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

K. Status Saham Hasil Pelaksanaan

Saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas hasil pelaksanaan Waran Seri I, dicatat sebagai saham yang telah disetor penuh yang menjadi bagian dari modal saham Perseroan, serta kepada pemegang saham yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan akan mempunyai hak yang sama seperti pemegang saham Perseroan lainnya sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan Waran Seri I dalam Daftar Pemegang saham dilakukan pada tanggal pelaksanaan.

L. Penggabungan atau Peleburan

- a. Apabila dalam Jangka Waktu Waran Seri I terjadi penggabungan atau peleburan maka dalam waktu 5 (lima) Hari Kerja setelah keputusan tentang penggabungan atau peleburan tersebut diambil Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Perseroan, sesuai dengan Syarat Dan Kondisi angka 11 (sebelas).
- b. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Waran Seri I yang berlaku dalam Syarat Dan Kondisi serta Penerbitan Waran Seri I.

M. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I

Setiap pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I adalah sah jika diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia, satu di antaranya berperedaran nasional dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Perseroan. Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut di atas.

N. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan

- a. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap pemegang Waran Seri I berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Penerbitan Waran Seri I dan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
- b. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas pelaksanaan Waran Seri I, baik sebagian maupun seluruh Waran Seri I, setiap waktu selama jangka waktu pelaksanaan, Perseroan wajib menerbitkan, menyerahkan dan menyediakan saham hasil pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia jika masuk dalam penitipan kolektif.

O. Pengubahan

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dapat mengubah Penerbitan Waran Seri I kecuali mengenai jangka waktu pelaksanaan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan Pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I.
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap pengubahan Penerbitan Waran Seri I di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatangani Pengubahan Penerbitan Waran Seri I, dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengumuman tersebut, pemegang Waran Seri I lebih dari 50% tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis maka pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.

- c. Setiap perubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan perubahan tersebut mengikat Perseroan dan pemegang Waran Seri I sejak akta perubahan bersangkutan dibuat dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan syarat dan kondisi serta Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

P. Hukum yang berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia

Pencatatan Saham Perseroan di BEI

Bersamaan dengan pencatatan saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini sebanyak 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) saham biasa atas nama yang berasal dari portepel, atau mewakili sebesar 27% (dua puluh tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta) saham atau sebesar 73% (tujuh puluh tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebanyak 4.800.000.000 (empat miliar delapan ratus juta) saham, atau sebesar 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan atau disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini direncanakan akan dicatatkan pada BEI sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas dari BEI No. S-01494/BEI.PP1/03-2020 tanggal 5 Maret 2020 sepanjang memenuhi persyaratan pencatatan saham yang ditetapkan oleh BEI.

Sesuai dengan POJK No. 25/2017, AAAnugrah dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas saham Perseroan kepada pihak manapun sampai dengan jangka waktu 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif. Adapun pembatasan tersebut berlaku karena berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Nomor: 10 tanggal 30 September 2019, yang dibuat di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0096588.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 21 November 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0362653 tanggal 21 November 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dan Nomor: AHU-AH.01.03-0362654 tanggal 21 November 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, akta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0224095.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 November 2019 ("**Akta No. 10 tanggal 30 September 2019**"), terdapat peningkatan modal dasar serta modal ditempatkan dan disetor Perseroan dengan cara mengeluarkan saham dalam simpanan Perseroan guna untuk dikonversi menjadi saham-saham sebagai kompensasi penyetoran modal atas nama AAAnugrah, pada harga nominal sebesar Rp50,- (lima puluh Rupiah).

Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp4.670.000.000,- (empat miliar enam ratus tujuh puluh juta Rupiah) tersebut dilakukan dengan cara konversi utang:

1. AAAnugrah, sejumlah 93.400.000 (sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu) saha, dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.670.000.000,- (empat miliar enam ratus tujuh puluh juta Rupiah)

Selanjutnya setelah dilaksanakannya konversi atas utang Perseroan menjadi saham sebagaimana tersebut di atas serta terdapat juga penurunan nilai nominal saham Perseroan dari Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham menjadi Rp20,- (dua puluh Rupiah) per saham, sehingga susunan kepemilikan saham dalam Perseroan yang tercantum dalam Akta No. 10 tanggal 30 September 2019 menjadi:

1. AAAnugrah, sejumlah 3.499.950.000 (tiga miliar empat ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu) saham atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp69.999.000.000,- (enam puluh sembilan miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta Rupiah);
2. AAAbadi, sejumlah 50.000 (lima puluh ribu) saham atau dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah).

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a) Sebanyak Rp130.617.750.000 (seratus tiga puluh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah dengan luas total 58.719 m² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik untuk kompleks pergudangan Perseroan. Melalui pembelian tanah ini, Perseroan akan menambah jumlah *landbank* yang kemudian akan dikembangkan menjadi kompleks pergudangan Perseroan. Status kepemilikan tanahnya adalah (i) Sertipikat Hak Milik Nomor: 113 atas nama Felix Soesanto, yang perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 4/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 3/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup; (ii) Sertipikat Hak Milik Nomor: 725 atas nama Felix Soesanto, yang perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 2/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup; dan (iii) Sertipikat Hak Milik Nomor: 914 atas nama Ni Nyoman Suwanti, I Gede Oka Permana, I Nyoman Rai Febriady yang mana tanah tersebut telah dibeli lunas oleh Felix Soesanto berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual Beli ("Akta PPJB") Nomor: 27 tanggal 30 Agustus 2019, yang perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 2/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 1/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Keterangan	Lahan di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik
Alasan pertimbangan pembelian	Untuk menunjang kegiatan usaha Perseroan
Nama pihak penjual	Felix Soesanto
Sertifikat	Sertipikat Hak Milik Nomor: 113 Sertipikat Hak Milik Nomor: 725 Sertipikat Hak Milik Nomor: 914
Metode penentuan nilai transaksi	Berdasarkan Laporan Penilai Independen
Status Afiliasi	Terafiliasi
Waktu Pelunasan	Kuartal II 2020
Perkiraan biaya	Sertipikat 113 : Rp29.180.250.000 Sertipikat 725 : Rp46.237.500.000 Sertipikat 914 : Rp56.700.000.000 Total : Rp132.117.750.000

Tanah dan bangunan tersebut tidak sedang dijaminkan ke Bank manapun dan sedang tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.

- b) Sisanya akan digunakan untuk modal kerja.

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

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

Rencana penggunaan dana sebesar Rp130.617.750.000 (seratus tiga puluh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama Lampiran

Keputusan Ketua Bapepam & LK Kep-614/BL/2011 Tanggal 28 November 2011 (“**Peraturan Nomor: IX.E.2**”) dan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009 (“**Peraturan Nomor: IX.E.1**”) mengingat bahwa pihak yang akan melakukan transaksi jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah dengan Perseroan tersebut adalah Felix Soesanto yang merupakan Direktur Utama Perseroan sekaligus pemegang saham pada perseroan terbatas AAAbadi (salah satu pemegang saham Perseroan dan salah satu pemegang saham dari pemegang saham Perseroan yaitu AAAAnugrah) sebesar 49,96% (empat puluh sembilan koma sembilan puluh enam persen) dari seluruh jumlah modal disetor dan ditempatkan AAAbadi tersebut.

Adapun pertimbangan dan alasan dilakukannya transaksi tersebut adalah dengan mempertimbangkan 3 (tiga) bidang tanah yang akan dibeli oleh Perseroan tersebut merupakan tanah yang memiliki lokasi strategis serta memiliki potensi untuk menjadi lokasi yang berkembang ke depannya. Ketiga bidang tanah tersebut dengan luas total sebesar 58.719 m² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, akan dikembangkan oleh Perseroan menjadi kompleks pergudangan Perseroan.

Namun demikian mengingat bahwa transaksi afiliasi atas pembelian 3 (tiga) bidang tanah tersebut nilainya secara keseluruhan memenuhi kriteria transaksi material maka berdasarkan ketentuan angka 5 huruf a butir 1) Peraturan Nomor: IX.E.1, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor: IX.E.2.

Dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum yang belum direalisasikan 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 Perdana Saham ini kepada OJK dan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam RUPS Tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan kepada OJK akan dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan (Juni dan Desember) sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham 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 Perdana Saham 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.

Sesuai dengan POJK No. 8/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 4,74% dari nilai Emisi yang meliputi:

- Biaya jasa untuk penjaminan emisi efek sekitar 3,21%, yang terdiri dari:
 - Biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) sekitar 0,50%;
 - Biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) sekitar 2,21%; dan
 - Biaya jasa penjualan (*selling fee*) sekitar 0,50%.
- Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sekitar 0,54%, yang terdiri dari:
 - Biaya jasa Akuntan Publik sekitar 0,19%;
 - Biaya jasa Konsultan Hukum sekitar 0,28%; dan
 - Biaya jasa Notaris sekitar 0,06%.
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sekitar 0,27%, yang terdiri dari:
 - Biaya jasa Biro Administrasi Efek sekitar 0,12%; dan
 - Biaya jasa Penilai sekitar 0,15%.
- Biaya Pernyataan Pendaftaran OJK sekitar 0,05%.
- Biaya Pencatatan sekitar 0,22%, yang terdiri dari Biaya KSEI sekitar 0,02% dan BEI sekitar 0,20%.
- Biaya Lain-lain (percetakan, media, dan lain-lain) sekitar 0,45%.

Keterangan Tentang Rencana Transaksi:

1. Uraian, Tujuan Dan Manfaat Pelaksanaan Transaksi

Perseroan dalam melaksanakan pengembangan usahanya salah satunya dengan melakukan akuisisi lahan. Lahan yang akan dibeli oleh Perseroan tersebut, Perseroan memilih lahan yang memiliki lokasi strategis serta memiliki potensi untuk menjadi lokasi yang berkembang ke depannya, sehingga pergudangan yang akan dibangun Perseroan di lahan tersebut dapat memaksimalkan kinerja Perseroan.

Dalam rangka akuisisi lahan, melalui dana dari IPO (setelah dikurangi biaya-biaya emisi) Perseroan akan membeli 3 (tiga) bidang tanah dengan luas total 58.719 m² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) yang berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan harga beli tanah yang dibayarkan oleh Perseroan sebesar Rp132.117.750.000, sedangkan sisanya akan digunakan untuk modal kerja.

2. Keterangan Mengenai Penggunaan Dana

Sebanyak Rp132.117.750.000,- (seratus tiga puluh dua miliar seratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) dana dari Penawaran Umum Perdana Saham akan digunakan Perseroan untuk membeli 3 (tiga) bidang tanah dengan luas total 58.719 m² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik untuk kompleks pergudangan Perseroan. Melalui pembelian tanah ini, Perseroan akan menambah jumlah *landbank* yang kemudian akan dikembangkan menjadi kompleks pergudangan Perseroan. Status kepemilikan tanahnya adalah (i) Sertipikat Hak Milik Nomor: 113 atas nama Felix Soesanto, yang perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 4/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 3/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup; (ii) Sertipikat Hak Milik Nomor: 725 atas nama Felix Soesanto, yang perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 2/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup; dan (iii) Sertipikat Hak Milik Nomor: 914 atas nama Ni Nyoman Suwanti, I Gede Oka Permana, I Nyoman Rai Febriady yang mana tanah tersebut telah dibeli lunas oleh Felix Soesanto berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual Beli ("Akta PPJB") Nomor: 27 tanggal 30 Agustus 2019, yang perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 2/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 1/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Felix Soesanto merupakan Direktur Utama Perseroan dan merupakan pemegang saham pada perseroan terbatas AAAbadi (salah satu pemegang saham Perseroan dan salah satu pemegang saham dari pemegang saham Perseroan yaitu AAAAnugrah) sebesar 49,96% (empat puluh sembilan koma sembilan puluh enam persen) dari seluruh jumlah modal disetor dan ditempatkan AAAbadi tersebut.

Di dalam transaksi pembelian 3 (tiga) bidang tanah ini, Perseroan telah melakukan pembayaran dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 113, Perseroan telah melakukan pembayaran sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dengan rincian:
 - a. pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No. 011/XI/2019 tanggal 19 November 2019; dan
 - b. pembayaran kedua sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No. 020/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019.
- Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 725, Perseroan telah melakukan pembayaran sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dengan rincian:
 - a. pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No. 010/XI/2019 tanggal 19 November 2019; dan
 - b. pembayaran kedua sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No. 019/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019.

- Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 914, Perseroan telah melakukan pembayaran sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dengan rincian:
 - a. pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No.012/XI/2019 tanggal 19 November 2019; dan
 - b. pembayaran kedua sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No.018/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019.

3. Penjelasan Tentang Transaksi

Berikut adalah keterangan singkat yang berkaitan dengan Transaksi Pembelian Tanah:

Pihak Pembeli	:	Perseroan
Pihak Penjual	:	Felix Soesanto
Obyek Transaksi	:	Pembelian 3 (tiga) bidang tanah dengan luas total 58.719m ² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus Sembilan belas meter persegi) yang berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik.
Dasar Transaksi	:	<ul style="list-style-type: none"> (i) Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 113 atas nama Felix Soesanto, perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 4/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 3/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup; (ii) Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 725 atas nama Felix Soesanto, perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 2/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup; (iii) Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 914 atas nama Ni Nyoman Suwanti, I Gede Oka Permana, I Nyoman Rai Febriady yang mana tanah tersebut telah dibeli lunas oleh Felix Soesanto berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual Beli ("Akta PPJB") Nomor: 27 tanggal 30 Agustus 2019, perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 2/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 1/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.
Pembayaran Tahap Pertama	:	<ul style="list-style-type: none"> (i) Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 113 sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah);

- (ii) Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 725 sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah);
- (iii) Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 914 sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah).
- Pembayaran Tahap Kedua : (i) Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 113 sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- (ii) Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 725 sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- (iii) Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 914 sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah).
- Nilai Pembelian/ Pembayaran Pelunasan : Untuk keseluruhan 3 (tiga) bidang tanah adalah sebesar Rp130.617.750.000,- (seratus tiga puluh enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) dari dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang jumlah nominalnya akan ditentukan kemudian setelah memperoleh kepastian jumlah dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham.

Pembelian 3 (tiga) bidang tanah dengan luas total 58.719m² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik tersebut dilakukan berdasarkan:

- a. tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 113 atas nama Felix Soesanto, perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 4/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 3/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 725 atas nama Felix Soesanto, perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 2/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup; dan
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor: 914 atas nama Ni Nyoman Suwarti, I Gede Oka Permana, I Nyoman Rai Febriady yang mana tanah tersebut telah dibeli lunas oleh Felix Soesanto berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual Beli ("Akta PPJB") Nomor: 27 tanggal 30 Agustus 2019, perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 2/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 1/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Di dalam pembelian 3 (tiga) bidang tanah telah melakukan pembayaran tahap pertama dan tahap kedua dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 113, Perseroan telah melakukan pembayaran sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dengan rincian:
 - a. pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No. 011/XI/2019 tanggal 19 November 2019; dan
 - b. pembayaran kedua sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No. 020/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019.
- Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 725, Perseroan telah melakukan pembayaran sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dengan rincian:

- a. pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No. 010/XI/2019 tanggal 19 November 2019; dan
 - b. pembayaran kedua sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No. 019/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019.
- Untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 914, Perseroan telah melakukan pembayaran sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dengan rincian:
- a. pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No.012/XI/2019 tanggal 19 November 2019; dan
 - b. pembayaran kedua sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi No.018/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019.

Sifat Afiliasi dalam Transaksi Pembelian Tanah:

Felix Soesanto yang merupakan pihak penjual ketiga bidang tanah tersebut merupakan Direktur Utama Perseroan dan merupakan pemegang saham pada perseroan terbatas AAAbadi (salah satu pemegang saham Perseroan dan salah satu pemegang saham dari pemegang saham Perseroan yaitu AAAnugrah) sebesar 49,96% (empat puluh sembilan koma sembilan puluh enam persen) dari seluruh jumlah modal disetor dan ditempatkan AAAbadi tersebut.

Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi Pembelian Tanah:

Perseroan memilih untuk melakukan Transaksi Pembelian Tanah tersebut dengan mempertimbangkan bahwa 3 (tiga) bidang tanah yang akan dibeli oleh Perseroan tersebut merupakan tanah yang memiliki lokasi strategis serta memiliki potensi untuk menjadi lokasi yang berkembang ke depannya. Ketiga bidang tanah tersebut dengan luas total sebesar 58.719 m² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, akan dikembangkan oleh Perseroan menjadi kompleks pergudangan Perseroan.

Pemenuhan Peraturan Nomor: IX.E.2 dan Peraturan Nomor: IX.E.1 atas Transaksi Pembelian Tanah:

1. Merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana diatur dalam angka 2 huruf b butir 2) Peraturan Nomor: IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009 ("Peraturan Nomor: IX.E.1"). Namun sesuai dengan ketentuan angka 5 huruf a butir 1) Peraturan Nomor IX.E.1, dalam hal Transaksi Afiliasi nilainya memenuhi kriteria Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor: IX.E.2 dan tidak terdapat Benturan Kepentingan, maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor: IX.E.2.
2. Merupakan Transaksi Material sebagaimana diatur dalam angka 2 huruf b Peraturan Nomor: IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Kep-614/BL/2011 Tanggal 28 November 2011 ("**Peraturan Nomor: IX.E.2**") dengan nilai transaksi sebesar Rp132.117.750.000,- (seratus tiga puluh dua miliar seratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah). Namun Transaksi Pembelian Tanah ini dikecualikan karena memenuhi ketentuan angka 3 huruf a butir 8) Peraturan Nomor: IX.E.2, oleh karena Perseroan telah mengungkapkan informasi Transaksi Material secara lengkap dalam Prospektus ini dan telah memenuhi keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.2. Sehubungan dengan Transaksi Material yang dikecualikan tersebut berdasarkan ketentuan angka 3 huruf b Peraturan Nomor: IX.E.2 *juncto* Peraturan OJK Nomor: 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik, Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor: 31/POJK.04/2015 tersebut yaitu bahwa Perseroan wajib melakukan keterbukaan Informasi/ menyampaikan laporan Informasi atau Fakta Material kepada OJK dan melakukan pengumuman Informasi atau Fakta Material kepada masyarakat paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terdapatnya Informasi atau Fakta Material tersebut. Bagi Emiten yang sahamnya tercatat pada BEI, maka Pengumuman dimaksud paling sedikit dilakukan melalui Situs Web Emiten dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Asing (paling sedikit Bahasa Inggris) dan Situs Web BEI atau 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.

3. Bukan merupakan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor IX.E.1 karena tidak terdapat perbedaan kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi pihak terafiliasi dalam Transaksi Pembelian Tanah ini (Felix Soesanto yang juga merupakan Direktur Utama Perseroan) yang dapat merugikan Perseroan.

4. Ringkasan Laporan Penilai Independen

Pemberi tugas pekerjaan penilaian ini adalah PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk ("Perseroan) yang melakukan kegiatan usaha dibidang Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa. Beralamat di Jl. W.R. Supratman No. 19, Surabaya, Jawa Timur. Sesuai dengan Surat Penawaran Nomor: 191/MSE-PEN/IX/2019 No. 0104/P.PP/AK/12/19 yang disetujui pada tanggal 10 Desember 2019.

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Hendra dan Rekan sebagai penilai independen yang beroperasi berdasarkan ijin dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Nomor: No. 293/KM.1/2018 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PP-95/PM.2/2018 tanggal 7 November 2020.

- i. Tujuan dan Maksud Penugasan :
 - a) Maksud penilaian ini adalah untuk memberikan opini mengenai Nilai Pasar (*Market Value*) atas objek penilaian.
 - b) Tujuan penilaian ini ialah untuk kepentingan "Transaksi Jual Beli" karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya.
- ii. Identitas Pihak :

Tuan Felix Soesanto, M.B.A. ("FS"), sebagai Penjual dengan Perseroan yang diwakili oleh Nyonya Alberta Soesanto sebagai pihak Pembeli.
- iii. Obyek Penilaian :

Objek penilaiannya adalah 3 (tiga) bidang tanah dengan luas total 58.719 m² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik untuk komplek pergudangan Perseroan.
- iv. Tanggal Penilaian :

Tanggal penilaian pada tanggal 30 September 2019 dan tanggal inspeksi pada tanggal 11 Desember 2019.
- v. Pemilihan Pendekatan Penilaian :

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah Pendekatan Data Pasar, hal ini sesuai dengan :

 1. Kami untuk menggunakan 1 (satu) pendekatan karena sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.4 angka 10.d.1.a, tanah yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) dan tidak menghasilkan pendapatan dapat menggunakan satu pendekatan penilaian.
 2. Hasil analisa "HBU" yang kami lakukan tanah berpotensi untuk dikembangkan sebagai komersial terpadu berserta sarana dan fasilitas pendukungnya, namun kondisi saat ini tanah akan memenuhi prinsip HBU sebagai kavling.
 3. Kami menemukan data-data pembanding dan informasi yang cukup mengenai pasaran tanah kosong di sekitar lokasi. Data-data yang kami peroleh baik berupa data penawaran dan atau data transaksi dengan kondisi wajar yang kami anggap sebanding untuk melakukan perhitungan estimasi nilai pasar dengan Pendekatan Pasar.
- vi. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas :
 - 1) Penilaian ini dibuat berdasarkan asumsi-asumsi sebagai berikut:
 - a) Penilaian ini dibuat sepenuhnya untuk kepentingan Perseroan dan tidak memperhitungkan kepentingan parsial dari pihak-pihak yang terkait dengan Perseroan ataupun pihak ketiga;
 - b) Properti yang dimaksud terbebas dari segala bentuk persengketaan, baik secara fisik maupun secara hukum;

- c) Semua informasi menyangkut properti yang dimaksud sebagaimana diberikan oleh Perseroan kepada Penilai adalah benar dan akurat adanya;
- d) Penilai tidak memperhitungkan segala jenis tagihan atau jaminan atau pinjaman atas aset yang dimaksud ataupun segala jenis biaya atas perpajakan yang timbul dalam rangka memperoleh properti yang dimaksud atau pada saat properti yang dimaksud dijual;
- e) Properti yang dimaksud dapat dijual di pasar bebas tanpa adanya keuntungan dari perjanjian dengan sistem pembayaran yang lebih panjang, perjanjian penyewaan kembali, perjanjian kerjasama, perjanjian manajemen atau hal-hal lain yang dapat mempengaruhi nilai yang dimaksud;
- f) Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
- g) Penilai properti bertanggung jawab atas laporan penilaian properti dan Kesimpulan Nilai akhir.

Penggunaan laporan penilaian ini untuk tujuan yang dimaksud tidak terlepas dari kondisi pembatas sebagai berikut:

Batasan Penggunaan Laporan

Laporan Penilaian ini dipersiapkan untuk Perseroan untuk tujuan Transaksi Jual Beli. Penilai tidak mengizinkan laporan ini digunakan untuk tujuan lain selain yang tersebut di atas. Apabila ("Perseroan") hendak menggunakan Laporan Penilai ini untuk tujuan lain harus dengan persetujuan tertulis dari KJPP Hendra dan Rekan.

Sumber Informasi

Informasi yang diperlukan untuk penilaian ini telah diperoleh dari Perseroan yang bersangkutan. Informasi lain selain yang telah diberikan oleh Perseroan telah diperoleh dari pihak lain yang Penilai anggap memadai. Penilai mengasumsikan bahwa informasi yang Penilai peroleh dari lembaga pemerintah yang sudah memiliki akreditasi seperti Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik, lembaga riset Properti tersebut akurat dan benar.

Dokumen Legalitas

Penilai telah melakukan verifikasi terhadap aspek legalitas dari dokumen dan informasi yang berhubungan dengan properti di maksud yang telah Penilai terima sebatas kewenangan Penilai. Untuk lebih rinci Penilai menyarankan agar advis legalitas hendaknya diberikan oleh penasihat hukum yang telah ditunjuk oleh Perseroan. Penilai berasumsi bahwa semua dokumen legalitas yang berhubungan dengan penilaian ini telah dibuat dengan baik dan tidak ada persengketaan, pembatasan, dan hal lain yang dapat mempengaruhi nilai aset yang sedang dinilai.

Tata Kota dan Peraturan Perundangan Lainnya

Informasi mengenai tata kota diperoleh dari instansi Pemerintah yang berwenang. Penilai tidak melakukan, kecuali bila diminta, penelitian lebih lanjut ke berbagai pihak lain yang terkait untuk mendapatkan kepastian bahwa aset yang dinilai tidak terkena rencana pembangunan untuk kepentingan masyarakat umum seperti pelebaran jalan dan lainnya. Namun apabila kepastian akan hal tersebut diminta, maka Penilai menyarankan untuk memperolehnya dari penasihat hukum yang telah ditunjuk oleh Perseroan.

Penilaian ini berdasarkan asumsi bahwa tanah dari properti yang dinilai dan segala pembangunan yang ada di atasnya telah atau akan memiliki perijinan yang memadai dan telah sesuai dengan semua Peraturan yang ada.

Penelitian Struktur

Penilai tidak melakukan penelitian untuk menguji kekuatan dan kelayakan struktur bangunan dan sarana penunjang bangunan lainnya, kecuali bila diminta. Laporan penilaian ini hanya mencatat kerusakan bangunan yang terlihat pada saat peninjauan lapangan. Penilai tidak dapat melaporkan kerusakan lain yang tidak terlihat seperti karat, rayap dan lain-lain.

Kondisi Tanah

Penilaian ini telah dibuat berdasarkan asumsi bahwa kondisi tanah cukup memadai apabila rencana pembangunan baru dilaksanakan sehingga tidak ada biaya tambahan yang harus dikeluarkan atau tidak terjadi hambatan selama masa pembangunan berlangsung akibat kondisi tanah yang tidak memadai.

Kondisi Lingkungan

Penilai tidak mempunyai kualifikasi untuk melakukan survei lingkungan, oleh karena itu Penilai tidak melakukannya dan juga Penilai tidak mendapatkan laporan survei lingkungan apapun. Karena tidak adanya laporan survei lingkungan, Penilai beranggapan bahwa aset yang dinilai tidak mengalami kontaminasi dan tidak ada masalah lingkungan tertentu yang akan mempengaruhinya.

Kesesuaian Jaminan

Penilai tidak mendapatkan informasi maupun dokumen yang menjelaskan perihal kredit yang sudah diberikan atau yang akan diajukan maupun jangka waktu kredit yang akan diberikan, termasuk pengikatan jaminan yang akan dilakukan atau yang sudah dilakukan atas aset yang dinilai baik secara keseluruhan maupun secara sendiri-sendiri. Dalam hal sebagai suatu jaminan, properti ini diasumsikan akan beroperasi dan dilakukan perawatan yang wajar sehingga tidak terjadi perubahan yang signifikan saat berakhirnya masa kredit.

Dengan mempertimbangkan karakteristik properti serta komentar pasar di atas dan dengan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatasan, maka Penilai beranggapan bahwa aset ini layak untuk dijadikan jaminan, namun tetap harus memenuhi ketentuan dan prosedur penjaminan yang berlaku pada bank yang bersangkutan.

Benturan Kepentingan

Penilai tidak mempunyai kepentingan apapun baik sekarang ataupun dikemudian hari atas aset yang dinilai, demikian juga atas nilai yang dilaporkan. Besarnya biaya jasa penilaian tidak tergantung pada besarnya nilai yang dilaporkan ataupun sebaliknya.

vii. Kesimpulan Nilai :

Kesimpulan “Nilai Pasar” dari Objek Penilaian tidak terlepas dari asumsi-asumsi dan kondisi pembatas, pernyataan dan catatan yang dimuat dalam laporan ini. Berdasarkan data-data, hasil inspeksi dan analisa yang Penilai KJPP Hendra dan Rekan uraikan. Penilai berpendapat opini atas “Nilai Pasar” dari Objek Penilaian pada tanggal 30 September 2019 (“Valuation Cut-Off Date”) untuk tujuan Transaksi Jual Beli adalah :

Deskripsi	Nilai Pasar (Rp.)
Tanah Untuk Pengembangan (Luas Tanah : 58.719 m ²)	Rp. 134.910.000.000,-
TOTAL	Rp. 134.910.000.000,-

viii. Ringkasan Laporan Kewajaran Atas Transaksi Pembelian :

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, Perseroan telah menunjuk KJPP Ihot Dollar & Raymond (“ID&R”), sebagai Penilai Independen, sesuai dengan Surat Penugasan No. 037R/X/FO/19/KJPPID&R tertanggal 07 November 2019, untuk memberikan pendapat kewajaran atas rencana transaksi pembelian tanah sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan tanggal pisah batas (*cut off date*) pendapat kewajaran adalah per 30 September 2019.

ID&R merupakan kantor jasa penilai publik yang terdaftar sebagai profesi penunjang di pasar modal berdasarkan Surat Izin Usaha dari Menteri Keuangan No. 1408/KM.1/2012 tanggal 27 November 2012. Rekan telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah dengan No. MAPPI: 06-S-01969 dan No. Izin: STTD.PB-22/PM.2/2018 tertanggal 6 Juli 2018.

Di revisi oleh laporan sebagai berikut:

- Laporan Pendapat Kewajaran No. 00004/2.0110-01/BS/03/0426/1/II/2020 tertanggal 10 Februari 2020

a) Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak Penjual :

Bapak Felix Soesanto ("FS"), Nomor Kartu Tanda Penduduk (KTP): 3578113110830001, berdomisili di KO. Esplanade, GA 8/29, Citraland, Surabaya.

Pihak Pembeli :

Perseroan, suatu perseroan yang didirikan dengan nama PT Firman Mercuri Alam Film berdasarkan Akta No. 26 tanggal 05 Juni 1987 yang dibuat dihadapan Susanti, S.H., Notaris di Surabaya. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan No. C2-8210HT.01.01.Th87 tanggal 31 Desember 1987. Perseroan bergerak di bidang konstruksi dan real estat. Kegiatan utama Perseroan adalah real estate dan developer.

b) Maksud dan Tujuan Pemberian Pendapat Kewajaran

Tujuan dari pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan opini apakah Transaksi tersebut merupakan transaksi yang wajar dan tidak merugikan bagi Perseroan maupun pemegang saham Perseroan, sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.1. Selanjutnya dalam analisa terhadap Transaksi tersebut, Penilai mempertimbangkan sisi kualitatif maupun kuantitatif serta dampak bagi Perseroan dan Pemegang Saham, termasuk risiko keuangan.

c) Asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilai memiliki asumsi berdasarkan analisis terhadap Rencana Transaksi sebagai berikut:

1. Dalam melaksanakan analisis, Penilai mengacu pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada Penilai oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum, dan Penilai tidak bertanggung jawab atas pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut.
2. Penilai juga berpedoman kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada Penilai menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
3. Penilai telah melakukan penelaahan atas data dan informasi yang digunakan dalam proses penilaian yang disiapkan oleh manajemen Perseroan.
4. Penilai telah melakukan penelaahan atas legalitas Perseroan yang disediakan oleh manajemen Perseroan, namun tidak termasuk klarifikasi atas keabsahan dokumen kepemilikan aset Perseroan.
5. Penilai juga tidak melakukan verifikasi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, Penilai juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang Penilai berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan evaluasi keuangan dan penilaian atas kewajaran Rencana Transaksi saja dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan.
6. Pekerjaan Penilai yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, Penilai tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang ada untuk Perseroan.
7. Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.
8. Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, Penilai juga menggunakan beberapa asumsi lainnya, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi telah dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.
9. Penilai juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini.

10. Pendapat Kewajaran harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat tersebut.
11. Pendapat Kewajaran ini disusun untuk kepentingan Direksi Perseroan dan para pemegang saham Perseroan sebagaimana disyaratkan oleh Peraturan IX.E.1 sehubungan dengan rencana tersebut, dan tidak digunakan oleh pihak lain. Selanjutnya, Laporan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada pemegang saham Perseroan untuk menyetujui atau tidak menyetujui atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Transaksi tersebut.
12. Laporan pendapat kewajaran ini digunakan sebagaimana tujuan penilaian kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan, serta tidak dimaksudkan untuk memberikan opini atau rekomendasi, selain untuk kepentingan yang telah dijelaskan sebelumnya.
13. Penilai telah menggunakan proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan, dan telah melakukan penyesuaian untuk menggambarkan kondisi kinerja dan operasi yang lebih wajar pada saat penilaian, namun terbatas pada kinerja manajemen Perseroan dalam pencapaian proyeksi yang mungkin terjadi ataupun tidak terjadi.
14. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan dalam laporan pendapat kewajaran ini.
15. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian, laporan pendapat kewajaran, dan kesimpulan nilai akhir dari penilaian yang dilakukan.
16. Penilai tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat Penilai karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini.

d) Analisis

Dalam menganalisis kewajaran keseluruhan Rencana Transaksi, kami melakukan pendekatan dan prosedur sebagai berikut:

- 1) Analisis Transaksi
- 2) Analisis Kualitatif
- 3) Analisis Kuantitatif
- 4) Analisis Kewajaran Transaksi

e) Obyek Rencana Transaksi

Pembelian 3 (tiga) bidang tanah seluas total 58.719 m² yang terletak di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur.

f) Nilai Rencana Transaksi

Sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Perseroan dengan FS, harga beli tanah yang dibayarkan oleh Perseroan adalah total sebesar Rp132.117.750.000.

Berdasarkan Laporan Penilaian Aset yang disusun oleh KJPP Hendra dan Rekan dengan laporan No. 00008/2.0152-00/PI/01/0498/1/II/2020 tertanggal 07 Februari 2020 yang menggunakan Pendekatan Data Pasar, nilai pasar tanah yang dinilai per 30 September 2019 adalah sebesar Rp134.910.000.000.

Terlihat bahwa nilai transaksi pembelian tanah lebih rendah sekitar 2,07% dari pada nilai pasar tanah yang dinilai, sehingga rencana pembelian tanah tersebut akan menguntungkan dan memberikan dampak positif bagi Perseroan di masa yang akan datang serta sejalan dengan rencana dan keyakinan manajemen Perseroan atas Rencana Transaksi.

g) Pendapat Mengenai Kewajaran Rencana Transaksi

Berdasarkan pertimbangan analisis kualitatif dan kuantitatif terhadap Rencana Transaksi, analisis kewajaran transaksi atas rencana transaksi pembelian aset sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan Perseroan adalah Wajar.

- h) Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan
Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bertanggung jawab penuh atas kebenaran semua informasi yang dimuat dalam Prospektus ini dan menegaskan bahwa setelah mengadakan pemeriksaan yang cukup, informasi yang dimuat dalam Prospektus ini adalah benar dan tidak terdapat fakta penting lainnya yang dihilangkan yang dapat memberikan pengertian yang menyesatkan.
- i) Pihak yang Dapat Dihubungi Pemegang Saham
Bagi para pemegang saham yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai transaksi ini dapat menghubungi Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan pada setiap jam kerja dengan

Sekretaris Perusahaan
PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk
Jl. W.R. Supratman No. 19, Surabaya
Telepon : +62 31 561 2227 / 565 2277
Faksimili : +62 31 566 2800
Email: corsec@bumibenowo.com
Website: www.bumibenowo.com

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi utang Perseroan tanggal 30 September 2019 yang diambil dari laporan keuangan per 30 September 2019 yang telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian tertanggal 7 Februari 2020, yang laporannya tercantum dalam Prospektus ini.

Pada tanggal 30 September 2019, Perseroan memiliki jumlah liabilitas sebesar Rp4.491.256.647. Adapun rincian dari jumlah liabilitas Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang usaha	
Pihak Ketiga	1.172.726
Utang pajak	3.029.454
Uang Muka Penjualan	100.000
Uang Jaminan	112.120
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	4.414.301
Liabilitas Jangka Panjang	
Liabilitas imbalan Pascakerja	76.956
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	76.956
Jumlah Liabilitas	4.491.257

Rincian Liabilitas

1. Utang Usaha kepada Pihak Ketiga

Saldo utang usaha kepada pihak ketiga pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp1.172.726.340. Adapun rincian atas saldo atas utang usaha adalah sebagai berikut:

Berdasarkan pemasok:

(dalam ribuan Rupiah)

Pihak	Jumlah
PT Fortuna Kontraktor	765.875
Jaya Abadi	179.448
PT Graha Makmur Tenteram	77.400
Bapak Samsul	56.835
PT Anugrah Beton	26.598
Lainnya (Dibawah 20 juta)	66.570
Jumlah Utang Usaha	1.172.726

2. Utang Pajak

Saldo utang pajak pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp3.029.454.541. Adapun rincian atas saldo atas utang pajak adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Pajak pertambahan nilai – bersih	2.422.364
Pajak penghasilan Pasal 4 (2)	607.090
Jumlah Utang Pajak	3.029.454

3. Uang Muka Penjualan

Saldo uang muka penjualan pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp100.000.000. Berikut ini adalah rincian beban akrual:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Uang Muka Penjualan	100.000
Jumlah Uang Muka Penjualan	100.000

4. Uang Jaminan

Saldo uang jaminan pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp112.120.100 merupakan dana cadangan untuk luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang belum dikelola. Berikut ini adalah rincian uang jaminan:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Jumlah
Uang Jaminan	112.120
Jumlah Uang Jaminan	112.120

5. Liabilitas Imbalan Kerja

Saldo liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp76.955.666.

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September 2019		
	Program Imbalan Pasti	Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya	Jumlah
Nilai kini kewajiban imbalan pasti - awal tahun	114.939	-	114.939
Biaya jasa kini	36.826	-	36.826
Penghasilan atau beban bunga	7.008	-	7.008
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti neto:			
Perubahan asumsi keuangan aktuaris	(81.818)	-	(81.818)
Nilai kini kewajiban imbalan pasti - akhir tahun	76.956	-	76.956

Ikatan

PT Fortuna Kontraktor

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/SPKK/BBSS-KON/IX/2016 pada tanggal 27 September 2016, PT Fortuna Kontraktor mengadakan perjanjian dengan Perseroan. Untuk kedepannya Perusahaan telah memiliki konsep rencana untuk mengembangkan tanah tersebut menjadi sebuah proyek pembangunan pergudangan beserta kelengkapan prasarannya. Sesuai dengan niat dan itikad baik, Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan kerjasama pengembangan tanah yang bertujuan untuk mensinergikan kemampuan dan keahlian masing-masing pihak dalam rangka melaksanakan pengembangan tanah.

Jangka waktu penyelesaian pekerjaan diselesaikan dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan, berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Surat Perintah Kerja sampai penandatanganan Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST 1) oleh Para Pihak dan pekerjaan dianggap selesai jika Berita Acara Serah Terima Kedua (BAST 2) sudah ditandatangani oleh Para Pihak.

Jaya Abadi

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001PRJ-LEG/XI/2017 pada tanggal 15 November 2017, Jaya Abadi mengadakan perjanjian dengan Perseroan. Para Pihak telah sepakat untuk melaksanakan pekerjaan dengan ketentuan bahwa Jaya Abadi menerima dengan baik tugas pekerjaan tersebut berupa pekerjaan konstruksi baja untuk proyek pergudangan Perseroan.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/PRJ-LEG/III/2018 pada tanggal 29 Maret 2018, Jaya Abadi menerima dengan baik tugas pekerjaan tambahan berupa pekerjaan konstruksi baja untuk proyek gudang Perseroan.

Jangka waktu penyelesaian pekerjaan diselesaikan paling lambat 9 (sembilan) bulan kecuali untuk unit B28, unit B35, unit B37 dan unit B38 selesai paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak material yang digunakan untuk bahan baku pekerjaan tahap awal datang, dimana proses penyelesaian pekerjaan disesuaikan dengan *time schedule* yang telah disepakati oleh Para Pihak. Waktu penyelesaian pekerjaan tidak dapat diubah oleh Jaya Abadi, kecuali karena keadaan *Force Majeure* yang dinyatakan secara tertulis dalam berita acara.

Berdasarkan Addendum Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/PRJ-LEG/III/2018 pada tanggal 1 September 2018 Perseroan mengadakan perjanjian dengan Jaya Abadi yang diberikan tugas pekerjaan berupa pekerjaan konstruksi baja untuk Proyek Pergudangan Perseroan. Adapun pekerjaan konstruksi baja yang dikerjakan Jaya Abadi untuk unit Gudang nomor A19, A20, A21, A22, A23, B1, B20, B21, B22, B23, B25 dan B26.

Pinjaman yang diterima Perseroan yang material setelah Laporan Keuangan tanggal 30 September 2019

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak menerima pinjaman yang material setelah Laporan Keuangan tanggal 30 September 2019.

SELURUH LIABILITAS, KOMITMEN DAN KONTINJENSI PERSEROAN PER TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 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.

TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN 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.

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.

DARI TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 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.

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SEMUA RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN.

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 Perseroan pada tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 dan tahun-tahun yang berakhir 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 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, ditandatangani oleh Ahalik, S.E., Ak., M.Si., M.Ak., CPA, CPSAK, CPMA, CA (Ijin Akuntan Publik No.AP.1292), sedangkan laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.0147).

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Penjualan	20.363.636	3.860.000	3.860.000	-	-
Beban Pokok Penjualan	(14.873.147)	(2.448.320)	(2.448.320)	-	-
Laba Kotor	5.490.490	1.411.680	1.411.680	-	-
Beban Umum dan Administrasi	(1.124.740)	(608.389)	(831.433)	(487.099)	(897.314)
Beban Pajak Final	(509.091)	(96.500)	(96.500)	-	-
Pendapatan (Beban) Lain-lain - Bersih	2.532	(392)	(627)	(378)	(96)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	3.859.190	706.398	483.120	(487.477)	(897.410)
Beban Pajak	-	-	-	-	-
Laba (Rugi) Bersih Periode / Tahun Berjalan	3.859.190	706.398	483.120	(487.477)	(897.410)
Penghasilan Komprehensif Lain					
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi					
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	81.818	19.826	29.325	30.117	-
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Periode / Tahun Berjalan	3.941.008	726.224	512.445	(457.359)	(897.410)
LABA (RUGI) PER SAHAM (Rupiah Penuh)	1,10	0,54	0,37	(974,953)	(1,794,820)

LAPORAN POSISI KEUANGAN

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan Bank	1.351.466	5.295	24.153	17.054.058	19.697.244
Piutang Usaha dari Pihak Ketiga	786.000	386.000	386.000	-	-
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	-	1.674.647	-	-	-
Persediaan Aset Real Estat	81.222.132	91.336.676	92.449.541	13.731.060	11.380.039
Biaya Dibayar Dimuka	191.400	-	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	83.550.997	93.402.618	92.859.694	30.785.118	31.077.283

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
ASET TIDAK LANCAR					
Aset Tetap <i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp23.756 dan nihil masing-masing per 30 September 2019 dan 2018 nihil dan Rp3.750 masing-masing per 30 Desember 2018, 2017 dan 2016)</i>	102.944	-	-	-	116.250
Persediaan Aset Real Estat	22.940.000	5.440.000	5.440.000	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	23.042.944	5.440.000	5.440.000	-	116.250
JUMLAH ASET	106.593.941	98.842.618	98.299.694	30.785.118	31.193.533
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang Usaha kepada Pihak ketiga	1.172.726	1.962.486	1.606.936	-	-
Utang Pajak	3.029.455	482.500	484.000	25.110	-
Uang Muka Penjualan	100.000	450.000	450.000	665.000	665.000
Uang Jaminan	112.120	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	4.414.301	2.894.986	2.540.936	690.110	665.000
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang kepada Pihak Berelasi	-	67.232.142	2.152.142	2.152.142	2.152.142
Liabilitas Imbalan Pascakerja	76.956	90.035	114.939	43.635	19.801
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	76.956	67.322.177	2.267.081	2.195.777	2.171.943
JUMLAH LIABILITAS	4.491.257	70.217.163	4.808.018	2.885.887	2.836.943
EKUITAS					
Modal Saham - Nilai nominal Rp20 per saham per 30 September 2019 Rp50 per saham per 31 Desember 2018, Rp500 per saham per 30 September 2018, 31 Desember 2017 dan 2016 (Rupiah Penuh)					
Modal Dasar 14.000.000.000 saham Per 30 September 2019, 2.000.000 saham per 31 Desember 2018, 2.000 saham per 30 September 2018, 31 Desember 2017 dan 2016					
Ditempatkan dan Disetor 3.500.000.000 saham Per 30 September 2019, 1.306.600.000 saham per 31 Desember 2018, 500 saham per 31 September 2018, 31 Desember 2017 dan 2016	70.000.000	250.000	65.330.000	250.000	250.000
Penghasilan Komprehensif Lain	141.260	49.943	59.442	30.117	-
Tambahan Modal Disetor	29.004.000	29.004.000	29.004.000	29.004.000	29.004.000
Saldo Laba	2.957.424	(678.488)	(901.766)	(1.384.886)	(897.410)
JUMLAH EKUITAS	102.102.684	28.625.454	93.491.676	27.899.231	28.356.590
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	106.593.941	98.842.618	98.299.694	30.785.118	31.193.533

LAPORAN ARUS KAS
(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan Kas dari Pelanggan	19.104.545	3.162.500	3.162.500	-	516.193
Pembayaran Kas kepada Karyawan	(492.373)	(455.722)	(633.928)	(140.590)	(131.339)
Pembayaran kepada Pemasok dan Beban	(15.006.018)	(18.080.894)	(21.233.124)	(2.618.845)	(9.970.417)

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Operasional Lainnya					
Pembayaran Utang Pihak Berelasi	(2.152.142)	-	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	1.454.012	(15.374.116)	(18.704.552)	(2.759.436)	(9.585.563)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Penerimaan (Pemberian) Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	-	(1.674.647)	1.674.647	-	-
Penambahan Aset Tetap	(126.700)	-	-	-	-
Hasil Penjualan Aset Tetap	-	-	-	116.250	-
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(126.700)	(1.674.647)	1.674.647	116.250	-
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Tambahan Modal Disetor	-	-	-	-	28.884.000
Setoran Modal	-	-	-	-	150.000
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	-	-	-	-	29.034.000
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Bank Saldo Kas dan Bank Awal Periode / Tahun	1.327.312	(17.048.762)	(17.029.905)	(2.643.186)	19.448.437
Saldo Kas dan Bank Awal Periode / Tahun	24.153	17.054.058	17.054.058	19.697.244	248.807
Saldo Kas dan Bank Akhir Periode / Tahun	1.351.466	5.296	24.153	17.054.058	19.697.244

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2017	2016	2015
RASIO KINERJA KEUANGAN					
<u>Rasio Likuiditas</u>					
Rasio Kas – <i>Cash Ratio</i> (%)	30,62%	0,95%	2471,21%	2961,99%	
Rasio Cepat – <i>Quick Ratio</i> (%)	52,76%	16,14%	2471,21%	2961,99%	
Rasio Lancar – <i>Current Ratio</i> (%)	1892,73%	3654,55%	4460,90%	4673,28%	
<u>Rasio Profitabilitas</u>					
Margin Laba Kotor – <i>Gross Profit Margin</i> (%)	26,96%	36,57%	-	-	
Margin Laba Bersih – <i>Net Profit Margin</i> (%)	18,95%	12,52%	-	-	
Tingkat Pengembalian Aset – <i>ROA</i> (%)	3,62%	0,49%	-1,58%	-2,88%	
Tingkat Pengembalian Modal – <i>ROE</i> (%)	3,78%	0,52%	-1,75%	-3,16%	
RASIO SOLVABILITAS					
Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset (%)	4,21%	4,89%	9,37%	9,09%	
Rasio Utang Terhadap Modal (DER) (%)	4,40%	5,14%	10,34%	10,00%	
Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset (%)	95,79%	95,11%	90,63%	90,91%	
RASIO PERTUMBUHAN					
Pendapatan Usaha (%)	427,56%	100%	-	-	
Laba Kotor (%)	288,93%	100%	-	-	
Laba Bersih Komprehensif (%)	442,67%	-212,04%	-49%	100%	
Jumlah Aset (%)	7,84%	219,31%	-1,31%	10.297,84%	
Jumlah Liabilitas (%)	-93,60%	66,60%	1,73%	1.318,47%	
Ekuitas (%)	256,68%	235,10%	-1,61%	28.256,59%	

PERSEROAN TELAH MEMENUHI SELURUH RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN UTANG YANG TELAH DIUNGKAPKAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS INI.

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 Perseroan pada tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 dan tahun-tahun yang berakhir 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 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, ditandatangani oleh Ahalik, S.E., Ak., M.Si., M.Ak., CPA, CPSAK, CPMA, CA (Ijin Akuntan Publik No.AP.1292), sedangkan laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasi, yang ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.0147).

Analisis dan Pembahasan Manajemen ini mengandung pernyataan tinjauan ke depan yang mencerminkan pandangan Perseroan pada saat ini sehubungan dengan kejadian-kejadian di masa mendatang dan kinerja keuangan Perseroan di masa mendatang. Hasil Perseroan yang sebenarnya mungkin berbeda secara material dari hasil yang diperkirakan dalam pernyataan tinjauan ke depan tersebut akibat berbagai faktor, termasuk faktor-faktor yang diuraikan dalam bab ini dan pada Bab VI dalam Prospektus ini.

1. UMUM

Perseroan didirikan dengan nama PT PT Firman Mercu Alam Film sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas “**PT Firman Mercu Alam Film**” Nomor: 26 tanggal 5 Juni 1987, yang diperbaiki dengan Akta Pernyataan Masuk Sebagai Pendiri Perseroan Terbatas “PT Firman Mercu Alam Film” dan Perubahan Anggaran Dasar Nomor: 198 tanggal 24 September 1987 serta Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor: 233 tanggal 23 Desember 1987, yang seluruhnya dibuat di hadapan Susanti, S.H., Notaris di Surabaya, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) No. C2-8210 HT.01.01.Th.87 tanggal 31 Desember 1987, dan yang mana seluruh akta-akta tersebut telah didaftarkan dalam Buku Register di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah No. 60/1988, 61/1988, 62/1988 dan 63/1988, seluruhnya tanggal 12 Januari 1988, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 12 tanggal 9 Februari 1988, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 171.

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan mengalami beberapa kali perubahan, salah satunya diubah untuk disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, yaitu sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang / Pemilik Saham PT Firman Mercu Alam Film Nomor: 29 tanggal 3 September 1998, yang diperbaiki dengan Akta Perbaikan Nomor: 34 tanggal 13 November 2000, yang masing-masing dibuat oleh serta dibuat di hadapan Wachid Hasyim, S.H., Notaris di Surabaya, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-10649 HT.01.04.TH.2001 tanggal 5 Oktober 2001, dan perubahan anggaran dasarnya telah dilaporkan serta telah diterima dan dicatat dengan Nomor: C-10648 HT.01.04.TH.2001 tanggal 5 Oktober 2001 pada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, (selanjutnya disebut “**Akta No. 34 tanggal 13 November 2000**”), dimana keputusan para pemegang saham Perseroan antara lain telah menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT FIRMAN MERCU ALAM. Seluruh Anggaran Dasar Perseroan tersebut juga telah diubah untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”) dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Firman Mercu Alam Nomor: 124 tanggal 16 September 2014, yang dibuat oleh Ariyani, S.H., Notaris di Kota Surabaya, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-01240.40.27.2014 tanggal 17 September 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0094594.40.80.2014

tanggal 17 September 2014, (selanjutnya disebut “**Akta No. 124 tanggal 16 September 2014**”), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui keputusan-keputusan di antaranya perubahan nama Perseroan menjadi PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera.

Selanjutnya akta Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan yang terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor 74 tanggal 22 November 2019, yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0097836.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0364205 tanggal 25 November 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0364206 tanggal 25 November 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 (untuk selanjutnya disebut “**Akta No. 74 tanggal 22 November 2019**”).

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa.

Berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Agung Alam Anugrah	3.499.500.000	69.999.000.000	99,9986
2. PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0014
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.500.000.000	70.000.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	10.500.000.000	210.000.000.000	-

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

a. Amandemen/Penyesuaian Dan Interpretasi Standar Yang Berlaku Efektif Pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan sejumlah amandemen dan interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2017.

Penerapan amandemen dan interpretasi standar berikut tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat di dalam laporan keuangan pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

- PSAK 1 (amandemen): Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 24 (penyesuaian): Imbalan Kerja
- PSAK 58 (penyesuaian): Aset Tidak Lancar yang Dimiliki Untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan
- PSAK 60 (penyesuaian): Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- ISAK 31: Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi
- ISAK 32: Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan

b. Standar, Amandemen/Penyesuaian Dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

Standar baru dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 2 (amandemen), Laporan Arus Kas
- PSAK 13 (amandemen), Properti Investasi
- PSAK 15 (penyesuaian), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 16 (amandemen), Aset Tetap

- PSAK 46 (amandemen), Pajak Penghasilan.
- PSAK 53 (amandemen), Pembayaran Berbasis Saham
- PSAK 67 (penyesuaian), Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
- PSAK 69, Agrikultur
- PSAK 111, Akuntansi Wa'd

Interpretasi standar efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu ISAK 33, Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka.

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 15 (amandemen), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 62 (amandemen), Kontrak Asuransi
- PSAK 71, Instrumen Keuangan
- PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK 73, Sewa

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari standar dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

3. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONDISI KEUANGAN DAN HASIL OPERASIONAL PERSEROAN

Kondisi keuangan dan kegiatan operasional Perseroan telah, dan akan terus, dipengaruhi oleh beberapa faktor penting, meliputi:

a. Belanja modal

Belanja modal Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp2.152.142.010 yang digunakan untuk pembelian tanah dan dicatatkan pada laporan keuangan sebagai aset real estat Perseroan, sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017 dan 2018 Perseroan tidak melakukan belanja modal.

b. Regulasi Pemerintah

Dalam melakukan pembangunan aset, kemampuan Perseroan untuk mendapatkan perizinan yang diperlukan secara tepat waktu, salah satunya adalah Izin Mendirikan Bangunan, dapat berpengaruh kepada waktu penyelesaian pembangunan. Keterlambatan Perseroan dalam memperoleh perizinan yang diperlukan dapat menyebabkan tertundanya jadwal penyelesaian yang sudah disepakati sebelumnya. Selain itu, regulasi Pemerintah lainnya seperti perubahan peruntukan, perubahan arus lalu lintas, perubahan objek pajak dan besaran pajak dapat berpengaruh pada aset-aset Perseroan yang sudah beroperasi. Regulasi yang menghambat akses pada lokasi strategis tempat aset Perseroan beroperasi dapat mempengaruhi keputusan pembeli untuk tetap melanjutkan pembelian atau menghentikan kontrak sewa.

c. Perubahan keadaan ekonomi

Permintaan untuk Properti umumnya bergerak seiring dengan fluktuasi aktivitas ekonomi secara umum dan pertumbuhan Pendapatan Domestik Bruto ("PDB"). Konsumsi domestik, begitu juga dengan kegiatan ekspor, akan menjadi faktor yang mendorong pertumbuhan ekonomi. Apabila PDB mengalami penurunan, pelanggan atau calon pelanggan Perseroan akan menunda rencana ekspansi untuk operasionalnya, termasuk penyewaan Properti. Pelemahan ekonomi juga dapat mengakibatkan penyewa menghentikan kontrak sewa gudang. Menurunnya kebutuhan gudang juga akan mengakibatkan persaingan ketat yang kemungkinan akan menyebabkan Perseroan untuk menurunkan harga sewa gudang. Sebaliknya, apabila PDB mengalami peningkatan, pelanggan Perseroan akan melakukan ekspansi termasuk dalam hal menambah Properti.

d. Fluktuasi dalam Nilai Tukar Valuta Asing

Saat ini, pendapatan Perseroan diperoleh dalam mata uang Rupiah. Perseroan tidak melakukan transaksi lindung nilai karena Perseroan berpendapat bahwa pergerakan nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing tidak memiliki dampak yang material dan masih dapat dikelola (*manageable*) oleh Perseroan.

Jika kedepannya Perseroan merasa perlu melakukan perjanjian utang dalam mata uang asing, maka pergerakan nilai tukar rupiah terhadap mata uang tersebut akan memiliki dampak terhadap kinerja keuangan Perseroan. Perseroan memiliki beberapa langkah untuk mengantisipasi hal tersebut, antara lain dengan melakukan lindung nilai terhadap pokok utang Perseroan atau menggunakan mata uang asing sebagai salah satu metode pembayaran. Hal ini diharapkan dapat memberikan lindung nilai alami terhadap risiko fluktuasi mata uang asing yang timbul.

e. Kondisi Likuiditas Perseroan

Dalam beberapa tahun terakhir, penggunaan kas Perseroan terutama untuk mendanai modal kerja, pembelian lahan Perseroan. Sumber likuiditas Perseroan secara historis dihasilkan dari Pinjaman pemegang saham dan penjualan properti Perseroan. Perseroan berkeyakinan bahwa likuiditas yang dimiliki saat ini cukup untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan belanja modal.

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

Sampai dengan tanggal prospektus ini dibuat, perseroan tidak memiliki kejadian yang sifatnya luar biasa yang dapat mempengaruhi kenaikan atau penurunan posisi keuangan pada akun tertentu ataupun secara keseluruhan serta tidak adanya hal-hal yang berpengaruh pada posisi keuangan saat ini namun tidak berpengaruh di masa lalu.

f. Bahasan terkait kebijakan akuntansi

i. Amandemen/Penyesuaian Dan Interpretasi Standar Yang Berlaku Efektif Pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Perusahaan telah menerapkan sejumlah amandemen dan interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2017.

Penerapan amandemen dan interpretasi standar berikut tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat di dalam laporan keuangan pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

- PSAK 1 (amandemen): Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 24 (penyesuaian): Imbalan Kerja
- PSAK 58 (penyesuaian): Aset Tidak Lancar yang Dimiliki Untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan
- PSAK 60 (penyesuaian): Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- ISAK 31: Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi
- ISAK 32: Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan

ii. Standar, Amandemen/Penyesuaian Dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

Standar baru dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 2 (amandemen), Laporan Arus Kas
- PSAK 13 (amandemen), Properti Investasi
- PSAK 15 (penyesuaian), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 16 (amandemen), Aset Tetap
- PSAK 46 (amandemen), Pajak Penghasilan.
- PSAK 53 (amandemen), Pembayaran Berbasis Saham
- PSAK 67 (penyesuaian), Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
- PSAK 69, Agrikultur
- PSAK 111, Akuntansi Wa'd

Interpretasi standar efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu ISAK 33, Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka.

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 15 (amandemen), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 62 (amandemen), Kontrak Asuransi
- PSAK 71, Instrumen Keuangan
- PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK 73, Sewa

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari standar dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

4. ANALISIS LAPORAN LABA RUGI

a. Pendapatan Usaha

Rincian pendapatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha					
Pergudangan Bumi Benowo	20.363.636	3.860.000	3.860.000	-	-
Jumlah Pendapatan Usaha	20.363.636	3.860.000	3.860.000	-	-

Dampak perubahan harga berpengaruh terhadap pendapatan bersih Perseroan. Hal tersebut disebabkan oleh, meningkatnya harga rata-rata unit gudang sebagai komponen pengali jumlah unit gudang terjual, yang dicatat sebagai pendapatan bersih Perseroan.

Jumlah unit Gudang yang terjual pada 2019 adalah sebanyak 8 (delapan) unit, dan pada tahun 2018 adalah sebanyak 2 (dua) unit.

Perubahan kurs valuta asing tidak berpengaruh signifikan terhadap pendapatan bersih Perseroan karena seluruh transaksi Perseroan dilakukan dalam Rupiah.

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018

Pendapatan usaha Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp20.363.636.362, mengalami peningkatan sebesar Rp16.503.636.362 atau sebesar 427,56% dari pendapatan usaha Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 sebesar Rp3.860.000.000. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan unit gudang yang tersedia untuk dijual dan unit gudang yang terjual di tahun 2019 pada proyek pergudangan Perseroan sebanyak 6 (enam) unit gudang.

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 Rp3.860.000.000 mengalami peningkatan sebesar 100% dari pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan oleh dimulai adanya unit gudang yang tersedia untuk dijual dan unit gudang yang terjual pada periode 2018 sebanyak 2 (dua) unit gudang. Pendapatan usaha ini semuanya berasal dari segmen penjualan unit gudang.

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

Perseroan tidak memiliki pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

b. Beban Pokok Pendapatan

Rincian beban pokok pendapatan Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Beban Pokok Pendapatan					
Pergudangan Bumi Benowo	14.873.147	2.448.320	2.448.320	-	-
Jumlah Pendapatan Usaha	14.873.147	2.448.320	2.448.320	-	-

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp14.873.146, mengalami peningkatan sebesar Rp12.424.826.850 atau sebesar 507,48% dari beban pokok pendapatan usaha Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 sebesar Rp2.448.320.000. Hal ini seiring dengan adanya peningkatan unit gudang yang tersedia untuk dijual dan unit gudang yang terjual di tahun 2019 pada proyek pergudangan Perseroan.

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

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.448.320.000 mengalami peningkatan sebesar 100% dari beban pokok pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan oleh dimulai adanya unit gudang yang tersedia untuk dijual dan unit gudang yang terjual pada periode 2018.

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

Perseroan tidak memiliki Beban Pokok Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

c. Beban Umum dan Administrasi

Rincian beban umum dan administrasi Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Beban Umum dan Administrasi					
Gaji dan Tunjangan	532.889	455.723	633.928	165.700	131.339
Keamanan dan Kebersihan	94.500	-	-	25.000	5.000
Sumbangan	62.900	-	-	-	2.000
Perjalan Dinas	51.396	8.914	11.884	15.934	-
Sewa Kantor	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Beban Promosi	49.572	-	-	-	-
Pajak	46.500	-	-	47.625	590.841
Imbalan Pascakerja	43.834	66.226	100.629	53.952	19.801
Transportasi	43.500	-	-	6.660	-
Utilitas	26.988	11.028	18.728	30.907	24.605
Penyusutan	23.756	-	-	-	3.750
Jasa Profesional	-	2.000	2.000	60.000	23.725
Lain-lain (Dibawah Rp20 Juta)	98.904	14.499	14.264	31.321	46.254
Jumlah Beban Usaha	1.124.740	608.389	831.433	487.099	897.314

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp1.124.740.327, mengalami peningkatan sebesar Rp516.350.842 atau sebesar 84,87% dari beban usaha Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan beban gaji dan tunjangan, perjalanan dinas, keamanan dan kebersihan, sumbangan, beban promosi, pajak, utilitas, penyusutan dan lain-lain.

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

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp831.433.215 mengalami peningkatan sebesar Rp344.334.425 atau sebesar 70,69% dari beban umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp487.098.790. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan beban gaji dan tunjangan, dan peningkatan beban imbalan pascakerja.

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

Beban umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp487.098.790 mengalami penurunan sebesar Rp410.215.436 atau sebesar -45,72% dari beban umum dan administrasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp897.314.226. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan signifikan pada beban pajak.

d. Pendapatan (Beban) Usaha Lainnya

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Pendapatan Bunga Jasa Giro	5.203	409	484	798	1.404
Beban Administrasi Bank	(1.630)	(720)	(1.025)	(1.017)	(1.458)
Beban Bunga	(1.041)	(81)	(86)	(159)	(41)
Jumlah	2.532	(392)	(627)	(378)	(96)

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018

Pendapatan (Beban) usaha lainnya Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp2.532.091, mengalami penurunan sebesar Rp2.924.370 dari Pendapatan (Beban) usaha lainnya Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018. Hal ini disebabkan karena adanya peningkatan pada beban administrasi bank dan beban bunga Perseroan.

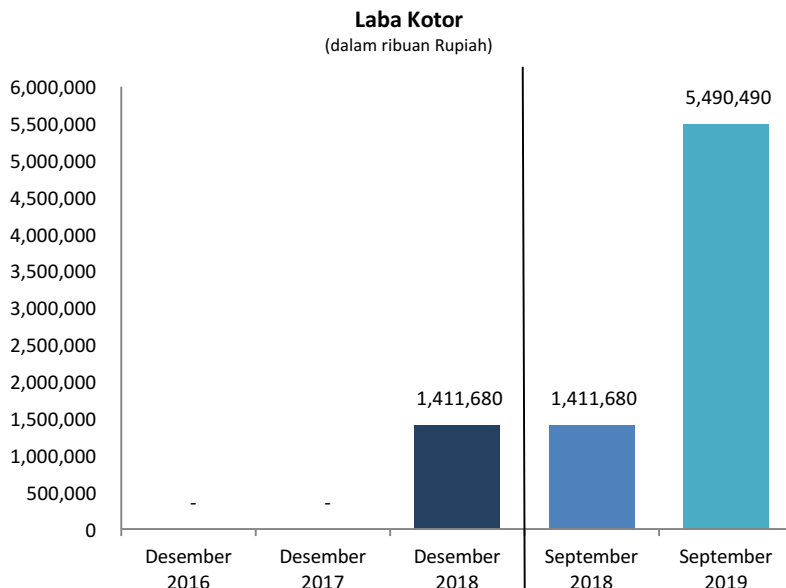
Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Beban usaha lainnya Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp626.662. Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, Perseroan membukukan beban usaha lainnya sebesar Rp377.768 Hal ini disebabkan karena adanya penurunan pendapatan jasa giro dan kenaikan beban administrasi bank.

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

Beban usaha lainnya Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp377.768. Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016, Perseroan membukukan beban usaha lainnya sebesar Rp95.593. Hal ini disebabkan karena adanya penurunan pendapatan jasa giro.

e. Laba Kotor



Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018

Laba kotor Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp5.490.489.512 mengalami kenaikan sebesar Rp4.078.809.512 atau sebesar 288,93% dari laba kotor Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan penjualan sampai dengan tanggal 30 September 2019.

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

Laba kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.411.680.000, mengalami peningkatan sebesar 100% dari laba kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017. Hal ini terutama disebabkan oleh mulai adanya Penjualan di tahun 2018, sedangkan pada tahun 2017 dan 2016 belum ada penjualan.

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

Perseroan tidak memiliki laba kotor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

f. Laba (Rugi) Sebelum Pajak

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018

Laba sebelum pajak Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp3.859.190.367, mengalami peningkatan sebesar Rp3.152.792.131 atau sebesar 446,32% dari laba sebelum pajak Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan penjualan sampai dengan tanggal 30 September 2019.

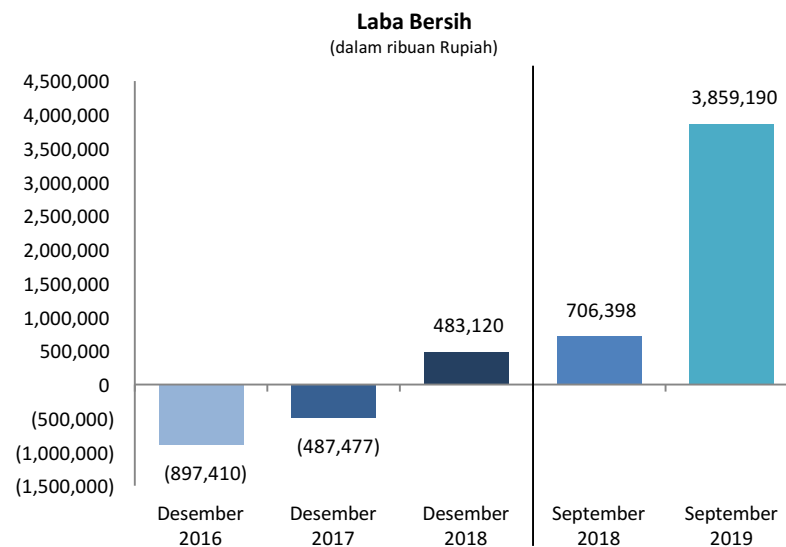
Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017

Laba sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp483.120.123, mengalami peningkatan sebesar Rp970.596.681 atau sebesar 199,11% dari rugi sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp487.476.558. Hal ini terutama disebabkan oleh mulai adanya Penjualan di tahun 2018, sedangkan pada tahun 2017 dan 2016 belum ada Penjualan.

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

Rugi sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp487.476.558, mengalami penurunan sebesar Rp409.933.261 atau sebesar 45,68% dari rugi sebelum pajak Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp897.409.819. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan pada beban umum dan administrasi Rp410.215.436 atau 45,72% dibandingkan tahun 2016.

g. Laba Bersih Tahun Berjalan



Dampak perubahan harga berpengaruh terhadap laba bersih Perseroan. Hal tersebut disebabkan oleh meningkatnya harga rata-rata unit gudang sebagai komponen pengali jumlah unit gudang terjual, yang dicatat sebagai pendapatan bersih Perseroan, dan berpengaruh terhadap peningkatan laba bersih Perseroan.

Perubahan kurs valuta asing berpengaruh tidak signifikan terhadap laba bersih Perseroan. Hal tersebut disebabkan oleh keseluruhan transaksi perusahaan dilakukan dalam mata uang pembukuan Perseroan, yaitu Rupiah.

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018

Laba bersih Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp3.859.190.367, mengalami peningkatan sebesar Rp3.152.792.131 atau sebesar 446,32% dari laba bersih Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan penjualan sampai dengan tanggal 30 September 2019.

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

Laba bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp483.120.123, mengalami peningkatan sebesar Rp970.596.681 atau sebesar 199,11% dari rugi bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp487.476.558. Hal ini terutama disebabkan oleh mulai adanya Penjualan di tahun 2018, sedangkan pada tahun 2017 dan 2016 belum ada Penjualan.

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

Rugi bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp487.476.558, mengalami penurunan sebesar Rp409.933.261 atau sebesar 45,68% dari rugi bersih Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp897.409.819. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan beban umum dan administrasi sebesar Rp410.215.436 atau 45,72% dibandingkan tahun 2016.

h. Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018

Laba komprehensif Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp3.941.008.345, mengalami peningkatan sebesar Rp3.214.784.613 atau sebesar 442,67% dari laba komprehensif Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 sebesar Rp726.223.732. Hal ini terutama disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan pada Penjualan di tahun 2019 dan kenaikan penghasilan komprehensif lain dari pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja.

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

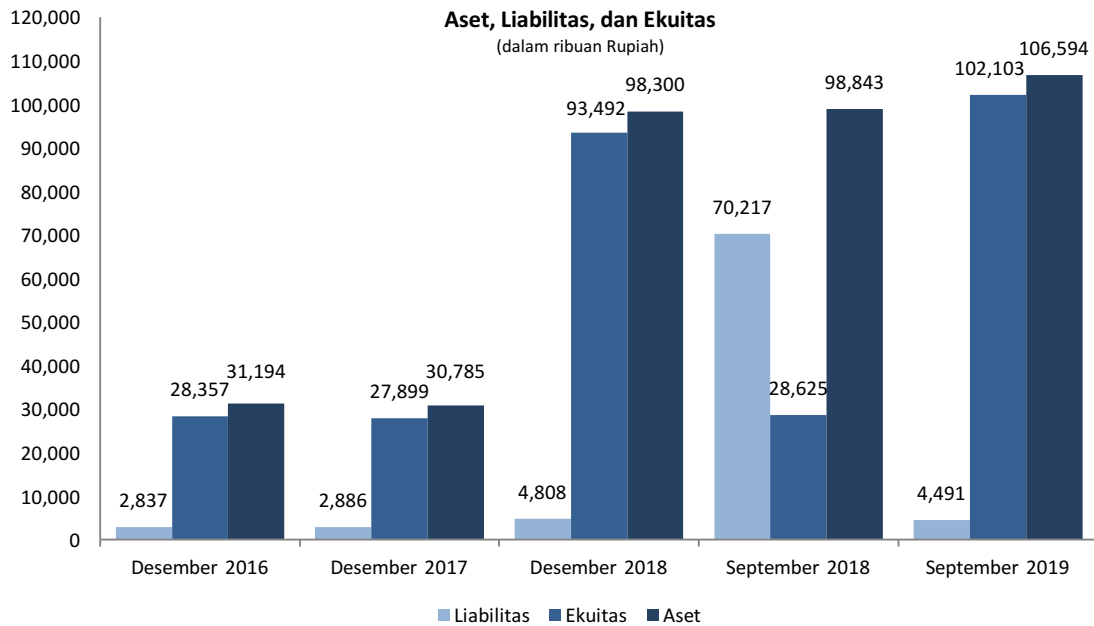
Laba komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp512.445.331, mengalami peningkatan sebesar Rp969.804.815 atau sebesar 212,04% dari rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp457.359.484. Hal ini terutama disebabkan oleh mulai adanya Penjualan di tahun 2018, sedangkan pada tahun 2017 dan 2016 belum ada Penjualan.

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

Rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp457.359.484, mengalami penurunan sebesar Rp440.050.335 atau sebesar 49,04% dari rugi komprehensif Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp897.409.819. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan beban umum dan administrasi sebesar Rp410.215.436 atau 45,72% dibandingkan tahun 2016.

5. ANALISIS LAPORAN POSISI KEUANGAN

Berikut adalah posisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan pada yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 serta 31 Desember 2018, 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016:



5.1. ASET

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan Bank	1.351.466	5.295	24.153	17.054.058	19.697.244
Piutang Usaha dari Pihak Ketiga	786.000	386.000	386.000	-	-
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	-	1.674.647	-	-	-
Persediaan Aset Real Estat	81.222.132	91.336.676	92.449.541	13.731.060	11.380.039
Biaya Dibayar Dimuka	191.400	-	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	83.550.997	93.402.618	92.859.694	30.785.118	31.077.283
ASET TIDAK LANCAR					
Aset Tetap					
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp23.756 dan nihil masing-masing per 30 September 2019 dan 2018 nihil dan Rp3.750 masing-masing per 30 Desember 2018, 2017 dan 2016)</i>					
	102.944	-	-	-	116.250
Persediaan Aset Real Estat	22.940.000	5.440.000	5.440.000	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar	23.042.944	5.440.000	5.440.000	-	116.250
JUMLAH ASET	106.593.941	98.842.618	98.299.694	30.785.118	31.193.533

Posisi tanggal 30 September 2019 dibandingkan posisi tanggal 30 September 2018

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp106.593.941.020, meningkat sebesar Rp7.751.323.414 atau 7,84% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 30 September 2018 sebesar Rp98.842.617.606. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan aset real estat sebesar Rp7.385.456.098 melalui akuisisi lahan sebesar 6.683 m².

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

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp98.299.693.718, meningkat sebesar Rp67.514.575.847 atau 219,31% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp30.785.117.871. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan aset real estat sebesar Rp84.158.480.846.

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

Jumlah aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp30.785.117.871, menurun sebesar Rp408.414.882 atau 1,31% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp31.193.532.753. Penurunan ini terutama disebabkan oleh adanya penurunan saldo Kas dan Bank sebesar Rp2.643.185.751 atau 13,42%, penurunan saldo aset tetap perusahaan sebesar Rp116.250.000 atau 100% *netted off* dengan peningkatan saldo persediaan aset real estate sebesar Rp2.351.020.869 atau 20,66%.

a. Aset Lancar***Posisi tanggal 30 September 2019 dibandingkan posisi tanggal 30 September 2018***

Jumlah aset lancar Perseroan pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp83.550.997.270, menurun sebesar Rp9.851.620.336 atau 10,55% dibandingkan dengan aset lancar pada tanggal 30 September 2018 sebesar Rp93.402.617.606. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan saldo Persediaan Aset Real Estate Lancar sebesar Rp10.114.543.902 atau 11,07% karena adanya penjualan unit gudang.

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

Jumlah aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp92.859.693.718, meningkat sebesar Rp62.074.575.847 atau 201,64% dibandingkan dengan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp30.785.117.871. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan saldo Persediaan Aset Real Estate Lancar sebesar Rp80.870.622.856 atau 698,43%.

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

Jumlah aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp30.785.117.871, menurun sebesar Rp292.164.882 atau 0,94% dibandingkan dengan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp31.077.282.753. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan saldo Kas dan Bank sebesar Rp2.643.185.751 atau 13,42%.

b. Aset Tidak Lancar***Posisi tanggal 30 September 2019 dibandingkan posisi tanggal 30 September 2018***

Jumlah aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp23.042.943.750, meningkat sebesar Rp17.602.943.750 atau 323,58% dibandingkan dengan aset tidak lancar pada tanggal 30 September 2018 sebesar Rp5.440.000.000. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan aset real estate sebesar Rp17.500.000.000 atau 321,69% melalui akuisisi lahan seluas 6.683 m².

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

Jumlah aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp5.440.000.000, meningkat sebesar Rp5.440.000.000 atau 100% dibandingkan dengan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp-. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan aset real estat tidak lancar sebesar Rp5.440.000.000 melalui akuisisi lahan seluas 2.250 m².

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

Jumlah aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp-, menurun sebesar Rp116.250.000 atau 100% dibandingkan dengan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp116.250,000. Penurunan ini terutama terutama dikontribusi dari penurunan saldo aset tetap karena adanya penjualan kendaraan.

5.2. LIABILITAS

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
LIABILITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang Usaha kepada Pihak ketiga	1.172.726	1.962.486	1.606.936	-	-
Utang Pajak	3.029.455	482.500	484.000	25.110	-
Uang Muka Penjualan	100.000	450.000	450.000	665.000	665.000
Uang Jaminan	112.120	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	4.414.301	2.894.986	2.540.936	690.110	665.000
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang kepada Pihak Berelasi	-	67.232.142	2.152.142	2.152.142	2.152.142
Liabilitas Imbalan Pascakerja	76.956	90.035	114.939	43.635	19.801
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	76.956	67.322.177	2.267.081	2.195.777	2.171.943
JUMLAH LIABILITAS	4.491.257	70.217.163	4.808.018	2.885.887	2.836.943

Posisi tanggal 30 September 2019 dibandingkan posisi tanggal 30 September 2018

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp4.491.256.647, menurun sebesar Rp65.725.906.530 atau 93,60% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp70.217.163.177. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang kepada pihak berelasi sebesar Rp67.232.142.010 dikarenakan adanya konversi utang kepada pihak berelasi ke ekuitas.

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

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp4.808.017.690, meningkat sebesar Rp1.922.130.516 atau 66,60% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.885.887.174. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan utang usaha kepada pihak ketiga sebesar Rp1.606.936.240.

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

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.885.887.174, meningkat sebesar Rp48.944.602 atau 1,73% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp2.836.942.572. Peningkatan ini terutama disebabkan peningkatan liabilitas imbalan pascakerja sebesar Rp23.834.602 atau 120,37%.

a. Liabilitas Jangka Pendek

Posisi tanggal 30 September 2019 dibandingkan posisi tanggal 31 Desember 2018

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp4.414.300.981, peningkatan sebesar Rp1.519.315.261 atau 52,48% dibandingkan dengan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp2.894.985.720. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan utang pajak sebesar Rp2.546.954.541 atau 527,87%.

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

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp2.540.936.240 meningkat sebesar Rp1.850.826.240 atau 268,19% dibandingkan dengan jumlah liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp690.110.000. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan utang usaha kepada pihak ketiga sebesar Rp1.606.936.240.

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

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp690.110.000 meningkat sebesar Rp25.110.000 atau 3,78% dibandingkan dengan jumlah liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp665.000.000. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan utang pajak.

b. Liabilitas Jangka Panjang

Posisi tanggal 30 September 2019 dibandingkan posisi tanggal 30 September 2018

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp76.955.666, menurun sebesar Rp67.245.221.791 atau 99,89% dibandingkan dengan liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp67.322.177.457. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang kepada pihak berelasi sebesar Rp67.232.142.010 dikarenakan adanya konversi utang kepada pihak berelasi ke ekuitas.

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

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp2.267.081.450 meningkat sebesar Rp71.304.276 atau 3,25% dibandingkan dengan jumlah liabilitas jangka pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.195.777.174. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan liabilitas imbalan pascakerja sebesar Rp.71.304.276 atau 163,41%.

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

Jumlah liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.195.777.174 meningkat sebesar Rp23.834.602 atau 1,10% dibandingkan dengan jumlah liabilitas jangka pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp2.171.942.572. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan liabilitas imbalan pascakerja sebesar Rp23.834.602 atau 120,37%.

5.3 EKUITAS

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
EKUITAS					
Modal Saham - Nilai nominal Rp20 per saham per 30 September 2019 Rp50 per saham per 31 Desember 2018, Rp500 per saham per 30 September 2018, 31 Desember 2017 dan 2016 (Rupiah Penuh)					
Modal Dasar 14.000.000.000 saham Per 30 September 2019, 2.000.000 saham per 31 Desember 2018, 2.000 saham per 30 September 2018, 31 Desember 2017 dan 2016					
Ditempatkan dan Disetor 3.500.000.000 saham Per 30 September 2019, 1.306.600.000 saham per 31 Desember 2018, 500 saham per 31 September 2018, 31 Desember 2017 dan 2016	70.000.000	250.000	65.330.000	250.000	250.000
Penghasilan Komprehensif Lain	141.260	49.943	59.442	30.117	-
Tambahan Modal Disetor	29.004.000	29.004.000	29.004.000	29.004.000	29.004.000
Saldo Laba	2.957.424	(678.488)	(901.766)	(1.384.886)	(897.410)
JUMLAH EKUITAS	102.102.684	28.625.454	93.491.676	27.899.231	28.356.590

Posisi tanggal 30 September 2019 dibandingkan posisi tanggal 30 September 2018

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp102.102.684.373, meningkat sebesar Rp73.477.229.944 atau 256,68% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp28.625.454.429. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan saldo laba dan peningkatan penghasilan komprehensif lain.

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

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp93.491.676.028, meningkat sebesar Rp65.592.445.331 atau 235,10% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp27.899.230.697. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan penghasilan komprehensif lain.

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

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp27.899.230.697, menurun sebesar Rp457.359.484 atau 1,61% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp28.356.590.181. Penurunan ini terutama disebabkan oleh peningkatan rugi pada tahun 2017.

6. ANALISIS LAPORAN ARUS KAS

Berikut adalah tingkat arus kas Perseroan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2019 dan 2018 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017, dan 2016:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan Kas dari Pelanggan	19.104.545	3.162.500	3.162.500	-	516.193
Pembayaran Kas kepada Karyawan	(492.373)	(455.722)	(633.928)	(140.590)	(131.339)
Pembayaran kepada Pemasok dan Beban Operasional Lainnya	(15.006.018)	(18.080.894)	(21.233.124)	(2.618.845)	(9.970.417)
Pembayaran Utang Pihak Berelasi	(2.152.142)	-	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	1.454.012	(15.374.116)	(18.704.552)	(2.759.436)	(9.585.563)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Penerimaan (Pemberian) Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	-	(1.674.647)	1.674.647	-	-
Penambahan Aset Tetap	(126.700)	-	-	-	-
Hasil Penjualan Aset Tetap	-	-	-	116.250	-
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(126.700)	(1.674.647)	1.674.647	116.250	-
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Tambahan Modal Disetor	-	-	-	-	28.884.000
Setoran Modal	-	-	-	-	150.000
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	-	-	-	-	29.034.000
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Bank Saldo Kas dan Bank Awal Periode / Tahun	1.327.312	(17.048.762)	(17.029.905)	(2.643.186)	19.448.437
Saldo Kas dan Bank Awal Periode / Tahun	24.153	17.054.058	17.054.058	19.697.244	248.807
Saldo Kas dan Bank Akhir Periode / Tahun	1.351.466	5.296	24.153	17.054.058	19.697.244

Periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas bersih yang diperoleh untuk aktivitas operasi di periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp1.454.012.464, meningkat sebesar Rp16.828.128.565 atau 109,50% dari sebelumnya kas yang digunakan untuk aktivitas operasi pada periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 sebesar Rp15.374.116.101. Perubahan ini berasal dari kenaikan penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp.15.942.045.453 atau 504,10%.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 adalah sebesar Rp126.700.000, menurun sebesar 92,43% jika dibandingkan dengan periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018. Penurunan arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi berasal dari penurunan pemberian piutang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp1.674.646.850.

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

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp18.704.551.849, meningkat sebesar Rp15.945.116.098 atau 577,84% jika dibandingkan dengan kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.759.435.751. Peningkatan arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi berasal dari kenaikan pembayaran kepada pemasok dan karyawan selama tahun 2018.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.674.646.850, meningkat sebesar 1340,56% jika dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017. Peningkatan arus kas bersih yang diperoleh dari penerimaan piutang 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 digunakan untuk aktivitas operasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp2.759.435.751, menurun sebesar Rp6.826.127.494 atau 71,21% jika dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp9.585.563.245. Penurunan arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi berasal dari penurunan pembayaran kepada pemasok dan karyawan.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Kas bersih yang diperoleh untuk kegiatan investasi di periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp116.250.000 meningkat sebesar 100%. Pada periode yang berakhir pada 31 Desember 2016 tidak terdapat penerimaan atau penggunaan arus kas dari atau untuk aktivitas investasi.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Pada periode yang berakhir tanggal 31 Desember 2017, tidak terdapat perubahan kas yang terjadi akibat aktivitas pendanaan. Hal ini berbeda jika dibandingkan dengan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dimana terdapat kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp28.884.000.000. Perbedaan ini dikarenakan oleh penurunan tambahan modal disetor.

Bisnis Perseroan tidak memiliki siklus atau pola bisnis tertentu sehingga tidak berpengaruh terhadap pola arus kas Perseroan.

7. RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Rasio Solvabilitas

Keterangan	30 September	31 Desember		
	2019	2018	2017	2016
Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset (%)	4,21%	4,89%	9,37%	9,09%
Rasio Utang Terhadap Modal (DER) (%)	4,40%	5,14%	10,34%	10,00%
Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset (%)	95,79%	95,11%	90,63%	90,91%

Rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 4,21%, 4,89%, 9,37%, dan 9,09%. Penurunan rasio Jumlah Kewajiban Terhadap Aset Perseroan terutama disebabkan oleh peningkatan aset Perseroan, terutama persediaan aset real estat.

Rasio Utang Terhadap Modal (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 4,40%, 5,14%, 10,34%, dan 10,00%. Penurunan Utang Terhadap Modal (*Debt to Equity Ratio*) Perseroan terutama disebabkan oleh meningkatnya Ekuitas Perseroan.

Rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 95,79%, 95,11%, 90,63%, dan 90,91%. Peningkatan rasio Jumlah Ekuitas Terhadap Jumlah Aset Perseroan terutama disebabkan oleh meningkatnya Ekuitas Perseroan.

Rasio Profitabilitas

Keterangan	30 September	31 Desember		
	2019	2018	2017	2016
Margin Laba Kotor (%)	26,96%	36,57%	-	-
Margin Laba Bersih (%)	18,95%	12,52%	-	-
Tingkat Pengembalian Aset (%)	3,62%	0,49%	-1,58%	-2,88%
Tingkat Pengembalian Modal (%)	3,78%	0,52%	-1,75%	-3,16%

Margin laba kotor (*Gross Profit Margin*) Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 26,96%, 36,57%, 0%, dan 0%. Peningkatan rasio margin laba kotor (*Gross Profit Margin*) Perseroan terutama disebabkan oleh efisiensi yang dilakukan oleh Perseroan untuk beban pokok penjualan dan beban administrasi & umum.

Margin laba bersih (*Net Profit Margin*) Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 18,95%, 12,52%, 0%, dan 0%. Peningkatan rasio margin laba bersih (*Net Profit Margin*) Perseroan terutama disebabkan oleh efisiensi yang dilakukan oleh Perseroan untuk beban pokok penjualan dan beban administrasi & umum.

Tingkat Pengembalian Aset (ROA) Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 3,62%, 0,49%, -1,58%, dan -2,88%. Peningkatan rasio tingkat Pengembalian Aset (ROA) Perseroan terutama disebabkan oleh meningkatnya penjualan Perseroan.

Tingkat Pengembalian Ekuitas (ROE) Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 3,78%, 0,52%, -1,75%, dan -3,16%. Peningkatan rasio imbal hasil ekuitas (ROE) Perseroan terutama disebabkan oleh meningkatnya penjualan Perseroan.

Rasio Likuiditas

Keterangan	30 September	31 Desember		
	2019	2018	2017	2016
Rasio Kas - <i>Cash Ratio</i> (%)	30,62%	0,95%	2471,21%	2961,99%
Rasio Cepat - <i>Quick Ratio</i> (%)	52,76%	16,14%	2471,21%	2961,99%
Rasio Lancar - <i>Current Ratio</i> (%)	1892,73%	3654,55%	4460,90%	4673,28%

Rasio kas (*Cash Ratio*) Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 30,62%, 0,95%, 2471,21%, dan 2961,99%. Penurunan rasio kas (*Cash Ratio*) Perseroan terutama disebabkan oleh penambahan persediaan aset real estat.

Rasio cepat (*Quick Ratio*) Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 52,76%, 16,14%, 2471,21%, dan 2961,99%. Penurunan rasio cepat (*Quick Ratio*) Perseroan terutama disebabkan oleh meningkatnya persediaan aset real estat Perseroan.

Rasio lancar (*Current Ratio*) Perseroan pada tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 31 Desember 2017, dan 31 Desember 2016 masing-masing sebesar 1892,73%, 3654,55%, 4460,90%, dan 4673,28%. Penurunan rasio lancar (*Current Ratio*) Perseroan terutama disebabkan oleh peningkatan utang pajak.

Sumber utama likuiditas internal Perseroan berasal dari kas internal dan utang kepada pihak berelasi. Perseroan tidak memiliki sumber eksternal. 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. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG

Perseroan mempunyai pinjaman yang masih terutang pada tanggal laporan keuangan terakhir per 30 September 2019 dengan keterangan sebagai berikut:

No.	Pinjaman	Total Pinjaman (dalam ribuan Rupiah)
1.	Pinjaman jangka pendek	4.414.301
2.	Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	0
3.	Pinjaman jangka panjang – setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	76.956
	Total pinjaman yang masih terutang	4.491.257

Perseroan tidak memiliki kebutuhan pada pinjaman musiman karena, Perseroan tidak memiliki siklus atau pola tertentu dalam usahanya. Tidak terdapat tambahan fasilitas pinjaman dari perbankan sampai dengan prospektus ini diterbitkan serta tidak terdapat pembatasan penggunaan pinjaman dan jaminan selain yang telah diungkapkan dalam Bab III. Pernyataan Utang.

9. BELANJA MODAL

Pada saat prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat komitmen investasi barang modal yang material yang dilakukan oleh Perseroan dan tidak terdapat investasi barang modal yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi.

10. KEBIJAKAN PEMERINTAH

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

1. Kebijakan fiskal seperti perubahan tarif pajak dan pungutan pada industri Perseroan akan berdampak pada meningkatnya beban pajak dan beban tambahan atas jasa yang diberikan oleh Perseroan. Hal tersebut dapat mempengaruhi beban pajak dan laba bersih Perseroan.
2. Kebijakan moneter seperti kenaikan tingkat suku bunga akan memengaruhi pendanaan Perseroan.

Transaksi Yang Tidak Normal dan Jarang Terjadi dan Perubahan Penting Dalam Ekonomi yang Dapat Mempengaruhi Jumlah Pendapatan dan Profitabilitas yang Dilaporkan dalam Laporan Keuangan

Posisi Laporan Keuangan Perseroan tidak mengalami kenaikan ataupun penurunan yang signifikan yang dapat berdampak pada kegiatan usaha maupun hasil usaha Perseroan sebagai akibat adanya kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi ataupun adanya perubahan penting dalam ekonomi.

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 Ketersediaan Lahan Yang Dimiliki Perseroan

Sebagai Perusahaan yang bergerak dibidang properti, ketersediaan lahan menjadi suatu hal yang penting. Saat ini lahan yang dimiliki Perseroan dirasa cukup, namun Perseroan tetap harus melakukan penambahan lahan-lahan baru untuk menjaga keberlangsungan Perseroan itu sendiri. Tidak ada jaminan kedepannya Perseroan akan dengan mudah menambah ketersediaan lahan yang dimiliki dan tentu hal itu akan menjadi kendala Perseroan dalam memperoleh pendapatan kedepannya.

B. RISIKO USAHA YANG BERHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Risiko dari kondisi ekonomi dan politik yang tidak stabil dapat mempengaruhi secara negatif permintaan terhadap properti

Kondisi perekonomian Indonesia mengalami berbagai perubahan yang dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi domestik dan juga fluktuasi perekonomian dunia yang mengalami banyak tantangan khususnya sejak krisis keuangan global di tahun 2008. Gangguan yang terjadi pada perekonomian global yang terjadi seperti penurunan permintaan pada negara perekonomian besar dunia, fluktuasi harga komoditas dunia, kesulitan pembiayaan untuk korporasi, dan fluktuasi di Pasar Modal, ikut mempengaruhi kondisi perekonomian domestik yang banyak ditopang oleh konsumsi domestik. Selain itu, sejak tahun 1998, Indonesia telah mengalami berbagai peristiwa politik akibat perubahan dinamis peta politik di Indonesia. Peristiwa politik tersebut seringkali menyebabkan ketidakstabilan politik dan pada beberapa kesempatan menimbulkan kerusuhan sosial dan sipil. Perubahan kondisi ekonomi dan politik tidak berada dalam kendali Perseroan.

Memburuknya kondisi ekonomi dan politik dapat mempengaruhi secara negatif permintaan akan properti termasuk area pergudangan yang disediakan oleh Perseroan. Perlambatan permintaan akan properti dapat memicu penurunan harga pergudangan secara umum dan hal tersebut dapat membawa pengaruh negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan.

Risiko dari keberhasilan dalam melakukan akuisisi pada lahan yang memenuhi kriteria untuk dibangun menjadi properti

Dalam pengembangan usahanya, Perseroan dari waktu ke waktu berupaya untuk mengakuisisi lahan strategis yang sesuai untuk dapat dikembangkan dan dibangun menjadi properti beserta sarana penunjang logistik. Dari sisi perizinan, lahan yang diakuisisi tersebut harus masuk dalam wilayah yang peruntukannya adalah bagi bangunan industri dan pergudangan, termasuk lahan dalam kawasan industri atau kawasan berikat. Kemudian untuk pengembangan, wilayah di mana lahan tersebut berada harus ditunjang oleh infrastruktur dan utilitas penunjang bisnis logistik, termasuk diantaranya akses jalan yang memadai untuk lalu lintas truk kontainer ukuran 40 ft, sambungan listrik dan air bersih yang memadai dan juga kondisi keamanan lingkungan yang baik. Selain itu, akses terhadap jalur distribusi seperti jaringan jalan tol dan akses pelabuhan ataupun bandara akan menjadi

pertimbangan. Wilayah tersebut juga harus memiliki aktivitas industri atau arus barang yang tinggi sehingga berpotensi untuk berkembang menjadi jalur logistik utama sehingga memiliki daya tarik yang kuat bagi calon pembeli. Perseroan tidak dapat memastikan bahwa Perseroan akan selalu dapat mengidentifikasi target akuisisi lahan ataupun properti yang telah ada yang memenuhi kriteria tersebut. Ketidakmampuan Perseroan untuk mengakuisisi lahan yang memenuhi kriteria untuk dibangun menjadi properti dapat membawa dampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan.

Risiko dari keberhasilan menyelesaikan akuisisi lahan dan membangun properti dengan syarat dan ketentuan yang menguntungkan secara komersial

Setelah mengidentifikasi target akuisisi lahan ataupun fasilitas pergudangan yang telah ada, Perseroan dituntut untuk dapat menegosiasikan syarat dan ketentuan yang layak secara komersial. Tidak ada jaminan bahwa Perseroan dapat mencapai kesepakatan dengan syarat dan ketentuan komersial yang wajar terkait akuisisi tersebut, dan berhasil menyelesaikan peluang-peluang tersebut. Ketidakmampuan Perseroan menyelesaikan akuisisi dengan syarat dan ketentuan komersial yang menguntungkan pada waktu yang ditentukan dapat berpengaruh negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan.

Penyelesaian akuisisi harus diikuti oleh keberhasilan pembangunan Properti juga biaya yang menguntungkan bagi Perseroan. Konstruksi suatu properti meliputi berbagai tahapan penting, yang terdiri dari proses desain, perencanaan anggaran, proses pemilihan kontraktor, pemenuhan perizinan dan pelaksanaan pembangunan. Meski proses perencanaan telah dilaksanakan, dalam proses konstruksi terdapat kemungkinan Perseroan tidak dapat melaksanakan pembangunan secara tepat waktu dan sesuai biaya yang telah dianggarkan dikarenakan berbagai faktor termasuk namun tidak terbatas pada:

- tertundanya atau tidak diperolehnya perizinan yang diperlukan terkait rencana umum tata ruang kota, penggunaan lahan, IMB, sertifikat dan persetujuan lain yang diperlukan dari instansi pemerintah yang berwenang;
- risiko konstruksi, termasuk keterlambatan konstruksi atau eskalasi biaya (misalnya karena perubahan dari rencana desain awal, keterbatasan material, peralatan, atau pekerja untuk konstruksi, sebagai akibat dari peningkatan harga komoditas dan inflasi), kondisi cuaca yang buruk, masalah teknis, lingkungan atau geologis yang tidak diperkirakan sebelumnya, material atau metode pembangunan yang cacat, kegagalan dari kontraktor atau penyedia barang dan jasa pihak ketiga, atau kesulitan finansial, atau perselisihan diantara para pihak dalam suatu konstruksi terkait kontrak, penghentian pekerjaan, pemogokan pekerja, atau kecelakaan;
- risiko tidak tersedianya atau tidak terealisasinya rencana pembangunan infrastruktur dan utilitas yang menunjang suatu lokasi Properti, misalnya akses jalan tol, akses ke pelabuhan atau bandara, ketersediaan pasokan listrik dan air bersih yang memadai, dan kondisi keamanan lingkungan yang kondusif.

Ketidakmampuan Perseroan untuk penyelesaian akuisisi dan konstruksi secara efektif dan efisien dapat berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan.

Risiko tidak dapat dipastikannya pendanaan untuk akuisisi dan pengembangan Properti di masa depan ataupun melunasi kewajiban dari pendanaan yang telah diperoleh

Bisnis properti termasuk dalam kegiatan usaha yang padat modal (*capital intensive*). Perseroan bermaksud untuk memperoleh pendanaan untuk pengembangan properti melalui kombinasi pinjaman bank, kas dari hasil operasi dan peningkatan modal saham melalui penawaran umum perdana di BEI. Perseroan menghadapi risiko terkait pendanaan bersifat utang, termasuk risiko bahwa Perseroan gagal memenuhi kewajiban pembayaran kembali bunga dan cicilan pokok utang pada saat jatuh tempo, atau tidak dapat melakukan pembiayaan kembali dengan syarat dan kondisi yang menguntungkan pada saat jatuh tempo atau memperoleh sumber pendanaan lainnya seperti penjualan aset atau peningkatan modal saham untuk membayar utang yang jatuh tempo. Peningkatan suku bunga pinjaman secara umum akan mempersulit diperolehnya pembiayaan kembali pada saat jatuh tempo utang atau akan meningkatkan biaya pendanaan dari utang baru yang diperoleh.

Perseroan juga menghadapi risiko dalam memperoleh pendanaan untuk akuisisi lahan karena secara regulasi perbankan yang berlaku, pinjaman dari bank domestik tidak dapat digunakan untuk pembelian tanah. Juga tidak ada jaminan bahwa pendanaan bank untuk konstruksi properti dapat diperoleh dengan syarat dan ketentuan yang menguntungkan. Selain itu, kebijakan dan ketersediaan pembiayaan perbankan untuk sektor konstruksi dan properti juga mempengaruhi Perseroan. Dalam memperoleh pembiayaan bank, Perseroan juga harus menyediakan jaminan yang memadai bagi bank pemberi pinjaman. Kegagalan Perseroan dalam memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dapat membawa risiko kehilangan atas aset properti yang menjadi jaminan.

Dalam hal pembiayaan modal ekuitas, keberhasilan Perseroan dalam melakukan penawaran saham baru untuk peningkatan modal saham disetor sangat dipengaruhi oleh kondisi pasar saham pada saat dilaksanakannya penawaran. Kondisi dan prospek usaha Perseroan dan juga daya tarik sektor menjadi penentu dari valuasi saham baru yang dilepas yang mempengaruhi besarnya hasil penawaran dan pengaruh dilusi terhadap pemegang saham lama.

Ketidakmampuan Perseroan memperoleh pendanaan untuk akuisisi dan pengembangan aset properti pada waktunya atau kegagalan Perseroan dan/atau Entitas Anak dalam memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo dikarenakan kondisi Pasar Modal dan perbankan yang memburuk khususnya yang disertai kenaikan tingkat suku bunga secara umum dapat berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan.

Risiko dari tidak diperolehnya perlindungan asuransi yang memadai

Perseroan memiliki pertanggungan asuransi industri segala risiko dan asuransi yang menjamin kerugian yang timbul akibat gangguan usaha untuk beberapa aset yang penting, termasuk diantaranya properti, peralatan dan aset penunjang Perseroan. Polis-polis asuransi tersebut menjamin kerugian yang ditimbulkan oleh, antara lain, kebakaran, ledakan, sambaran kilat, banjir, gempa bumi, taifun, badai, dan kejadian kahar lainnya, tetapi dengan pengecualian antara lain sebagai berikut, perang, tindakan bermusuhan, aksi militer, huru hara dan radiasi nuklir. Dalam hal kerugian Perseroan melebihi pertanggungan asuransi Perseroan, atau apabila Perseroan tidak ditanggung oleh polis asuransi yang dimiliki Perseroan, maka Perseroan mungkin bertanggung jawab untuk menutup kerugian yang tersisa. Kerugian tersebut dapat menimbulkan dampak merugikan terhadap kegiatan usaha Perseroan dan dapat menimbulkan dampak merugikan terhadap hasil keuangan dan profitabilitas Perseroan.

Perseroan tidak memiliki asuransi yang memadai terhadap risiko gangguan bisnis atau "*business interruption risks*". Sehingga apabila terjadi kerusakan yang berat terhadap properti, peralatan dan aset penunjang yang dimiliki Perseroan yang dapat mengganggu jalannya kegiatan usaha. Karenanya gangguan yang dapat terjadi terhadap kegiatan penjualan pergudangan Perseroan yang tidak ditutup oleh asuransi dapat berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha Perseroan.

Risiko dalam mengendalikan biaya-biaya operasional tetap dan variabel

Perseroan terus berupaya untuk meningkatkan efisiensi dalam mengendalikan biaya-biaya operasional baik biaya tetap maupun variabel. Perseroan melakukan pengawasan berkelanjutan terhadap biaya-biaya operasional yang terdiri dari beban utilitas, perbaikan dan pemeliharaan, asuransi, keamanan, beban umum dan administrasi, beban bunga dan lainnya.

Risiko persaingan usaha

Pertumbuhan dan prospek industri properti di Indonesia dimasa yang akan datang, mendorong munculnya perusahaan-perusahaan baru yang sejenis dengan Perseroan. Persaingan yang tinggi dapat mengakibatkan berkurangnya penjualan properti dan penurunan profit Perseroan. Apabila hal ini terjadi secara berkelanjutan maka dapat menurunkan perolehan pendapatan yang berakibat pada kinerja keuangan Perseroan. Disisi lain, terdapat kemungkinan peluang kerjasama dengan pesaing tersebut untuk meningkatkan kapasitas dan kapabilitas Perseroan.

Risiko terkait tuntutan masyarakat sekitar terkait isu pencemaran lingkungan

Perseroan tunduk kepada berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia yang terkait dengan lingkungan hidup. Peraturan lingkungan hidup (Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup) juga dapat mengharuskan pemilik dan pengembang properti untuk memenuhi kewajiban terhadap kepatuhan dalam pengelolaan limbah, bahan beracun dan beberapa substansi lainnya yang diatur. Gagal dalam memenuhi peraturan perundang-undangan tersebut akan dapat menimbulkan denda atau sanksi lainnya. Walaupun Perseroan mengharuskan pembeli unit Pergudangan untuk mematuhi peraturan lingkungan hidup, termasuk pembuangan limbah industri, terdapat kemungkinan Perseroan dimintakan pertanggungjawaban sehubungan dengan adanya pelanggaran pembeli terhadap peraturan perundang-undangan tersebut.

Terdapat juga risiko bahwa permasalahan tanggung jawab, kepatuhan dan dampak lingkungan hidup material dapat timbul atau mungkin timbul di masa depan setelah kajian terkait diselesaikan. Pada akhirnya, peraturan perundang-undangan di masa depan, dan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan yang telah ada di waktu mendatang mungkin dapat menimbulkan tambahan kewajiban tanggung jawab atas lingkungan hidup.

Perseroan dapat dikenakan sanksi atau denda yang berkaitan dengan masalah lingkungan, sehingga hal ini dapat mempengaruhi kegiatan usaha, reputasi, kondisi keuangan dan hasil usaha Perseroan. Beroperasinya fasilitas properti Perseroan serta pembangunan Properti Perseroan berpotensi menambah beban lingkungan. Walaupun Perseroan selalu berupaya untuk mematuhi peraturan yang berlaku di bidang lingkungan hidup, namun terdapat risiko pencemaran lingkungan yang diakibatkan proses konstruksi, yang dapat mencemari udara sekitar.

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

Kegagalan dalam pemenuhan peraturan terkait merupakan faktor penting bagi keberhasilan pembangunan proyek Perseroan yang bergerak di bidang pergudangan. Kegiatan Perseroan dapat dipengaruhi oleh kegagalan Perseroan memenuhi peraturan terkait dengan pemilikan dan pengembangan dari proyek Perseroan, yang mana dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

Risiko terkait perubahan teknologi

Di era digital saat ini, perkembangan teknologi yang cepat dapat berdampak signifikan terhadap persaingan industri dalam aspek bisnis dan pemasaran. Teknologi digital telah menawarkan kemudahan bagi konsumen dalam menentukan produk pilihannya, sehingga Perseroan dan para pelaku industri dituntut untuk cepat beradaptasi terhadap perubahan teknologi yang terjadi.

Risiko terkait kelangkaan sumber daya

Perseroan membutuhkan sumber daya manusia yang berkualitas dan berpengalaman mengingat semua merupakan satu kesatuan. Kelangkaan sumber daya manusia yang berkualitas dapat mempengaruhi kinerja Perseroan.

Risiko terhadap pasokan bahan baku

Kontraktor memperoleh seluruh bahan-bahan bangunan dari pemasok pihak ketiga. Dalam periode terganggunya ketersediaan bahan bangunan antara lain besi baja, dan atau semen, akan mengakibatkan terganggunya penyelesaian dari bangunan yang bersangkutan. Hal ini memungkinkan pembangunan akan tidak sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan juga memungkinkan akan meningkatkan biaya konstruksi bangunan.

C. RISIKO UMUM

Risiko perubahan kondisi perekonomian secara lokal, regional dan global

Menurunnya kondisi ekonomi dunia sejak tahun 2008 memberikan dampak buruk terhadap kinerja ekonomi global, yang mengakibatkan terjadinya penurunan pertumbuhan ekonomi, konsumsi rumah tangga yang melambat dan lemahnya investasi dikarenakan hilangnya permintaan eksternal dan meningkatnya ketidakpastian ekonomi dunia. Kondisi tersebut memberikan pengaruh terhadap kegiatan usaha dan konsumen Indonesia, yang dapat mengakibatkan berkurangnya permintaan terhadap properti untuk industri, retail, perumahan dan komersial. Penurunan kondisi ekonomi di Indonesia di masa depan dapat pula menyebabkan dampak negatif yang material terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha dan prospek Perseroan.

Hilangnya kepercayaan investor pada sistem keuangan pasar negara berkembang dan lainnya, atau faktor lainnya, seperti kondisi ekonomi global yang semakin memburuk, dapat meningkatkan volatilitas di pasar keuangan Indonesia dan menghambat atau menyebabkan penurunan tingkat pertumbuhan perekonomian Indonesia. Kenaikan volatilitas tersebut maupun penurunan tingkat pertumbuhan ekonomi pada akhirnya dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

Tuntutan atau gugatan hukum

Dalam kegiatan usahanya, Perseroan terikat dengan pelanggan maupun *supplier* melalui kontrak, surat perintah kerja, atau dokumen lainnya yang dibuat dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang diatur oleh hukum untuk mengatur hak dan kewajiban setiap pihak yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Adanya pelanggaran atau perbedaan (*dispute*) dapat mengakibatkan salah satu pihak akan mengajukan tuntutan atau gugatan hukum kepada pihak lainnya. Setiap tuntutan atau gugatan hukum tentu saja berpotensi untuk menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat, salah satunya adalah Perseroan. Risiko terkait dengan gugatan hukum yang dapat terjadi antara lain gugatan dari *supplier* yang diakibatkan oleh keterlambatan pembayaran oleh Perseroan atau gugatan dari pihak pelanggan dikarenakan kualitas yang didapatkan oleh pelanggan tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Kebijakan Pemerintah

Dalam melakukan kegiatan usaha, adanya perubahan kebijakan Pemerintah yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha di dalam negeri, tentu juga akan membawa konsekuensi bagi Perseroan. Kebijakan yang dapat sangat berpengaruh pada Perseroan antara lain terkait secara langsung dengan sektor pergudangan. Perubahan tersebut dapat meningkatkan kewajiban dari Perseroan yang pada akhirnya dapat berdampak negatif kepada operasional Perseroan.

Risiko Bencana Alam

Seperti diketahui bersama, Indonesia adalah termasuk negara yang seringkali mengalami bencana alam seperti banjir, gempa bumi, tsunami dan lainnya. Ketika suatu lahan yang dikuasai oleh Perseroan mengalami suatu bencana, tentu sedikit banyak akan mempengaruhi kegiatan Perseroan.

Kejadian geologi di masa mendatang dapat berdampak signifikan terhadap perekonomian Indonesia. Gempa bumi yang signifikan atau gangguan geologi lain di setiap kota berpenduduk besar di Indonesia dapat mengganggu ekonomi dan menurunkan kepercayaan investasi, serta dapat properti ataupun merusak infrastruktur, utilitas dan akses transportasi logistik sehingga dapat mengganggu kegiatan usaha persewaan Perseroan yang pada akhirnya dapat berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek usaha.

Risiko perubahan kurs valuta asing (depresiasi nilai tukar rupiah)

Saat ini, seluruh transaksi Perseroan dilaksanakan dalam mata uang Rupiah. Jika kedepannya Perseroan perlu melakukan transaksi jenis apapun dalam mata uang asing, maka pergerakan nilai tukar rupiah terhadap mata uang tersebut akan memiliki dampak terhadap kinerja keuangan Perseroan. Perseroan akan memiliki eksposur terhadap fluktuasi nilai tukar yang dapat berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Perubahan kurs valuta asing tersebut dapat mempengaruhi kinerja Perseroan dari arus kas, aset, maupun kewajiban. Dengan demikian, Perseroan akan berkemungkinan mengalami kerugian pada sisi aset dan arus kas masuk bila mata uang melemah terhadap kurs valuta asing.

Sampai dengan terbitnya Prospektus ini, Perseroan tidak melakukan transaksi lindung nilai karena Perseroan berpendapat bahwa pergerakan nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing tidak memiliki dampak yang material dan masih dapat dikelola (*manageable*) oleh Perseroan serta tidak adanya transaksi dalam mata uang asing pada pendapatan Perseroan.

Ketentuan negara lain atau peraturan internasional

Risiko terkait ketentuan negara lain atau peraturan internasional akan mempengaruhi kinerja ekspor dan impor. Jika suatu negara mengeluarkan peraturan yang berdampak *negative* terhadap ekspor dan impor, maka akan mempengaruhi permintaan akan pergudangan yang berdampak terhadap kinerja Perseroan.

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 kerjasama/aliansi strategis, *Joint Operation*, *Joint Venture* atau divestasi yang signifikan;
- perubahan harga saham perusahaan-perusahaan (khususnya di Asia) dan di negara-negara berkembang;
- putusan akhir atas suatu litigasi yang sedang berjalan atau yang akan terjadi di masa mendatang;
- penjualan saham yang dilakukan oleh Pemegang Saham Utama dan/atau Pemegang Saham Pengendali Perseroan; dan

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 BEI 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

Tidak ada kejadian penting dan signifikan yang perlu diungkapkan setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 7 Februari 2020 atas laporan posisi keuangan perseroan pada tanggal 30 September 2019 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, ditandatangani Ahalik, S.E., Ak., M.Si., M.Ak., CPA, CPSAK, CPMA, CA (Ijin Akuntan Publik No. AP.1292).

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

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan dengan nama PT Firman Mercu Alam Film sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas “**PT Firman Mercu Alam Film**” Nomor: 26 tanggal 5 Juni 1987, yang diperbaiki dengan Akta Pernyataan Masuk Sebagai Pendiri Perseroan Terbatas “PT Firman Mercu Alam Film” dan Perubahan Anggaran Dasar Nomor: 198 tanggal 24 September 1987 serta Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor: 233 tanggal 23 Desember 1987 yang seluruhnya dibuat di hadapan Susanti, S.H., Notaris di Surabaya, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) No. C2-8210 HT.01.01.Th.87 tanggal 31 Desember 1987, dan yang mana seluruh akta-akta tersebut telah didaftarkan dalam Buku Register di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah No. 60/1988, 61/1988, 62/1988 dan 63/1988, seluruhnya pada tanggal 12 Januari 1988, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 12 tanggal 9 Februari 1988, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 171.

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan mengalami beberapa kali perubahan, salah satunya diubah untuk disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, yaitu sebagaimana termaktub dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang / Pemilik Saham PT Firman Mercu Alam Film Nomor: 29 tanggal 3 September 1998, yang diperbaiki dengan Akta Perbaikan Nomor: 34 tanggal 13 November 2000, yang masing-masing dibuat oleh serta dibuat di hadapan Wachid Hasyim, S.H., Notaris di Surabaya, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-10649 HT.01.04.TH.2001 tanggal 5 Oktober 2001, dan perubahan anggaran dasarnya telah dilaporkan serta telah diterima dan dicatat dengan Nomor: C-10648 HT.01.04.TH.2001 tanggal 5 Oktober 2001 pada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, (selanjutnya disebut “**Akta No. 34 tanggal 13 November 2000**”), dimana keputusan para pemegang saham Perseroan antara lain telah menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Firman Mercu Alam. Seluruh Anggaran Dasar Perseroan tersebut juga telah diubah untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”) dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Firman Mercu Alam Nomor: 124 tanggal 16 September 2014, yang dibuat oleh Ariyani, S.H., Notaris di Kota Surabaya, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-01240.40.27.2014 tanggal 17 September 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0094594.40.80.2014 tanggal 17 September 2014, (selanjutnya disebut “**Akta No. 124 tanggal 16 September 2014**”), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui keputusan-keputusan di antaranya perubahan nama Perseroan menjadi PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera.

Selanjutnya akta Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan yang terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor: 74 tanggal 22 November 2019, yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0097836.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0364205 tanggal 25 November 2019 dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0364206 tanggal 25 November 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 (untuk selanjutnya disebut “**Akta No. 74 tanggal 22 November 2019**”).

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa.

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

Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia 68110

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

Kantor Perseroan berlokasi di Surabaya.

B. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN

Pada saat pendirian, struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	500	250.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Budhi Sutrisno	30	15.000.000	30
2. Ir. Henky Soesanto	10	5.000.000	10
3. Ang Sioe Kwang	20	10.000.000	20
4. Aland Soesanto	10	5.000.000	10
5. Lukman Soesanto	5	2.500.000	5
6. Widjaya Charles	5	2.500.000	5
7. Rachmat Arifin	5	2.500.000	5
8. Suwito Djajaseputra	5	2.500.000	5
9. Lilianne Tanzil	10	5.000.000	10
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100	50.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	400	200.000.000	-

Susunan para pemegang saham Perseroan tidak mengalami banyak perubahan dalam 3 (tiga) tahun terakhir. Perseroan mengalami perubahan riwayat permodalan dan susunan para pemegang saham pada tahun 2016 sebanyak 2 (dua) kali dan pada tahun 2018 sebanyak 3 (tiga) kali. Sedangkan, perubahan pada tahun 2019 terkait dengan peningkatan modal dasar, modal disetor dan ditempatkan Perseroan serta terkait dengan rencana Penawaran Umum Perseroan, berikut ini riwayat permodalan dan susunan pemegang saham pada tahun 2016, 2018 dan 2019:

Tahun 2016

- a. Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Nomor: 33 tanggal 6 April 2016, yang dibuat oleh Ariyani, S.H., Notaris di Surabaya, akta mana telah diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0039970 tanggal 14 April 2016 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, akta mana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0046614.AH.01.11.TAHUN 2016 tanggal 14 April 2016, para pemegang saham Perseroan telah mengambil keputusan-keputusan sebagai berikut:
 - i. Penjualan saham yang dimiliki oleh Tuan Henky Soesanto kepada Tuan Felix Soesanto, Master of Business Administration sebanyak 20 (dua puluh) saham perseroan dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli Saham Nomor: 29 tanggal 6 April 2016, yang dibuat di hadapan Aryani S.H., Notaris di Surabaya;
 - ii. Penjualan saham yang dimiliki oleh Tuan Henky Soesanto kepada Nyonya Alberta Soesanto sebanyak 10 (sepuluh) saham perseroan dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli Saham Nomor: 30 tanggal 6 April 2016, yang dibuat di hadapan Aryani S.H., Notaris di Surabaya;

- iii. Penjualan saham yang dimiliki oleh Tuan Henky Soesanto kepada Nona Aurelia Soesanto sebanyak 10 (sepuluh) saham perseroan dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli Saham Nomor: 31 tanggal 6 April 2016, yang dibuat di hadapan Aryani S.H., Notaris di Surabaya;
- iv. Penjualan saham yang dimiliki oleh Nyonya Rukmini Sulastri Sugito kepada Tuan Felix Soesanto, Master of Business Administration sebanyak 40 (empat puluh) saham perseroan dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli Saham Nomor: 32 tanggal 6 April 2016, yang dibuat di hadapan Aryani S.H., Notaris di Surabaya.

Sehingga setelah dilaksanakannya jual beli saham tersebut, maka susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	500	250.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Felix Soesanto, M.B.A	100	50.000.000	50
2. Alberta Sosanto	50	25.000.000	25
3. Aurelia Soesanto	50	25.000.000	25
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	200	100.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	300	150.000.000	-

- b. Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Nomor: 115 tanggal 25 April 2016 yang di buat oleh Ariyani, S.H., Notaris di Kota Surabaya, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-0008897.AH.01.02. TAHUN 2016 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera tanggal 11 Mei 2016, serta telah diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0047342 tanggal 11 Mei 2016 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, akta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0057930.AH.01.11.TAHUN 2016 tanggal 11 Mei 2016, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 48 tanggal 17 Juni 2016, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 10158, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, sebagai berikut:

- a. Peningkatan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) yang terbagi atas 500 (lima ratus) saham masing-masing bernilai nominal sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) diperbesar menjadi Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) yang terbagi atas 2.000 (dua ribu) saham masing-masing bernilai nominal sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu Rupiah) setiap sahamnya; dan
- b. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor yang semula Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) yang terbagi atas 200 (dua ratus) saham masing-masing bernilai nominal sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) diperbesar menjadi Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) yang terbagi atas 500 (lima ratus) saham masing-masing bernilai nominal sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Atas penambahan modal ditempatkan dan modal disetor sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) telah diambil bagian dan disetor penuh dalam Perseroan seluruhnya oleh:

- i. Tuan Felix Soesanto, Master of Business Administration, tersebut sejumlah 150 (seratus lima puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta Rupiah);
- ii. Nyonya Alberta Soesanto, tersebut sejumlah 75 (tujuh puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah); dan

- iii. Nona Aurelia Sesanto, tersebut sejumlah 75 (tujuh puluh lima) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Felix Soesanto, M.B.A	250	125.000.000	50
2. Alberta Sosanto	125	62.500.000	25
3. Aurelia Soesanto	125	62.500.000	25
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	500	250.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	1.500	750.000.000	-

Tahun 2018

- a. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Nomor: 11 tanggal 27 November 2018, yang dibuat di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0266413 tanggal 20 Mei 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, akta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0082142.AH.01.11 TAHUN 2019 tanggal 20 Mei 2019, para pemegang saham Perseroan telah mengambil keputusan sebagai berikut:
- i. Pengalihan/penjualan saham milik Nyonya Alberta Soesanto kepada PT Agung Alam Anugrah sebanyak 125 (seratus dua puluh lima) saham perseroan dengan nilai nominal seluruhnya Rp62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli Saham Nomor: 12 tanggal 27 November 2018, yang dibuat di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang; dan
- ii. Pengalihan/penjualan saham milik Nyonya Aurelia Soesanto kepada PT Agung Alam Anugrah sebanyak 125 (seratus dua puluh lima) saham perseroan dengan nilai nominal seluruhnya Rp62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli Saham Nomor: 13 tanggal 27 November 2018, yang dibuat di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang.

Sehingga setelah dilaksanakannya jual beli saham tersebut, maka susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Felix Soesanto, M.B.A	250	125.000.000	50
2. PT Agung Alam Anugrah	250	125.000.000	50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	500	250.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	1.500	750.000.000	-

- b. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Nomor: 11 tanggal 27 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0269577 tanggal 21 Mei 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera dan Nomor: AHU-AH.01.03-0269585 tanggal 21 Mei 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, akta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0082942.AH.01.11

TAHUN 2019 tanggal 21 Mei 2019, para pemegang saham Perseroan telah mengambil keputusan sebagai berikut:

- i Menyetujui pengalihan/penjualan saham-saham dalam Perseroan, yaitu milik dari:
 - (a) Pengalihan/penjualan saham milik Tuan Felix Soesanto kepada PT Agung Alam Anugrah sebanyak 248 (dua ratus empat puluh delapan) saham perseroan dengan nilai nominal seluruhnya Rp124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta Rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 12 tanggal 27 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang; dan
 - (b) Pengalihan/penjualan saham milik Tuan Felix Soesanto kepada PT Alam Anugrah Abadi sebanyak 2 (dua) saham perseroan dengan nilai nominal seluruhnya Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 13 tanggal 27 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang.
- ii. Menyetujui meningkatkan nilai masing-masing saham yang semula 1 (satu) saham bernilai nominal sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) menjadi 1 (satu) saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Sehingga setelah dilaksanakannya jual beli saham dan adanya peningkatan nilai masing-masing saham tersebut, maka susunan pemegang saham perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Agung Alam Anugrah	249	249.000.000	99,6
2. PT Alam Anugrah Abadi	1	1.000.000	0,4
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	250	250.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	1.750	750.000.000	-

- c. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Nomor: 18 tanggal 31 Desember 2018, yang dibuat dihadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0031246.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 17 Juni 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0287191 tanggal 17 Juni 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, akta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0093321.AH.01.11 TAHUN 2019 tanggal 17 Juni 2019 ("**Akta No. 18 tanggal 31 Desember 2018**"), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, sebagai berikut:

Untuk menurunkan nilai nominal masing-masing saham Perseroan yang semula 1 (satu) saham bernilai nominal sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) menjadi masing-masing saham tersebut bernilai nominal sebesar Rp50,- (lima puluh Rupiah) dan meningkatkan Modal Dasar Perseroan dari semula sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) dan menambah Modal Ditempatkan serta Disetor Perseroan dari semula sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) menjadi sebesar Rp65.330.000.000 (enam puluh lima miliar tiga ratus tiga puluh juta Rupiah), dengan cara mengkonversi utang menjadi saham-saham atas utang Perseroan kepada para pemegang saham, sehingga struktur permodalan Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Agung Alam Anugrah	1.306.580.000	65.329.000.000	99,9985

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
2. PT Alam Anugrah Abadi	20.000	1.000.000	0,0015
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.306.600.000	65.330.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	693.400.000	34.670.000.000	-

Tahun 2019

- a. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Nomor: 10 tanggal 30 September 2019, yang dibuat dihadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0096588.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 21 November 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0362653 tanggal 21 November 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dan Nomor: AHU-AH.01.03-0362654 tanggal 21 November 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, akta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0224095.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 November 2019 (“**Akta No. 10 tanggal 30 September 2019**”), para pemegang saham Perseroan telah menyetujui:
- i. untuk mengeluarkan saham dalam simpanan Perseroan sebanyak 93.400.000 (sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu) saham guna untuk dikonversi sebagai pembayaran utang Perseroan kepada Pemegang Saham yaitu PT Agung Alam Anugrah, senilai Rp4.670.000.000,- (empat miliar enam ratus tujuh puluh juta Rupiah) menjadi saham-saham Perseroan, sebagai kompensasi penyetoran modal atas nama PT Agung Alam Anugrah, tersebut, oleh karenanya dengan demikian meningkatkan Modal Ditempatkan serta disetor Perseroan yang semula sebesar Rp65.330.000.000,- (enam puluh lima miliar tiga ratus tiga puluh juta Rupiah) menjadi sebesar Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah); dan
 - ii. untuk meningkatkan Modal Dasar Perseroan dari semula sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp280.000.000.000,- (dua ratus delapan puluh miliar Rupiah), dan menurunkan nilai nominal masing-masing saham Perseroan yang semula nilai nominal masing-masing saham tersebut adalah sebesar Rp50,- (lima puluh Rupiah) menjadi masing-masing saham tersebut bernilai nominal sebesar Rp20,- (dua puluh Rupiah).

Sehingga setelah dilaksanakan konversi atas saham Perseroan dan penurunan nilai nominal masing-masing saham tersebut sebagaimana yang disebutkan maka, struktur permodalan Perseroan menjadi seperti berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	99,9986
2. PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0014
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.500.000.000	70.000.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	10.500.000.000	210.000.000.000	-

- b. Berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sampai dengan Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	99,9986
2. PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0014
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.500.000.000	70.000.000.000	100

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Jumlah Saham dalam Portepel	10.500.000.000	210.000.000.000	-

Keterangan

Bahwa berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019 terdapat keputusan pemegang saham yang menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan terkait dengan rencana Penawaran Umum Perseroan, dimana persetujuan tersebut untuk menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam sejumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru. Agenda pengeluaran saham tersebut tidak menyebabkan peningkatan modal dasar Perseroan dan karenanya besar modal dasar Perseroan yang termaktub dalam Akta No. 10 tanggal 30 September 2019 adalah sama dengan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019, dan oleh karena struktur permodalan berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019 tersebut tidak mengalami perubahan.

C. KEJADIAN PENTING YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Berikut ini adalah beberapa peristiwa atau kejadian penting yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan. Perseroan tidak memiliki aset material yang dibeli dan/atau dijual diluar kegiatan usaha utama. Perseroan juga tidak memiliki penambahan sarana produksi yang penting atau penggunaan teknologi baru.

Tahun	Peristiwa/Kejadian Penting
2000	Perubahan nama dari PT Firman Mercu Alam Film menjadi PT Firman Mercu Alam
2014	Perubahan nama dari PT Firman Mercu Alam menjadi PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera
2016	Tambahan modal disetor Perseroan sebesar Rp150.000.000,-
2018	Tambahan modal disetor Perseroan sebesar Rp65.080.000.000,-
2019	Tambahan modal disetor Perseroan sebesar Rp4.670.000.000,-

D. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang sedang menjabat saat ini diangkat berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019.

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Budi Kasan Besari Adinagoro
 Komisaris : Edy Suryanto Sulistyو
 Komisaris Independen : Alexander

Direksi

Direktur Utama : Felix Soesanto, MBA
 Direktur : Alberta Soesanto
 Direktur : Purwasis Mahendro

- Masa jabatan Budi Kasan Besari Adinagoro selaku Komisaris Utama adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat sampai dengan penutupan RUPS yang ketiga setelah tanggal pengangkatan mereka dan dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Masa jabatan Edy Suryanto Sulistyو selaku Komisaris adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat sampai dengan penutupan RUPS yang ketiga setelah tanggal pengangkatan mereka dan dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Masa jabatan Alexander selaku Komisaris Independen adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat sampai dengan penutupan RUPS ketiga setelah tanggal pengangkatan mereka dan dengan

tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Masa jabatan Felix Soesanto selaku Direktur Utama adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat sampai dengan penutupan RUPS tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.
- Masa jabatan Alberta Soesanto selaku Direktur adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat sampai dengan penutupan RUPS tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.
- Masa jabatan Purwais Mahendro selaku Direktur adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat sampai dengan penutupan RUPS tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Penunjukan dan pengangkatan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah memenuhi ketentuan POJK No. 33/2014.

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

Dewan Komisaris

Budi Kasan Besari Adinagoro, Komisaris Utama

Warga Negara Indonesia, 51 tahun.



Lahir di Madiun, 12 Juli 1968. Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak November 2019.

Saat ini juga menjabat sebagai Direktur PT Legal Quation Indonesia dan Direktur Hanafi & Budi kasan bersari Law Firm sejak tahun 2016. Beliau juga menjabat sebagai Penasehat Hukum Harian Warta Banten dan Penasehat Hukum Harian Tangerang Raya sejak 2012. Sebelumnya menjabat sebagai Komisaris PT Buana Cakra Dirgantara (2010-2016) dan Komisaris PT Ayudha Pratama Consultan (1990-1996).

Meraih gelar Sarjana Hukum (2012) dari Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Gunung Jati dan dan Magister Hukum (2019) dari Universitas Tama Jagakarsa.

Edy Suryanto Sulistyo, Komisaris

Warga Negara Indonesia, 36 tahun.



Lahir di Surabaya, 7 Oktober 1983. Menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak November 2019.

Saat ini juga menjabat sebagai *Chief Executive Officer* GoPlay sejak tahun 2018. Sebelumnya menjabat sebagai *Chief Executive Officer* LOKÉT (2013-2018), *Chief Technology Officer* eEvent, Inc (2009-2013), *Senior Software Architect* eSolutech, LLC (2008-2009), *Technical Lead* Nationwide Financial (2005-2008) dan *System Analyst* Eaton Corporation (2004-2005).

Meraih gelar *Bachelor of Science in Computer Engineering* (2006) dari Ohio State University.



Alexander, Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 40 tahun.

Lahir di Medan, 15 Oktober 1979. Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak November 2019.

Saat ini juga menjabat sebagai *Managing Director* PT. Delco Putra Jaya Jakarta (2016 - sekarang), *Chief Executive Officer* PT. Domuslift Indonesia (2014 - sekarang), *Chief Executive Officer* PT. Canny Elevator Indonesia (2012 - sekarang), *Managing Director* PT. AnugrahWiraAbadi (2009 - sekarang), *Owner* Red Square Group (2009 - sekarang), *Managing Director* PT. Delco Agro Nusantara (2007 - sekarang), *Director* PT. Delco Jaya Medan (2005 - sekarang) dan *Chief Executive Officer* PT. Fuji Elevator Indonesia (2003 - sekarang).

Meraih gelar *Bachelor of Arts in Economics* (2000) dari Indiana University dan *Master of Arts in Business Administration* Tsinghua University (2009).

Direksi



Felix Soesanto, Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 36 tahun.

Lahir di Surabaya, 31 Oktober 1983. Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak November 2019.

Saat ini juga menjabat sebagai Direktur Utama di PT Arveo Pionir Mediatama sejak tahun 2014, menjabat sebagai Direktur Utama di di PT Bina Tower Sejahtera sejak 2017, menjabat sebagai Direktur PT Rajawali Anugrah Sukses Sejahtera sejak tahun 2017, menjabat sebagai Direktur PT Cipta Unggul Arta Niaga sejak tahun 2017. Sebelumnya menjabat sebagai Direktur PT Agung Alam Anugrah (2014-2019), *Vice Pnresident* Barclays Capital Singapore (2005-2009), dan beberapa perusahaan lainnya.

Meraih gelar *Bachelor of Science in Business* (2004) dari Kelley School of Business Indiana University Bloomington dan *Master of Business Administration* (2005) dari Kelley School of Business.



Alberta Soesanto, Direktur

Warga Negara Indonesia, 32 tahun.

Lahir di Surabaya, 16 September 1987. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak November 2019.

Sebelumnya menjabat sebagai Research Associate Department of Chemistry di Indiana University Bloomington (2006 - 2007), menjabat sebagai Business Analyst intern di Monarch Life Sciences tahun 2007, menjabat sebagai intern di Symrise Asia Pasific, Singapore pada tahun 2009, menjabat sebagai Fragrance Development Manager di Symrise Asia Pacific, Shanghai pada tahun 2010.

Meraih gelar *Bachelor of Science: Biochemistry with Honors* (2008) dari Indiana University Bloomington dan *Master of Business Science* dan *Master of Business Management* (2010) dari ISIPCA, Prancis.



Purwasis Mahendro, Direktur

Warga Negara Indonesia, 37 tahun.

Lahir di Surabaya, 20 April 1982. Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak sejak November 2019.

Saat ini juga menjabat sebagai Direktur di PT Lima Cipta Solusi sejak tahun 2010 dan menjabat sebagai Ketua di KSP Bangun Masyarakat Sentosa sejak tahun 2019. Sebelumnya menjabat sebagai General Manager di CV Cimitra (2016-2010).

Meraih gelar *Bachelor of Science: Computer Science and Programming* (2005) dari Indiana University Bloomington.

Terdapat hubungan kekeluargaan di antara anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan pemegang saham Perseroan yang diilustrasikan melalui tabel dibawah ini:

Nama	Jabatan	Hubungan Kekeluargaan
Felix Soesanto, MBA	DU	Saudara dengan Alberta Soesanto
Alberta Soesanto	D	Saudara dengan Felix Soesanto, MBA
Purwasis Mahendro	D	-
Budi Kasan Besari Adinagoro	KU	-
Alexander	KI	-
Edy Suryanto Sulistyio	K	-

Keterangan:

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

Pengangkatan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah memenuhi ketentuan, termasuk ketentuan mengenai rangkap jabatan, sebagaimana diatur dalam POJK No. 33/2014.

Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Prosedur dan penetapan remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi dilakukan berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 tahun 2007 yang mengatur besarnya gaji dan tunjangan Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan RUPS. Kewenangan tersebut berdasarkan Pasal 96 ayat (2) dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Komisaris dan Direktur untuk periode Juni 2019 hingga September 2019 adalah sebesar Rp. 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah). Sebelum periode tersebut, baik Komisaris maupun Direktur tidak mengambil gaji karena Perseroan masih dalam fase pengembangan.

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

Perseroan optimis mampu menciptakan Tata Kelola Perusahaan berkelanjutan yang mengintegrasikan aspek kepatuhan (*compliance*), pengendalian internal (*internal control*), manajemen risiko (*risk management*) dan tanggung jawab sosial perusahaan (*corporate social responsibility*) dengan mempersiapkan *grand strategy* terkait penerapan GCG. *Grand strategy* implementasi GCG Perseroan dituangkan ke dalam sebuah Roadmap GCG agar dapat memberikan gambaran sederhana mengenai target yang ingin dicapai Perseroan ke depan. Selain itu, Roadmap GCG juga menjadi *milestone* dari serangkaian pencapaian yang telah diraih Perseroan dalam implementasi GCG.

Realisasi pencapaian *Road Map* GCG Perseroan pada Tahap “*Good Corporate Governance*” fokus pada aspek kepatuhan Perseroan terhadap seluruh ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau menguatkan pondasi tahapan GCG untuk melangkah menuju tahapan berikutnya. Dalam menjalankan perusahaan, Direksi dan manajemen senior berpedoman pada Manual. Setiap tahun akan dilakukan *Assessment* oleh *Assessor Independent* untuk menilai tingkat kepatuhan GCG Perusahaan. Untuk membangun lingkungan yang taat hukum dan perilaku etis, Direksi telah menyusun kode etik dan pelaksanaannya dipantau dan penerapan sanksi terhadap etika perusahaan dan hukum.

Pada Tahap “*Good Corporate*” Pengoperasian yang dikendalikan dengan baik melalui implementasi manajemen risiko dan internal control yang wajar. Sistem Pengendalian Internal sebagai upaya Perseroan memiliki keandalan laporan dan informasi, kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku serta efisiensi dan efektivitas kegiatan operasional diantaranya dengan mengadaptasi prinsip COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*). Sistem Pengendalian Internal di Perseroan terdiri dari 3 lapis, yaitu pertahanan lapis pertama dilakukan oleh seluruh manajemen operasi, pertahanan lapis kedua dilakukan oleh Manajemen Pengendalian, dan pertahanan lapis ketiga dilakukan oleh Unit Pengawasan Internal yakni *Unit Internal Audit and Control* dan *Unit Quality Assurance and Safety*. Pengetahuan yang meningkat mengenai manajemen risiko akan mengarahkan pada penggunaan metode yang lebih akurat seperti analisis kuantitatif berdasarkan proyeksi maupun database kerugian dalam pengelolaan risiko. Sehingga pengambilan keputusan lebih efektif karena berdasarkan analisis biaya dan manfaat yang akurat.

Pada Tahap “*Good Citizen*” Perseroan menjadi Perusahaan yang berwarga masyarakat yang baik melalui implementasi tanggung Jawab Sosial Perusahaan. Perusahaan secara teratur menyampaikan Laporan Harta Kekayaan Penyelenggara Negara (“**LHKPN**”) untuk seluruh Direksi. Seluruh karyawan Perseroan termasuk Dewan Komisaris harus menandatangani Pernyataan Kepatuhan atas *Code of Conduct* setiap tahun. Dewan Komisaris dan Direksi menandatangani Pakta Integritas dalam memberikan rekomendasi/persetujuan terhadap tindakan-tindakan Direksi yang memerlukan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar Perseroan. Pelaksanaan kegiatan *Corporate Social Responsibility* secara berkelanjutan; melalui kegiatan-kegiatan *Corporate Social Responsibility* yang menitikberatkan pada 4 aspek tanggung jawab sosial yaitu tanggung jawab sosial terkait Lingkungan hidup, tanggung jawab sosial terkait Pegawai dan K3, tanggung jawab sosial terkait Sosial Kemasyarakatan dan tanggung jawab sosial terkait pelanggan.

Inovasi untuk menciptakan konsep tata kelola perusahaan yang handal dan relevan pada setiap kondisi dan tantangan yang dihadapi senantiasa dikembangkan oleh Perseroan. Setiap elemen yang ada di Perseroan bertanggung jawab dalam memastikan prinsip dasar GCG yang diterapkan pada setiap aspek bisnis.

Dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG, manajemen dan karyawan Perseroan mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar yaitu transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran.

Komitmen GCG

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan selalu menerapkan prinsip GCG. Perseroan berkeyakinan bahwa GCG yang baik dapat meningkatkan nilai Pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya. Lebih dari itu, manajemen juga menyadari pengelolaan Perseroan yang baik menjamin pertumbuhan berkelanjutan Perseroan. Karena itu manajemen berkomitmen penuh untuk mengembangkan budaya Perseroan yang sejalan dengan prinsip-prinsip GCG dan menerapkannya dalam setiap kegiatan dan operasi.

Prinsip-Prinsip GCG

Prosedur GCG mewajibkan Perseroan menerapkan prinsip-prinsip GCG, bukan sekedar memenuhi peraturan perundang-undangan. GCG berlandaskan pada standar etika tertinggi dan merupakan salah satu persyaratan mutlak agar usaha Perseroan tumbuh berkelanjutan. Dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG, manajemen dan karyawan Perseroan mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar yaitu: transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran.

1. Transparansi

Prinsip transparansi dilakukan dengan cara menyediakan informasi secara cepat, tepat, dan akurat melalui media komunikasi yang intensif yang dikelola secara profesional, sehingga Pemegang Saham, kreditur, masyarakat serta seluruh pemangku kepentingan dapat mengetahui kinerja dan kegiatan pengelolaan Perseroan secara jelas serta dapat memberikan sumbang-saran bagi kemajuan Perseroan, namun tetap memperhatikan aturan pengelolaan informasi yang berlaku untuk menjaga kepentingan Perseroan dengan menetapkan aturan kerahasiaan informasi yang membatasi akses informasi oleh pihak yang berkepentingan.

2. Akuntabilitas

Prinsip Akuntabilitas diimplementasikan dengan menitikberatkan pada peningkatan fungsi dan peran setiap Organ Perseroan dan Manajemen yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga pengelolaan Perusahaan dapat berjalan efektif. Perusahaan juga menerapkan Sistem Pengendalian Internal, melalui pelaksanaan pengawasan internal berjenjang.

3. Tanggung Jawab

Prinsip Tanggung Jawab dilakukan dengan senantiasa berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan memastikan pelaksanaan kepatuhan Perusahaan terhadap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Independensi

Prinsip Independensi diterapkan dalam setiap proses pengambilan keputusan Manajemen yang terhindar dari benturan kepentingan serta pengaruh/tekanan dari pihak lain.

5. Kewajaran

Prinsip Kewajaran dan Kesetaraan diimplementasikan dengan perlakuan yang adil dan setara dalam memenuhi hak-hak pemangku kepentingan yang timbul berdasarkan perjanjian dan peraturan perundang-undangan. Perseroan menerapkan Prinsip Kesetaraan dengan memperlakukan seluruh pemangku kepentingan secara berimbang antara hak dan kewajiban yang diberikan kepada dan oleh Perseroan.

RUANG LINGKUP PEKERJAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Sesuai dengan tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang diatur dalam Anggaran Dasar yang berlaku, Dewan Komisaris mempunyai tugas utama untuk mengawasi jalannya pengurusan Perseroan yang dilakukan oleh Direksi, dan memberi nasihat kepada Direksi apabila diperlukan. Selama 1 (satu) tahun terakhir, Dewan Komisaris telah melakukan tugas dan wewenang dengan baik sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan. Dewan Komisaris melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya secara independen dan tidak terlibat dalam pengambilan keputusan terkait dengan kegiatan operasional kecuali hal-hal lain yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Direksi bertugas menjalankan segala tindakan yang berkaitan dengan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian dengan pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan/atau Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham. Tugas dan tanggung jawabnya Direksi dijabarkan secara khusus dalam *Board Manual* sebagai acuan pengelolaan Perusahaan bagi Direksi. Selain itu, *Board Manual* menjadi bagian dari kebijakan pendukung dalam memastikan terselenggaranya pelaksanaan GCG pada seluruh tingkatan dan jenjang organisasi yang juga berpegang dan berpedoman pada Anggaran Dasar maupun ketentuan internal dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dapat dilihat secara lebih rinci pada Bab Anggaran Dasar.

RAPAT DAN KEHADIRAN DEWAN KOMISARIS

Terhitung sampai dengan bulan September 2019, Dewan Komisaris belum menyelenggarakan rapat dikarenakan anggota Dewan Komisaris hanya terdiri dari 1 (satu) orang saja.

Tugas Dewan Komisaris dalam 1 tahun terakhir :

1. Mengawasi dan memberikan nasihat kepada Direksi atas tindakan pengurusan Perseroan sehari-hari.
2. Mengawasi pelaksanaan rencana kerja Perseroan yang dilakukan oleh Direksi.
3. Melakukan pemantauan dan evaluasi atas hasil kinerja Direksi selama melakukan tindakan pengurusan Perseroan.
4. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan manajemen risiko dan penerapan Tata Kelola Perseroan yang Baik (*Good Corporate Governance*) dalam setiap kegiatan usaha Perseroan pada setiap tingkatan dan hierarki organisasi Perseroan.
5. Melakukan pemantauan dan pengawasan terhadap kepatuhan Perseroan kepada seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Meminta penjelasan dari Direksi baik secara lisan maupun tertulis dalam rangka pelaksanaan tugas Dewan Komisaris.

PELATIHAN UNTUK DEWAN KOMISARIS

Sampai dengan September 2019, Dewan Komisaris Perseroan belum mengikuti program pelatihan. Namun demikian, Dewan Komisaris Perseroan akan mengikuti pelatihan-pelatihan pada Semester I Tahun 2020 sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

KONTRAK TERKAIT IMBALAN KERJA KOMISARIS

Tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja komisaris setelah masa kerja berakhir.

RAPAT DAN KEHADIRAN DIREKSI

Terhitung sampai dengan bulan September 2019, Direksi belum menyelenggarakan rapat dikarenakan anggota Direksi hanya terdiri dari 1 (satu) orang saja.

PELATIHAN UNTUK DIREKSI

Sampai dengan September 2019, Direksi Perseroan belum mengikuti program pelatihan. Namun demikian, Direksi Perseroan akan mengikuti pelatihan-pelatihan pada Semester I Tahun 2020 sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

KONTRAK TERKAIT IMBALAN KERJA DIREKSI

Tidak terdapat kontrak terkait imbalan kerja direksi setelah masa kerja berakhir.

SEKRETARIS PERUSAHAAN (*CORPORATE SECRETARY*)

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 002/SK.DIRKOM/XI/2019 tanggal 26 November 2019 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), Direksi Perseroan telah menyetujui pengangkatan Andrew Djauhary sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan sebagaimana disyaratkan dalam POJK No. 35/2014. Sekretaris Perusahaan dapat dihubungi pada alamat berikut di bawah ini:

Kantor Pusat
Corporate Secretary
PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA TBK
Jl. W.R. Supratman No. 19, Surabaya
Telepon : +62 31 561 2227 / 565 2277
Faksimili : +62 31 566 2800

Email: corsec@bumibenowo.com
Website: www.bumibenowo.com

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 002/SK.DIRKOM/XI/2019, tanggal 26 November 2019 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan, tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan Perseroan adalah:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dalam melaksanakan tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*), meliputi :
 - a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perseroan;
 - b. Penyampaian laporan kepada OJK tepat waktu;
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - e. Pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
4. Sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham, OJK, BEI dan pemangku kepentingan lainnya; dan
5. Tugas serta tanggungjawab lainnya yang akan ditentukan kemudian oleh Direksi Perseroan;

Berikut adalah keterangan singkat terkait profil Sekretaris Perusahaan Perseroan:

Sebelumnya pernah menjabat sebagai Senior Advisor PT UOB Kay Hian Sekuritas (2018 - 2019), Commodity Market Advisor PT Jakarta Future Exchange (2018 - 2019), Business Development Advisor PT Asia Pacific Commodity Market (2017 - 2018), Business Development Advisor China Assurance Financial Group Corporation (2017 - 2018), Business Development Advisor Nanning China Commodity Exchange Incorporated (2017 - 2018), President Director PT Vanguard Capital (2010 - 2017), GM Regional Indonesia Itopia Sdn. Bhd(2003 - 2004), GM PT Indo Telco Xchange (2002 - 2003), Fund Manager Lamonex Financial Inc. (2000 - 2001), Financial Analyst Brookfield Securities Inc. (1999-2000) dan Junior Financial Analyst Merrill Lynch (1998-1999).

PELATIHAN UNTUK *CORPORATE SECRETARY*

Selama tahun 2019 Perseroan belum/sudah melaksanakan pelatihan untuk *Corporate Secretary*.

KOMITE AUDIT

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 001/SK.DIRKOM/XI/2019 tanggal 26 November 2019 tentang Pengangkatan Komite Audit, Perseroan telah membentuk Komite Audit dalam rangka memenuhi POJK No. 55/2015, dengan susunan Komite Audit sebagai berikut:

Ketua Komite : Alexander

Anggota : 1. Pio Hizkia Wehantouw
2. Harianto Wijaya

Pio Hizkia Wehantouw

- Warga Negara Indonesia
- Usia 48 tahun
- Pengalaman kerja :

Saat ini menjabat sebagai Komite Audit di Perseroan. Saat ini juga menjabat sebagai Treasury and Finance Development Director di PT Perintis Trinita Properti Tbk sejak 2017. Sebelumnya menjabat sebagai Business Development Director di PT Timitra Land Tbk (2016 – 2017), Development Director di PT. Gapura Prima Property Group Tbk (2014 – 2016), Tangerang Region Head di PT Bank Victoria International Tbk (2012 – 2015), Branch Manager Area di PT Bank Mega Tbk (2010 – 2012), Consumer Development Business Division Head di PT Bank Windu

Tbk (2008 – 2010), Assistant Vice President di ACA BCA Group (2006 – 2008), Bank Assurance Department Head di OCBC Bank (2002 – 2006), dan Deputy Finance Director di Infinity Sekuritas (1998 – 2000).

Hariato Wijaya

- Warga Negara Indonesia
- Usia 57 tahun
- Pengalaman kerja :

Saat ini menjabat sebagai Komite Audit di Perseroan. Saat ini juga menjabat sebagai Komite Audit di PT Trisula International, Tbk. sejak 2018, Komisaris Independen di PT Sequis Asset Management sejak 2015 dan Direktur di PT Indojambi Daya Persada sejak 2010. Sebelumnya menjabat sebagai VP Keuangan di PT Ilthabi Bara Utama (2005 – 2009), Senior Investment Advisor di Batavia Investment Management Limited (1994 – 2005), Assistant Manager Internal Audit di PT Bank Central Asia (1987 – 1991), Chief Accountant di PT Bangun Delta Abadi (1986-1987) dan sebagai Staff Audit dan Accounting di Drs. Hans Kartikahadi & Co. (1984 – 1986).

Masa jabatan susunan Komite Audit & Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*) adalah terhitung sejak 26 November 2019 sampai dengan paling lama 5 (lima) tahun, yaitu tanggal 26 November 2024, dan dapat dipilih kembali hanya untuk 1 (satu) periode berikutnya, dengan tidak mengurangi hak Dewan Komisaris untuk memberhentikan sewaktu-waktu.

Selain itu, Perseroan telah membentuk Piagam Komite Audit tanggal 26 November 2019, yang ditandatangani oleh Dewan Komisaris Perseroan.

Tugas, tanggung jawab dan wewenang Komite Audit Perseroan sebagai berikut:

Tugas Komite Audit dan Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*):

Komite Audit dan Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*) mempunyai tugas untuk membantu Dewan Komisaris dalam mewujudkan sistem dan pelaksanaan pengawasan yang kompeten dan independen di Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada hal-hal berikut:

1. melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas, antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan;
2. melakukan penelaahan atas ketaatan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
3. memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikannya;
4. memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa;
5. melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh Auditor Internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan Auditor Internal dan Auditor Eksternal;
6. melakukan penelaahan atas efektivitas sistem pengendalian intern dan efektivitas pelaksanaan tugas Auditor Internal dan Auditor Eksternal;
7. menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
8. menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan;
9. memberikan rekomendasi mengenai penyempurnaan sistem pengendalian manajemen;
10. memastikan telah terdapat prosedur yang memuaskan terhadap segala informasi yang dikeluarkan Perseroan;
11. melakukan identifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris lainnya;
12. menyusun Piagam Komite Audit dan Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*) serta memutakhirkannya dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan bisnis dan kebutuhan Perseroan;
13. memastikan mekanisme pengawasan yang mendukung terselenggaranya pengelolaan/pengurusan Perseroan sesuai dengan peraturan dan perundangan yang berlaku, Anggaran Dasar dan perjanjian dengan pihak ketiga;
14. meninjau, mengkaji ulang secara berkala prinsip-prinsip dan persyaratan-persyaratan tata kelola perusahaan (*corporate governance*) yang berlaku di perseroan serta memastikan bahwa prinsip-prinsip dan persyaratan-persyaratan tersebut masih relevan serta telah dilaksanakannya sepenuhnya di Perseroan;

15. memantau dan melakukan penelaahan atas penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan (*corporate governance*) yang baik dalam pengelolaan dan pengurusan Perseroan, memastikan dilakukannya penilaian dan evaluasi atas implementasi *Good Corporate Governance* dan memastikannya tindak lanjut atas rekomendasi perbaikan hasil penilaian atau evaluasi tahun sebelumnya;
16. mengkaji ulang secara berkala Anggaran Dasar Perseroan serta merekomendasikan kepada Dewan Komisaris perubahan-perubahan yang dianggap perlu; dan
17. mengkaji ulang secara berkala prosedur-prosedur yang terkait dengan keterbukaan informasi Perseroan dan rencana RUPS untuk memastikan bahwa:
 - i. hak-hak pemegang saham sepenuhnya terlindungi;
 - ii. informasi-informasi seputar Perseroan dapat disajikan sesuai kebutuhan; dan
 - iii. melaksanakan tugas-tugas lain yang diatur dalam Piagam Komite Audit dan Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*) serta yang diberikan oleh Dewan Komisaris sepanjang masih dalam ruang lingkup tugas dan kewajiban Dewan Komisaris berdasarkan Anggaran Dasar dan Keputusan RUPS serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Kewajiban Komite Audit dan Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*):

Dalam melaksanakan tugasnya, Komite Audit dan Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*) berkewajiban:

1. membuat program kerja tahunan Komite Audit dan Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*); dan
2. membuat laporan kepada Dewan Komisaris, sebagai berikut:
 - i. laporan berkala triwulanan atau setiap 3 bulan dan tahunan, yang minimal memuat perbandingan realisasi kegiatan dengan program kerja tahunan serta substansi hasil kegiatan dan rekomendasinya yang diungkapkan dalam Laporan Tahunan Perseroan;
 - ii. laporan khusus yang berisi laporan setiap temuan yang diperkirakan dapat mengganggu efektivitas Perseroan; dan
 - iii. menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

Kewenangan Komite Audit dan Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*):

Dalam pelaksanaan tugasnya, Komite Audit dan Kebijakan Tata Kelola Perusahaan (*Corporate Governance*) berwenang untuk:

1. berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen resiko, Sekretaris Perusahaan dan akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
2. melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan);
3. mengakses secara penuh, bebas dan tidak terbatas terhadap catatan atau informasi tentang karyawan, dana, aset, kewajiban, serta sumber daya lainnya pada Perseroan dan anak-anak perusahaan Perseroan yang dikonsolidasi (jika ada) berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya;
4. melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi dan/atau Unit Kerja yang terkait dengan implementasi audit dan tata kelola perusahaan (*corporate governance*);
5. melalui Dewan Komisaris meminta Direksi agar melakukan upaya-upaya yang optimal dalam penerapan prinsip-prinsip audit dan tata kelola perusahaan (*corporate governance*); dan
6. melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

RAPAT KOMITE AUDIT

Komite Audit Perseroan diangkat pada 26 November 2019, sehingga sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Komite Audit Perseroan belum pernah melaksanakan Rapat Komite Audit.

UNIT AUDIT INTERNAL (SATUAN PENGAWASAN INTERN)

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 004/SK.DIRKOM/XI/2019 tanggal 26 November 2019 tentang Pengangkatan Unit Audit Internal, Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi tersebut, yang ditandatangani oleh Direktur Perseroan dan disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan, Perseroan telah mengangkat Lorensius Robby Astavasa sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan sesuai dengan POJK No. 56/2015.

Selain itu, Perseroan telah membentuk Piagam Unit Audit Internal yang ditetapkan oleh Direktur Utama Perseroan tanggal 26 November 2019 yang mengatur tugas, tanggung jawab dan wewenang Unit Audit Internal Perseroan sebagai berikut:

Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal meliputi:

1. menyusun dan melaksanakan rencana Unit Audit Internal tahunan;
2. menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen resiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
3. melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
4. memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
5. membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
6. memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah direkomendasikan;
7. bekerja sama dengan Komite Audit;
8. menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Audit Internal yang dilakukannya;
9. melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang Unit Audit Internal meliputi:

1. mengakses seluruh informasi yang relevan tentang perusahaan terkait dengan tugas dan fungsinya;
2. melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
3. mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksai, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
4. melakukan koordinasi kegiatannya dengan auditor eksternal; dan
5. meminta atau mendapatkan bantuan dari pegawai internal perusahaan maupun dari Pihak luar perusahaan jika diperlukan, dalam rangka pelaksanaan tugasnya.

Sistem Pengendalian Intenal dan Pelaksanaan Pengawasan Internal:

Sistem pengendalian dan pengawasan internal Perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Tujuan pengendalian internal perusahaan adalah :
 - Tujuan Operasional
Berkaitan dengan efektivitas dan efisiensi operasional perusahaan, termasuk kinerja operasional, finansial dan perlindungan aset perusahaan.
 - Tujuan Pelaporan
Berkaitan dengan pelaporan keuangan dan non-keuangan internal dan eksternal dan mencakup kehandalan, ketepatan waktu, transparansi, atau persyaratan lain yang ditetapkan oleh regulator, pembuat standar yang diakui atau kebijakan perusahaan.
 - Tujuan Kepatuhan
Berkaitan dengan kepatuhan terhadap peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Kebijakan pengendalian internal perusahaan ini akan dilakukan penyesuaian dan perubahan jika terjadi perubahan di dalam referensi dan/atau adanya perubahan kondisi yang terkait dengan perusahaan baik dari eksternal maupun internal perusahaan.
- c. Fungsi pengendalian internal melekat pada setiap fungsi kerja termasuk fungsi pendukungnya (*embedded internal control*).
- d. Pengendalian internal perusahaan mengacu pada konsep Pertahanan Tiga Lini (*Three lines of defense*), yaitu:
 - Pertahanan lini pertama dilakukan oleh Kepala Fungsi Kerja sebagai pemilik proses bisnis dan penanggung jawab, dalam menilai, mengendalikan dan memitigasi risiko bersamaan dengan mengelola pengendalian internal yang efektif;
 - Pertahanan lini kedua dilakukan oleh fungsi pengelola risiko dan kepatuhan yang ditetapkan oleh Direksi untuk memastikan bahwa pengendalian internal di tingkat perusahaan telah disusun, disesuaikan dengan kondisi perusahaan terkini dan ditetapkan serta pertahanan lini pertama sudah menyusun pengendalian internal pada fungsi kerjanya secara tepat, keselarasan dengan pengendalian internal di tingkat perusahaan, sesuai dengan kebutuhan dan dilaksanakan sesuai tujuannya. Fungsi-fungsi tersebut antara

- lain oleh fungsi penjamin kualitas, fungsi manajemen risiko, fungsi hukum, fungsi tata kelola perusahaan dan fungsi *human capital management*; dan
- Pertahanan lini ketiga dilakukan oleh Fungsi Auditor Internal yang menyediakan jaminan terhadap efektivitas dari tata kelola perusahaan, manajemen risiko dan pengendalian internal termasuk tindakan lini pertama dan lini kedua dalam mencapai tujuannya.
- e. Pengendalian internal dapat berbentuk *soft control* dan *hard control* yang wajib dilaksanakan oleh seluruh karyawan/pegawai .
- f. *Soft control* antara lain budaya perusahaan, *whistle blowing system* dan pedoman perilaku/kode etik. *Hard control* antara lain kebijakan bisnis/*quality policy*, prosedur bisnis/*quality procedure*, instruksi kerja/*work instruction*, *job description* dan surat penugasan.
- g. Pengendalian internal perusahaan terdiri dari 5 (lima) komponen yang di dalamnya terdapat prinsip-prinsip pada setiap komponennya yaitu:
- Lingkungan pengendalian
 - 1) Perusahaan menunjukkan komitmen terhadap sikap integritas dan pedoman perilaku/kode etik.
 - 2) Direksi menunjukkan independensinya dan menjalankan fungsi pengawasan terhadap perkembangan dan kinerja pengendalian internal.
 - 3) Perusahaan menetapkan dengan pengawasan dari dewan komisaris, sesuai struktur pengawasan dan jalur pelaporannya, serta otoritas dan kewenangan yang tepat dalam mencapai tujuannya.
 - 4) Perusahaan menunjukkan komitmen untuk menarik, mengembangkan dan mempertahankan karyawan/pegawai yang kompeten agar selaras dengan tujuan perusahaan.
 - 5) Perusahaan menyerahkan akuntabilitas karyawan/pegawai dalam tanggung jawab pengendalian internal dalam mencapai tujuan perusahaan.
 - Pengkajian terhadap pengelolaan risiko
 - 1) Perusahaan menspesifikkan tujuannya dengan jelas untuk memudahkan dalam mengidentifikasi dan menilai risiko yang terkait dengan tujuannya.
 - 2) Perusahaan mengidentifikasi risiko yang dapat menghambat tujuannya dan menganalisis risiko sebagai dasar dalam penentuan cara mengelola risiko.
 - 3) Perusahaan mempertimbangkan potensi penyimpangan dalam menilai risiko dalam mencapai tujuannya.
 - 4) Perusahaan mengidentifikasi dan menilai perubahan risiko yang berdampak signifikan terhadap sistem pengendalian internal.
 - Aktivitas pengendalian
 - 1) Perusahaan memiliki dan mengembangkan aktivitas pengendalian yang berkontribusi untuk mengendalikan risiko dalam mencapai tujuannya sampai level yang dapat diterima.
 - 2) Perusahaan memilih dan mengembangkan aktivitas pengendalian secara umum melalui teknologi yang mendukung pencapaian tujuan.
 - 3) Perusahaan menurunkan aktivitas pengendalian ke dalam kebijakan dan prosedur yang menerjemahkan kebijakan ke dalam kegiatan operasional;
 - Informasi dan komunikasi
 - 1) Perusahaan mendapatkan informasi yang berkualitas untuk mendukung fungsi dari komponen lain di pengendalian internal.
 - 2) Perusahaan secara internal mengkomunikasikan informasi termasuk tujuan dan tanggung jawab di dalam pengendalian internal, terutama untuk mendukung fungsi pengendalian internal.
 - 3) Perusahaan berkomunikasi dengan pihak eksternal terkait dengan hal-hal yang dapat berpengaruh terhadap fungsi dari komponen lain di pengendalian internal.
 - Monitoring
 - 1) Perusahaan memilih, mengembangkan dan melaksanakan evaluasi secara bersamaan dan/atau terpisah dari aktivitas operasional untuk memastikan keberadaan dan berfungsinya komponen pengendalian internal; dan
 - 2) Perusahaan mengevaluasi dan mengkomunikasikan ketidakefisienan pengendalian internal.
- h. Pengendalian internal yang dilakukan oleh fungsi kerja bersifat pencegahan (*preventive control*), yaitu memastikan kepatuhan dan pemenuhan prasyarat yang telah ditetapkan sebelum suatu aktifitas dilaksanakan.
- i. Pengendalian internal perusahaan merupakan proses berkesinambungan yang melekat di dalam seluruh aktivitas perusahaan termasuk di dalam lingkup bisnis, *quality*, *safety* dan *security*.
- j. Pengendalian internal perusahaan mengacu pada prinsip *Good Corporate Governance*, yaitu sebagai berikut ini:

- **Transparansi (*Transparency*)**
Transparansi adalah keterbukaan dalam menjalankan proses pengambilan keputusan dan dalam mengungkapkan informasi material dan relevan mengenai perusahaan.
 - **Akuntabilitas (*Accountability*)**
Akuntabilitas adalah kejelasan fungsi, pelaksanaan dan pertanggung jawaban organ sehingga pengelolaan perusahaan dapat terlaksana secara efektif.
 - **Pertanggungjawaban (*Responsibility*)**
Pertanggungjawaban yaitu kesesuaian di dalam pengelolaan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat.
 - **Kemandirian (*Independency*)**
Kemandirian adalah keadaan di mana perusahaan dikelola secara profesional tanpa benturan kepentingan dan pengaruh/ tekanan dari pihak manapun yg tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip korporasi yang sehat.
 - **Kewajaran (*Fairness*)**
Kewajaran ialah pemenuhan hak-hak pemangku kepentingan (*stakeholders*) yang timbul berdasarkan peraturan perundang-undangan, anggaran dasar dan perjanjian.
- k. Kebijakan atau keputusan yang telah ditetapkan oleh Direksi menjadi acuan utama dalam menyusun, menerapkan dan mengevaluasi pengendalian internal di tingkat perusahaan baik yang bersifat strategis maupun operasional.
- l. Dalam setiap penyusunan, penerapan dan evaluasi pengendalian internal harus mempertimbangkan faktor risiko yang menghambat tujuan perusahaan.

Khusus untuk proyek, Fungsi Perencanaan dan Pengembangan Perusahaan wajib untuk membuat aturan pengendalian internal tersendiri dengan tetap menyelaraskan

KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 003/SK.DIRKOM/XI/2019 tanggal 26 November 2019 tentang Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi, Perseroan telah membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi dalam rangka memenuhi POJK No. 34/2014, dengan susunan Komite Nominasi dan Remunerasi sebagai berikut:

Ketua Komite	: Alexander
Anggota	: Edy Suryanto Sulistyono
Anggota	: Budiono Wisanto

Masa jabatan susunan Komite Nominasi dan Remunerasi di atas terhitung sejak 26 November 2019 sampai dengan 5 (lima) tahun, yaitu tanggal 26 November 2024, dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) periode berikutnya, dengan tidak mengurangi hak Dewan Komisaris untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.

Selain itu, Perseroan telah membentuk Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi tanggal 26 November 2019, yang ditandatangani oleh Dewan Komisaris Perseroan.

Tugas, tanggung jawab dan ketentuan Komite Nominasi dan Remunerasi adalah sebagai berikut:

I. Tugas dan Tanggung Jawab:

- a. Terkait dengan fungsi Nominasi:
- 1) 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;
 - 2) Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolak ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
 - 3) Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
 - 4) Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS");

- b. Terkait dengan fungsi Remunerasi:
 - 1) Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - i. Struktur Remunerasi;
 - ii. Kebijakan atas Remunerasi; dan
 - iii. Besaran atas remunerasi.
 - 2) Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

II. Struktur Keanggotaan dan Komposisi Komite:

- a. Komite bertanggungjawab kepada Dewan Komisaris.
- b. Komite paling kurang terdiri dari 3 (tiga) orang anggota, dengan ketentuan:
 - 1) 1 (satu) orang ketua merangkap anggota yang merupakan Komisaris Independen; dan
 - 2) Anggota lainnya yang dapat berasal dari:
 - i. Anggota Dewan Komisaris;
 - ii. Pihak yang berasal dari luar Perseroan;
 - iii. Pihak yang menduduki jabatan manajerial di bawah Direksi yang membidangi sumber daya manusia.
- c. Anggota Komite lainnya sebagian besar tidak dapat berasal dari pihak yang menduduki jabatan manajerial di bawah Direksi yang membidangi sumber daya manusia.
- d. Anggota Komite yang berasal dari luar Perseroan wajib memenuhi syarat sebagai berikut:
 - 1) Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, atau Pemegang Saham Utama Perseroan;
 - 2) Memiliki pengalaman terkait nominasi dan/atau remunerasi; dan
 - 3) Tidak merangkap jabatan sebagai anggota Komite lainnya yang dimiliki Perseroan.
- e. Anggota Direksi Perseroan tidak dapat menjadi anggota Komite.
- f. Berdasarkan Keputusan Rapat Dewan Komisaris Perseroan tanggal telah menyetujui pembentukan Komite dengan susunan anggota Komite adalah sebagai berikut:
 - Ketua : Alexander
 - Anggota : Edy Suryanto Sulistyono
 - Anggota : Budiono Wisanto

III. Tata Cara dan Prosedur Kerja:

- a. Dalam melaksanakan fungsi Nominasi, Komite Nominasi dan Remunerasi wajib melakukan prosedur sebagai berikut:
 - 1) Menyusun komposisi dan proses Nominasi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - 2) Menyusun kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - 3) Membantu pelaksanaan evaluasi atas kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - 4) Menyusun program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, dan menelaah dan mengusulkan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS;
- b. Dalam melaksanakan fungsi Remunerasi sebagaimana dimaksud pada poin 3 di atas, Komite Nominasi dan Remunerasi wajib melakukan prosedur sebagai berikut:
 - 1) Menyusun struktur Remunerasi bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - 2) Menyusun kebijakan atas Remunerasi bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
 - 3) Menyusun besaran atas Remunerasi bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;

IV. Penyelenggaraan Rapat Komite:

- a. Rapat Komite diselenggarakan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.
- b. Rapat Komite hanya dapat diselenggarakan apabila:
 - 1) Dihadiri oleh mayoritas dari jumlah anggota Komite dan salah satu dari mayoritas jumlah anggota Komite yang hadir tersebut merupakan Ketua Komite.

- 2) Rapat Komite dipimpin oleh Ketua Komite. Dalam hal Ketua Komite berhalangan hadir, maka para anggota Komite yang hadir akan menunjuk seorang pemimpin rapat.
- 3) Keputusan rapat Komite dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah mufakat tidak tercapai, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- 4) Dalam hal proses pengambilan keputusan terdapat perbedaan pendapat, perbedaan pendapat tersebut wajib dimuat dalam risalah rapat beserta alasan perbedaan pendapat tersebut.
- 5) Hasil rapat Komite wajib dituangkan dalam rapat dan didokumentasikan secara baik oleh Perseroan.
- 6) Risalah rapat Komite wajib disampaikan secara tertulis kepada Dewan Komisaris.

V. Sistem Pelaporan Kegiatan:

- a. Komite harus melaporkan pelaksanaan tugas, tanggung jawab, dan prosedur Nominasi dan Remunerasi yang dijalankan kepada Dewan Komisaris.
- b. Laporan tersebut merupakan bagian dari laporan pelaksanaan tugas Dewan Komisaris dan disampaikan dalam RUPS.

VI. Tata Cara Penggantian Anggota Komite:

- a. Anggota Komite diangkat dan diberhentikan berdasarkan keputusan rapat Dewan Komisaris dan keputusan tersebut wajib didokumentasikan oleh Perseroan.
- b. Penggantian anggota Komite yang bukan berasal dari Dewan Komisaris dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak anggota Komite dimaksud tidak dapat lagi menjalankan fungsinya

VII. Masa Jabatan:

Masa jabatan anggota Komite tidak lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan.

VIII. Penutup:

- a. Segala biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan tugas dan fungsi Komite menjadi beban Perseroan.
- b. Pedoman Komite ini akan ditinjau kecukupannya secara periodik (satu tahun sekali) dan apabila diperlukan akan diperbaharui atau dilakukan perubahan dengan persetujuan Dewan Komisaris dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

RAPAT KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan diangkat pada 26 November 2019, sehingga sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan belum pernah melaksanakan Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi.

MANAJEMEN RISIKO

Manajemen menelaah dan mengeluarkan kebijakan untuk mengelola masing-masing risiko. Perseroan menerapkan kebijakan manajemen risiko yang bertujuan untuk meminimalkan pengaruh ketidakpastian pasar terhadap kinerja keuangan Perseroan. Berikut ini adalah mitigasi atas risiko-risiko yang terkait dengan kegiatan Perseroan:

1) Risiko ketersediaan lahan yang dimiliki Perseroan

Sebagai mitigasi dari risiko ketersediaan lahan yang dimiliki Perseroan dengan cara kedepannya Perseroan akan terus menerapkan strategi akuisisi lahan yang selektif dan sesuai dengan strategi Perseroan, mengidentifikasi lokasi utama dan melakukan studi kelayakan yang dilakukan secara komprehensif dalam pengembangan pergudangan sebagai bagian dari proses pemilihan lahan.

- 2) Risiko dari kondisi ekonomi dan politik yang tidak stabil dapat mempengaruhi secara negatif permintaan terhadap properti**

Perseroan memitigasi risiko dari kondisi ekonomi dan politik yang tidak stabil dapat mempengaruhi secara negatif permintaan terhadap properti dengan cara terus berinovasi dalam meningkatkan penawaran produknya kepada konsumen sebagai bentuk diferensiasi produk Perseroan terhadap para pesaingnya. Mengedepankan konsep modern per proyek dan sesuai dengan permintaan pasar. Perseroan selalu mencari langkah baru untuk dapat meningkatkan kepuasan konsumen dalam memiliki pergudangan hasil pembangunan Perseroan. Perseroan juga akan selalu mengedepankan *delivery time* yang tepat waktu dengan hasil yang melampaui ekspektasi dari para konsumennya selain itu dengan hubungan yang baik ke supplier dan juga dengan dilakukannya kontrak jangka panjang yang bersifat sebagai *natural hedge* untuk fluktuasi harga bahan baku sebagai antisipasi dari perubahan pada material yang digunakan untuk pembangunan proyek-proyek Perseroan.
- 3) Risiko dari keberhasilan dalam melakukan akuisisi pada lahan yang memenuhi kriteria untuk dibangun menjadi properti**

Perseroan memitigasi risiko tersebut dengan mengakuisisi lahan strategis yang sesuai untuk dapat dikembangkan dan perizinan, lahan yang diakuisisi tersebut harus masuk dalam wilayah yang peruntukannya adalah bagi bangunan industri dan pergudangan, termasuk lahan dalam kawasan industri atau kawasan berikat. Wilayah tersebut juga harus memiliki aktivitas industri atau arus barang yang tinggi sehingga berpotensi untuk berkembang menjadi jalur logistik utama sehingga memiliki daya tarik yang kuat bagi calon pembeli.
- 4) Risiko dari keberhasilan menyelesaikan akuisisi lahan dan membangun properti dengan syarat dan ketentuan yang menguntungkan secara komersial**

Perseroan memitigasi risiko tersebut dengan mengupayakan memenuhi syarat dan ketentuan yang layak secara komersial. Perseroan akan sangat mempertimbangkan setiap tahapan konstruksi meliputi berbagai tahapan penting, yang terdiri dari proses desain, perencanaan anggaran, proses pemilihan kontraktor, pemenuhan perizinan dan pelaksanaan pembangunan.
- 5) Risiko tidak dapat dipastikannya pendanaan untuk akuisisi dan pengembangan Properti di masa depan ataupun melunasi kewajiban dari pendanaan yang telah diperoleh**

Untuk memitigasi risiko tersebut, Perseroan bermaksud untuk memperoleh pendanaan untuk pengembangan properti melalui kombinasi peningkatan modal saham melalui penawaran umum perdana di BEI, kas dari hasil operasi, dan pinjaman bank.
- 6) Risiko dari tidak diperolehnya perlindungan asuransi yang memadai**

Perseroan memitigasi risiko tersebut dengan mengasuransikan persediaan bangunan unit gudang/ruko Perseroan sehingga bisa mengoptimalkan menjamin kerugian yang akan timbul.
- 7) Risiko dalam mengendalikan biaya-biaya operasional tetap dan variabel**

Perseroan memitigasi risiko tersebut dengan terus berupaya untuk meningkatkan efisiensi dalam mengendalikan biaya-biaya operasional baik biaya tetap maupun variabel. Perseroan melakukan pengawasan berkelanjutan terhadap biaya-biaya operasional yang terdiri dari beban utilitas, perbaikan dan pemeliharaan, asuransi, keamanan, beban umum dan administrasi, beban bunga dan lainnya.
- 8) Risiko persaingan usaha**

Perseroan memitigasi risiko tersebut dengan lokasi yang strategis, spesifikasi berstandar internasional, modern serta ditawarkan dengan harga kompetitif, menguatkan sistem pemasaran pergudangan, meningkatkan sistem pelayanan, dan memperkuat *brand image*. Selain itu, jika Perseroan mendapatkan peluang, maka akan melakukan sistem kerjasama dengan pesaing untuk meningkatkan kapasitas dan kapabilitas Perseroan.
- 9) Risiko terkait tuntutan masyarakat sekitar terkait isu pencemaran lingkungan**

Perseroan memitigasi risiko tersebut dengan selalu berupaya untuk mematuhi peraturan yang berlaku di bidang lingkungan hidup, namun terdapat risiko pencemaran lingkungan yang diakibatkan proses konstruksi, yang dapat mencemari udara sekitar.

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

Perseroan akan berusaha untuk terus menjalin hubungan yang baik dengan pemerintah pusat dan daerah untuk memitigasi risiko dalam mendapatkan perizinan terkait pembangunan proyek. Perseroan juga akan aktif dalam organisasi profesi properti sehingga dapat secara proaktif memberikan masukan kepada Pemerintah untuk peraturan yang akan datang agar tetap kondusif untuk bisnis properti.

11) Risiko perubahan teknologi

Perseroan berupaya untuk cepat beradaptasi terhadap perubahan teknologi dengan mengikuti perkembangan teknologi terkait industri Perseroan. Perseroan akan mengembangkan sistem pembelian atau penyewaan gudang melalui sistem *online*.

12) Risiko kelangkaan sumber daya

Sesuai dengan perkembangan usaha Perseroan, Perseroan akan terus merekrut karyawan baru dan berupaya mencetak tenaga ahli yang terampil secara internal dengan meningkatkan pengetahuan dan kemampuan karyawannya melalui pendidikan dan pelatihan yang diberikan baik secara internal maupun eksternal untuk meningkatkan pengetahuan teknis, pelatihan keselamatan, dan keterampilan operasional yang menunjang kegiatan usaha Perseroan.

13) Risiko pasokan bahan baku

Perseroan akan menjaga ketersediaan bahan baku dengan cara menentukan *safety stock* untuk menjaga keberlangsungan kegiatan produksi Perseroan agar rantai distribusi tidak terputus antara lain dengan cara mempertimbangkan penggunaan rata-rata maksimum dan minimum penggunaan pada periode sebelumnya. Perseroan memiliki database produsen sehingga mengurangi ketergantungan pada produsen tertentu, dan berupaya mendapatkan produsen baru serta senantiasa menjaga hubungan baik dengan para produsen.

F. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber Daya Manusia (“SDM”) merupakan aset utama Perusahaan dan memiliki peran penting dalam menentukan keberhasilan kegiatan usaha Perusahaan. Menyadari hal tersebut, Perusahaan berkeyakinan bahwa untuk dapat mencapai misi Perusahaan, 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 30 September 2019, Perseroan memiliki 17 karyawan. 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 fasilitas dan kesejahteraan karyawan, Perusahaan telah sepenuhnya mengikuti dan mematuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Perundang-undangan dan disepakati dalam Perjanjian Kerja Bersama (PKB) antara Manajemen dan Serikat Pekerja.

Komposisi Karyawan

Berikut ini adalah komposisi karyawan Perseroan untuk periode tahun yang berakhir per tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 2017, dan 2016 menurut jenjang pendidikan, jenjang manajemen, jenjang usia, dan status hubungan kerja:

Komposisi Pegawai Menurut Status Hubungan Kerja

Keterangan	31 Desember			30 September
	2016	2017	2018	2019
Pegawai Tetap	10	11	19	17
Pegawai Tidak Tetap	0	0	0	0
Jumlah	10	11	19	17

Komposisi Pegawai Tetap Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Desember			30 September
	2016	2017	2018	2019
S3	0	0	0	0

S2	0	0	1	5
S1	1	1	11	8
Diploma	5	5	0	1
SMA	1	0	6	2
SMP	3	5	1	1
Jumlah	10	11	19	17

Komposisi Pegawai Tetap Menurut Jenjang Manajemen

Keterangan	31 Desember			30 September
	2016	2017	2018	2019
<i>Vice President</i>	0	0	0	0
<i>General Manager</i>	0	0	0	0
<i>Manager</i>	2	2	2	3
Staff	8	9	17	14
Jumlah	10	11	19	17

Komposisi Pegawai Tetap Menurut Jenjang Usia

Keterangan	31 Desember			30 September
	2016	2017	2018	2019
> 55 tahun	2	3	8	2
46 – 55 tahun	3	5	6	5
36 – 45 tahun	2	1	0	1
26 – 35 tahun	3	2	4	5
18 – 25 tahun	0	0	1	4
Jumlah	10	11	19	17

Komposisi Pegawai Tetap Menurut Jenis Kelamin

Keterangan	31 Desember			30 September
	2016	2017	2018	2019
Pria	8	9	15	14
Wanita	2	2	4	3
Jumlah	10	11	19	17

Komposisi Pegawai Tetap Menurut Unit

Keterangan	31 Desember			30 September
	2016	2017	2018	2019
Keuangan	1	1	3	4
Legal	0	0	0	2
Pembelian	0	1	1	1
Site Manager	0	1	1	1
CME	1	1	2	2
Arsitek	0	0	1	2
General	3	2	3	1
Mekanik	2	2	3	2
IT & Graphic Designer	2	2	2	1
Electrical	0	1	1	1
Keamanan	1	0	2	0
Jumlah	10	11	19	17

Komposisi Pegawai Tetap Menurut Lokasi

Keterangan	31 Desember			30 September
	2016	2017	2018	2019
Jakarta	-	-	-	2
Surabaya	10	11	19	15
Jumlah	10	11	19	17

Perseroan tidak memiliki karyawan yang memiliki keahlian khusus yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan secara keseluruhan.

Pada tanggal penerbitan Prospektus ini, Perseroan tidak memiliki tenaga kerja asing dan karyawan kontrak. Perseroan tidak memiliki serikat pekerja.

Fasilitas dan Kesejahteraan Karyawan

Berikut komponen remunerasi/fasilitas yang diterima oleh karyawan yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Remunerasi/Fasilitas
1	Insentif
2	Tunjangan Hari Raya
3	Tunjangan Jabatan Struktural
4	Tunjangan Pajak
5	Uang Perjalanan Dinas
6	Upah Kerja Lembur
7	Bantuan Uang Transport Khusus
8	Pakaian Seragam dan/atau Pakaian Kerja
9	Asuransi Tenaga Kerja
10	Asuransi Kesehatan untuk Karyawan dan Keluarga
11	Iuran Kesehatan Pensiun
12	Bantuan Kepemilikan Kendaraan (COP) untuk jabatan tertentu
13	Penghargaan Masa Bakti
14	Bantuan Duka Cita

Pengembangan Sumber Daya Manusia

Perseroan senantiasa berupaya untuk meningkatkan kemampuan dan ketrampilan kerja pegawai dengan memberikan kesempatan kepada setiap pegawai yang memenuhi syarat untuk mengikuti berbagai program pengembangan yang diselenggarakan oleh pihak internal maupun eksternal Perusahaan. Program pengembangan SDM tersebut mencakup pendidikan karir, pendidikan profesi, ketrampilan, kursus, pelatihan, penataran, seminar, lokakarya dan pelatihan manajemen serta teknis yang disesuaikan dengan *training need analysis* masing-masing pegawai dan kebutuhan bisnis Perseroan. Di samping itu, Perseroan juga memiliki *Knowledge Management* Perseroan.

▪ Pelatihan Orientasi

Orientasi adalah jenis pelatihan karyawan yang paling dasar untuk menyambut karyawan baru, memperkenalkan budaya dan lingkungan perusahaan, hingga menjelaskan semua pekerjaan yang harus dilakukan. Pelatihan jenis ini biasanya dilakukan oleh tim HRD (*Human Resource Development*) yang akan menginformasikan tentang:

- Visi misi dan nilai perusahaan
- Budaya perusahaan
- Struktur organisasi
- Prosedur administratif (absen, izin, pembuatan email, dan sebagainya)
- Kebijakan perusahaan
- Tujuan perusahaan dan lainnya

- **Pelatihan *Onboarding***

Onboarding merupakan jenis pelatihan lanjutan dari orientasi, dimana karyawan akan mengikuti serangkaian pelatihan khusus pada divisi masing-masing. Jenis pelatihan karyawan ini dirancang agar setiap karyawan baru memahami dengan jelas peran mereka dalam tim dan perusahaan. Pelatihan ini biasanya dimulai pada hari pertama kerja dan terus berlanjut hingga karyawan yang mengikuti pelatihan dirasa sudah cukup memahami semua hal yang telah dijelaskan. Pelatihan *onboarding* akan dipersiapkan oleh pimpinan divisi dengan memfokuskan pada pencapaian tujuan divisi dan menghubungkannya dengan tujuan perusahaan. Pimpinan divisi harus menyediakan topik dengan informasi yang memadai agar tidak menimbulkan kesalahpahaman. Dengan diadakannya pelatihan ini karyawan juga mengetahui apa saja yang mereka butuhkan dan harus dilakukan secara efisien.
- **Pelatihan Perkembangan Kemampuan Teknis**

Beberapa kemampuan teknis yang dimaksud di sini mencakup hal-hal seperti analisis data, penulisan konten, manajemen media sosial, *coding*, *programming*, desain dan sebagainya. Pelatihan untuk perkembangan kemampuan teknis juga dilakukan bagi karyawan lama agar selalu mengetahui perkembangan terbaru. Program pelatihan ini dapat digabungkan dalam program *onboarding* atau dilakukan terpisah secara berkala.
- **Pelatihan Perkembangan *Soft Skill***

Soft skill merupakan kemampuan yang memungkinkan karyawan berinteraksi secara efektif dan harmonis dengan orang lain di tempat kerja, termasuk rekan kerja, manajemen dan pelanggan. Kesenjangan *soft skill* yang ada pada karyawan akan mempengaruhi kesuksesan perusahaan dan meningkatkan tingkat *turnover*. Oleh karena itu perlu dilakukan pelatihan *soft skill* untuk membangun budaya kerja yang efisien. Sejumlah topik yang bisa dibahas dalam pelatihan ini adalah:

 - Kemampuan berkomunikasi
 - Kemampuan presentasi
 - Keterampilan pemecahan masalah
 - Resolusi konflik
 - Skill kepemimpinan
 - Kecerdasan emosional
 - Manajemen waktu
 - Etika
 - Kerja tim
 - Kemampuan beradaptasi
- **Pelatihan Pengajaran Produk dan Jasa**

Pelatihan mengenai produk dan jasa dapat disertakan dalam *onboarding* bagi karyawan baru, atau diadakan secara terpisah untuk karyawan lama yang memerlukan penyegaran informasi kembali. Jenis pelatihan karyawan ini juga dapat dilakukan untuk memberikan edukasi mengenai produk atau jasa baru.
- **Pelatihan Keahlian Karyawan (*Skill Training*)**

Pelatihan dan pengembangan pertama adalah dengan melatih keahliannya atau bisa disebut juga *skill training*. Program pelatihan ini terbilang sederhana, caranya bisa dengan menilai apa yang menjadi kebutuhan ataupun kekurangan yang kemudian bisa diidentifikasi lewat penilaian yang lebih teliti.
- **Pelatihan Ulang (*Retraining*)**

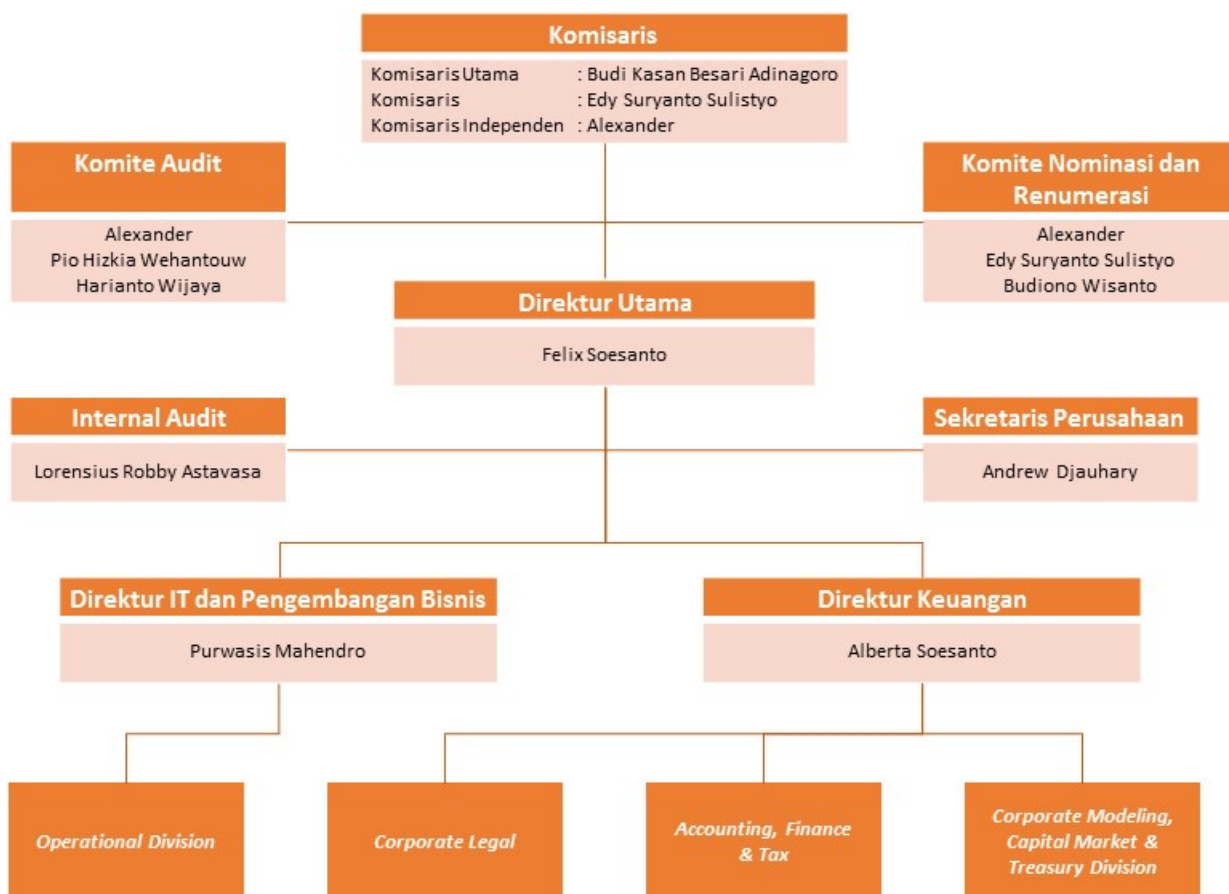
Perusahaan melakukan pelatihan ulang atau disebut juga *retraining* agar bisa memberikan keahlian yang benar-benar dibutuhkan oleh SDM yang ada. Hal ini dilakukan guna menghadapi kondisi tuntutan pekerjaan yang akan terus berubah. Sehingga dengan pelatihan ini SDM yang ada di dalam perusahaan bisa bekerja dengan lebih percaya diri ketika menyelesaikan suatu pekerjaan.
- ***Cross Functional Training***

Pelatihan dan pengembangan yang bisa dilakukan selanjutnya adalah melakukan pelatihan lintas fungsional. Ini merupakan pelatihan yang akan melibatkan para karyawan perusahaan agar bisa melakukan aktivitas kerja di dalam bidang yang lainnya, selain pekerjaan utamanya.
- **Pelatihan Tim**

Memberikan pelatihan tim kepada SDM perusahaan agar mereka harus bisa menyelesaikan masalah atau pekerjaan secara tim agar tujuan perusahaan bisa tercapai.

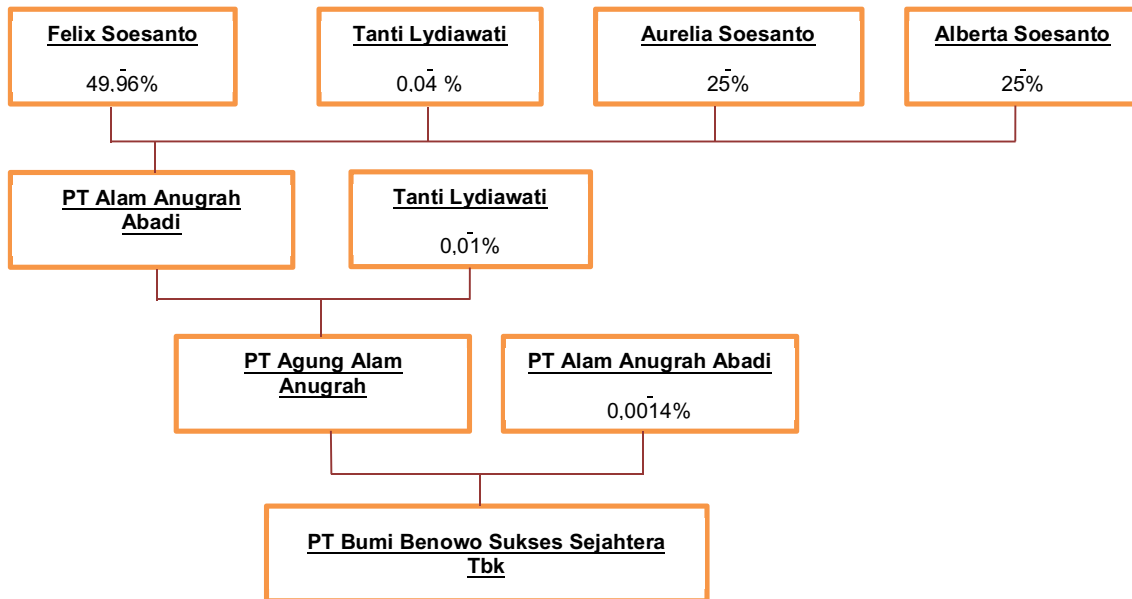
- **Pelatihan Kreativitas Perusahaan**
Proses pelatihan kreativitas merupakan program pelatihan dan pengembangan yang bisa memberikan peluang agar SDM perusahaan bisa mengeluarkan sebuah gagasan berdasarkan nilai rasional. Gagasan itu nantinya akan lebih dikembangkan agar bisa membangun perusahaan menjadi lebih baik lagi.
- **Pelatihan Teknologi**
Perusahaan memberikan sebuah pelatihan kepada SDM di dalamnya agar tidak gagap teknologi atau gaptek. Dengan begitu, SDM akan bisa melakukan pekerjaan secara produktif, kreatif dan inovatif sesuai dengan zamannya.
- **Pelatihan Bahasa**
Pelatihan dan pengembangan mengenai bahasa karena bisa saja pasar yang ditargetkan perusahaan ternyata adanya di luar negeri bukan di Indonesia.

G. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN



H. STRUKTUR KEPEMILIKAN

Struktur kepemilikan Perseroan pada saat ini adalah sebagai berikut:



Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, pemegang saham terbesar Perseroan adalah PT Agung Alam Anugrah, dimana kepemilikan saham terbesarnya adalah PT Alam Anugrah Abadi yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh Felix Soesanto, sehingga Pengendali Perseroan adalah Felix Soesanto..

I. HUBUNGAN PENGURUSAN DAN PENGAWASAN ANTARA PERSEROAN DENGAN PEMEGANG SAHAM

Nama	Perseroan	PT Agung Alam Anugrah	PT Alam Anugrah Abadi
Felix Soesanto, MBA	DU	-	K
Alberta Soesanto	D	D	-
Purwasis Mahendro	D	-	-
Budi Kasan Besari Adinagoro	KU	-	-
Alexander	KI	-	-
Edy Suryanto Sulistyو	K	-	-

Keterangan:

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

J. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM

1. PT Agung Alam Anugrah ("AAAnugrah")

AAAnugrah adalah pemilik/pemegang 3.499.950.000 (tiga miliar empat ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu) saham dalam Perseroan atau mewakili 99,9986% (sembilan puluh sembilan koma sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh enam persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh Perseroan dan merupakan pemegang saham pengendali dari Perseroan.

Riwayat Singkat

AAAnugrah didirikan dengan nama PT Agung Alam Anugrah sesuai dengan Akta Perseroan Terbatas PT Agung Alam Anugrah No. 51 tanggal 6 Februari 2014, yang dibuat di hadapan Ariyani, S.H., Notaris di Surabaya, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan

No. AHU-10.03133.PENDIRIAN-PT.2014 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas tanggal 21 Februari 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. 00525 tanggal 21 Februari 2014 (selanjutnya disebut "**Akta Pendirian AAAnugrah**").

Keterangan:

Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) dan ayat (2) UUPT mengatur bahwa "Menteri (Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia) mengumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia akta perubahan anggaran dasar beserta keputusan Menteri, pengumuman tersebut dilakukan oleh Menteri dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal diterbitkannya keputusan Menteri". Berdasarkan penjelasan di atas diketahui bahwa kewajiban untuk mengumumkan dalam Tambahan Berita Negara tersebut merupakan kewajiban Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Sehubungan dengan hal tersebut, berdasarkan cover note Nomor 429/AR/NOT/X/2019 tanggal 23 Oktober 2019 yang dibuat oleh Ariyani S.H., Notaris/PPAT di Kota Surabaya menerangkan bahwa Pengurusan Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) akta tersebut di atas sedang dalam proses di Perusahaan Umum Percetakan Negara Republik Indonesia (PERUM PNRI), bahwa apabila Pengurusan Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) telah selesai, maka segera akan kami serahkan kepada PT Agung Alam Anugrah yang berkedudukan di Surabaya.

Sejak pendirian, Anggaran Dasar AAAnugrah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan yang terakhir kali dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Agung Alam Anugrah No. 84 tanggal 24 September 2019, yang dibuat di hadapan Ariyani, S.H., Notaris di Surabaya, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0075927.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 27 September 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0181153.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 27 September 2019, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0338269 tanggal 27 September 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0181153.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 27 September 2019 (selanjutnya disebut "**Akta No. 84 tanggal 24 September 2019**").

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari Anggaran Dasar AAAnugrah, maksud dan tujuan AAAnugrah adalah Konstruksi dan Real Estat.

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

1. Konstruksi, meliputi:
 - Konstruksi gedung tempat tinggal (41011);
 - Konstruksi gedung perkantoran (41012);
 - Konstruksi gedung industri (41013);
 - Konstruksi gedung perbelanjaan (41014);
 - Konstruksi gedung penginapan (41017);
 - Konstruksi gedung lainnya (41019);

2. Real Estat, meliputi:
 - Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (68110);
 - Kawasan Industri (68130);
 - Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (68200).

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta No. 17 tanggal 31 Desember 2018, yang dibuat di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kota Tangerang, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-0032216.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 17 Juni

2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0287136 tanggal 17 Juni 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Agung Alam Anugrah dan Nomor: AHU-AH.01.03-0287183 tanggal 17 Juni 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Agung Alam Anugrah dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0093301.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 17 Juni 2019 (untuk selanjutnya disebut "**Akta No. 17 tanggal 31 Desember 2018**"), struktur permodalan dan susunan pemegang saham AAA adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	2.000.000.000	100.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. PT Alam Anugrah Abadi	1.671.440.000	83.572.000.000	99,99
2. Tanti Lydiawati	160.000	8.000.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.671.600.000	83.580.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	328.400.000	16.420.000.000	-

Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi AAAAnugrah

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi AAAAnugrah yang sedang menjabat saat ini diangkat berdasarkan Akta No. 84 tanggal 24 September 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Tanti Lydiawati

Direksi

Direktur : Alberta Soesanto

2. PT Alam Anugrah Abadi ("AAAbadi")

AAAbadi adalah pemilik/pemegang 50.000 (lima puluh ribu) saham dalam Perseroan atau mewakili 0,0014% (nol koma nol nol empat belas persen) dari seluruh modal yang ditempatkan dan disetor penuh Perseroan dan merupakan pemegang saham pengendali dari Perseroan.

Riwayat Singkat

AAAbadi didirikan dengan nama PT Agung Alam Anugrah sesuai dengan Akta Pendirian No. 52 tanggal 6 Februari 2014, yang dibuat di hadapan Ariyani, S.H., Notaris di Surabaya, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-10.03132.PENDIRIAN-PT.2014 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas tanggal 21 Februari 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. 00516 tanggal 21 Februari 2014, (selanjutnya disebut "**Akta Pendirian AAAbadi**").

Keterangan:

Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) dan ayat (2) UUPT mengatur bahwa "Menteri (Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia) mengumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia akta perubahan anggaran dasar beserta keputusan Menteri, pengumuman tersebut dilakukan oleh Menteri dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal diterbitkannya keputusan Menteri". Berdasarkan penjelasan di atas diketahui bahwa kewajiban untuk mengumumkan dalam Tambahan Berita Negara tersebut merupakan kewajiban Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Sehubungan dengan hal tersebut, berdasarkan cover note Nomor 430/AR/NOT/X/2019 tanggal 23 Oktober 2019 yang dibuat oleh Ariyani S.H., Notaris/PPAT di Kota Surabaya menerangkan bahwa Pengurusan Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) akta tersebut di atas sedang dalam proses di Perusahaan Umum Percetakan Negara Republik Indonesia (PERUM PNRI), bahwa apabila Pengurusan Berita Negara Republik

Indonesia (BNRI) telah selesai, maka segera akan kami serahkan kepada PT Alam Anugrah Abadi yang berkedudukan di Surabaya.

Sejak pendirian, Anggaran Dasar Perseroan mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan yang terakhir kali dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Alam Anugrah Abadi No. 95 tanggal 21 Agustus 2019, yang dibuat oleh Ariyani, S.H., Notaris di Surabaya, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0060407.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 29 Agustus 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0153120.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 29 Agustus 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Alam Anugrah Abadi, dan telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0322439 tanggal 29 Agustus 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0153120.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 29 Agustus 2019 (selanjutnya disebut "**Akta No. 95 tanggal 21 Agustus 2019**").

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah Konstruksi dan Real Estat.

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

1. Konstruksi, meliputi:
 - Konstruksi gedung tempat tinggal (41011);
 - Konstruksi gedung perkantoran (41012);
 - Konstruksi gedung industri (41013);
 - Konstruksi gedung perbelanjaan (41014);
 - Konstruksi gedung penginapan (41017);
 - Konstruksi gedung lainnya (41019);
2. Real Estat, meliputi:
 - Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (68110);
 - Kawasan Industri (68130);
 - Real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (68200).

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Alam Anugrah Abadi No. 02 tanggal 26 November 2018, yang dibuat di hadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0027549.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 20 Mei 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0266349 tanggal 20 Mei 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0082132.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 20 Mei 2019 ("**Akta No. 02 tanggal 26 November 2018**"), struktur permodalan dan susunan pemegang saham AAA adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	30.000	30.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. Felix Soesanto, M.B.A	9.492	9.492.000.000	49,96
2. Tanti Lydiawati	8	8.000.000	0,04
3. Alberta Soesanto	4.750	4.750.000.000	25
4. Aurelia Soesanto	4.750	4.750.000.000	25
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	19.000	19.000.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	11.000	11.000.000.000	-

Keterangan:

Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi AAAbadi

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi AAAbadi yang sedang menjabat saat ini diangkat berdasarkan Akta No. 95 tanggal 21 Agustus 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Tuan Felix Soesanto, M.B.A.

Direksi

Direktur : Nyonya Tanti Lydiawati

K. IZIN-IZIN YANG WAJIB DIPENUHI PERSEROAN DALAM RANGKA PROSES PRODUKSI

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

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi	Keterangan	Masa Berlaku Izin
1.	Surat Keterangan Domisili Perusahaan	644.4/113/436.9.5.2/2017 tanggal 16 Mei 2017. Kelurahan Dr. Soetomo.		-
2.	Nomor Induk Berusaha	9120018112869 tanggal 26 November 2019. Pemerintah Indonesia c.q Lembaga pengelola dan Penyelenggara OSS.		Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
3.	Izin Lokasi	NIB: 9120018112869 tanggal 26 November 2019. Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.		-
4.	Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan)	NIB: 9120018112869 tanggal 26 November 2019. Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.		Berlaku selama perusahaan melakukan kegiatan operasional sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
5.	Izin Lingkungan	NIB: 9120018112869 tanggal 26 November 2019. Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.		-
6.	Nomor Pokok Wajib Pajak	01.441.228.2-613.000.Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Tegalsari.	Penulisan nama Perseroan dalam Nomor Pokok Wajib Pajak sehubungan dengan perubahan status Perseroan	

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi	Keterangan	Masa Berlaku Izin
			menjadi perusahaan terbuka telah ditambahkan "Tbk" sehingga menjadi PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, Tbk.	
7.	Surat Keterangan Terdaftar	S-4888KT/WPJ.11/KP.0503/2019 tanggal 10 Desember 2019 (telah terdaftar pada Administrasi Perpajakan terhitung sejak tanggal 30 Agustus 2017). Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Tegalsari.	Sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka (PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, Tbk)	-
8.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak	S-439PKP/WPJ.11/KP.0503/2019 tanggal 10 Desember 2019 (telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak terhitung sejak 17 November 2014). Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Tegalsari.	Sehubungan dengan perubahan status Perseroan menjadi perusahaan terbuka (PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, Tbk)	-
9.	Sertifikat Ketenagakerjaan	BPJS 180000000468588 tanggal 08 Juni 2018. BPJS Ketenagakerjaan.		-
10.	Sertifikat Kesehatan	BPJS 231/SER/1301/1219 tanggal 16 Desember 2019. BPJS Kesehatan		-
11.	Wajib Laporan Ketenagakerjaan	60264.20191202.0001 tanggal 2 Desember 2019.		19 Desember 2020
12.	Peraturan Perusahaan	Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja Kota Surabaya Nomor: 560/3/436.7.8/PP-01/2020 tanggal 3 Januari 2020 tentang Pengesahan Peraturan Perusahaan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk		Berlaku sejak tanggal 3 Januari 2020 sampai dengan 2 Januari 2022
13.	Keputusan Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan	16/Kep-REI/PK/01/2015 tanggal 21 Januari 2015. Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI)		-

No.	Izin	Nomor, Tanggal, dan Instansi	Keterangan	Masa Berlaku Izin
	Realestat Indonesia			
14.	Piagam Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia	03-01689 tanggal 14 Januari 2020. Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) sesuai Surat Keputusan DPP REI No. 16/Kep-REI/PK/01/2015 tanggal 21 Januari 2015		31 Desember 2020
15.	Izin Prinsip Penanaman Modal Dalam Negeri	213/3525/IP/PMDN/2014 Nomor Perusahaan: 18586.2014 tanggal 19 November 2014. Badan Penanaman Modal dan Perizinan Pemerintah Kabupaten Gresik atas nama Bupati Gresik.		Berlaku paling lama 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan
16.	Surat Izin Pemanfaatan Ruang	503.01/71/IPR/437.74/2015 tanggal 9 Maret 2015. Bupati Gresik.		Berlaku dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditetapkannya Izin Pemanfaatan Ruang
17.	Pertimbangan Teknis Pertanahan	2118/400-35.25/IL-IV/2015 tanggal 14 April 2015. Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik.		-
18.	Surat Izin Bupati Gresik tentang Izin Lokasi Bidang Industri dan Pergudangan	503.01/18/IL/437.74/2015 tanggal 19 Mei 2015. Bupati Gresik.		Berlaku selama 24 (dua puluh empat bulan) terhitung sejak tanggal ditetapkan (dan tidak diperpanjang)
19.	Surat Izin Blok Plan	503.5.2/02/437.74/2017 tanggal 31 Januari 2017. Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik.		-
20.	Surat Izin Lingkungan Hidup	503.6.3/08/437.74/2017 tanggal 22 Juni 2017. Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik.		-
21.	Rekomendasi atas AMDAL	660/3/ANDAL-RKL/437.75/2017 tanggal 21 Juni 2017. Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Gresik.		-
22.	Izin Mendirikan Bangunan	503.5.1/320/437.74/2017 tanggal 27 Juli 2017. Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik		-

L. PERJANJIAN – PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

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

- Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: III/PSM/XII/2019 tanggal 24 Desember 2019 antara PT Agung Alam Anugrah yang diwakili oleh Alberta Soesanto selaku Direktur, untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama - Yang Menyewakan, dengan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk yang diwakili oleh Felix Soesanto, M.B.A. selaku Direktur, untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua – Penyewa, yaitu sebagai berikut:

Ruang Lingkup : a. Pihak Pertama adalah penyewa sebuah Bangunan yang berdiri diatas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 629/Kelurahan Dr. Sutomo, seluas 565 m²,

pada saat ini tertulis atas nama: Nyonya Fransisca atau ditulis Fransisca Koesnadi, yang terletak di jalan WR. Supratman, No. 19 Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari. Berikut dengan fasilitas-fasilitasnya yaitu:

- Aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN).
- b. Bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Kantor dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal yang tercantum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: III/PSM/XIII/2019 ("Perjanjian").

Pihak Pertama dengan ini menyatakan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menyatakan menyewa dari Pihak Pertama sebagian bangunan untuk dijadikan kantor dengan penggunaan yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai azas dan unsur-unsur kesusilaan.

- | | | |
|---------------------------|---|--|
| Jangka Waktu Sewa Menyewa | : | Sewa menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal yang di sepakati oleh Para Pihak dalam Perjanjian ini yaitu pada tanggal 24-12-2019 (dua puluh empat Desember dua ribu sembilan belas), sehingga akan berakhir pada tanggal 23-12-2021 (dua puluh tiga Desember dua ribu dua puluh satu) dan akan diberikan waktu extra 1 (satu) bulan untuk pelangsiran barang keluar. |
| Harga Sewa | : | <ul style="list-style-type: none"> a. Harga sewa untuk jangka waktu 2 (dua) tahun tersebut besarnya Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) yang akan dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. b. Pembayaran dilakukan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan cara dibayar per tahun pada tiap bulan Januari sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) selama jangka waktu sewa yang diatur di dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini. |
| Berakhirnya Perjanjian | : | <ul style="list-style-type: none"> a. Perjanjian Sewa - Menyewa ini tidak bisa dibatalkan sepihak kecuali ada kesepakatan Kedua Belah Pihak. b. Perjanjian Sewa - Menyewa ini tidak akan batal atau berakhir karena meninggalnya Pihak Pertama atau karena pergantian pemilik dari bangunan atau properti yang dimaksud berdasarkan alasan-alasan apapun, sedang pemilik baru dari bangunan atau property dimaksud harus tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini. |

- c. Pihak Kedua telah menerima apa yang disewanya tersebut dalam keadaan kosong dan terpelihara baik dan oleh karena itu pada waktu sewa - menyewa ini berakhir, Pihak Kedua diwajibkan untuk menyerahkan kembali apa yang disewanya dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik.
 - d. Jika masa sewa ini berakhir maka Pihak Kedua wajib menyerahkan kembali kepada Pihak Pertama apa yang disewanya dalam keadaan kosong, terpelihara baik berikut kunci-kunci selengkapnya.
 - e. Bilamana hendak diperpanjang, maka hal itu harus diberitahukan secara tertulis oleh pihak yang satu ke pihak lainnya sekurang-kurangnya 6 (enam) bulan sebelum waktu persewaan ini berakhir.
- Kerusakan Bangunan :
- a. Kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian dalam pemakaian/penggunaan Kantor beserta fasilitasnya adalah menjadi tanggung jawab dari Pihak Kedua dan seyogyanya dikabarkan kepada Pihak Pertama.
 - b. Kerusakan Bangunan akibat kesalahan konstruksi dan/atau diluar penggunaan Pihak Kedua adalah menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dengan pengertian akan segera diperbaiki dalam waktu yang tidak terlalu lama, apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak pelaporan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua akan memperbaiki sendiri dan besar biayanya akan dibebankan kepada Pihak Pertama.
- Pembayaran Fasilitas dan Pajak :
- a. Pembayaran rekening Air, Listrik dan segala retribusi atau iuran sehubungan dengan penggunaan sebagian bangunan Kantor yang disewa selama masa sewa wajib dipikul dan dibayar oleh Pihak Kedua.
 - b. Pembayaran PBB (Pajak Bumi & Bangunan) wajib dibayar oleh Pihak Pertama.
- Larangan :
- Pihak Kedua tidak diperkenankan tanpa ijin tertulis kepada Pihak Pertama:
- a. Menambahkan bangunan yang disewanya;
 - b. Mengalihkan atau mengulang sewakan Bangunan yang disewanya kepada pihak lain;

- c. Menggunakan apa yang disewanya untuk keperluan lain selain Kantor;
- d. Tidak diperbolehkan untuk dipindahtangankan, digunakan dan digadaikan.

Force Majeure

- :
- a. Yang digolongkan kedalam keadaan memaksa (*Force Majeure*) adalah:
 - Bencana alam (*Act of God*) seperti: banjir, gempa bumi, angin topan atau badai, gunung meletus, dan bencana alam lainnya.
 - Gangguan ketertiban umum seperti: huru-hara, pemogokan, revolusi, keterlambatan kapal, dan lain-lain yang sejenis, keadaan perang dan serangan wabah penyakit menular.
 - b. Jika terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*), maka Pihak Kedua dalam waktu 7 x 24 Jam setelah terjadinya keadaan itu wajib secara tertulis memberitahukannya kepada Pihak Pertama.
 - c. Jika terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*), maka kedua belah pihak bersepakat bahwa segala isi perjanjian ini adalah batal demi hukum.

Penyelesaian Perselisihan

- :
- Apabila terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.

Domisili Hukum

- :
- Segala akibat yang timbul dari perjanjian ini, Para Pihak memilih domisili hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surabaya.

2. Akta Jual Beli Nomor: 001/2020 tanggal 12 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Paramita Caesarina, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Gresik, antara Tuan Felix Soesanto, M.B.A., yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dan Tuan Felix Soesanto, M.B.A., bertindak selaku Direktur Utama PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk., untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

Ruang Lingkup

- :
- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:
- Hak Guna Bangunan Nomor: 00359/Desa Prambangan

- Provinsi : Jawa Timur
 - Kabupaten : Gresik
 - Kecamatan : Kebomas
 - Desa : Prambangan
- Objek Perjanjian : - Hak Guna Bangunan Nomor: 00359/Desa Prambangan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12/04/2016, Nomor: 00365/0802/2016, Luas: 32.576 M² (tigapuluh dua ribu limaratus tujuh puluh enam), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 12090802.01300 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 35.25.090.002.011-0008.0 yang terletak di:
- Provinsi : Jawa Timur
 - Kabupaten : Gresik
 - Kecamatan : Kebomas
 - Desa : Prambangan
- dan segala sesuatu yang beerdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut di atas.
- Harga Jual Beli : - Jual beli dilakukan dengan harga Rp2.671.232.000,- (dua miliar enam ratus tujuh puluh satu juta dua ratus tiga puluh dua ribu Rupiah)
- Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda peneriimaan yang sah (kwitansi).
- Pernyataan dan Jaminan : - Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua
- Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangku dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.
 - Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini (12 Februari 2020).

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Domisili Hukum : - Kantor Pengadilan Negeri di Gresik

3. Akta Jual Beli Nomor: 002/2020 tanggal 20 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Achmad Nueski Meiringga, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Gresik, antara Tuan Felix Soesanto, M.B.A., yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dan Tuan Felix Soesanto, M.B.A., bertindak selaku Direktur Utama PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, Tbk., untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

Ruang Lingkup : Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:

- Hak Guna Bangunan Nomor: 00358/Desa Prambangan
- Provinsi : Jawa Timur
- Kabupaten : Gresik
- Kecamatan : Kebomas
- Desa : Prambangan

Objek Perjanjian : - Hak Guna Bangunan Nomor: 00358/Desa Prambangan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12/04/2016, Nomor: 00362/0802/2016, Luas: 6.683 M² (enam ribu enam ratus delapan puluh tiga), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 12090802.00117 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 35.25.090.002.011-0006.0 yang terletak di:

- Provinsi : Jawa Timur
- Kabupaten : Gresik
- Kecamatan : Kebomas
- Desa : Prambangan

dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut diatas.

Harga Jual Beli : - Jual beli dilakukan dengan harga Rp17.500.000.000,- (tujuh belas miliar lima ratus juta Rupiah)

- Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda peneriimaan yang sah (kwitansi).

- Pernyataan dan Jaminan : - Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua
- Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.
- Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini (20 Februari 2020).
- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.
- Domisili Hukum : - Kantor Pengadilan Negeri di Gresik

4. Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 2/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 1/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020 atas Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 2/PIJB/XII/2019 Tanggal 20 Desember 2019, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup antara Tuan Felix Soesanto, M.B.A., untuk selanjutnya disebut Pihak Kesatu - Penjual dengan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera yang diwakili oleh Nyonya Alberta Soesanto selaku Direktur Keuangan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua – Pembeli, yaitu sebagai berikut:

- Ruang Lingkup : A. Bahwa Pihak Kesatu memiliki:
- sebidang tanah Hak Milik Nomor: 914, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan, seluas 25.200 m² (dua puluh lima ribu dua ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (N.I.B) 12.09.08.02.01090, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, tertanggal 15 April 2009. Pada saat ini tertulis atas nama (ahli waris):
- a. Ni Nyoman Suwarti;
 - b. I Gede Oka Permana;
 - c. I Nyoman Rai Febriady.

(selanjutnya disebut ahli waris)

- terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan.
- demikian berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang karena jenis dan sifatnya menurut hukum dianggap sebagai benda tetap.

B. Bahwa Pihak Kesatu tersebut berjanji dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua untuk menjual dan/atau dengan cara lain melepaskan hak dan kepemilikan atas tanah tersebut di atas dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang menyatakan dengan ini bersedia untuk membeli dan menerima pemindahtanganan hak dan penyerahan dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah:

- sebidang tanah Hak Milik Nomor: 914, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan, seluas 25.200 m² (dua puluh lima ribu dua ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (N.I.B) 12.09.08.02.01090, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, tertanggal 15 April 2009. Pada saat ini tertulis atas nama (ahli waris):
 - a. Ni Nyoman Suwarti;
 - b. I Gede Oka Permana;
 - c. I Nyoman Rai Febriady.(selanjutnya disebut ahli waris)

- terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan.
- demikian berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang karena jenis dan sifatnya menurut hukum dianggap sebagai benda tetap.

Obyek Jual Beli : Pihak Kesatu telah mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua untuk menjual, memindahkan dan/atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua dengan ini telah mengikat dirinya terhadap Pihak Kesatu untuk membeli, menerima pemindahan atau pelepasan hak dan penyerahan hak dari Pihak Kesatu, atas

- sebidang tanah Hak Milik Nomor: 914, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan, seluas

25.200 m² (dua puluh lima ribu dua ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (N.I.B) 12.09.08.02.01090, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, tertanggal 15 April 2009. Pada saat ini tertulis atas nama (ahli waris):

- a. Ni Nyoman Suwarti;
- b. I Gede Oka Permana;
- c. I Nyoman Rai Febriady.

(selanjutnya disebut ahli waris)

- terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan.
- demikian berikut segala sesuatu sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang karena jenis dan sifatnya menurut hukum dianggap sebagai benda tetap.

Harga Pengikatan dan Tata Cara :
Pembayaran

1. Penentuan Harga Jual Beli tanah tersebut di atas telah ditetapkan oleh Para Pihak sekarang ini dan Para Pihak sepakat untuk penentuan harga ini dapat dirubah sewaktu-waktu berdasarkan kesepakatan Para Pihak.
2. Harga Jual Beli atas tanah tersebut telah disetujui bersama oleh Para Pihak dengan harga Rp. 2.250.000/m² (dua juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah per meter persegi).
3. Bahwa jumlah harga yang disepakati oleh Para Pihak untuk obyek tanah tersebut diatas adalah sejumlah 56.700.000.000 (lima puluh enam miliar tujuh ratus juta Rupiah).
4. Pembayaran dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Pertama, sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah), yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan telah diterima oleh Pihak Kesatu pada tanggal 19-11-2019.
 - b. Pembayaran Kedua, sejumlah Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan telah diterima oleh Pihak Kesatu pada tanggal 18-12-2019.
 - c. Pembayaran berikutnya sebagai pelunasan akan dilakukan secara bertahap atau sekaligus seluruhnya oleh Pihak Kedua, dimana pembayaran ini menggunakan dana dari hasil

penawaran umum perdana saham (IPO) yang diperoleh Pihak Kedua.

- d. Batas waktu pelunasan pembayaran sebagaimana huruf (b) dapat dilakukan oleh Pihak Kedua paling lambat pada bulan Juni 2020.
- e. Perjanjian ini menjadi batal apabila Pihak Kedua tetap tidak dapat melakukan pelunasan pembayaran sebagaimana huruf (b), sampai melebihi batas waktu pelunasan pembayaran sebagaimana huruf (c), dan Pihak Kedua tidak dapat meminta kembali pembayaran pertama sebagai uang muka sebagaimana huruf (a).

Syarat dan Ketentuan

: 1.

Perjanjian Jual Beli ini dilakukan dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan yang lazim dipergunakan dalam jual beli, diantaranya tetapi terbatas pada ketentuan bahwa Pihak Kesatu menjamin kepada Pihak Kedua, bahwa apa yang dijual tersebut:

- a. Diserahkan dalam keadaan bebas dari sitaan, ikatan dan bebas apapun juga.
- b. Adalah milik sah Pihak Kesatu sendiri dan hanya Pihak Kesatu yang berhak menjualnya.

Dengan demikian Pihak Kedua tidak akan mendapat suatu gugatan atau tuntutan dari Pihak manapun dan bilamana terjadi tuntutan dan/atau gugatan mengenai hal-hal tersebut, maka Pihak Kesatu diharuskan menyelesaikan segala persoalan tersebut dengan sebaik-baiknya dan dengan biaya Pihak Kesatu sendiri.

- 2. Dengan dibuatnya perjanjian ini Pihak Kesatu setuju untuk tidak akan memakainya sebagai jaminan, menyewakan, menjual, atau dengan cara lain apapun juga memberikan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, sedang bila dilakukan maka tindakan tersebut adalah tidak sah dan batal secara hukum.
- 3. Segala yang diperjanjikan dalam perjanjian ini wajib dilakukan dalam keadaan bebas dari segala ikatan hal dan kepentingan pihak lain.
- 4. Segala yang dijualnya ini, kelak dikemudian hari tidak akan ada gugatan dan tuntutan dari pihak manapun juga yang menyatakan mempunyai hak lebih dulu atau turut mempunyai hak, dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan

dan/atau gugatan atau tagihan mengenai hal tersebut dari pihak lain.

5. Tidak ada pengikatan terdahulu dalam bentuk apapun baik tertulis maupun lisan yang berlaku kecuali ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.
6. Segala yang diperjanjikan untuk diperjualbelikan dalam Perjanjian ini dalam keadaan sudah bersertipikat.

Pemberian Jaminan

1. Guna menjamin kedudukan Pihak Kedua atas pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut dalam perjanjian ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksud, maka dengan ini Pihak Kesatu memberikan kuasa kepada Pihak Kedua sebagaimana mestinya untuk:
 - a. Menjaga dan mempertahankan hak-hak atas tanah tersebut;
 - b. Membangun dan selanjutnya sekaligus menjadi pemilik bangunan tersebut;
 - c. Menjual dan menyerahkan apa yang dijual tersebut kepada pembeli;
 - d. Dan hal-hal lain yang diperlukan untuk kepentingan penggunaan dan pemanfaatan lahan tersebut, sebagaimana maksud dan tujuan Pihak Kedua dalam membeli obyek tanah tersebut.
2. Segera setelah dilakukan pelunasan pembayaran oleh Pihak Kedua, Para pihak berjanji untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli dihadapan Notaris, dan kemudian bilamana sewaktu-waktu surat-surat yang diperlukan untuk jual beli telah selesai dan/atau bilamana ketentuan-ketentuan dalam Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dipenuhi dan/atau surat-surat yang diperlukan telah dilengkapi dan bilamana perlu Pihak Kedua dengan ini diberi kuasa yang tidak dapat batal atau dicabut kembali untuk melaksanakan jual beli tersebut diatas, maka Para Pihak setuju untuk segera melaksanakan pembayaran pajak-pajak terkait, menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, kemudian melaksanakan balik nama Sertipikat.

- Berakhirnya Perjanjian : 1. Perjanjian ini tidak berakhir, jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris masing-masing.
2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan telah mengetahui dengan benar segala sesuatu mengenai yang diperjanjikan dengan perjanjian ini yaitu dalam keadaan pada hari ini dan selanjutnya melepaskan segala hak untuk melakukan tuntutan atau gugatan jika dikemudian hari terdapat perbedaan batas dan luas, kerusakan atau kekurangan sesuatu apapun yang terhadap yang diperjualbelikan dengan Perjanjian ini.
- Biaya dan Pajak : 1. Segala pajak yang berhubungan dengan obyek yang diperjualbelikan diantaranya adalah Pajak Bumi dan Bangunan yang sampai hari ditandatanganinya perjanjian ini dibayar oleh Pihak Kesatu dan untuk seterusnya dibayar seluruhnya oleh Pihak Kedua.
2. Pajak Penghasilan (PPh) ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kesatu sedangkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.
- Penyelesaian Perselisihan dan Domisili : Hukum : Tentang hal ini dan akibatnya Para Pihak memilih tempat kedudukan umum dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik.

5. Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 2/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020 atas Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3/PIJB/XII/2019 Tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup antara Tuan Felix Soesanto, M.B.A., untuk selanjutnya disebut Pihak Kesatu - Penjual dengan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera yang diwakili oleh Nyonya Alberta Soesanto selaku Direktur Keuangan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua – Pembeli, yaitu sebagai berikut:

- Ruang Lingkup : A. Bahwa Pihak Kesatu memiliki:
- sebidang tanah Hak Milik Nomor: 725, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan, seluas 20.550 m² (dua puluh ribu lima ratus lima puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (N.I.B): 12.09.08.02.00113, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, tertanggal 27 Agustus 1998. Pada saat ini tertulis atas nama Felix Soesanto, MBA.
 - terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan.

- demikian berikut segala sesuatu sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang karena jenis dan sifatnya menurut Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap.

B. Bahwa Pihak Kesatu tersebut berjanji dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua untuk menjual dan/atau dengan cara lain melepaskan hak dan kepemilikan atas tanah tersebut di atas dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang menyatakan dengan ini bersedia untuk membeli dan menerima pemindahtanganan hak dan penyerahan dari Pihak Kesatu atas tanah Hak Milik Nomor: 725.

Obyek Jual Beli

: Pihak Kesatu telah mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua untuk menjual, memindahkan dan/atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua dengan ini telah mengikat dirinya terhadap Pihak Kesatu untuk membeli, menerima pemindahan atau pelepasan hak dan penyerahan hak dari Pihak Kesatu, atas:

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 725, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan, seluas 20.550 m² (dua puluh ribu lima ratus lima puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (N.I.B): 12.09.08.02.00113, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, tertanggal 27 Agustus 1998. Pada saat ini tertulis atas nama Felix Soesanto, MBA.
- terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan.
- demikian berikut segala sesuatu sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang karena jenis dan sifatnya menurut Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap.

Harga Pengikatan dan Tata Cara Pembayaran :

1. Penentuan Harga Jual Beli tanah tersebut diatas telah ditetapkan oleh Para Pihak sekarang ini dan Para Pihak sepakat untuk penentuan harga ini dapat dirubah sewaktu-waktu berdasarkan kesepakatan Para Pihak.
2. Harga Jual Beli atas tanah tersebut telah disetujui bersama oleh Para Pihak dengan harga Rp2.250.000,-/m² (dua juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah per meter persegi).
3. Bahwa jumlah harga yang disepakati oleh Para Pihak untuk obyek tanah tersebut diatas adalah sejumlah Rp46.237.500.000,- (empat puluh

enam miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).

4. Pembayaran dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Pertama, sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah), yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan telah diterima oleh Pihak Kesatu pada tanggal 19-11-2019.
 - b. Pembayaran Kedua, sejumlah Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan telah diterima oleh Pihak Kesatu pada tanggal 18-12-2019.
 - c. Pembayaran berikutnya sebagai pelunasan akan dilakukan secara bertahap atau sekaligus seluruhnya oleh Pihak Kedua, dimana pembayaran ini menggunakan dana dari hasil penawaran umum perdana saham (IPO) yang diperoleh Pihak Kedua.
 - d. Batas waktu pelunasan pembayaran sebagaimana huruf (b) dapat dilakukan oleh Pihak Kedua paling lambat pada bulan Juni 2020.
 - e. Perjanjian ini menjadi batal apabila Pihak Kedua tetap tidak dapat melakukan pelunasan pembayaran sebagaimana huruf (b), sampai melebihi batas waktu pelunasan pembayaran sebagaimana huruf (c), dan Pihak Kedua tidak dapat meminta kembali pembayaran pertama sebagai uang muka sebagaimana huruf (a).

- Syarat dan Ketentuan : 1. Perjanjian Jual Beli ini dilakukan dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan yang lazim dipergunakan dalam jual beli, diantaranya tetapi terbatas pada ketentuan bahwa Pihak Kesatu menjamin kepada Pihak Kedua, bahwa apa yang dijual tersebut:
- a. Diserahkan dalam keadaan bebas dari sitaan, ikatan dan bebas apapun juga.
 - b. Adalah milik sah Pihak Kesatu sendiri dan hanya Pihak Kesatu yang berhak menjualnya.

Dengan demikian Pihak Kedua tidak akan mendapat suatu gugatan atau tuntutan dari

Pihak manapun dan bilamana terjadi tuntutan dan/atau gugatan mengenai hal-hal tersebut, maka Pihak Kesatu diharuskan menyelesaikan segala persoalan tersebut dengan sebaik-baiknya dan dengan biaya Pihak Kesatu sendiri.

2. Dengan dibuatnya perjanjian ini Pihak Kesatu setuju untuk tidak akan memakainya sebagai jaminan, menyewakan, menjual, atau dengan cara lain apapun juga memberikan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, sedang bila dilakukan maka tindakan tersebut adalah tidak sah dan batal secara hukum.
3. Segala yang diperjanjikan dalam perjanjian ini wajib dilakukan dalam keadaan bebas dari segala ikatan hal dan kepentingan pihak lain.
4. Segala yang dijualnya ini, kelak dikemudian hari tidak akan ada gugatan dan tuntutan dari pihak manapun juga yang menyatakan mempunyai hak lebih dulu atau turut mempunyai hak, dengan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dan/atau gugatan atau tagihan mengenai hal tersebut dari pihak lain.
5. Tidak ada pengikatan terdahulu dalam bentuk apapun baik tertulis maupun lisan yang berlaku kecuali ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.
6. Segala yang diperjanjikan untuk diperjualbelikan dalam Perjanjian ini dalam keadaan sudah bersertipikat.

Pemberian Jaminan

1. Guna menjamin kedudukan Pihak Kedua atas pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut dalam perjanjian ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksud, maka dengan ini Pihak Kesatu memberikan kuasa kepada Pihak Kedua sebagaimana mestinya untuk:
 - a. Menjaga dan mempertahankan hak-hak atas tanah tersebut;
 - b. Membangun dan selanjutnya sekaligus menjadi pemilik bangunan tersebut;
 - c. Menjual dan menyerahkan apa yang dijual tersebut kepada pembeli;
 - d. Dan hal-hal lain yang diperlukan untuk kepentingan penggunaan dan pemanfaatan lahan tersebut, sebagaimana maksud dan tujuan Pihak Kedua dalam membeli obyek tanah tersebut.

2. Para pihak sama saling berjanji dan mengikat diri yang satu terhadap yang lainnya, untuk segera melaksanakan dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT tersebut bilamana sewaktu-waktu surat-surat yang diperlukan untuk jual beli telah selesai dan/atau bilamana sewaktu-waktu surat-surat yang diperlukan untuk jual beli telah selesai dan/atau bilamana ketentuan-ketentuan dalam Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dipenuhi dan/atau surat-surat yang diperlukan telah dilengkapi dan bilamana perlu Pihak Kedua dengan ini diberi kuasa yang tidak dapat batal atau dicabut kembali untuk melaksanakan jual beli tersebut diatas.

Berakhirnya Perjanjian : 1. Perjanjian ini tidak berakhir, jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris masing-masing.

2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan telah mengetahui dengan benar segala sesuatu mengenai yang diperjanjikan dengan perjanjian ini yaitu dalam keadaan pada hari ini dan selanjutnya melepaskan segala hak untuk melakukan tuntutan atau gugatan jika dikemudian hari terdapat perbedaan batas dan luas kerusakan atau kekurangan sesuatu apapun yang terhadap yang diperjualbelikan dengan Perjanjian ini.

Biaya dan Pajak : 1. Segala pajak yang berhubungan dengan obyek yang diperjual belikan diantaranya adalah Pajak Bumi dan Bangunan yang sampai hari ditandatanganinya perjanjian ini dibayar oleh Pihak Kesatu dan untuk seterusnya dibayar seluruhnya oleh Pihak Kedua.

2. Pajak Penghasilan (PPh) ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kesatu sedangkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.

Penyelesaian Perselisihan dan Domisili Hukum : Tentang hal ini dan akibat-akibatnya Para Pihak memilih tempat umum dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik.

6. Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 4/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor : 3/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020 atas Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 4/PIJB/XII/2019 Tanggal 20 Desember 2019, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup antara Tuan Felix Soesanto, M.B.A., untuk selanjutnya disebut Pihak Kesatu - Penjual dengan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera yang diwakili oleh Nyonya Alberta Soesanto selaku Direktur Keuangan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua - Pembeli:

Ruang Lingkup : A. Bahwa Pihak Kesatu memiliki:

- sebidang tanah Hak Milik Nomor: 113, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan, seluas 12.969 m² (dua belas ribu sembilan ratus enam puluh sembilan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (N.I.B): 12.09.08.02.01328, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, tertanggal 18 Mei 2016. Pada saat ini tertulis atas nama Felix Soesanto, MBA.
- terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan.
- demikian berikut segala sesuatu sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang karena jenis dan sifatnya menurut Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap.

B. Bahwa Pihak Kesatu tersebut berjanji dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua untuk menjual dan/atau dengan cara lain melepaskan hak dan kepemilikan atas tanah tersebut di atas dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang menyatakan dengan ini bersedia untuk membeli dan menerima pemindahtanganan hak dan penyerahan dari Pihak Kesatu atas sebidang tanah:

- sebidang tanah Hak Milik Nomor: 113, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan, seluas 12.969 m² (dua belas ribu sembilan ratus enam puluh sembilan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (N.I.B): 12.09.08.02.01328, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, tertanggal 18 Mei 2016. Pada saat ini tertulis atas nama Felix Soesanto, MBA.
- terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan.
- demikian berikut segala sesuatu sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang karena jenis dan sifatnya menurut Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap.

- Obyek Jual Beli :
- Pihak Kesatu telah mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua untuk menjual, memindahkan dan/atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua dengan ini telah mengikat dirinya terhadap Pihak Kesatu untuk membeli, menerima pemindahan tau pelepasan hak dan penyerahan hak dari Pihak Kesatu, atas:
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 113, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan, seluas 12.969 m² (dua belas ribu sembilan ratus enam puluh sembilan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang (N.I.B): 12.09.08.02.01328, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, tertanggal 18 Mei 2016. Pada saat ini tertulis atas nama Felix Soesanto, MBA.
 - terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Prambangan.
 - demikian berikut segala sesuatu sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang karena jenis dan sifatnya menurut Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap.
- Harga Pengikatan dan Tata Cara Pembayaran :
1. Penentuan Harga Jual Beli tanah tersebut diatas telah ditetapkan oleh Para Pihak sekarang ini dan Para Pihak sepakat untuk penentuan harga ini dapat dirubah sewaktu-waktu berdasarkan kesepakatan Para Pihak.
 2. Harga Jual Beli atas tanah tersebut telah disetujui bersama oleh Para Pihak dengan harga Rp. 2.250.000,-/m² (dua juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah per meter persegi).
 3. Bahwa jumlah harga yang disepakati oleh Para Pihak untuk obyek tanah tersebut diatas adalah sejumlah Rp29.180.250.000,- (dua puluh sembilan miliar seratus delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah).
 4. Pembayaran dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Pertama, sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah), yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan telah diterima oleh Pihak Kesatu pada tanggal 19-11-2019.
 - b. Pembayaran Kedua, sejumlah Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan telah diterima oleh Pihak Kesatu pada tanggal 18-12-2019.

- c. Pembayaran berikutnya sebagai pelunasan akan dilakukan secara bertahap atau sekaligus seluruhnya oleh Pihak Kedua, dimana pembayaran ini menggunakan dana dari hasil penawaran umum perdana saham (IPO) yang diperoleh Pihak Kedua.
- d. Batas waktu pelunasan pembayaran sebagaimana huruf (b) akan dilakukan oleh Pihak Kedua paling lambat pada bulan Juni 2020.
- e. Perjanjian ini menjadi batal apabila Pihak Kedua tetap tidak dapat melakukan pelunasan pembayaran sebagaimana huruf (b), sampai melebihi batas waktu pelunasan pembayaran sebagaimana huruf (c), dan Pihak Kedua tidak dapat meminta kembali pembayaran pertama sebagai uang muka sebagaimana huruf (a).

Syarat dan Ketentuan

: 1.

Perjanjian Jual Beli ini dilakukan dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan yang lazim dipergunakan dalam jual beli, diantaranya tetapi terbatas pada ketentuan bahwa Pihak Kesatu menjamin kepada Pihak Kedua, bahwa apa yang dijual tersebut:

- a. Diserahkan dalam keadaan bebas dari sitaan, ikatan dan bebas apapun juga.
- b. Adalah milik sah Pihak Kesatu sendiri dan hanya Pihak Kesatu yang berhak menjualnya.

Dengan demikian Pihak Kedua tidak akan mendapat suatu gugatan atau tuntutan dari Pihak manapun dan bilamana terjadi tuntutan dan/atau gugatan mengenai hal-hal tersebut, maka Pihak Kesatu diharuskan menyelesaikan segala persoalan tersebut dengan sebaik-baiknya dan dengan biaya Pihak Kesatu sendiri.

2.

Dengan dibuatnya perjanjian ini Pihak Kesatu setuju untuk tidak akan memakainya sebagai jaminan, menyewakan, menjual, atau dengan cara lain apapun juga memberikan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, sedang bila dilakukan maka tindakan tersebut adalah tidak sah dan batal secara hukum.

3.

Segala yang diperjanjikan dalam perjanjian ini wajib dilakukan dalam keadaan bebas dari segala ikatan hal dan kepentingan pihak lain.

4. Segala yang dijualnya ini, kelak dikemudian hari tidak akan ada gugatan dan tuntutan dari pihak manapun juga yang menyatakan mempunyai hak lebih dulu atau turut mempunyai hak, dengan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dan/atau gugatan atau tagihan mengenai hal tersebut dari pihak lain.
 5. Tidak ada pengikatan terdahulu dalam bentuk apapun baik tertulis maupun lisan yang berlaku kecuali ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.
 6. Segala yang diperjanjikan untuk diperjualbelikan dalam Perjanjian ini dalam keadaan sudah bersertipikat.
- Pemberian Jaminan
1. Guna menjamin kedudukan Pihak Kedua atas pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut dalam perjanjian ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksud, maka dengan ini Pihak Kesatu memberikan kuasa kepada Pihak Kedua sebagaimana mestinya untuk:
 - a. Menjaga dan mempertahankan hak-hak atas tanah tersebut;
 - b. Membangun dan selanjutnya sekaligus menjadi pemilik bangunan tersebut;
 - c. Menjual dan menyerahkan apa yang dijual tersebut kepada pembeli;
 - d. Dan hal-hal lain yang diperlukan untuk kepentingan penggunaan dan pemanfaatan lahan tersebut, sebagaimana maksud dan tujuan Pihak Kedua dalam membeli obyek tanah tersebut.
 2. Para pihak sama saling berjanji dan mengikat diri yang satu terhadap yang lainnya, untuk segera melaksanakan dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT tersebut bilamana sewaktu-waktu surat-surat yang diperlukan untuk jual beli telah selesai dan/atau bilamana sewaktu-waktu surat-surat yang diperlukan untuk jual beli telah selesai dan/atau bilamana ketentuan-ketentuan dalam Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dipenuhi dan/atau surat-surat yang diperlukan telah dilengkapi dan bilamana perlu Pihak Kedua dengan ini diberi kuasa yang tidak dapat batal atau dicabut kembali untuk melaksanakan jual beli tersebut diatas.

- Berakhirnya Perjanjian : 1. Perjanjian ini tidak berakhir, jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris masing-masing.
2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan telah mengetahui dengan benar segala sesuatu mengenai yang diperjanjikan dengan perjanjian ini yaitu dalam keadaan pada hari ini dan selanjutnya melepaskan segala hak untuk melakukan tuntutan atau gugatan jika dikemudian hari terdapat perbedaan batas dan luas kerusakan atau kekurangan sesuatu apapun yang terhadap yang diperjualbelikan dengan Perjanjian ini.
- Biaya dan Pajak : 1. Segala pajak yang berhubungan dengan obyek yang diperjual belikan diantaranya adalah Pajak Bumi dan Bangunan yang sampai hari ditandatanganinya perjanjian ini dibayar oleh Pihak Kesatu dan untuk seterusnya dibayar seluruhnya oleh Pihak Kedua.
2. Pajak Penghasilan (PPh) ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kesatu sedangkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.
- Penyelesaian Perselisihan dan Domisili Hukum : Tentang hal ini dan akibat-akibatnya Para Pihak memilih tempat kedudukan umum dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik.
7. Surat Perjanjian Kontrak Kerja Nomor: 005/BBSS-AAA/II/2018 tanggal 05 Februari 2018, sebagaimana diubah dengan Addendum Surat Perjanjian Kontrak Kerja Nomor: 005/BBSS-AAA/II/2018 tanggal 12 Februari 2020 yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup antara PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera yang diwakili oleh Tuan Felix Soesanto, M.B.A., selaku Direktur, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA, dengan PT Agung Alam Anugrah yang diwakili oleh Nyonya Alberta Soesanto selaku Direktur, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA, yaitu sebagai berikut:
- Ruang Lingkup : 1. Bahwa PIHAK PERTAMA menunjuk PIHAK KEDUA untuk melaksanakan Pekerjaan Sipil pembangunan Gudang di Lokasi Pergudangan Bumi Benowo yang terletak di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan benar dan sebaik-baiknya.
2. Yang diperjanjikan adalah sebanyak 24 (dua puluh empat) Unit yang berupa Pekerjaan Sipil untuk bangunan gudang.
- Jangka Waktu Penyelesaian : 1. Pekerjaan diselesaikan dalam jangka waktu 34 (tiga puluh empat) bulan terhitung sejak Februari 2018 (pada saat Surat Perjanjian Kontrak Kerja Nomor: 005/BBSS-AAA/II/2018 ditandatangani oleh para pihak)..

2. Pekerjaan dianggap selesai jika Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST 1) sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak.

PIHAK KEDUA berjanji untuk tetap bertanggung jawab menyelesaikan Pekerjaan Sipil pembangunan gudang di lokasi Pergudangan Bumi Benowo yang terletak di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik dengan benar dan sebaik-baiknya.

Pelaksanaan Pekerjaan : PIHAK KEDUA harus bekerja berdasarkan data-data yang lengkap dan tidak diperkenankan memutuskan sendiri perkara-perkara yang ada di luar gambar kerja (bestek) dan Rancangan Anggaran Biaya (RAB) tanpa persetujuan PIHAK PERTAMA.

Harga Pekerjaan dan Tata Cara Pembayaran :

1. Kedua belah pihak setuju harga pelaksanaan Pekerjaan Sipil untuk pembangunan gudang tersebut adalah sebesar Rp83.752.984,- (delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh dua ribu sembilan ratus delapan puluh empat Rupiah) per unit gudang. Dimana biaya tersebut tidak termasuk Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), biaya perijinan, paving jalan, urugan lahan, serta biaya utilitas lokasi.
2. Pembayaran PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA nantinya akan diperhitungkan dengan pembiayaan-pembiayaan sehubungan dengan adanya tujuan kerjasama antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA.
3. Semua tagihan pembayaran berdasarkan perjanjian ini ditujukan kepada alamat PIHAK PERTAMA:
To: Finance and Accounting Division
PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera
Jl. WR Supratman No. 19 Surabaya

Denda Keterlambatan dan Pemutusan Perjanjian :

1. Bilamana PIHAK KEDUA tidak juga dan/atau belum menyelesaikan pekerjaan dimaksud dengan sehingga melampaui 14 (empat belas) hari kalender berturut-turut terhitung dari kesepakatan pada Pasal 2, maka PIHAK PERTAMA dapat memutuskan secara sepihak perjanjian ini, dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA
2. Dalam hal PIHAK PERTAMA bermaksud memutuskan perjanjian sebelum masa perjanjian berakhir, maka PIHAK PERTAMA akan memberitahukan kepada PIHAK KEDUA selambatnya 30 (tiga puluh) hari

sebelum pengakhiran tersebut efektif berlaku.

3. Bilamana keputusan sepihak telah dilaksanakan oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut apapun dan secara apapun kepada PIHAK PERTAMA atas progres pekerjaan yang belum dilaksanakan.
4. Sehubungan dengan keputusan sepihak perjanjian ini, para pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata.

Pengakhiran Kontrak

: Tanpa mengesampingkan ketentuan lain dalam Kontrak ini, selain hak-hak yang dimiliki PIHAK PERTAMA berdasarkan keputusan sendiri dapat mengakhiri Kontrak ini dengan melakukan pemberitahuan kepada PIHAK KEDUA, dalam hal nya terjadi kondisi sebagai berikut:

1. Jika PIHAK KEDUA menjadi insolven atau melakukan pengalihan secara menyeluruh untuk kepentingan kreditur-krediturnya atau mengakui dirinya insolven atau jika suatu gugatan pailit didaftarkan terhadap PIHAK KEDUA.
2. Jika suatu perintah atau keputusan dibuat untuk pembubaran atau likuidasi bagi PIHAK KEDUA.
3. Jika kustodian, kurator, manager atau karyawan yang memiliki kekuasaan yang sama ditunjuk bagi kepentingan PIHAK KEDUA atau untuk harta benda milik PIHAK KEDUA.
4. Jika PIHAK KEDUA berhenti melaksanakan kegiatan usahanya sehari-hari.
5. Jika ada kreditor yang menguasai harta benda apapun yang dimiliki PIHAK KEDUA atau jika eksekusi atau proses serupa dikenakan atau ditegakan terhadap harta benda dimaksud dan tetap belum diselesaikan oleh PIHAK KEDUA.
6. Saat menerima pemberitahuan tersebut, PIHAK KEDUA akan menghentikan pekerjaan sesuai dengan pemberitahuan terkait, dan akan mengambil tindakan-tindakan yang di butuh untuk dilakukan agar meminimalisir biaya-biaya terhadap PIHAK PERTAMA yang

berhubungan dengan pengakhiran pekerjaan.

7. PIHAK PERTAMA berhak secara sepihak, untuk mengakhiri sebagian atau seluruh pekerjaan menurut perjanjian ini tanpa adanya tuntutan apapun dan secara apapun dari PIHAK KEDUA apabila salah satu di antara sebab-sebab pengakhiran tersebut di bawah ini terjadi:
 - a. PIHAK KEDUA tidak mematuhi syarat dan ketentuan yang sudah ditentukan berdasarkan perjanjian ini, atau;
 - b. Pekerjaan tertunda karena terjadinya peristiwa *force majeure* yang berlangsung lebih dari 3 (tiga) bulan, atau;
 - c. PIHAK KEDUA tidak dapat melaksanakan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah diatur pada Pasal 2 perjanjian ini, atau;

8. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap pengakhiran perjanjian dimaksud, sehingga pengakhiran perjanjian dengan alasan tersebut di atas cukup dilakukan dengan pemberitahuan tertulis dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA tanpa harus menunggu keputusan hakim.

- Masa Pemeliharaan :
1. Masa pemeliharaan untuk setiap pekerjaan per unit gudang ditentukan selama 6 (enam) bulan, sejak Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Pertama ditandatangani oleh kedua belah pihak.

 2. Pada saat berakhirnya masa pemeliharaan tersebut, Para Pihak akan menandatangani Berita Acara Serah Terima Kedua dan dianggap sebagai serah terima pekerjaan yang terakhir.

 3. Dalam masa pemeliharaan, PIHAK KEDUA wajib menyelesaikan kurang-sempurnaan pekerjaan dan memperbaiki seluruh cacat/kerusakan yang timbul setelah Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST 1)

sampai dengan selesai sempurna, dengan biaya yang wajib ditanggung PIHAK KEDUA.

- Pekerjaan Tambah Kurang : 1. Jika di kemudian hari dalam proses pelaksanaan konstruksi terhadap pekerjaan tambah dan pekerjaan kurang akibat perubahan spesifikasi material bangunan atau gambar kerja, maka hal tersebut akan diatur dalam addendum tersendiri.
2. Setiap pekerjaan tambah atau kurang harus melalui dan dari serta mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.
3. Pekerjaan tambah atau kurang yang melalui PIHAK KEDUA akibat masalah teknis, harus diberitahukan secara tertulis pada PIHAK PERTAMA.
4. PIHAK PERTAMA berhak tidak menyetujui, membongkar dan tidak mengganti biaya apabila terdapat pekerjaan tambah yang dilakukan PIHAK KEDUA tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan PIHAK PERTAMA.
- Force Majeure* : 1. Tidak dipenuhinya atau dilaksanakannya kewajiban salah satu pihak menurut perjanjian ini tidak dianggap sebagai wanprestasi atau pelanggaran atas perjanjian ini apabila hal itu disebabkan karena *Force Majeure* yang dapat menghambat, menunda secara langsung pelaksanaan kewajiban suatu pihak berdasarkan pihak ini.
2. Yang dimaksud keadaan *Force Majeure* adalah suatu keadaan memaksa yang berada diluar kemampuan para pihak untuk mencegahnya seperti:
- a. Bencana alam (gempa bumi, tanah longsor, banjir bandang, meletusnya gunung berapi dsb), kebakaran, ketidaktersediaan daya listrik, huru hara nasional, pemogokan massal, pemberontakan, sabotase, dan perang, embargo ataupun peristiwa massal lainnya.
 - b. Kebijakan pemerintah di bidang moneter maupun bidang lainnya.
 - c. Dikeluarkan keputusan kebijakan peraturan suatu tindakan oleh pihak yang berwenang yang menghambat, menunda secara langsung

pelaksanaan kewajiban suatu pihak berdasarkan perjanjian ini.

2. Dalam hal terjadinya *Force Majeure*, pihak yang terhambat dalam melaksanakan kewajiban harus memberitahukan secara tertulis pada pihak lainnya tentang gangguan yang dimaksud beserta kendala dan akibat yang ditimbulkan paling lambat 3 x 24 jam terhitung sejak peristiwa tersebut terjadi, jika tidak maka akan dianggap tidak terjadi *Force Majeure*.
3. Jika terjadi *Force Majeure*, para pihak harus memberikan itikad baik mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjian ini.
4. Dalam keadaan yang disebutkan dalam ayat 1, maka kedua belah pihak bisa bermusyawarah untuk kesepakatan dalam memustuskan keberlanjutan proyek.
5. Peristiwa *Force Majeure* tidak dapat dijadikan sebagai alasan atau dasar oleh salah satu pihak untuk menuntut ganti kerugian dari Pihak lainnya.
6. Segala kerugian yang diderita atau dialami oleh salah satu pihak sebagai akibat atau karena karena terjadinya peristiwa *Force Majeure* bukan merupakan dan tidak menjadi tanggungjawab pihak lainnya.
7. *Force Majeure* hanya mempengaruhi jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sesuai perjanjian ini dan bukan harga satuan pekerjaan, kecuali hal tersebut disepakati bersama oleh para pihak.

Sanksi-sanksi : Apabila kualitas pekerjaan yang dilaksanakan PIHAK KEDUA tidak sesuai dengan spesifikasi gambar kerja dan RAB, maka PIHAK PERTAMA mempunyai hak secara penuh untuk mencari dan menggunakan Kontraktor lain untuk menggantikan pekerjaan PIHAK KEDUA dengan memberitahukannya terlebih dahulu.

Penyelesaian Perselisihan : 1. Apabila terjadi perselisihan di antara Para Pihak mengenai pelaksanaan Kontrak ini, maka Para Pihak dengan didasari itikad baik sepakat untuk menyelesaikan terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat.

2. Jika Para Pihak tidak dapat mencapai kata sepakat dalam musyawarah tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (untuk selanjutnya disebut "BANI")

3. Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan keberlakuan Pasal 48.1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase) sehingga arbitrase tidak harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu.

Berdasarkan Pasal 25 huruf h angka 20 huruf b) POJK 8 /2017, setiap transaksi afiliasi yang akan berlanjut setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran, Perseroan akan memastikan transaksi dilaksanakan secara wajar termasuk penjelasan mengenai prosedur yang telah atau akan diambil.

Perjanjian terkait transaksi-transaksi tersebut mencantumkan penerapan prinsip kewajaran dimana pengujian kewajaran atas transaksi tersebut dapat dilihat dari hal-hal antara lain tujuan transaksi, jumlah/nilai transaksi, jangka waktu transaksi yang diungkapkan dalam perjanjian. Selain itu juga telah dilakukan pemeriksaan validitasnya oleh tim Kantor Akuntan Publik terkait dengan transaksi-transaksi tersebut untuk memastikan bahwa transaksi tersebut benar-benar terjadi.

Untuk transaksi afiliasi yang akan dilakukan maka metode umum seperti perbandingan harga antara pihak yang independen dalam suatu transaksi yang akan dilakukan akan diterapkan, yaitu dengan cara membandingkan harga barang atau jasa dalam transaksi afiliasi dengan harga barang atau jasa dalam transaksi dengan pihak yang independen.

PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

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

1. Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/PRJ-LEG/III/2018 tanggal 29 Maret 2018, sebagaimana diubah dengan Addendum Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/PRJ-LEG/III/2018 tanggal 29 Maret 2018 yang dibuat pada tanggal 9 April 2018 dan Addendum Kedua Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/PRJ-LEG/III/201 tanggal 29 Maret 2018 yang dibuat pada tanggal 1 September 2018, antara PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera yang diwakili oleh Tuan Felix Soesanto, M.B.A. selaku Direktur, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA, dengan Jaya Abadi yang diwakili oleh Samsul Hajir selaku Penanggung Jawab, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Tugas Pekerjaan | : | PIHAK PERTAMA memberi tugas kepada PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA menerima dengan baik tugas pekerjaan tersebut yang berupa pekerjaan konstruksi baja sejumlah 12 (dua belas) unit gudang Proyek Pergudangan Bumi Benowo. |
| Dasar Pelaksanaan Pekerjaan | : | Pekerjaan tersebut dalam Pasal 1, surat Perjanjian ini harus dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA atas dasar referensi sebagaimana tersebut dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian ini yang terdiri dari: <ol style="list-style-type: none"> 1. Gambar Perencanaan termasuk gambar-gambar detail (sesuai tercantum di RAB yang di setujui oleh PIHAK PERTAMA). 2. Spesifikasi bahan yang dipakai (sesuai tercantum di RAB yang di setujui oleh PIHAK PERTAMA). |

3. Surat Perintah Kerja No 002/BBSS-SPK/J.A/III/2018 Tanggal 29-03-2018 (dua puluh sembilan Maret dua ribu delapan belas).
- Pelaksanaan Pekerjaan : 1. Pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan tersebut dalam Surat Perjanjian ini dilakukan oleh PIHAK PERTAMA.
2. Segala komunikasi permintaan dan perintah atas nama PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA disampaikan baik secara lisan maupun tertulis.
3. Kedua belah pihak sepakat bahwa semua istilah mengenai bentuk realisasi pekerjaan adalah sama-sama dimengerti, disetujui oleh kedua belah pihak. Sehingga saat dimulai pekerjaan sampai selesainya pekerjaan, dianggap kedua belah pihak telah mempunyai pengertian yang sama terhadap istilah, jenis pekerjaan, dan hal-hal lainnya (sesuai yang tercantum dalam lampiran tersendiri, contoh: RAB, Spek Pekerjaan, *Time Schedule* dsb.).
- Bahan-Bahan dan Peralatan Kerja : 1. Bahan-bahan material untuk pelaksanaan pekerjaan disediakan oleh PIHAK PERTAMA, kecuali cat besi disediakan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana yang tercantum dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB).
2. Peralatan kerja dan segala sesuatunya yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan tersebut meliputi kawat las, EPG, beserta oksigen berikut kebutuhan listrik disediakan oleh PIHAK KEDUA.
3. PIHAK PERTAMA berhak menolak bahan-bahan dan peralatan kerja yang disediakan oleh PIHAK KEDUA, jika kualitasnya tidak memenuhi persyaratan.
- Tenaga Kerja dan Upah : 1. Agar pekerjaan dapat berjalan seperti yang direncanakan, PIHAK KEDUA wajib untuk menyediakan tenaga kerja dalam jumlah yang cukup dan mempunyai keahlian serta keterampilan yang baik minimal sejumlah 12 (dua belas) orang tenaga kerja, setiap saat di lokasi proyek selama pekerjaan berlangsung dan setiap hari dalam kurun waktu jam dan hari kerja demi tercapainya pekerjaan sesuai deadline.
2. Semua upah tenaga kerja untuk melaksanakan pekerjaan tersebut ditanggung oleh sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA.
- Pelaksana Pihak Kedua : PIHAK KEDUA akan menunjuk seorang tenaga ahli sebagai Penanggung Jawab / Pimpinan Pelaksana

pekerjaan yang mempunyai wewenang penuh/kuasa penuh, untuk mewakili PIHAK KEDUA.

- | | | |
|---|---|---|
| Jangka Waktu Penyelesaian | : | <ol style="list-style-type: none"> 1. PIHAK KEDUA harus menyelesaikan pekerjaan seperti terlampir dalam uraian Pekerjaan paling lambat selama 9 (sembilan) bulan kecuali unit B28, unit B35, unit B37 dan unit B38 selesai paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak material yang digunakan untuk bahan baku pekerjaan tahap awal datang, dimana progress penyelesaian pekerjaan disesuaikan dengan <i>time schedule</i> yang telah disepakati kedua belah pihak (lampiran tersendiri). 2. PIHAK PERTAMA menyediakan 1 (satu) unit Gudang untuk PIHAK KEDUA yang dipergunakan sebagai ruang pengerjaan dan penyimpanan alat-alat kerja milik PIHAK KEDUA. 3. Waktu mana tidak dapat dirubah oleh PIHAK KEDUA, kecuali karena keadaan <i>force majeure</i>, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 11 dalam surat perjanjian ini dan atau karena pekerjaan tambah / kurang sesuai dalam Pasal 14 surat perjanjian ini, yang dinyatakan secara tertulis dalam berita acara. |
| Masa Pemeliharaan | : | <ol style="list-style-type: none"> 1. Masa pemeliharaan untuk setiap pekerjaan ditentukan selama 6 (enam) bulan, sejak progress pekerjaan mencapai 100% (seratus persen) dan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Pertama ditandatangani oleh kedua belah pihak. 2. Pada saat berakhirnya masa pemeliharaan tersebut, Para Pihak akan menandatangani Berita Acara Serah Terima Kedua dan dianggap sebagai serah terima pekerjaan yang terakhir. 3. Dalam masa pemeliharaan, PIHAK KEDUA wajib menyelesaikan kekurang-semburnaan pekerjaan dan memperbaiki seluruh cacat/kerusakan yang timbul setelah Berita Acara Serah Terima Pertama sampai dengan selesai sempurna, dengan biaya yang wajib ditanggung PIHAK KEDUA. |
| Harga Pekerjaan Pemborongan dan Cara Pembayaran | : | <ol style="list-style-type: none"> 1. Harga borongan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi baja sejumlah 12 (dua belas) unit gudang adalah sebesar Rp311.404.560,- (tiga ratus sebelas juta empat ratus empat ribu lima ratus enam puluh Rupiah) harga tersebut tidak termasuk PPN 10% (sepuluh persen). 2. Metode Pembayaran yang disepakati kedua belah PIHAK adalah berdasarkan prestasi |

pekerjaan, dibagi dalam 6 (enam) kali termin, dengan perincian sebagai berikut:

- Termin pertama: Dibayarkan sebesar 10% (sepuluh persen) dari total harga pekerjaan, saat tenaga kerja dan peralatan lengkap siap di lapangan.
- Termin ke dua: Dibayarkan sebesar 15% (lima belas persen) dari total harga pekerjaan, saat progres pekerjaan mencapai 30% (tiga puluh persen)
- Termin ke tiga: Dibayarkan sebesar 20% (dua puluh persen) total harga pekerjaan, saat progres pekerjaan mencapai 50 % (lima puluh persen).
- Termin ke empat: Dibayarkan sebesar 20% (dua puluh persen) dari total harga pekerjaan, saat progres pekerjaan mencapai 70% (tujuh puluh persen).
- Termin ke lima: Dibayarkan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari total harga pekerjaan, saat progres pekerjaan mencapai 100 % (seratus persen).
- Termin ke enam: Retensi sebesar 10% (sepuluh persen) dari total harga pekerjaan (sisa pembayaran) Merupakan retensi yang dibayarkan setelah selesai masa pemeliharaan selama 6 (enam) bulan terhitung dari waktu Berita Acara Serah Terima pertama (BAST 1) ke waktu Berita Acara Serah Terima kedua (BAST 2).

(Dimana keterangan lebih jelas mengenai pencapaian aktual jenis progress pekerjaan terlampir dalam lampiran tersendiri)

3. Setiap Pembayaran termin atau Angsuran akan dibayar oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah kwitansi tagihan diajukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA atau wakilnya.
4. Seluruh pelaksanaan pembayaran oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dilaksanakan dengan cara melalui transfer ke:

Bank : BCA
No. Rekening : 271.060.4528
Atas nama : Samsul Hajir

Kenaikan Harga : Jika ada fluktuasi kenaikan upah (maupun alat-alat yang dipakai untuk bekerja) selama pelaksanaan pekerjaan

pemborongan ini, ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.

- Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) :
1. PIHAK KEDUA dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian atau keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang telah ditetapkan, apabila terjadi keadaan memaksa (*force majeure*).
 2. Keadaan memaksa (*force majeure*) yang dimaksud ayat 1 Pasal ini adalah:
 - Bencana alam seperti: Gempa Bumi, Angin Topan, Tanah Longsor, Banjir, Kerusakan, Teror, Perang yang dapat mengakibatkan kerusakan dan terlambatnya pelaksanaan Pekerjaan.
 - Adanya pemogokan buruh yang bukan disebabkan oleh kesalahan pemborong.
 3. Bila terjadi *force majeure* PIHAK KEDUA harus secepatnya memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 2 x 24 jam setelah kejadian.
 4. Dalam hal ada pemberitahuan *force majeure*, maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 x 24 jam PIHAK PERTAMA harus memberikan jawabannya.
 5. Apabila PIHAK PERTAMA selama waktu yang ditentukan dalam Pasal 6 ayat 4 diatas belum memberikan jawaban berarti *force majeure* dapat diterima.
- Denda Sanksi-Sanksi dan Pemutusan Kontrak :
1. Kecuali karena keadaan *force majeure* seperti tersebut dalam Pasal 11 ayat 1 dan 2, pekerjaan tidak dapat diselesaikan sesuai dengan waktunya, maka PIHAK KEDUA dikenakan Sanksi.
 2. Apabila PIHAK KEDUA memutuskan kontrak ini secara sepihak, tanpa adanya alasan- alasan yang diterima oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sejumlah termin pembayaran terakhir yang telah diberikan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA mempunyai wewenang untuk melanjutkan sisa pekerjaan dengan menunjuk pihak lain.
- Risiko :
- Jika hasil pekerjaan PIHAK KEDUA musnah, rusak, tidak memenuhi spesifikasi teknik atau tidak rapih dengan cara apapun sebelum diserahkan kepada PIHAK PERTAMA, kecuali keadaan *force majeure*, maka pihak kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul dan dengan ini PIHAK KEDUA

menyetujui adanya penggantian material sesuai spesifikasi material dan PIHAK KEDUA berkewajiban melakukan perbaikan pekerjaan yang musnah, rusak, tidak memenuhi spesifikasi teknik atau tidak rapih tersebut.

- | | |
|--|---|
| Pekerjaan Tambah, Kurang dan Berita Acara Serah Terima : | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pekerjaan tambah/kurang hanya boleh dikerjakan atas perintah secara tertulis dari PIHAK PERTAMA, yang harganya didasarkan atas penawaran dari PIHAK KEDUA, yang dilampirkan dalam surat perjanjian (jika dikemudian hari ada pekerjaan tambah kurang). 2. Jika dikemudian hari ada pekerjaan tambah dan harga pekerjaan tambah belum tercantum dalam harga penawaran, maka PIHAK KEDUA akan mengajukan harga pekerjaan tambah tersebut yang telah disetujui PIHAK PERTAMA. 3. Yang dimaksud dengan pekerjaan tambah/kurang, dalam ayat 1 Pasal ini, adalah segala perubahan pekerjaan diluar harga penawaran yang dilampirkan dalam Surat Perjanjian. 4. Biaya pekerjaan tambah akan dituangkan dalam ADDENDUM kontrak sebelum pekerjaan selesai. Biaya pekerjaan kurang akan dituangkan dalam ADDENDUM kontrak dan diperhitungkan pada akhir pekerjaan. 5. Dengan adanya pekerjaan tambah yang mempengaruhi kegiatan kerja dari PIHAK KEDUA, maka penyediaan tenaga kerja dari pihak kedua dengan sendirinya akan bertambah sesuai dengan kebutuhan sehingga PIHAK KEDUA dapat menyelesaikan pekerjaan tepat pada waktunya. 6. Atas dasar permintaan tertulis dari PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA mengadakan penelitian apakah pekerjaan telah selesai dan apakah telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan dalam Surat Perjanjian ini. 7. Penyerahan pekerjaan yang telah selesai dinyatakan dalam suatu Berita Acara Serah Terima Pekerjaan yang dibuat oleh PIHAK KEDUA dan disahkan oleh PIHAK PERTAMA. |
| Pengamanan Tempat Kerja dan Tenaga Kerja : | <ol style="list-style-type: none"> 1. PIHAK KEDUA wajib bertanggung jawab atas keamanan tempat dan tenaga kerja selama pekerjaan berlangsung. 2. PIHAK KEDUA wajib memberikan Daftar Nama dan Kartu Identitas seluruh Tenaga Kerja kepada PIHAK PERTAMA. |

3. PIHAK KEDUA wajib memberitahukan 1 x 24 jam kepada PIHAK PERTAMA apabila ada penambahan Tenaga Kerja.
4. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas penyediaan sarana untuk menjaga keselamatan tenaga kerjanya, guna menghindari bahaya yang mungkin terjadi pada saat melaksanakan pekerjaan.
5. Jika terjadi kecelakaan pada saat melaksanakan pekerjaan, maka PIHAK KEDUA diwajibkan memberikan pertolongan kepada korban dan segala biaya yang dikeluarkan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

- Perselisihan :
1. Apabila selama pelaksanaan pekerjaan ini terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat antara kedua belah pihak, maka pada dasarnya akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat antara kedua belah pihak.
 2. Perselisihan dibidang teknik akan diselesaikan melalui suatu Panitia Arbitrase, yang akan terdiri dari seorang anggota yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, seorang yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA dan seorang yang netral sebagai ketua merangkap anggota yang disetujui oleh kedua belah pihak.
 3. Seandainya masih belum juga tercapai penyelesaian lewat Panitia Arbitrase tersebut, maka akan dilanjutkan melalui prosedur Hukum yang berlaku.
 4. Semua biaya penyelesaian perselisihan yang terjadi, menjadi tanggung jawab kedua belah pihak.

- Domisili :
- PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk memilih domisili pada Pengadilan Negeri Surabaya.

2. Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/PRJ-LEG/IV/2019 tanggal 1 April 2019, antara PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera yang diwakili oleh Tuan Felix Soesanto, M.B.A. selaku Direktur, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA, dengan Jaya Abadi yang diwakili oleh Samsul Hajir selaku Penanggung Jawab, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

- Tugas Pekerjaan :
- PIHAK PERTAMA memberi tugas kepada PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA menerima dengan baik tugas pekerjaan tersebut yang berupa pekerjaan konstruksi baja sejumlah 1 (satu) unit gudang Proyek Pergudangan Bumi Benowo. Adapun pekerjaan konstruksi baja tersebut diatas untuk unit Gudang nomor A-25.

- Dasar Pelaksanaan Pekerjaan : Pekerjaan tersebut dalam Pasal 1, surat Perjanjian ini harus dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA atas dasar referensi sebagaimana tersebut dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini yang terdiri dari:
1. Gambar Perencanaan termasuk gambar-gambar detail (sesuai tercantum di RAB yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA).
 2. Spesifikasi bahan yang dipakai (sesuai tercantum di RAB yang di setujui oleh PIHAK PERTAMA).
 3. Surat Perintah Kerja No 001 /BBSS-SPK/J.A/IV/2019 tanggal 1 April 2019.
- Pelaksanaan Pekerjaan : 1. Pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan tersebut dalam Surat Perjanjian ini dilakukan oleh PIHAK PERTAMA.
2. Segala komunikasi permintaan dan perintah atas nama PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA disampaikan baik secara lisan maupun tertulis.
 3. Kedua belah pihak sepakat bahwa semua istilah mengenai bentuk realisasi pekerjaan adalah sama-sama dimengerti, disetujui oleh kedua belah pihak. Sehingga saat dimulai pekerjaan sampai selesainya pekerjaan, dianggap kedua belah pihak telah mempunyai pengertian yang sama terhadap istilah, jenis pekerjaan, dan hal-hal lainnya (sesuai yang tercantum dalam lampiran tersendiri, contoh: RAB, Spek Pekerjaan, *Time Schedule* dsb.).
- Bahan-Bahan dan Peralatan Kerja : 1. Bahan-bahan material untuk pelaksanaan pekerjaan disediakan oleh PIHAK PERTAMA, kecuali cat besi disediakan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana yang tercantum dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB).
2. Peralatan kerja dan segala sesuatunya yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan tersebut meliputi kawat las, EPG, beserta oksigen berikut kebutuhan listrik disediakan oleh PIHAK KEDUA.
 3. PIHAK PERTAMA berhak menolak bahan-bahan dan peralatan kerja yang disediakan oleh PIHAK KEDUA, jika kualitasnya tidak memenuhi persyaratan.
- Tenaga Kerja dan Upah : 1. Agar pekerjaan dapat berjalan seperti yang direncanakan, PIHAK KEDUA wajib untuk menyediakan tenaga kerja dalam jumlah yang

cukup dan mempunyai keahlian serta keterampilan yang baik minimal sejumlah 12 (dua belas) orang tenaga kerja, setiap saat di lokasi proyek selama pekerjaan berlangsung dan setiap hari dalam kurun waktu jam dan hari kerja demi tercapainya pekerjaan sesuai deadline.

2. Semua upah tenaga kerja untuk melaksanakan pekerjaan tersebut ditanggung oleh sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA.

Pelaksana Pihak Kedua	:	PIHAK KEDUA akan menunjuk seorang tenaga ahli sebagai Penanggung Jawab / Pimpinan Pelaksana pekerjaan yang mempunyai wewenang penuh/kuasa penuh, untuk mewakili PIHAK KEDUA.
Jangka Waktu Penyelesaian	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. PIHAK KEDUA harus menyelesaikan pekerjaan seperti terlampir dalam uraian Pekerjaan paling lambat selama 2 (dua) bulan terhitung sejak material yang digunakan untuk bahan baku pekerjaan datang, dimana progress penyelesaian pekerjaan disesuaikan dengan <i>time schedule</i> yang telah disepakati kedua belah pihak (lampiran tersendiri). 2. PIHAK PERTAMA menyediakan 1 (satu) unit Gudang untuk PIHAK KEDUA yang dipergunakan sebagai ruang pengerjaan dan penyimpanan alat-alat kerja milik PIHAK KEDUA. 3. Waktu mana tidak dapat dirubah oleh PIHAK KEDUA, kecuali karena keadaan <i>force majeure</i>, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 11 dalam surat perjanjian ini dan atau karena pekerjaan tambah/kurang sesuai dalam Pasal 14 surat perjanjian ini, yang dinyatakan secara tertulis dalam berita acara.
Masa Pemeliharaan	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Masa pemeliharaan untuk setiap pekerjaan ditentukan selama 6 (enam) bulan, sejak progress pekerjaan mencapai 100% (seratus persen) dan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Pertama ditandatangani oleh kedua belah pihak. 2. Pada saat berakhirnya masa pemeliharaan tersebut, Para Pihak akan menandatangani Berita Acara Serah Terima Kedua dan dianggap sebagai serah terima pekerjaan yang terakhir. 3. Dalam masa pemeliharaan, PIHAK KEDUA wajib menyelesaikan kurang-sempurnaan pekerjaan dan memperbaiki seluruh cacat/kerusakan yang timbul setelah Berita

Acara Serah Terima Pertama sampai dengan selesai sempurna, dengan biaya yang wajib ditanggung PIHAK KEDUA.

- Harga Pekerjaan Pemborongan dan Cara Pembayaran :
1. Harga borongan untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi baja sejumlah 1 (satu) unit gudang adalah sebesar Rp25.950.380, - (dua puluh lima juta sembilan ratus lima puluh ribu tiga ratus delapan puluh Rupiah) harga tersebut tidak termasuk PPN 10% (sepuluh persen).
 2. Metode Pembayaran yang disepakati kedua belah PIHAK adalah berdasarkan prestasi pekerjaan, dibagi dalam 3 (tiga) kali termin, dengan perincian sebagai berikut:
 - Termin pertama: Dibayarkan sebagai uang muka sebesar 10% (sepuluh persen) dari total harga pekerjaan, saat tenaga kerja dan peralatan lengkap siap di lapangan.
 - Termin ke dua: Dibayarkan sebesar 80% (delapan puluh persen) dari total harga pekerjaan, saat progres pekerjaan mencapai 100% (seratus persen)
 - Termin ke tiga: Retensi sebesar 10% (sepuluh persen) dari total harga pekerjaan (sisa pembayaran). Merupakan retensi yang dibayarkan setelah selesai masa pemeliharaan selama 6 (enam) bulan terhitung dari waktu Berita Acara Serah Terima kedua (BAST 2).
 3. Setiap Pembayaran termin atau Angsuran akan dibayar oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah kwitansi tagihan diajukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA atau wakilnya.
 4. Seluruh pelaksanaan pembayaran oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dilaksanakan dengan cara melalui transfer ke:

Bank	:	BCA
No. Rekening	:	271.060.4528
Atas nama	:	Samsul Hajir
- Kenaikan Harga :
- Jika ada fluktuasi kenaikan upah (maupun alat-alat yang dipakai untuk bekerja) selama pelaksanaan pekerjaan pemborongan ini, ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.

- Keadaan Memaksa : 1. PIHAK KEDUA dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian atau keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang telah ditetapkan, apabila terjadi keadaan memaksa (*force majeure*).
2. Keadaan memaksa (*force majeure*) yang dimaksud ayat 1 Pasal ini adalah:
- Bencana alam seperti: Gempa Bumi, Angin Topan, Tanah Longsor, Banjir, Kerusakan, Teror, Perang yang dapat mengakibatkan kerusakan dan terlambatnya pelaksanaan Pekerjaan.
 - Adanya pemogokan buruh yang bukan disebabkan oleh kesalahan pemborong.
3. Bila terjadi *force majeure* PIHAK KEDUA harus secepatnya memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 2 x 24 jam setelah kejadian.
4. Dalam hal ada pemberitahuan *force majeure*, maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 x 24 jam PIHAK PERTAMA harus memberikan jawabannya.
5. Apabila PIHAK PERTAMA selama waktu yang ditentukan dalam Pasal 6 ayat 4 diatas belum memberikan jawaban berarti *force majeure* dapat diterima.
- Denda Pemutusan Kontrak : Apabila PIHAK KEDUA memutuskan kontrak ini secara sepihak, tanpa adanya alasan-alasan yang diterima oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sejumlah termin pembayaran terakhir, yang telah diberikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA mempunyai wewenang untuk melanjutkan sisa pekerjaan dengan menunjuk pihak lain.
- Risiko : Jika hasil pekerjaan PIHAK KEDUA musnah, rusak, tidak memenuhi spesifikasi teknik atau tidak rapi dengan cara apapun sebelum diserahkan kepada PIHAK PERTAMA, kecuali keadaan *force majeure*, maka pihak kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul dan dengan ini PIHAK KEDUA menyetujui adanya penggantian material sesuai spesifikasi material dan PIHAK KEDUA berkewajiban melakukan perbaikan pekerjaan yang musnah, rusak, tidak memenuhi spesifikasi teknik atau tidak rapi tersebut.
- Pekerjaan Tambah, Kurang dan Berita Acara Serah Terima : 1. Pekerjaan tambah/kurang hanya boleh dikerjakan atas perintah secara tertulis dari PIHAK PERTAMA, yang harganya didasarkan atas penawaran dari PIHAK KEDUA, yang dilampirkan dalam Surat Perjanjian. (jika

dikemudian hari ada pekerjaan tambah kurang).

2. Jika dikemudian hari ada pekerjaan tambah dan harga pekerjaan tambah belum tercantum dalam harga penawaran, maka PIHAK KEDUA akan mengajukan harga pekerjaan tambah tersebut yang telah disetujui PPHAK PERTAMA.
3. Yang dimaksud dengan pekerjaan tambah/kurang, dalam ayat 1 Pasal ini, adalah segala perubahan pekerjaan diluar harga penawaran yang dilampirkan dalam Surat Perjanjian.
4. Biaya pekerjaan tambah akan dituangkan dalam Addendum kontrak sebelum pekerjaan selesai. Biaya pekerjaan kurang akan dituangkan dalam Addendum kontrak dan diperhitungkan pada akhir pekerjaan.
5. Dengan adanya pekerjaan tambah yang mempengaruhi kegiatan kerja dari PIHAK KEDUA, maka penyediaan tenaga kerja dari pihak kedua dengan sendirinya akan bertambah sesuai dengan kebutuhan sehingga Pihak Kedua dapat menyelesaikan pekerjaan tepat pada waktunya.
6. Atas dasar permintaan tertulis dari PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA mengadakan penelitian apakah pekerjaan telah selesai dan apakah telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan dalam Surat Perjanjian ini.
7. Penyerahan pekerjaan yang telah selesai dinyatakan dalam suatu Berita Acara Serah Terima Pekerjaan yang dibuat oleh PIHAK KEDUA dan disahkan oleh PIHAK PERTAMA.

Perselisihan

- :
1. Apabila selama pelaksanaan pekerjaan ini terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat antara kedua belah pihak, akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat antara kedua belah pihak.
 2. Perselisihan dibidang teknik akan diselesaikan melalui suatu Panitia Arbitrase, yang akan terdiri dari seorang anggota yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, seorang yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA dan seorang yang netral sebagai ketua merangkap anggota yang disetujui oleh kedua belah pihak.
 3. Seandainya masih belum juga tercapai penyelesaian lewat Panitia Arbitrase tersebut,

maka akan dilanjutkan melalui prosedur Hukum yang berlaku.

4. Semua biaya penyelesaian perselisihan yang terjadi, menjadi tanggung jawab kedua belah pihak.

Domisili : PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk memilih domisili pada Pengadilan Negeri Surabaya.

Keterangan:

Sehubungan dengan Surat Perjanjian Kerja antara Perseroan dengan Jaya Abadi (CV Jaya Abadi) berdasarkan (i) Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/PRJ-LEG/III/2018 tanggal 29 Maret 2018, sebagaimana diubah dengan Addendum Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/PRJ-LEG/III/2018 tanggal 29 Maret 2018 yang dibuat pada tanggal 9 April 2018 dan Addendum Kedua Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/PRJ-LEG/III/201 tanggal 29 Maret 2018 yang dibuat pada tanggal 1 September 2018; dan (ii) Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/PRJ-LEG/IV/2019 tanggal 1 April 2019, Perseroan telah menyampaikan Surat Teguran Pertama kepada Bapak Samsul Hajir selaku penanggung jawab CV Jaya Abadi melalui Surat Nomor: 16/SRT-LGL/XII/2019 tanggal 30 Desember 2019 dan Surat Teguran Kedua melalui Surat Nomor: 5/SRT-LGL/II/2020 tanggal 17 Februari 2020, yang menyatakan bahwa apabila dalam waktu tujuh hari dari tanggal surat teguran tersebut pelaksanaan pekerjaan belum dilakukan, maka Perseroan akan menganggap CV Jaya Abadi melakukan pemutusan sepihak atas Surat Perjanjian Kerja. Namun sampai dengan saat ini CV Jaya Abadi belum memberikan tanggapan dan berdasarkan keterangan Perseroan, CV Jaya Abadi sudah tidak beralamat kantor di tempat sebelumnya.

SAMPEL PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERGUDANGAN

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pergudangan Bumi Benowo Nomor: 001/PPJB-BBSS/XII-15 tanggal 16 Desember 2015, antara PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera selaku penjual, yang diwakili oleh Tuan Felix Soesanto, M.B.A, selaku Direktur Utama, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dengan Hengky Handoyo Tjipto Subagijo selaku pembeli, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

Ruang Lingkup : - Bahwa PIHAK PERTAMA adalah perusahaan pengembang (*developer*) yang akan/sedang melakukan pembangunan, pemasaran, dan penjualan pergudangan, yang unit-unitnya berada di dikawasan Pergudangan Bumi Benowo yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya dan PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli 1 (satu) unit bangunan gudang.

- Bahwa PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli 1 (satu) unit bangunan Gudang yang letak, luas dan kondisinya sebagaimana disebutkan dalam Surat Pesanan No. 001 tanggal 29 Agustus 2014 yang telah ditandatangani oleh PIHAK KEDUA.

- Bahwa dikarenakan PIHAK KEDUA belum dapat melakukan pelunasan terhadap Harga Pengikatan atau PIHAK KEDUA sudah melakukan pelunasan, dan Sertifikat belum

dapat diterbitkan, maka akta jual beli atas bangunan Gudang yang dibeli oleh PIHAK KEDUA, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) belum dapat dilaksanakan oleh Para Pihak.

- Objek Pengikatan Jual Beli : 1 (satu) unit bangunan gudang yang unit-unitnya berada di Kawasan Pergudangan Bumi Benowo Blok B No. 7 yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya.
- Harga Pengikatan dan Tata Cara Pembayaran :
- Harga Pengikatan Rp1.550.000.000,- (satu miliar lima ratus lima puluh juta Rupiah);
 - Harga sudah termasuk: IMB, Penyediaan Jaringan Air, Instalasi Listrik 2.200 Watt;
 - Harga belum termasuk: PPN; Biaya pembuatan PPJB, AJB Notaris/PPAT; Biaya balik nama Sertipikat; Biaya perolehan Hak atas Tanah (BPHTB); Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL); Pajak Bumi Bangunan (PBB); Biaya pengurusan KPR mengikuti prosedur Bank pemberi kredit; Biaya yang timbul berdasarkan ketentuan/Peraturan Pemerintah; Biaya lain yang tidak dikategorikan pada harga yang sudah termasuk.
 - PIHAK KEDUA wajib melakukan pembayaran harga pengikatan sesuai dengan jadwal yang tercantum dalam lampiran PPJB ini yaitu pada:
 - a. 29 Agustus 2014 sebesar Rp20.000.000 (dua puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran *booking fee*;
 - b. 5 September 2014 sebesar Rp238.333.333 (dua ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;
 - c. 5 Oktober 2014 sebesar Rp258.333.333 (dua ratus lima puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;
 - d. 5 November 2014 sebesar Rp258.333.333 (dua ratus lima puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;
 - e. 5 Desember 2014 sebesar Rp258.333.333 (dua ratus lima puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga

ribu tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah)
sebagai pembayaran *installment*;

- f. 5 Januari 2015 sebesar Rp258.333.333 (dua ratus lima puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;
- g. 5 Februari 2015 sebesar Rp258.333.333 (dua ratus lima puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;

- Pembayaran harga pengikatan wajib dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara:

- a. Untuk pembayaran tunai, dilakukan pada kasir di kantor PIHAK PERTAMA;
- b. Untuk pembayaran melalui transfer, cek, atau bilyet giro ke rekening PIHAK PERTAMA, baru akan dianggap sebagai pembayaran yang sah setelah PIHAK KEDUA menyerahkan bukti transfer kepada PIHAK PERTAMA dan dana yang bersangkutan efektif masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA sebagai berikut:

Nama : Bumi Benowo Sukses Sejahtera, PT.
Bank : BCA
Cabang : KCP Pasar Atum
Account : 1021070888

- Apabila PIHAK KEDUA membayar harga pengikatan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Gudang ("**KPG**"), maka PIHAK KEDUA menyadari dan mengakui bahwa PIHAK PERTAMA hanya membantu memfasilitasi PIHAK KEDUA untuk memperoleh fasilitas KPG dari bank, dan persetujuan sepenuhnya adalah wewenang dari Bank; salah satu pihak dapat mengusulkan cara pembayaran harga pengikatan yang lain apabila terjadi penolakan permohonan fasilitas KPG dari Bank; Perubahan cara pembayaran harga pengikatan hanya dapat dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi seuruh ketentuan yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA, dan sebelum perubahan tersebut efektif berlaku PIHAK KEDUA tetap harus melaksanakan kewajiban pembayaran

sebagaimana tercantum dalam PPJB ini sampai dengan perubahan cara pembayaran disetujui oleh PIHAK PERTAMA; apabila terjadi perubahan cara pembayaran yang menyebabkan terjadinya selisih harga pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib melakukan penambahan pembayaran tersebut pada permintaan pertama dari PIHAK PERTAMA.

- Apabila PIHAK KEDUA bermaksud melakukan percepatan pelunasan atas seluruh harga pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib memberitahukan maksudnya tersebut dan memperoleh PIHAK PERTAMA terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
 - Apabila PIHAK KEDUA melakukan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA dengan cara menyimpang dari ketentuan ini, maka atas pembayaran tersebut bukan merupakan pembayaran yang sah, dan karenanya menjadi risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- Denda Keterlambatan :
- Jika PIHAK KEDUA dalam kurun waktu PIHAK PERTAMA telah dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang, maka atas keterlambatan tersebut PIHAK KEDUA dikenakan denda 1‰ (satu permil) perhari, dari seluruh jumlah angsuran;
 - Apabila keterlambatan disebabkan oleh penolakan permohonan fasilitas KPG oleh Bank maka pemberlakuan denda keterlambatan kepada PIHAK KEDUA akan di perhitungkan sejak 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo pembayaran;
 - Apabila keterlambatan pembayaran oleh PIHAK KEDUA disebabkan karena belum adanya Bank yang bisa memberikan fasilitas KPG, yang dikarenakan belum bisa terlaksananya perjanjian kerjasama antara PIHAK PERTAMA dengan Bank, maka PIHAK KEDUA tidak akan dikenakan denda, sampai dengan hari dimana PIHAK PERTAMA telah dapat melaksanakan perjanjian kerjasama minimal dengan salah satu Bank yang dapat memberikan fasilitas KPG;
 - Denda keterlambatan atas pembayaran harga pengikatan sebagaimana dimaksud diatas, harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sekaligus bersama-

sama dengan jumlah pokok pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo;

- Untuk setiap keterlambatan pembayaran Harga Pengikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak memerlukan suatu tagihan, pemberitahuan atau peringatan dalam bentuk apapun dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
- Penggunaan Unit Gudang : Pada ketentuan Penggunaan Unit Gudang mengatur *inter alia*:
- PIHAK KEDUA wajib menggunakan unit gudang sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai gudang serta industri sesuai PPJB ini dan dalam penggunaannya tidak bertentangan dengan peraturan tata tertib Kawasan dan peraturan tata tertib lingkungan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA serta tidak melanggar peraturan/ketentuan yang berlaku dari instansi yang berwenang;
- Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang : Pada ketentuan Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang mengatur *inter alia*:
- PIHAK PERTAMA akan berupaya menyelesaikan pembangunan unit gudang dan selanjutnya akan melakukan serah terima unit Gedung kepada PIHAK KEDUA kecuali apabila selama masa pembangunan/konstruksi dilakukan renovasi, apabila selama masa pembangunan terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan PIHAK PERTAMA atau disebabkan karena *force majeure*. Apabila kondisi sebagaimana tersebut terjadi, PIHAK KEDUA menyatakan mengesampingkan seluruh haknya untuk mengajukan tuntutan atau gugatan kepada PIHAK PERTAMA dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan mengenai denda keterlambatan penyelesaian pembangunan.
 - Pelaksanaan serah terima unit Gedung dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi syarat-syarat berikut:
 - a. PIHAK KEDUA telah menerima surat undangan atau surat panggilan dari PIHAK PERTAMA untuk melakukan serah terima unit gudang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh PIHAK PERTAMA;

- b. PIHAK KEDUA telah melakukan kewajiban pembayaran minimum harga pengikatan, denda, pajak, dan biaya lainnya (jika ada) sebagaimana diatur dalam PPJB ini. Dalam hal unit gudang telah siap diserahkan dan PIHAK KEDUA dalam tempo pembayaran belum lunas, akan diatur tersendiri oleh kedua belah pihak;
 - c. PIHAK KEDUA membawa asli PPJB berikut asli bukti identitasnya dan asli kuitansi pembayaran untuk ditunjukkan kepada PIHAK PERTAMA.
- Terhitung sejak dilaksanakannya serah terima atas unit gudang, maka segala risiko yang timbul atas unit gudang menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, segala kewajiban pembayaran atas kepemilikan unit gudang termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan IPL menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri bahwa baik pada saat maupun dikemudian hari untuk tunduk dan mematuhi Tata Tertib Lingkungan Pergudangan dan Tata Tertib Kawasan, dan baik peraturan lainnya baik yang ditetapkan PIHAK PERTAMA dan/atau Estate Management dan/atau Pengelola Kawasan.
 - Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan sesuai dengan masa penyelesaian pembangunan, maka secara otomatis batas waktu penyelesaian pembangunan diperpanjang sampai 3 x 30 hari kalender, terhitung dimulai sejak batas waktu penyelesaian pembangunan (berdasarkan Lampiran I, masa penyelesaian pembangunan adalah sampai dengan 30 Juni 2016)
 - Apabila sampai dengan batas akhir perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan dan PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan sebesar 1‰ (satu permil) per hari sampai dengan maksimum sebesar 3% (tiga persen) yang diperhitungkan dari jumlah sisa pekerjaan atas unit gudang yang belum diselesaikan oleh PIHAK PERTAMA, dan dihitung sejak hari pertama keterlambatan setelah berakhirnya

perpanjangan waktu masa penyelesaian pembangunan.

- Perhitungan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan hanya berlaku apabila PIHAK KEDUA tidak mengakhiri PPJB dan PIHAK KEDUA telah memenuhi segala kewajibannya terhadap PIHAK PERTAMA. Pembayaran denda akan dilakukan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA menandatangani Berita Acara Serah Terima atas unit gudang.
- Apabila PIHAK PERTAMA telah siap melaksanakan serah terima unit gudang sebelum batas waktu tanggal serah terima sebagaimana yang diatur dalam PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA dapat mengundang PIHAK KEDUA untuk melaksanakan serah terima unit gudang, namun PIHAK KEDUA tetap berkewajiban untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran menurut PPJB ini.
- Selama PIHAK KEDUA belum melunasi kewajiban pembayaran (atau pembayaran minimum) dari harga pengikatan, IPL, denda-denda, biaya-biaya, pajak-pajak, dan kewajiban lainnya, sekalipun PIHAK KEDUA telah melaksanakan serah terima unit gudang, PIHAK KEDUA tidak dapat menempati unit gudang sebagaimana dimaksud dan kunci-kunci atas unit gudang tetap dipegang dan disimpan oleh PIHAK PERTAMA. Jika diperlukan, para pihak setuju untuk membuat kesepakatan tersendiri dalam hal unit gudang telah siap diserahkan.
- Apabila setelah memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah melakukan pembayaran angsuran minimum sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya, dan kewajiban lainnya (jika ada), telah menandatangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA termasuk diantaranya Berita Acara Serah Terima, dan telah menyerahkan bilyet giro/*cheque* dengan jatuh tempo sesuai dengan jadwal angsuran sebagaimana dimaksud dalam lampiran PPJB ini, maka PIHAK KEDUA dapat menempati unit gudang, dengan adanya kesepakatan tertulis antara kedua belah pihak, yang menjadi satu kesatuan PPJB ini.

- Apabila setelah dipenuhinya syarat diatas PIHAK KEDUA tidak melakukan pembayaran sisa angsuran harga pengikatan, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengenakan denda keterlambatan, mengakhiri PPJB ini, atau melakukan tindakan hukum lain yang diperlukan demi memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA sebagaimana yang diatur dalam PPJB ini.
- Mengingat adanya kemungkinan pelaksanaan pembangunan pada Kawasan di area PerudanganBumi Benowo yang masih berlanjut, maka PIHAK KEDUA menyadari dan memahami bahwa terdapat kemungkinan pekerjaan konstruksi tersebut dapat mengganggu PIHAK KEDUA dan/atau pemilik/penghuni/pengguna unit gudang. Oleh karena itu, PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan segala hak yang dimilikinya baik berdasarkan PPJB ini atau hukum yang berlaku untuk mengajukan tuntutan atau meminta/menerima ganti rugi atas hilangnya hak untuk menikmati kenyamanan hunian, fasilitas, maupun hilangnya keuntungan, serta konsekuensi-konsekuensi lainnya yang diakibatkan dari hal-hal sebagaimana dimaksud diatas.

Penandatanganan Akta Jual Beli : Pada ketentuan Penandatanganan Akta Jual Beli mengatur *inter alia*:

- PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas unit gudang yang dibeli oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA setelah:
 - a. Unit gudang telah selesai dibangun;
 - b. PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga pengikatan berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya (termasuk IPL), pajak-pajak, dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menurut PPJB ini;
 - c. PIHAK KEDUA telah membayar biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama Sertipikat, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta biaya-biaya atau pajak-pajak lainnya

yang dibebankan kepada PIHAK KEDUA;

- d. Sertipikat telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima PIHAK PERTAMA;
- e. Seluruh ketentuan yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tercantum dalam PPJB ini sehubungan dengan penandatanganan Akta Jual Beli telah terpenuhi oleh masing-masing Pihak.

- Proses pemecahan Sertipikat dilaksanakan dengan mengikuti aturan dan kebijakan pemerintah/instansi yang berwenang. Dengan demikian, PIHAK KEDUA, dengan ini menyetujui dan melepaskan hak untuk meminta rugi, klaim, melakukan tuntutan/gugatan apapun terhadap PIHAK PERTAMA apabila proses pemecahan Sertipikat tersebut tertunda/mengalami keterlambatan yang diakibatkan suatu ketetapan dan/atau masalah birokrasi dalam lembaga pemerintah atau instansi yang bersangkutan.

Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga : Pada ketentuan Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga mengatur *inter alia*:

- Selama belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli unit gudang di hadapan PPAT, maka PIHAK KEDUA dilarang untuk mengalihkan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA atas unit gudang kepada pihak ketiga lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA. Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang sebagaimana dimaksud tersebut, maka PIHAK KEDUA wajib untuk membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga pengikatan.
- Apabila beralihnya hak dan kewajiban atas unit gudang disebabkan karena pewarisan, maka para ahli waris dan/atau yang akan menerima hak dari PIHAK KEDUA harus menyerahkan bukti tertulis yang sah yang menunjukkan adanya hubungan antara para ahli waris dan/atau yang menerima hak dengan PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika kondisi kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini belum terlaksana secara penuh, maka ahli waris dan/atau yang menerima hak dari PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (sembilan

puluh) hari kalender sejak meninggalnya pewaris harus menunjuk dan memberikan kuasa khusus kepada seorang ahli waris dan/atau yang menerima hak untuk mewakili dan melaksanakan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan PPJB ini dengan memberikan bukti tertulis yang sah dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA, dan apabila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender tersebut belum ditunjuk/ditentukan seorang ahli waris dan/atau penerima hak untuk melaksanakan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri PPJB secara sepihak mengacu pada ketentuan Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua dan ketentuan Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan Jual Beli.

- Setiap pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang oleh PIHAK KEDUA yang melanggar ketentuan-ketentuan diatas, maka hal tersebut tidak sah dan dengan demikian segala akibat/risiko yang timbul merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA dan orang/pihak yang menerima pengalihan dari PIHAK KEDUA.
- PIHAK KEDUA menyadari dan mengakui bahwa pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang oleh PIHAK KEDUA kepada pihak ketiga merupakan kehendak dan kemauan PIHAK KEDUA sendiri.
- PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala risiko atau akibat hukum yang timbul sehubungan dengan pajak yang tidak dapat dikembalikan, lebih lanjut, PIHAK KEDUA berjanji untuk tidak akan mengajukan tuntutan/gugatan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan kepada PIHAK PERTAMA sehubungan dengan tidak dapat dikembalikannya pajak kepada PHAK KEDUA. Segala risiko dari pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban unit gudang adalah merupakan tanggung jawab dari pihak yang menerima pengalihan sepenuhnya.
- PPJB ini tetap berlaku sekalipun adanya peralihan hak antara PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga, dan karenanya pihak ketiga dengan sendirinya menjadi pihak dalam PPJB ini yang menggantikan PIHAK KEDUA, dan pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib tunduk dan terikat dengan PPJB ini.

- Apabila pembelian unit gudang oleh PIHAK KEDUA menggunakan fasilitas KPG, maka apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban atas unit gudang atau melakukan tindakan hukum yang berkenaan dengan unit gudang, PIHAK KEDUA wajib mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Bank dengan memperhatikan syarat-syarat yang diatur dalam PPJB ini, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan salinan dan menunjukkan asli persetujuan Bank kepada PIHAK PERTAMA pada saat dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang.
- Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua :
- PIHAK KEDUA dinyatakan cidera janji atau lalai jika PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini, termasuk namun tidak terbatas pada PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran atas harga pengikatan pada saat jatuh tempo.
 - Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran angsuran selambatnya pada tanggal jatuh tempo maka PIHAK KEDUA dikarenakan denda sebagaimana diatur dalam PPJB ini.
 - Apabila keterlambatan pembayaran melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan/mengakhiri PPJB ini secara sepihak tanpa menghilangkan segala kewajiban dan denda yang menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA, dan terhadap seluruh uang yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA setuju untuk dikenakan potongan sebesar 50% (lima puluh persen).
 - PIHAK KEDUA dengan ini menerima dan menyetujui bahwa pajak dan biaya yang telah dibayarkan atau disetorkan oleh PIHAK PERTAMA kepada instansi pemerintah atau pihak ketiganya bersifat tidak dapat dikembalikan, sehingga biaya tersebut tidak diperhitungkan sebagai komponen pengembalian yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
 - Pelaksanaan pengembalian akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA setelah pembeli baru telah menandatangani pengikatan jual beli atas unit gudang dan telah membayar paling sedikitnya sama besar dengan apa yang telah

dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.

- Apabila permohonan fasilitas KPG PIHAK KEDUA ditolak oleh Bank dan PIHAK KEDUA memutuskan untuk melakukan pengakhiran pengikatan jual beli unit gudang maka berlaku ketentuan ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Pasal ini.
 - Jika pembayaran dilakukan melalui fasilitas KPG Bank atas nama PIHAK KEDUA dan bila di kemudian hari PIHAK KEDUA wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya pada Bank sehingga mengakibatkan PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk secara sepihak mengakhiri/membatalkan PPJB ini atau ketentuan lain untuk memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA. Maka terhitung sejak PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, PIHAK PERTAMA berhak sepenuhnya atas kepemilikan/penguasaan unit gudang tersebut, dan melakukan pengosongan sesuai ketentuan dalam PPJB ini, serta mengalihkan unit gudang tersebut kepada pihak manapun, tanpa harus disertai dengan persetujuan dari PIHAK KEDUA.
 - Segala akibat hukum yang timbul karena cidera janji atau wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam PPJB ini merupakan risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
- Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan : - Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Jual Beli : - Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila Para Pihak sepakat untuk mengakhiri PPJB ini atau terjadi peristiwa cidera janji atau wanprestasi sebagaimana diatur dalam PPJB ini.
- Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk membatalkan/mengakhiri Perjanjian ini, maka pengembalian harga pengikatan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dikenakan denda pembatalan/pengakhiran yang ditentukan dalam Pasal Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua ayat (3), ayat (4) dan ayat (5).
 - Apabila pengakhiran PPJB dilakukan karena PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengganti unit gudang dengan unit gudang lain yang lebih besar, maka PIHAK PERTAMA tidak

dikenakan denda pembatalan/pengakhiran sebagaimana diatur dalam PPJB ini, namun PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar Rp25.000.000 (dua puluh lima juta Rupiah) dan wajib dibayarkan sebelum ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli yang baru.

- Apabila pengakhiran PPJB ini dilakukan secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA tanpa ada kelalaian yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh harga pengikatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA tanpa bunga dan ganti rugi apapun dan PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan segala hak untuk menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun terhadap PIHAK PERTAMA.
 - PIHAK KEDUA dapat mengakhiri PPJB ini apabila setelah masa penyelesaian pembangunan dan perpanjangannya, PIHAK PERTAMA tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang, dan untuk itu, PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh jumlah harga pengikatan yang telah diterima dari PIHAK KEDUA tanpa bunga dan setelah dipotong kewajiban dan/atau denda PIHAK KEDUA (jika ada). Pengembalian tersebut akan dilakukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah pemberitahuan tertulis PIHAK KEDUA tentang pengakhiran PPJB ini.
- Pernyataan dan Jaminan :
- PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK PERTAMA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada di bawah pengampuan dan tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa unit yang akan/sedang dibangun adalah milik PIHAK PERTAMA dan tidak dikenakan sita jaminan atau sita eksekutorial; bahwa unit yang sedang/akan dibangun akan diserahkan dalam keadaan baik kepada pihak kedua.
 - PIHAK KEDUA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA semua data-data diri dari PIHAK KEDUA guna kepentingan jual-beli gudang ini; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada pengampuan dan tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang

berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang memenuhi syarat untuk memiliki unit gudang berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia; bahwa PIHAK KEDUA dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh ketentuan sebagaimana ditentukan dalam PPJB ini; bahwa PIHAK KEDUA menjual, menyewakan, atau meminjamkan unit gudang kepada pihak lain, maka PIHAK KEDUA wajib menyampaikan, mengingatkan, dan meneruskan segala ketentuan dalam PPJB ini kepada penerima hak dan kewajiban dari PIHAK KEDUA; Bahwa sampai kapanpun juga PIHAK KEDUA tidak akan merubah penampilan luar dari unit gudang; bahwa selama PIHAK KEDUA karena sebab/alasan apapun masih belum menyelesaikan (melunasi) seuruh harga pengikatan, denda, biaya (termasuk IPL) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang pada PIHAK PERTAMA (jika ada) maka PIHAK KEDUA tidak akan dan tidak boleh untuk mengalihkan menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain atau menjaminkan/mempertanggungkan dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian unit gudang tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.

Force Majeure

: -

Force Majeure dalam PPJB ini berarti peristiwa yan terjadi diluar kekuasaan manusia normal untuk mencegahnya, termasuk namun tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan, perang, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lain apapun diluar kekuasaan PIHAK PERTAMA yang menyebabkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan PPJB ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan PIHAK PERTAMA untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi PIHAK PERTAMA.

-

Apabila terjadi *Force Majeure* yang mengakibatkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka kewajiban PIHAK PERTAMA berdasarkan PPJB ini akan diperpanjang untuk jangka waktu

selama berlangsungnya keadaan *Force Majeure* tersebut tanpa mengurangi kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini.

- Apabila sebagai akibat dari *Force Majeure* tersebut pembangunan gudang baik seluruhnya maupun sebagian musnah, maka PIHAK KEDUA akan menunjuk dan memberi hak kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pembangunan kembali gudang dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi, maka PIHAK PERTAMA berhak mengakhiri PPJB ini dan PIHAK PERTAMA akan mengembalikan pembayaran harga pengikatan berdasarkan santunan asuransi yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA (setelah dikurangi pajak), dan selanjutnya PIHAK PERTAMA bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban apapun terhadap PIHAK KEDUA.

Penyelesaian Perselisihan : Jika terjadi perbedaan penafsiran, pendapat atau perselisihan yang timbul dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam PPJB Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah mufakat.

Domisili Hukum : Jika perbedaan penafsiran, pendapat, atau perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal disampaikannya pelaksanaan musyawarah mufakat, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pergudangan Bumi Benowo Nomor: 003/PPJB-BBSS/XI-16 tanggal 9 November 2016, antara PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera selaku penjual, yang diwakili oleh Tuan Felix Soesanto, M.B.A, selaku Direktur Utama, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dengan Listya Sariwiratama selaku pembeli, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

Ruang Lingkup : - Bahwa PIHAK PERTAMA adalah perusahaan pengembang (*developer*) yang akan/sedang melakukan pembangunan, pemasaran, dan penjualan pergudangan, yang unit-unitnya berada di kawasan Pergudangan Bumi Benowo yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya dan PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli 1 (satu) unit bangunan gudang.

- Bahwa PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli 1 (satu) unit bangunan Gudang yang letak, luas dan kondisinya sebagaimana disebutkan dalam Surat Pesanan No. 108 tanggal 24 Januari 2015 yang telah ditandatangani oleh PIHAK KEDUA.
 - Bahwa dikarenakan PIHAK KEDUA belum dapat melakukan pelunasan terhadap Harga Pengikatan atau PIHAK KEDUA sudah melakukan pelunasan, dan Sertifikat belum dapat diterbitkan, maka akta jual beli atas bangunan Gudang yang dibeli oleh PIHAK KEDUA, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) belum dapat dilaksanakan oleh Para Pihak.
- Objek Pengikatan Jual Beli : 1 (satu) unit bangunan gudang yang unit-unitnya berada di Kawasan Pergudangan Bumi Benowo Blok A No. 10 yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya.
- Harga Pengikatan dan Tata Cara Pembayaran :
- Harga Pengikatan Rp2.000.000.000,- (dua miliar Rupiah);
 - Harga sudah termasuk: IMB, Penyediaan Jaringan Air, Instalasi Listrik 2.200 Watt;
 - Harga belum termasuk: PPN; Biaya pembuatan PPJB, AJB Notaris/PPAT; Biaya balik nama Sertipikat; Biaya perolehan Hak atas Tanah (BPHTB); Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL); Pajak Bumi Bangunan (PBB); Biaya pengurusan KPR mengikuti prosedur Bank pemberi kredit; Biaya yang timbul berdasarkan ketentuan/Peraturan Pemerintah; Biaya lain yang tidak dikategorikan pada harga yang sudah termasuk.
 - PIHAK KEDUA wajib melakukan pembayaran harga pengikatan sesuai dengan jadwal yang tercantum dalam lampiran PPJB ini yaitu pada:
 - a. 24 Januari 2015 sebesar Rp20.000.000 (dua puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran *booking fee*;
 - b. 2 Februari 2015 sebesar Rp30.000.000 (tiga puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka pertama;
 - c. 2 Maret 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka kedua;

- d. 2 April 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka ketiga;
 - e. 2 Mei 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka keempat;
 - f. 2 Juni 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka kelima;
 - g. 2 Juli 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka keenam;
 - h. 2 Agustus 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka ketujuh;
 - i. 2 September 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka kedelapan;
 - j. 2 Oktober 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka kesembilan;
 - k. 2 November 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka kesepuluh;
 - l. 2 Desember 2015 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka kesebelas;
 - m. 2 Januari 2016 sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran uang muka kedua belas;
 - n. Pembayaran oleh PIHAK KEDUA sebesar Rp1.400.000.000 (satu miliar empat ratus juta Rupiah) sebagai pembayaran *installment* yang dibayarkan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Gudang.
- Pembayaran harga pengikatan wajib dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara:
- a. Untuk pembayaran tunai, dilakukan pada kasir di kantor PIHAK PERTAMA;

- b. Untuk pembayaran melalui transfer, cek, atau bilyet giro ke rekening PIHAK PERTAMA, baru akan dianggap sebagai pembayaran yang sah setelah PIHAK KEDUA menyerahkan bukti transfer kepada PIHAK PERTAMA dan dana yang bersangkutan efektif masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA sebagai berikut:

Nama : Bumi Benowo
Sukses Sejahtera,
PT.
Bank : BCA
Cabang : KCP Pasar Atum
Account : 1021070888

- Apabila PIHAK KEDUA membayar harga pengikatan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Gudang (“KPG”), maka PIHAK KEDUA menyadari dan mengakui bahwa PIHAK PERTAMA hanya membantu memfasilitasi PIHAK KEDUA untuk memperoleh fasilitas KPG dari bank, dan persetujuan sepenuhnya adalah wewenang dari Bank; salah satu pihak dapat mengusulkan cara pembayaran harga pengikatan yang lain apabila terjadi penolakan permohonan fasilitas KPG dari Bank; perubahan cara pembayaran harga pengikatan hanya dapat dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi seluruh ketentuan yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA, dan sebelum perubahan tersebut efektif berlaku PIHAK KEDUA tetap harus melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana tercantum dalam PPJB ini sampai dengan perubahan cara pembayaran disetujui oleh PIHAK PERTAMA; apabila terjadi perubahan cara pembayaran yang menyebabkan terjadinya selisih harga pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib melakukan penambahan pembayaran tersebut pada permintaan pertama dari PIHAK PERTAMA.
- Apabila PIHAK KEDUA bermaksud melakukan percepatan pelunasan atas seluruh harga pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib memberitahukan maksudnya tersebut dan memperoleh PIHAK PERTAMA terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- Apabila PIHAK KEDUA melakukan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA dengan cara menyimpang dari ketentuan ini, maka atas pembayaran tersebut bukan merupakan

pembayaran yang sah, dan karenanya menjadi risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

- Denda Keterlambatan : -
- Jika PIHAK KEDUA dalam kurun waktu PIHAK PERTAMA telah dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang, maka atas keterlambatan tersebut PIHAK KEDUA dikenakan denda 1‰ (satu permil) perhari, dari seluruh jumlah angsuran;
 - Apabila keterlambatan disebabkan oleh penolakan permohonan fasilitas KPG oleh Bank maka pemberlakuan denda keterlambatan kepada PIHAK KEDUA akan di perhitungkan sejak 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo pembayaran;
 - Apabila keterlambatan pembayaran oleh PIHAK KEDUA disebabkan karena belum adanya Bank yang bisa memberikan fasilitas KPG, yang dikarenakan belum bisa terlaksananya perjanjian kerjasama antara PIHAK PERTAMA dengan Bank, maka PIHAK KEDUA tidak akan dikenakan denda, sampai dengan hari dimana PIHAK PERTAMA telah dapat melaksanakan perjanjian kerjasama minimal dengan salah satu Bank yang dapat memberikan fasilitas KPG;
 - Denda keterlambatan atas pembayaran harga pengikatan sebagaimana dimaksud diatas, harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sekaligus bersama-sama dengan jumlah pokok pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo;
 - Untuk setiap keterlambatan pembayaran Harga Pengikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak memerlukan suatu tagihan, pemberitahuan atau peringatan dalam bentuk apapun dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
- Penggunaan Unit Gudang : Pada ketentuan Penggunaan Unit Gudang mengatur *inter alia*:
- PIHAK KEDUA wajib menggunakan unit gudang sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai gudang serta industri sesuai PPJB ini dan dalam penggunaannya tidak bertentangan dengan peraturan tata tertib Kawasan dan peraturan tata tertib lingkungan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA serta tidak melanggar peraturan/ketentuan yang berlaku dari instansi yang berwenang;

Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang : Pada ketentuan Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang mengatur *inter alia*:

- PIHAK PERTAMA akan berupaya menyelesaikan pembangunan unit gudang dan selanjutnya akan melakukan serah terima unit Gedung kepada PIHAK KEDUA kecuali apabila selama masa pembangunan/konstruksi dilakukan renovasi, apabila selama masa pembangunan terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan PIHAK PERTAMA atau disebabkan karena *force majeure*. Apabila kondisi sebagaimana tersebut terjadi, PIHAK KEDUA menyatakan mengesampingkan seluruh haknya untuk mengajukan tuntutan atau gugatan kepada PIHAK PERTAMA dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan mengenai denda keterlambatan penyelesaian pembangunan.
- Pelaksanaan serah terima unit Gedung dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi syarat-syarat berikut:
 - a. PIHAK KEDUA telah menerima surat undangan atau surat panggilan dari PIHAK PERTAMA untuk melakukan serah terima unit gudang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh PIHAK PERTAMA;
 - b. PIHAK KEDUA telah melakukan kewajiban pembayaran minimum harga pengikatan, denda, pajak, dan biaya lainnya (jika ada) sebagaimana diatur dalam PPJB ini. Dalam hal unit gudang telah siap diserahkan dan PIHAK KEDUA dalam tempo pembayaran belum lunas, akan diatur tersendiri oleh kedua belah pihak;
 - c. PIHAK KEDUA membawa asli PPJB berikut asli bukti identitasnya dan asli kuitansi pembayaran untuk ditunjukkan kepada PIHAK PERTAMA.
- Terhitung sejak dilaksanakannya serah terima atas unit gudang, maka segala risiko yang timbul atas unit gudang menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, segala kewajiban pembayaran atas kepemilikan unit gudang termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan IPL menjadi

kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri bahwa baik pada saat maupun dikemudian hari untuk tunduk dan mematuhi Tata Tertib Lingkungan Pergudangan dan Tata Tertib Kawasan, dan baik peraturan lainnya baik yang ditetapkan PIHAK PERTAMA dan/atau Estate Management dan/atau Pengelola Kawasan.

- Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan sesuai dengan masa penyelesaian pembangunan, maka secara otomatis batas waktu penyelesaian pembangunan diperpanjang sampai 3 x 30 hari kalender, terhitung dimulai sejak batas waktu penyelesaian pembangunan (berdasarkan Lampiran I, masa penyelesaian pembangunan adalah sampai dengan 31 Maret 2017).
- Apabila sampai dengan batas akhir perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan dan PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan sebesar 1‰ (satu permil) per hari sampai dengan maksimum sebesar 3% (tiga persen) yang diperhitungkan dari jumlah sisa pekerjaan atas unit gudang yang belum diselesaikan oleh PIHAK PERTAMA, dan dihitung sejak hari pertama keterlambatan setelah berakhirnya perpanjangan waktu masa penyelesaian pembangunan.
- Perhitungan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan hanya berlaku apabila PIHAK KEDUA tidak mengakhiri PPJB dan PIHAK KEDUA telah memenuhi segala kewajibannya terhadap PIHAK PERTAMA. Pembayaran denda akan dilakukan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA menandatangani Berita Acara Serah Terima atas unit gudang.
- Apabila PIHAK PERTAMA telah siap melaksanakan serah terima unit gudang sebelum batas waktu tanggal serah terima sebagaimana yang diatur dalam PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA dapat mengundang PIHAK KEDUA untuk melaksanakan serah terima unit gudang, namun PIHAK KEDUA tetap berkewajiban untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran menurut PPJB ini.

- Selama PIHAK KEDUA belum melunasi kewajiban pembayaran (atau pembayaran minimum) dari harga pengikatan, IPL, denda-denda, biaya-biaya, pajak-pajak, dan kewajiban lainnya, sekalipun PIHAK KEDUA telah melaksanakan serah terima unit gudang, PIHAK KEDUA tidak dapat menempati unit gudang sebagaimana dimaksud dan kunci-kunci atas unit gudang tetap dipegang dan disimpan oleh PIHAK PERTAMA. Jika di perlukan, para pihak setuju untuk membuat kesepakatan tersendiri dalam hal unit gudang telah siap diserahkan terimakan.

- Apabila setelah memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah melakukan pembayaran angsuran minimum sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya, dan kewajiban lainnya (jika ada), telah menandatangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA termasuk diantaranya Berita Acara Serah Terima, dan telah menyerahkan bilyet giro/*cheque* dengan jatuh tempo sesuai dengan jadwal angsuran sebagaimana dimaksud dalam lampiran PPJB ini, maka PIHAK KEDUA dapat menempati unit gudang, dengan adanya kesepakatan tertulis antara kedua belah pihak, yang menjadi satu kesatuan PPJB ini.

- Apabila setelah dipenuhinya syarat diatas PIHAK KEDUA tidak melakukan pembayaran sisa angsuran harga pengikatan, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengenakan denda keterlambatan, mengakhiri PPJB ini, atau melakukan tindakan hukum lain yang diperlukan demi memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA sebagaimana yang diatur dalam PPJB ini.

- Mengingat adanya kemungkinan pelaksanaan pembangunan pada Kawasan di area PerudanganBumi Benowo yang masih berlanjut, maka PIHAK KEDUA menyadari dan memahami bahwa terdapat kemungkinan pekerjaan konstruksi tersebut dapat mengganggu PIHAK KEDUA dan/atau pemilik/penghuni/pengguna unit gudang. Oleh karena itu, PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan segala hak yang dimilikinya baik berdasarkan PPJB ini atau hukum yang berlaku untuk mengajukan tuntutan atau

meminta/menerima ganti rugi atas hilangnya hak untuk menikmati kenyamanan hunian, fasilitas, maupun hilangnya keuntungan, serta konsekuensi-konsekuensi lainnya yang diakibatkan dari hal-hal sebagaimana dimaksud diatas.

Penandatanganan Akta Jual Beli : Pada ketentuan Penandatanganan Akta Jual Beli mengatur *inter alia*:

- PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas unit gudang yang dibeli oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA setelah:
 - a. Unit gudang telah selesai dibangun;
 - b. PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga pengikatan berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya (termasuk IPL), pajak-pajak, dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menurut PPJB ini;
 - c. PIHAK KEDUA telah membayar biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama Sertipikat, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta biaya-biaya atau pajak-pajak lainnya yang dibebankan kepada PIHAK KEDUA;
 - d. Sertipikat telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima PIHAK PERTAMA;
 - e. Seluruh ketentuan yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tercantum dalam PPJB ini sehubungan dengan penandatanganan Akta Jual Beli telah terpenuhi oleh masing-masing Pihak.
- Proses pemecahan Sertipikat dilaksanakan dengan mengikuti aturan dan kebijakan pemerintah/instansi yang berwenang. Dengan demikian, PIHAK KEDUA, dengan ini menyetujui dan melepaskan hak untuk meminta ganti rugi, klaim, melakukan tuntutan/gugatan apapun terhadap PIHAK PERTAMA apabila proses pemecahan Sertipikat tersebut tertunda/mengalami keterlambatan yang diakibatkan suatu ketetapan dan/atau masalah birokrasi dalam lembaga pemerintah atau instansi yang bersangkutan.

Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga : Pada ketentuan Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga mengatur *inter alia*:

- Selama belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli unit gudang di hadapan PPAT, maka PIHAK KEDUA dilarang untuk mengalihkan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA atas unit gudang kepada pihak ketiga lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA. Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang sebagaimana dimaksud tersebut, maka PIHAK KEDUA wajib untuk membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga pengikatan.
- Apabila beralihnya hak dan kewajiban atas unit gudang disebabkan karena pewarisan, maka para ahli waris dan/atau yang akan menerima hak dari PIHAK KEDUA harus menyerahkan bukti tertulis yang sah yang menunjukkan adanya hubungan antara para ahli waris dan/atau yang menerima hak dengan PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika kondisi kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini belum terlaksana secara penuh, maka ahli waris dan/atau yang menerima hak dari PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak meninggalnya pewaris harus menunjuk dan memberikan kuasa khusus kepada seorang ahli waris dan/atau yang menerima hak untuk mewakili dan melaksanakan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan PPJB ini dengan memberikan bukti tertulis yang sah dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA, dan apabila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender tersebut belum ditunjuk/ditentukan seorang ahli waris dan/atau penerima hak untuk melaksanakan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri PPJB secara sepihak mengacu pada ketentuan Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua dan ketentuan Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan Jual Beli.
- Setiap pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang oleh PIHAK KEDUA yang melanggar ketentuan-ketentuan diatas, maka hal tersebut tidak sah dan dengan demikian segala akibat/risiko yang timbul merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA dan orang/pihak yang menerima pengalihan dari PIHAK KEDUA.

- PIHAK KEDUA menyadari dan mengakui bahwa pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang oleh PIHAK KEDUA kepada pihak ketiga merupakan kehendak dan kemauan PIHAK KEDUA sendiri.
 - PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala risiko atau akibat hukum yang timbul sehubungan dengan pajak yang tidak dapat dikembalikan, lebih lanjut, PIHAK KEDUA berjanji untuk tidak akan mengajukan tuntutan/gugatan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan kepada PIHAK PERTAMA sehubungan dengan tidak dapat dikembalikannya pajak kepada PIHAK KEDUA. Segala risiko dari pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban unit gudang adalah merupakan tanggung jawab dari pihak yang menerima pengalihan sepenuhnya.
 - PPJB ini tetap berlaku sekalipun adanya peralihan hak antara PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga, dan karenanya pihak ketiga dengan sendirinya menjadi pihak dalam PPJB ini yang menggantikan PIHAK KEDUA, dan pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib tunduk dan terikat dengan PPJB ini.
 - Apabila pembelian unit gudang oleh PIHAK KEDUA menggunakan fasilitas KPG, maka apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban atas unit gudang atau melakukan tindakan hukum yang berkenaan dengan unit gudang, PIHAK KEDUA wajib mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Bank dengan memperhatikan syarat-syarat yang diatur dalam PPJB ini, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan salinan dan menunjukkan asli persetujuan Bank kepada PIHAK PERTAMA pada saat dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang.
- Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua :
- PIHAK KEDUA dinyatakan cidera janji atau lalai jika PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini, termasuk namun tidak terbatas pada PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran atas harga pengikatan pada saat jatuh tempo.
 - Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran angsuran selambatnya pada tanggal jatuh tempo maka

PIHAK KEDUA dikarenakan denda sebagaimana diatur dalam PPJB ini.

- Apabila keterlambatan pembayaran melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan/mengakhiri PPJB ini secara sepihak tanpa menghilangkan segala kewajiban dan denda yang menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA, dan terhadap seluruh uang yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA setuju untuk dikenakan potongan sebesar 50% (lima puluh persen).
- PIHAK KEDUA dengan ini menerima dan menyetujui bahwa pajak dan biaya yang telah dibayarkan atau disetorkan oleh PIHAK PERTAMA kepada instansi pemerintah atau pihak ketiganya bersifat tidak dapat dikembalikan, sehingga biaya tersebut tidak diperhitungkan sebagai komponen pengembalian yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
- Pelaksanaan pengembalian akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA setelah pembeli baru telah menandatangani pengikatan jual beli atas unit gudang dan telah membayar paling sedikitnya sama besar dengan apa yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
- Apabila permohonan fasilitas KPG PIHAK KEDUA ditolak oleh Bank dan PIHAK KEDUA memutuskan untuk melakukan pengakhiran pengikatan jual beli unit gudang maka berlaku ketentuan ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Pasal ini.
- Jika pembayaran dilakukan melalui fasilitas KPG Bank atas nama PIHAK KEDUA dan bila di kemudian hari PIHAK KEDUA wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya pada Bank sehingga mengakibatkan PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk secara sepihak mengakhiri/membatalkan PPJB ini atau ketentuan lain untuk memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA. Maka terhitung sejak PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, PIHAK PERTAMA berhak sepenuhnya atas kepemilikan/penguasaan unit gudang tersebut, dan melakukan pengosongan sesuai ketentuan dalam PPJB ini, serta

- mengalihkan unit gudang tersebut kepada pihak manapun, tanpa harus disertai dengan persetujuan dari PIHAK KEDUA.
- Segala akibat hukum yang timbul karena cidera janji atau wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam PPJB ini merupakan risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
- Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan :
Jual Beli
- Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila Para Pihak Sepakat untuk mengakhiri PPJB ini atau terjadi peristiwa cidera janji atau wanprestasi sebagaimana diatur dalam PPJB ini.
 - Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk membatalkan/mengakhiri Perjanjian ini, maka pengembalian harga pengikatan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dikenakan denda pembatalan/pengakhiran yang ditentukan dalam Pasal Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua ayat (3), ayat (4) dan ayat (5).
 - Apabila pengakhiran PPJB dilakukan karena PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengganti unit gudang dengan unit gudang lain yang lebih besar, maka PIHAK PERTAMA tidak dikenakan denda pembatalan/pengakhiran sebagaimana diatur dalam PPJB ini, namun PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar Rp25.000.000 (dua puluh lima juta Rupiah) dan wajib dibayarkan sebelum ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli yang baru.
 - Apabila pengakhiran PPJB ini dilakukan secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA tanpa ada kelalaian yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh harga pengikatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA tanpa bunga dan ganti rugi apapun dan PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan segala hak untuk menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun terhadap PIHAK PERTAMA.
 - PIHAK KEDUA dapat mengakhiri PPJB ini apabila setelah masa penyelesaian pembangunan dan perpanjangannya, PIHAK PERTAMA tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang, dan untuk itu, PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh jumlah harga pengikatan yang telah diterima dari PIHAK KEDUA tanpa bunga dan

setelah dipotong kewajiban dan/atau denda PIHAK KEDUA (jika ada). Pengembalian tersebut akan dilakukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah pemberitahuan tertulis PIHAK KEDUA tentang pengakhiran PPJB ini.

- Pernyataan dan Jaminan : -
- PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK PERTAMA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada di bawah pengampunan dan tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa unit yang akan/sedang dibangun adalah milik PIHAK PERTAMA dan tidak dikenakan sita jaminan atau sita eksekutorial; bahwa unit yang sedang/akan dibangun akan diserahkan dalam keadaan baik kepada pihak kedua.
 - PIHAK KEDUA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA semua data-data diri dari PIHAK KEDUA guna kepentingan jual-beli gudang ini; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada pengampunan dan tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang memenuhi syarat untuk memiliki unit gudang berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia; bahwa PIHAK KEDUA dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh ketentuan sebagaimana ditentukan dalam PPJB ini; bahwa PIHAK KEDUA menjual, menyewakan, atau meminjamkan unit gudang kepada pihak lain, maka PIHAK KEDUA wajib menyampaikan, mengingatkan, dan meneruskan segala ketentuan dalam PPJB ini kepada penerima hak dan kewajiban dari PIHAK KEDUA; Bahwa sampai kapanpun juga PIHAK KEDUA tidak akan merubah penampilan luar dari unit gudang; bahwa selama PIHAK KEDUA karena sebab/alasan apapun masih belum menyelesaikan (melunasi) seuruh harga pengikatan, denda, biaya (termasuk IPL) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang pada PIHAK PERTAMA (jika ada) maka PIHAK KEDUA tidak akan dan tidak boleh untuk mengalihkan menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain

atau menjaminkan/mempertanggungkan dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian unit gudang tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.

Force Majeure

: -

Force Majeure dalam PPJB ini berarti peristiwa yan terjadi diluar kekuasaan manusia normal untuk mencegahnya, termasuk namun tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan, perang, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lain apapun diluar kekuasaan PIHAK PERTAMA yang menyebabkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan PPJB ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan PIHAK PERTAMA untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi PIHAK PERTAMA.

- Apabila terjadi *Force Majeure* yang mengakibatkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka kewajiban PIHAK PERTAMA berdasarkan PPJB ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan *Force Majeure* tersebut tanpa mengurangi kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini.

- Apabila sebagai akibat dari *Force Majeure* tersebut pembangunan gudang baik seluruhnya maupun sebagian musnah, maka PIHAK KEDUA akan menunjuk dan memberi hak kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pembangunan kembali gudang dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi, maka PIHAK PERTAMA berhak mengakhiri PPJB ini dan PIHAK PERTAMA akan mengembalikan pembayaran harga pengikatan berdasarkan santunan asuransi yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA (setelah dikurangi pajak), dan selanjutnya PIHAK PERTAMA bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban apapun terhadap PIHAK KEDUA.

Penyelesaian Perselisihan : Jika terjadi perbedaan penafsiran, pendapat atau perselisihan yang timbul dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam PPJB Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah mufakat.

Domisili Hukum : Jika perbedaan penafsiran, pendapat, atau perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal disampaikannya pelaksanaan musyawarah mufakat, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pergudangan Bumi Benowo Nomor: 022/PPJB-BBSS/IX-18 tanggal 4 September 2018, antara PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera selaku penjual, yang diwakili oleh Tuan Felix Soesanto, M.B.A, selaku Direktur Utama, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dengan Phwa Linda selaku pembeli, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

Ruang Lingkup : PIHAK PERTAMA adalah perusahaan pengembang (*developer*) yang akan/sedang melakukan pembangunan, pemasaran, dan penjualan pergudangan dikawasan Pergudangan Bumi Benowo yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya dan PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli 1 (satu) unit bangunan gudang.

Objek Pengikatan Jual Beli : 1 (satu) unit bangunan gudang yang unit-unitnya berada di Kawasan Pergudangan Bumi Benowo Blok B No. 17 yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya.

Harga Pengikatan dan Tata Cara Pembayaran :

- Harga Pengikatan Rp1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta Rupiah);
- Harga sudah termasuk: IMB, Penyediaan Jaringan Air, Instalasi Listrik 2.200 Watt;
- Harga belum termasuk: PPN; Biaya pembuatan PPJB, AJB Notaris/PPAT; Biaya balik nama Sertipikat; Biaya perolehan Hak atas Tanah (BPHTB); Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL); Pajak Bumi Bangunan (PBB); Biaya pengurusan KPR mengikuti prosedur Bank pemberi kredit; Biaya yang timbul berdasarkan ketentuan/Peraturan Pemerintah; Biaya lain yang tidak dikategorikan pada harga yang sudah termasuk.
- PIHAK KEDUA wajib melakukan pembayaran harga pengikatan sesuai dengan jadwal yang tercantum dalam lampiran PPJB ini yaitu pada:

- a. 1 Februari 2015 sebesar Rp20.000.000 (dua puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran *booking fee*;
- b. 14 Februari 2015 sebesar Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;
- c. 17 Februari 2015 sebesar Rp330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;
- d. 20 Februari 2015 sebesar Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;
- e. 23 Februari 2015 sebesar Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;
- f. 27 Februari 2015 sebesar Rp300.000.000 (tiga ratus juta Rupiah) sebagai pembayaran *installment*;

- Pembayaran harga pengikatan wajib dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara:

- a. Untuk pembayaran tunai, dilakukan pada kasir di kantor PIHAK PERTAMA;
- b. Untuk pembayaran melalui transfer, cek, atau bilyet giro ke rekening PIHAK PERTAMA, baru akan dianggap sebagai pembayaran yang sah setelah PIHAK KEDUA menyerahkan bukti transfer kepada PIHAK PERTAMA dan dana yang bersangkutan efektif masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA sebagai berikut:

Nama : Bumi Benowo Sukses
Sejahtera, PT.
Bank : BCA
Cabang : KCP Pasar Atum
Account : 1021070888

- Apabila PIHAK KEDUA membayar harga pengikatan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Gudang ("KPG"), maka PIHAK KEDUA menyadari dan mengakui

bahwa PIHAK PERTAMA hanya membantu memfasilitasi PIHAK KEDUA untuk memperoleh fasilitas KPG dari bank, dan persetujuan sepenuhnya adalah wewenang dari Bank; salah satu pihak dapat mengusulkan cara pembayaran harga pengikatan yang lain apabila terjadi penolakan permohonan fasilitas KPG dari Bank; perubahan cara pembayaran harga pengikatan hanya dapat dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi seuruh ketentuan yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA, dan sebelum perubahan tersebut efektif berlaku PIHAK KEDUA tetap harus melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana tercantum dalam PPJB ini sampai dengan perubahan cara pembayaran disetujui oleh PIHAK PERTAMA; apabila terjadi perubahan cara pembayaran yang menyebabkan terjadinya selisih harga pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib melakukan penambahan pembayaran tersebut pada permintaan pertama dari PIHAK PERTAMA.

- Apabila PIHAK KEDUA bermaksud melakukan percepatan pelunasan atas seluruh harga pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib memberitahukan maksudnya tersebut dan memperoleh PIHAK PERTAMA terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- Apabila PIHAK KEDUA melakukan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA dengan cara menyimpang dari ketentuan ini, maka atas pembayaran tersebut bukan merupakan pembayaran yang sah, dan karenanya menjadi risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

Denda Keterlambatan

- :
- Jika PIHAK KEDUA dalam kurun waktu PIHAK PERTAMA telah dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang, maka atas keterlambatan tersebut PIHAK KEDUA dikenakan denda 1‰ (satu permil) perhari, dari seluruh jumlah angsuran;
 - Apabila keterlambatan disebabkan oleh penolakan permohonan fasilitas KPG oleh Bank maka pemberlakuan denda keterlambatan kepada PIHAK KEDUA akan di perhitungkan sejak 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo pembayaran;
 - Apabila keterlambatan pembayaran oleh PIHAK KEDUA disebabkan karena belum

adanya Bank yang bisa memberikan fasilitas KPG, yang dikarenakan belum bisa terlaksananya perjanjian kerjasama antara PIHAK PERTAMA dengan Bank, maka PIHAK KEDUA tidak akan dikenakan denda, sampai dengan hari dimana PIHAK PERTAMA telah dapat melaksanakan perjanjian kerjasama minimal dengan salah satu Bank yang dapat memberikan fasilitas KPG;

- Denda keterlambatan atas pembayaran harga pengikatan sebagaimana dimaksud diatas, harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sekaligus bersama-sama dengan jumlah pokok pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo;
- Untuk setiap keterlambatan pembayaran Harga Pengikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak memerlukan suatu tagihan, pemberitahuan atau peringatan dalam bentuk apapun dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

Penggunaan Unit Gudang : Pada ketentuan Penggunaan Unit Gudang mengatur *inter alia*:

- PIHAK KEDUA wajib menggunakan unit gudang sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai gudang serta industri sesuai PPJB ini dan dalam penggunaannya tidak bertentangan dengan peraturan tata tertib Kawasan dan peraturan tata tertib lingkungan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA serta tidak melanggar peraturan/ketentuan yang berlaku dari instansi yang berwenang.

Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang : Pada ketentuan Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang mengatur *inter alia*:

- PIHAK PERTAMA akan berupaya menyelesaikan pembangunan unit gudang dan selanjutnya akan melakukan serah terima unit Gedung kepada PIHAK KEDUA kecuali apabila selama masa pembangunan/konstruksi dilakukan renovasi, apabila selama masa pembangunan terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan PIHAK PERTAMA atau disebabkan karena *force majeure*. Apabila kondisi sebagaimana tersebut terjadi, PIHAK KEDUA menyatakan mengesampingkan seluruh haknya untuk mengajukan tuntutan atau gugatan kepada PIHAK PERTAMA dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA termasuk namun tidak terbatas

- pada ketentuan mengenai denda keterlambatan penyelesaian pembangunan.
- Pelaksanaan serah terima unit Gedung dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi syarat-syarat berikut:
 - a. PIHAK KEDUA telah menerima surat undangan atau surat panggilan dari PIHAK PERTAMA untuk melakukan serah terima unit gudang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh PIHAK PERTAMA;
 - b. PIHAK KEDUA telah melakukan kewajiban pembayaran minimum harga pengikatan, denda, pajak, dan biaya lainnya (jika ada) sebagaimana diatur dalam PPJB ini. Dalam hal unit gudang telah siap diserahkan dan PIHAK KEDUA dalam tempo pembayaran belum lunas, akan diatur tersendiri oleh kedua belah pihak;
 - c. PIHAK KEDUA membawa asli PPJB berikut asli bukti identitasnya dan asli kuitansi pembayaran untuk ditunjukkan kepada PIHAK PERTAMA.
 - Terhitung sejak dilaksanakannya serah terima atas unit gudang, maka segala risiko yang timbul atas unit gudang menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, segala kewajiban pembayaran atas kepemilikan unit gudang termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan IPL menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri bahwa baik pada saat maupun dikemudian hari untuk tunduk dan mematuhi Tata Tertib Lingkungan Pergudangan dan Tata Tertib Kawasan, dan baik peraturan lainnya baik yang ditetapkan PIHAK PERTAMA dan/atau Estate Management dan/atau Pengelola Kawasan.
 - Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan sesuai dengan masa penyelesaian pembangunan, maka secara otomatis batas waktu penyelesaian pembangunan diperpanjang sampai 3 x 30 hari kalender, terhitung dimulai sejak batas waktu penyelesaian pembangunan (berdasarkan Lampiran I,

masa penyelesaian pembangunan adalah sampai dengan 7 September 2018)

- Apabila sampai dengan batas akhir perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan dan PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan sebesar 1‰ (satu permil) per hari sampai dengan maksimum sebesar 3% (tiga persen) yang diperhitungkan dari jumlah sisa pekerjaan atas unit gudang yang belum diselesaikan oleh PIHAK PERTAMA, dan dihitung sejak hari pertama keterlambatan setelah berakhirnya perpanjangan waktu masa penyelesaian pembangunan.
- Perhitungan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan hanya berlaku apabila PIHAK KEDUA tidak mengakhiri PPJB dan PIHAK KEDUA telah memenuhi segala kewajibannya terhadap PIHAK PERTAMA. Pembayaran denda akan dilakukan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA menandatangani Berita Acara Serah Terima atas unit gudang.
- Apabila PIHAK PERTAMA telah siap melaksanakan serah terima unit gudang sebelum batas waktu tanggal serah terima sebagaimana yang diatur dalam PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA dapat mengundang PIHAK KEDUA untuk melaksanakan serah terima unit gudang, namun PIHAK KEDUA tetap berkewajiban untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran menurut PPJB ini.
- Selama PIHAK KEDUA belum melunasi kewajiban pembayaran (atau pembayaran minimum) dari harga pengikatan, IPL, denda-denda, biaya-biaya, pajak-pajak, dan kewajiban lainnya, sekalipun PIHAK KEDUA telah melaksanakan serah terima unit gudang, PIHAK KEDUA tidak dapat menempati unit gudang sebagaimana dimaksud dan kunci-kunci atas unit gudang tetap dipegang dan disimpan oleh PIHAK PERTAMA. Jika di perlukan, para pihak setuju untuk membuat kesepakatan tersendiri dalam hal unit gudang telah siap diserahkan.
- Apabila setelah memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA

telah melakukan pembayaran angsuran minimum sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya, dan kewajiban lainnya (jika ada), telah menandatangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA termasuk diantaranya Berita Acara Serah Terima, dan telah menyerahkan bilyet *giro/cheque* dengan jatuh tempo sesuai dengan jadwal angsuran sebagaimana dimaksud dalam lampiran PPJB ini, maka PIHAK KEDUA dapat menempati unit gudang, dengan adanya kesepakatan tertulis antara kedua belah pihak, yang menjadi satu kesatuan PPJB ini.

- Apabila setelah dipenuhinya syarat diatas PIHAK KEDUA tidak melakukan pembayaran sisa angsuran harga pengikatan, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengenakan denda keterlambatan, mengakhiri PPJB ini, atau melakukan tindakan hukum lain yang diperlukan demi memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA sebagaimana yang diatur dalam PPJB ini.

- Mengingat adanya kemungkinan pelaksanaan pembangunan pada Kawasan di area Perudangan Bumi Benowo yang masih berlanjut, maka PIHAK KEDUA menyadari dan memahami bahwa terdapat kemungkinan pekerjaan konstruksi tersebut dapat mengganggu PIHAK KEDUA dan/atau pemilik/penghuni/pengguna unit gudang. Oleh karena itu, PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan segala hak yang dimilikinya baik berdasarkan PPJB ini atau hukum yang berlaku untuk mengajukan tuntutan atau meminta/menerima ganti rugi atas hilangnya hak untuk menikmati kenyamanan hunian, fasilitas, maupun hilangnya keuntungan, serta konsekuensi-konsekuensi lainnya yang diakibatkan dari hal-hal sebagaimana dimaksud diatas.

Penandatanganan Akta Jual Beli : Pada ketentuan Penandatanganan Akta Jual Beli mengatur *inter alia*:

- PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas unit gudang yang dibeli oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA setelah:

a. Unit gudang telah selesai dibangun;

- b. PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga pengikatan berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya (termasuk IPL), pajak-pajak, dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menurut PPJB ini;
- c. PIHAK KEDUA telah membayar biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama Sertipikat, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta biaya-biaya atau pajak-pajak lainnya yang dibebankan kepada PIHAK KEDUA;
- d. Sertifikat telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima PIHAK PERTAMA;
- e. Seluruh ketentuan yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tercantum dalam PPJB ini sehubungan dengan penandatanganan Akta Jual Beli telah terpenuhi oleh masing-masing Pihak.

- Proses pemecahan Sertipikat dilaksanakan dengan mengikuti aturan dan kebijakan pemerintah/instansi yang berwenang. Dengan demikian, PIHAK KEDUA, dengan ini menyetujui dan melepaskan hak untuk meminta rugi, klaim, melakukan tuntutan/gugatan apapun terhadap PIHAK PERTAMA apabila proses pemecahan Sertipikat tersebut tertunda/mengalami keterlambatan yang diakibatkan suatu ketetapan dan/atau masalah birokrasi dalam lembaga pemerintah atau instansi yang bersangkutan.

Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga : Pada ketentuan Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga mengatur *inter alia*:

- Selama belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli unit gudang di hadapan PPAT, maka PIHAK KEDUA dilarang untuk mengalihkan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA atas unit gudang kepada pihak ketiga lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA. Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang sebagaimana dimaksud tersebut, maka PIHAK KEDUA wajib untuk membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga pengikatan.

- Apabila beralihnya hak dan kewajiban atas unit gudang disebabkan karena pewarisan, maka para ahli waris dan/atau yang akan menerima hak dari PIHAK KEDUA harus menyerahkan bukti tertulis yang sah yang menunjukkan adanya hubungan antara para ahli waris dan/atau yang menerima hak dengan PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika kondisi kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini belum terlaksana secara penuh, maka ahli waris dan/atau yang menerima hak dari PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak meninggalnya pewaris harus menunjuk dan memberikan kuasa khusus kepada seorang ahli waris dan/atau yang menerima hak untuk mewakili dan melaksanakan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan PPJB ini dengan memberikan bukti tertulis yang sah dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA, dan apabila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender tersebut belum ditunjuk/ditentukan seorang ahli waris dan/atau penerima hak untuk melaksanakan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri PPJB secara sepihak mengacu pada ketentuan Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua dan ketentuan Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan Jual Beli.
- Setiap pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang oleh PIHAK KEDUA yang melanggar ketentuan-ketentuan diatas, maka hal tersebut tidak sah dan dengan demikian segala akibat/risiko yang timbul merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA dan orang/pihak yang menerima pengalihan dari PIHAK KEDUA.
- PIHAK KEDUA menyadari dan mengakui bahwa pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang oleh PIHAK KEDUA kepada pihak ketiga merupakan kehendak dan kemauan PIHAK KEDUA sendiri.
- PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala risiko atau akibat hukum yang timbul sehubungan dengan pajak yang tidak dapat dikembalikan, lebih lanjut, PIHAK KEDUA berjanji untuk tidak akan mengajukan tuntutan/gugatan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan kepada PIHAK

PERTAMA sehubungan dengan tidak dapat dikembalikannya pajak kepada PIHAK KEDUA. Segala risiko dari pelaksanaan pengalihan hak dan kewajiban unit gudang adalah merupakan tanggung jawab dari pihak yang menerima pengalihan sepenuhnya.

- PPJB ini tetap berlaku sekalipun adanya peralihan hak antara PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga, dan karenanya pihak ketiga dengan sendirinya menjadi pihak dalam PPJB ini yang menggantikan PIHAK KEDUA, dan pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib tunduk dan terikat dengan PPJB ini.
 - Apabila pembelian unit gudang oleh PIHAK KEDUA menggunakan fasilitas KPG, maka apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban atas unit gudang atau melakukan tindakan hukum yang berkenaan dengan unit gudang, PIHAK KEDUA wajib mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Bank dengan memperhatikan syarat-syarat yang diatur dalam PPJB ini, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan salinan dan menunjukkan asli persetujuan Bank kepada PIHAK PERTAMA pada saat dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang.
- Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua :
- PIHAK KEDUA dinyatakan cidera janji atau lalai jika PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini, termasuk namun tidak terbatas pada PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran atas harga pengikatan pada saat jatuh tempo.
 - Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran angsuran selambatnya pada tanggal jatuh tempo maka PIHAK KEDUA dikarenakan denda sebagaimana diatur dalam PPJB ini.
 - Apabila keterlambatan pembayaran melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan/mengakhiri PPJB ini secara sepihak tanpa menghilangkan segala kewajiban dan denda yang menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA, dan terhadap seluruh uang yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA, PIHAK

KEDUA setuju untuk dikenakan potongan sebesar 50% (lima puluh persen).

- PIHAK KEDUA dengan ini menerima dan menyetujui bahwa pajak dan biaya yang telah dibayarkan atau disetorkan oleh PIHAK PERTAMA kepada instansi pemerintah atau pihak ketiganya bersifat tidak dapat dikembalikan, sehingga biaya tersebut tidak diperhitungkan sebagai komponen pengembalian yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
 - Pelaksanaan pengembalian akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA setelah pembeli baru telah menandatangani pengikatan jual beli atas unit gudang dan telah membayar paling sedikitnya sama besar dengan apa yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
 - Apabila permohonan fasilitas KPG PIHAK KEDUA ditolak oleh Bank dan PIHAK KEDUA memutuskan untuk melakukan pengakhiran pengikatan jual beli unit gudang maka berlaku ketentuan ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Pasal ini.
 - Jika pembayaran dilakukan melalui fasilitas KPG Bank atas nama PIHAK KEDUA dan bila di kemudian hari PIHAK KEDUA wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya pada Bank sehingga mengakibatkan PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk secara sepihak mengakhiri/membatalkan PPJB ini atau ketentuan lain untuk memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA. Maka terhitung sejak PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, PIHAK PERTAMA berhak sepenuhnya atas kepemilikan/penguasaan unit gudang tersebut, dan melakukan pengosongan sesuai ketentuan dalam PPJB ini, serta mengalihkan unit gudang tersebut kepada pihak manapun, tanpa harus disertai dengan persetujuan dari PIHAK KEDUA.
 - Segala akibat hukum yang timbul karena cidera janji atau wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam PPJB ini merupakan risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
- Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan : - Para Pihak sepakat untuk
Jual Beli mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal

1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila Para Pihak Sepakat untuk mengakhiri PPJB ini atau terjadi peristiwa cidera janji atau wanprestasi sebagaimana diatur dalam PPJB ini.

- Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk membatalkan/mengakhiri Perjanjian ini, maka pengembalian harga pengikatan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dikenakan denda pembatalan/pengakhiran yang ditentukan dalam Pasal Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua ayat (3), ayat (4) dan ayat (5).
 - Apabila pengakhiran PPJB dilakukan karena PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengganti unit gudang dengan unit gudang lain yang lebih besar, maka PIHAK PERTAMA tidak dikenakan denda pembatalan/pengakhiran sebagaimana diatur dalam PPJB ini, namun PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar Rp25.000.000 (dua puluh lima juta Rupiah) dan wajib dibayarkan sebelum ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli yang baru.
 - Apabila pengakhiran PPJB ini dilakukan secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA tanpa ada kelalaian yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh harga pengikatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA tanpa bunga dan ganti rugi apapun dan PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan segala hak untuk menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun terhadap PIHAK PERTAMA.
 - PIHAK KEDUA dapat mengakhiri PPJB ini apabila setelah masa penyelesaian pembangunan dan perpanjangannya, PIHAK PERTAMA tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang, dan untuk itu, PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh jumlah harga pengikatan yang telah diterima dari PIHAK KEDUA tanpa bunga dan setelah dipotong kewajiban dan/atau denda PIHAK KEDUA (jika ada). Pengembalian tersebut akan dilakukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah pemberitahuan tertulis PIHAK KEDUA tentang pengakhiran PPJB ini.
- Pernyataan dan Jaminan : - PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK PERTAMA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada di bawah pengampuan dan

tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa unit yang akan/sedang dibangun adalah milik PIHAK PERTAMA dan tidak dikenakan sita jaminan atau sita eksekutorial; bahwa unit yang sedang/akan dibangun akan diserahkan dalam keadaan baik kepada pihak kedua.

- PIHAK KEDUA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA semua data-data diri dari PIHAK KEDUA guna kepentingan jual-beli gudang ini; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada pengampuan dan tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang memenuhi syarat untuk memiliki unit gudang berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia; bahwa PIHAK KEDUA dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh ketentuan sebagaimana ditentukan dalam PPJB Perjanjian ini; bahwa PIHAK KEDUA menjual, menyewakan, atau meminjamkan unit gudang kepada pihak lain, maka PIHAK KEDUA wajib menyampaikan, mengingatkan, dan meneruskan segala ketentuan dalam PPJB ini kepada penerima hak dan kewajiban dari PIHAK KEDUA; Bahwa sampai kapanpun juga PIHAK KEDUA tidak akan merubah penampilan luar dari unit gudang; bahwa selama PIHAK KEDUA karena sebab/alasan apapun masih belum menyelesaikan (melunasi) seuruh harga pengikatan, denda, biaya (termasuk IPL) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang pada PIHAK PERTAMA (jika ada) maka PIHAK KEDUA tidak akan dan tidak boleh untuk mengalihkan menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain atau menjaminkan/mempertanggungkan dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian unit gudang tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.

Force Majeure

: -

Force Majeure dalam PPJB ini berarti peristiwa yan terjadi diluar kekuasaan manusia normal untuk mencegahnya, termasuk namun tidak terbatas pada

kecelakaan, bencana alam, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan, perang, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lain apapun diluar kekuasaan PIHAK PERTAMA yang menyebabkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan PPJB ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan PIHAK PERTAMA untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi PIHAK PERTAMA.

- Apabila terjadi *Force Majeure* yang mengakibatkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka kewajiban PIHAK PERTAMA berdasarkan PPJB ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan *Force Majeure* tersebut tanpa mengurangi kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini.
- Apabila sebagai akibat dari *Force Majeure* tersebut pembangunan gudang baik seluruhnya maupun sebagian musnah, maka PIHAK KEDUA akan menunjuk dan memberi hak kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pembangunan kembali gudang dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi, maka PIHAK PERTAMA berhak mengakhiri PPJB ini dan PIHAK PERTAMA akan mengembalikan pembayaran harga pengikatan berdasarkan santunan asuransi yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA (setelah dikurangi pajak), dan selanjutnya PIHAK PERTAMA bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban apapun terhadap PIHAK KEDUA.

- Penyelesaian Perselisihan : Jika terjadi perbedaan penafsiran, pendapat atau perselisihan yang timbul dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam PPJB Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah mufakat.
- Domisili Hukum : Jika perbedaan penafsiran, pendapat, atau perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal disampaikannya pelaksanaan musyawarah mufakat,

Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pergudangan Bumi Benowo Nomor: 28/PPJB-BBSS/VI-19 tanggal 29 Juni 2019, antara PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera selaku penjual, yang diwakili oleh Tuan Felix Soesanto, M.B.A, selaku Direktur Utama, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dengan PT Bina Bakti Sinar Sejahtera selaku pembeli, diwakili oleh Tuan Felix Soesanto, M.B.A, selaku Direktur Utama, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

- | | | | |
|---|---|--|---|
| Ruang Lingkup | : | - | <p>PIHAK PERTAMA adalah perusahaan pengembang (<i>developer</i>) yang akan/sedang melakukan pembangunan, pemasaran, dan penjualan pergudangan dikawasan Pergudangan Bumi Benowo yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya dan PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli 1 (satu) unit bangunan gudang.</p> <p>Bahwa PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli 1 (satu) unit bangunan Gudang B-03.</p> <p>Bahwa dikarenakan PIHAK KEDUA belum dapat melakukan pelunasan terhadap Harga Pengikatan atau PIHAK KEDUA sudah melakukan pelunasan, dan Sertifikat belum dapat diterbitkan, maka akta jual beli atas bangunan Gudang yang dibeli oleh PIHAK KEDUA, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) belum dapat dilaksanakan oleh Para Pihak.</p> |
| Objek Pengikatan Jual Beli | : | 1 (satu) unit bangunan gudang yang unit-unitnya berada di Kawasan Pergudangan Bumi Benowo Blok B No. 03 yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya. | |
| Harga Pengikatan dan Tata Cara Pembayaran | : | - | <p>Harga Pengikatan Rp3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah);</p> <p>Harga sudah termasuk: IMB, Penyediaan Jaringan Air Bersih, Instalasi Listrik 2.200 Watt, dan PPn;</p> <p>Harga belum termasuk: Biaya pembuatan PPJB, AJB Notaris/PPAT; Biaya balik nama Sertipikat; Biaya perolehan Hak atas Tanah (BPHTB); Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL); Pajak Bumi Bangunan (PBB); Biaya pengurusan KPR mengikuti prosedur Bank pemberi kredit; Biaya yang timbul berdasarkan ketentuan/Peraturan Pemerintah; Biaya lain yang tidak dikategorikan pada harga yang sudah termasuk.</p> |

- PIHAK KEDUA wajib melakukan pembayaran harga pengikatan sesuai dengan jadwal yang tercantum dalam lampiran PPJB ini yaitu pada:
 - a. 24 Juni 2019 sebesar Rp265.025.000 (dua ratus enam puluh lima juta dua puluh lima ribu Rupiah) sebagai pembayaran uang muka;
 - b. 27 Juni 2019 sebesar Rp2.734.975.000 (dua miliar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) sebagai pembayaran pelunasan.

- Pembayaran harga pengikatan wajib dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara:
 - a. Untuk pembayaran tunai, dilakukan pada kasir di kantor PIHAK PERTAMA;
 - b. Untuk pembayaran melalui transfer, cek, atau bilyet giro ke rekening PIHAK PERTAMA, baru akan dianggap sebagai pembayaran yang sah setelah PIHAK KEDUA menyerahkan bukti transfer kepada PIHAK PERTAMA dan dana yang bersangkutan efektif masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA.

- Apabila PIHAK KEDUA membayar harga pengikatan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Gudang (“KPG”), maka PIHAK KEDUA menyadari dan mengakui bahwa PIHAK PERTAMA hanya membantu memfasilitasi PIHAK KEDUA untuk memperoleh fasilitas KPG dari bank, dan persetujuan sepenuhnya adalah wewenang dari Bank; salah satu pihak dapat mengusulkan cara pembayaran harga pengikatan yang lain apabila terjadi penolakan permohonan fasilitas KPG dari Bank; perubahan cara pembayaran harga pengikatan hanya dapat dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi seuruh ketentuan yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA, dan sebelum perubahan tersebut efektif berlaku PIHAK KEDUA tetap harus melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana tercantum dalam PPJB ini sampai dengan perubahan cara pembayaran disetujui oleh PIHAK PERTAMA; apabila terjadi perubahan cara pembayaran yang menyebabkan terjadinya selisih harga

- pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib melakukan penambahan pembayaran tersebut pada permintaan pertama dari PIHAK PERTAMA.
- Apabila PIHAK KEDUA bermaksud melakukan percepatan pelunasan atas seluruh harga pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib memberitahukan maksudnya tersebut dan memperoleh PIHAK PERTAMA terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
 - Apabila PIHAK KEDUA melakukan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA dengan cara menyimpang dari ketentuan ini, maka atas pembayaran tersebut bukan merupakan pembayaran yang sah, dan karenanya menjadi risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- Denda Keterlambatan :
- Jika PIHAK KEDUA dalam kurun waktu PIHAK PERTAMA telah dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang, maka atas keterlambatan tersebut PIHAK KEDUA dikenakan denda 1‰ (satu permil) perhari, dari seluruh jumlah angsuran;
 - Apabila keterlambatan disebabkan oleh penolakan permohonan fasilitas KPG oleh Bank maka pemberlakuan denda keterlambatan kepada PIHAK KEDUA akan di perhitungkan sejak 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo pembayaran;
 - Apabila keterlambatan pembayaran oleh PIHAK KEDUA disebabkan karena belum adanya Bank yang bisa memberikan fasilitas KPG, yang dikarenakan belum bisa terlaksananya perjanjian kerjasama antara PIHAK PERTAMA dengan Bank, maka PIHAK KEDUA tidak akan dikenakan denda, sampai dengan hari dimana PIHAK PERTAMA telah dapat melaksanakan perjanjian kerjasama minimal dengan salah satu Bank yang dapat memberikan fasilitas KPG;
 - Denda keterlambatan atas pembayaran harga pengikatan sebagaimana dimaksud diatas, harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sekaligus bersama-sama dengan jumlah pokok pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo;

- Untuk setiap keterlambatan pembayaran Harga Pengikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak memerlukan suatu tagihan, pemberitahuan atau peringatan dalam bentuk apapun dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
- Penggunaan Unit Gudang : PIHAK KEDUA wajib menggunakan unit gudang sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai gudang serta industri sesuai PPJB ini dan dalam penggunaannya tidak bertentangan dengan peraturan tata tertib Kawasan dan peraturan tata tertib lingkungan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA serta tidak melanggar peraturan/ketentuan yang berlaku dari instansi yang berwenang;
- Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang : Pada ketentuan Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang mengatur *inter alia*:
- PIHAK PERTAMA akan berupaya menyelesaikan pembangunan unit gudang dan selanjutnya akan melakukan serah terima unit Gedung kepada PIHAK KEDUA kecuali apabila selama masa pembangunan/konstruksi dilakukan renovasi, apabila selama masa pembangunan terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan PIHAK PERTAMA atau disebabkan karena *force majeure*. Apabila kondisi sebagaimana tersebut terjadi, PIHAK KEDUA menyatakan mengesampingkan seluruh haknya untuk mengajukan tuntutan atau gugatan kepada PIHAK PERTAMA dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan mengenai denda keterlambatan penyelesaian pembangunan.
 - Pelaksanaan serah terima unit Gedung dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi syarat-syarat berikut:
 - a. PIHAK KEDUA telah menerima surat undangan atau surat panggilan dari PIHAK PERTAMA untuk melakukan serah terima unit gudang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh PIHAK PERTAMA;
 - b. PIHAK KEDUA telah melakukan kewajiban pembayaran minimum harga pengikatan, denda, pajak, dan biaya lainnya (jika ada) sebagaimana diatur dalam PPJB ini. Dalam hal unit gudang telah siap diserahkan dan PIHAK KEDUA dalam tempo

pembayaran belum lunas, akan diatur tersendiri oleh kedua belah pihak;

c. PIHAK KEDUA membawa asli PPJB berikut asli bukti identitasnya dan asli kuitansi pembayaran untuk ditunjukkan kepada PIHAK PERTAMA.

- Terhitung sejak dilaksanakannya serah terima atas unit gudang, maka segala risiko yang timbul atas unit gudang menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, segala kewajiban pembayaran atas kepemilikan unit gudang termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan IPL menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri bahwa baik pada saat maupun dikemudian hari untuk tunduk dan mematuhi Tata Tertib Lingkungan Pergudangan dan Tata Tertib Kawasan, dan baik peraturan lainnya baik yang ditetapkan PIHAK PERTAMA dan/atau Estate Management dan/atau Pengelola Kawasan.
- Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan sesuai dengan masa penyelesaian pembangunan, maka secara otomatis batas waktu penyelesaian pembangunan diperpanjang sampai 3 x 30 hari kalender, terhitung dimulai sejak batas waktu penyelesaian pembangunan (berdasarkan Lampiran I, masa penyelesaian pembangunan telah selesai).
- Apabila sampai dengan batas akhir perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan dan PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan sebesar 1‰ (satu permil) per hari sampai dengan maksimum sebesar 3% (tiga persen) yang diperhitungkan dari jumlah sisa pekerjaan atas unit gudang yang belum diselesaikan oleh PIHAK PERTAMA, dan dihitung sejak hari pertama keterlambatan setelah berakhirnya perpanjangan waktu masa penyelesaian pembangunan.
- Perhitungan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan hanya berlaku apabila PIHAK KEDUA tidak mengakhiri PPJB

dan PIHAK KEDUA telah memenuhi segala kewajibannya terhadap PIHAK PERTAMA. Pembayaran denda akan dilakukan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA menandatangani Berita Acara Serah Terima atas unit gudang.

- Selama PIHAK KEDUA belum melunasi kewajiban pembayaran (atau pembayaran minimum) dari harga pengikatan, IPL, denda-denda, biaya-biaya, pajak-pajak, dan kewajiban lainnya, sekalipun PIHAK KEDUA telah melaksanakan serah terima unit gudang, PIHAK KEDUA tidak dapat menempati unit gudang sebagaimana dimaksud dan kunci-kunci atas unit gudang tetap dipegang dan disimpan oleh PIHAK PERTAMA. Jika di perlukan, para pihak setuju untuk membuat kesepakatan tersendiri dalam hal unit gudang telah siap diserahkan.
- Apabila setelah memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah melakukan pembayaran angsuran minimum sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya, dan kewajiban lainnya (jika ada), telah menandatangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA termasuk diantaranya Berita Acara Serah Terima, dan telah menyerahkan bilyet *giro/cheque* dengan jatuh tempo sesuai dengan jadwal angsuran sebagaimana dimaksud dalam lampiran PPJB ini, maka PIHAK KEDUA dapat menempati unit gudang, dengan adanya kesepakatan tertulis antara kedua belah pihak, yang menjadi satu kesatuan PPJB ini.
- Apabila setelah dipenuhinya syarat diatas PIHAK KEDUA tidak melakukan pembayaran sisa angsuran harga pengikatan, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengenakan denda keterlambatan, mengakhiri PPJB ini, atau melakukan tindakan hukum lain yang diperlukan demi memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA sebagaimana yang diatur dalam PPJB ini.

Penandatanganan Akta Jual Beli : Pada ketentuan Penandatanganan Akta Jual Beli mengatur *inter alia*:

- PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas unit gudang

yang dibeli oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA setelah:

- a. Unit gudang telah selesai dibangun;
- b. PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga pengikatan berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya (termasuk IPL), pajak-pajak, dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menurut PPJB ini;
- c. PIHAK KEDUA telah membayar biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama Sertipikat, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta biaya-biaya atau pajak-pajak lainnya yang dibebankan kepada PIHAK KEDUA;
- d. Sertipikat telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima PIHAK PERTAMA;
- e. Seluruh ketentuan yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tercantum dalam PPJB ini sehubungan dengan penandatanganan Akta Jual Beli telah terpenuhi oleh masing-masing Pihak.

- Proses pemecahan Sertipikat dilaksanakan dengan mengikuti aturan dan kebijakan pemerintah/instansi yang berwenang. Dengan demikian, PIHAK KEDUA, dengan ini menyetujui dan melepaskan hak untuk meminta rugi, klaim, melakukan tuntutan/gugatan apapun terhadap PIHAK PERTAMA apabila proses pemecahan Sertipikat tersebut tertunda/mengalami keterlambatan yang diakibatkan suatu ketetapan dan/atau masalah birokrasi dalam lembaga pemerintah atau instansi yang bersangkutan.

Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga : Pada ketentuan Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga mengatur *inter alia*:

- Selama belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli unit gudang di hadapan PPAT, maka PIHAK KEDUA dilarang untuk mengalihkan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA atas unit gudang kepada pihak ketiga lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA. Sehubungan

dengan pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang sebagaimana dimaksud tersebut, maka PIHAK KEDUA wajib untuk membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga pengikatan.

- Apabila beralihnya hak dan kewajiban atas unit gudang disebabkan karena pewarisan, maka para ahli waris dan/atau yang akan menerima hak dari PIHAK KEDUA harus menyerahkan bukti tertulis yang sah yang menunjukkan adanya hubungan antara para ahli waris dan/atau yang menerima hak dengan PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika kondisi kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini belum terlaksana secara penuh, maka ahli waris dan/atau yang menerima hak dari PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak meninggalnya pewaris harus menunjuk dan memberikan kuasa khusus kepada seorang ahli waris dan/atau yang menerima hak untuk mewakili dan melaksanakan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan PPJB ini dengan memberikan bukti tertulis yang sah dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA, dan apabila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender tersebut belum ditunjuk/ditentukan seorang ahli waris dan/atau penerima hak untuk melaksanakan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri PPJB secara sepihak mengacu pada ketentuan Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua dan ketentuan Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan Jual Beli.
- Setiap pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang oleh PIHAK KEDUA yang melanggar ketentuan-ketentuan diatas, maka hal tersebut tidak sah dan dengan demikian segala akibat/risiko yang timbul merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA dan orang/pihak yang menerima pengalihan dari PIHAK KEDUA.
- PPJB ini tetap berlaku sekalipun adanya peralihan hak antara PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga, dan karenanya pihak ketiga dengan sendirinya menjadi pihak dalam PPJB ini yang menggantikan PIHAK KEDUA, dan pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib tunduk dan terikat dengan PPJB ini.

- Apabila pembelian unit gudang oleh PIHAK KEDUA menggunakan fasilitas KPG, maka apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban atas unit gudang atau melakukan tindakan hukum yang berkenaan dengan unit gudang, PIHAK KEDUA wajib mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Bank dengan memperhatikan syarat-syarat yang diatur dalam PPJB ini, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan salinan dan menunjukkan asli persetujuan Bank kepada PIHAK PERTAMA pada saat dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang.
- Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua : -
- PIHAK KEDUA dinyatakan cidera janji atau lalai jika PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini, termasuk namun tidak terbatas pada PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran atas harga pengikatan pada saat jatuh tempo.
 - Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran angsuran selambatnya pada tanggal jatuh tempo maka PIHAK KEDUA dikarenakan denda sebagaimana diatur dalam PPJB ini.
 - Apabila keterlambatan pembayaran melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan/mengakhiri PPJB ini secara sepihak tanpa menghilangkan segala kewajiban dan denda yang menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA, dan terhadap seluruh uang yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA setuju untuk dikenakan potongan sebesar 50% (lima puluh persen).
 - PIHAK KEDUA dengan ini menerima dan menyetujui bahwa pajak dan biaya yang telah dibayarkan atau disetorkan oleh PIHAK PERTAMA kepada instansi pemerintah atau pihak ketiganya bersifat tidak dapat dikembalikan, sehingga biaya tersebut tidak diperhitungkan sebagai komponen pengembalian yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
 - Pelaksanaan pengembalian akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA setelah pembeli baru telah menandatangani pengikatan jual beli atas unit gudang dan telah membayar paling

sedikitnya sama besar dengan apa yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.

- Apabila permohonan fasilitas KPG PIHAK KEDUA ditolak oleh Bank dan PIHAK KEDUA memutuskan untuk melakukan pengakhiran pengikatan jual beli unit gudang maka berlaku ketentuan ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Pasal ini.
 - Jika pembayaran dilakukan melalui fasilitas KPG Bank atas nama PIHAK KEDUA dan bila di kemudian hari PIHAK KEDUA wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya pada Bank sehingga mengakibatkan PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk secara sepihak mengakhiri/membatalkan PPJB ini atau ketentuan lain untuk memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA. Maka terhitung sejak PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, PIHAK PERTAMA berhak sepenuhnya atas kepemilikan/penguasaan unit gudang tersebut, dan melakukan pengosongan sesuai ketentuan dalam PPJB ini, serta mengalihkan unit gudang tersebut kepada pihak manapun, tanpa harus disertai dengan persetujuan dari PIHAK KEDUA.
 - Segala akibat hukum yang timbul karena cidera janji atau wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam PPJB ini merupakan risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
- Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan :
Jual Beli
- Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila Para Pihak Sepakat untuk mengakhiri PPJB ini atau terjadi peristiwa cidera janji atau wanprestasi sebagaimana diatur dalam PPJB ini.
 - Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk membatalkan/mengakhiri Perjanjian ini, maka pengembalian harga pengikatan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dikenakan denda pembatalan/pengakhiran yang ditentukan dalam Pasal Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua ayat (3), ayat (4) dan ayat (5).
 - Apabila pengakhiran PPJB dilakukan karena PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengganti

unit gudang dengan unit gudang lain yang lebih besar, maka PIHAK PERTAMA tidak dikenakan denda pembatalan/pengakhiran sebagaimana diatur dalam PPJB ini, namun PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar Rp25.000.000 (dua puluh lima juta Rupiah) dan wajib dibayarkan sebelum ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli yang baru.

- Apabila pengakhiran PPJB ini dilakukan secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA tanpa ada kelalaian yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh harga pengikatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA tanpa bunga dan ganti rugi apapun dan PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan segala hak untuk menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun terhadap PIHAK PERTAMA.

Pernyataan dan Jaminan

: -

PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK PERTAMA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada di bawah pengampuan dan tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa unit yang akan/sedang dibangun adalah milik PIHAK PERTAMA dan tidak dikenakan sita jaminan atau sita eksekutorial; bahwa unit yang sedang/akan dibangun akan diserahkan dalam keadaan baik kepada pihak kedua.

- PIHAK KEDUA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA semua data-data diri dari PIHAK KEDUA guna kepentingan jual-beli gudang ini; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada pengampuan dan tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang memenuhi syarat untuk memiliki unit gudang berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia; bahwa PIHAK KEDUA dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh ketentuan sebagaimana ditentukan dalam PPJB ini; bahwa PIHAK KEDUA menjual, menyewakan, atau meminjamkan unit gudang kepada pihak lain, maka PIHAK KEDUA wajib menyampaikan,

mengingatkan, dan meneruskan segala ketentuan dalam PPJB ini kepada penerima hak dan kewajiban dari PIHAK KEDUA; Bahwa sampai kapanpun juga PIHAK KEDUA tidak akan merubah penampilan luar dari unit gudang; bahwa selama PIHAK KEDUA karena sebab/alasan apapun masih belum menyelesaikan (melunasi) seuruh harga pengikatan, denda, biaya (termasuk IPL) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang pada PIHAK PERTAMA (jika ada) maka PIHAK KEDUA tidak akan dan tidak boleh untuk mengalihkan menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain atau menjaminkan/mempertanggungkan dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian unit gudang tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.

Force Majeure

: -

Force Majeure dalam PPJB ini berarti peristiwa yan terjadi diluar kekuasaan manusia normal untuk mencegahnya, termasuk namun tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan, perang, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lain apapun diluar kekuasaan PIHAK PERTAMA yang menyebabkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan PPJB ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan PIHAK PERTAMA untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi PIHAK PERTAMA.

- Apabila terjadi *Force Majeure* yang mengakibatkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka kewajiban PIHAK PERTAMA berdasarkan PPJB ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan *Force Majeure* tersebut tanpa mengurangi kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini.

- Apabila sebagai akibat dari *Force Majeure* tersebut pembangunan gudang baik seluruhnya maupun sebagian musnah, maka PIHAK KEDUA akan menunjuk dan memberi hak kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pembangunan kembali gudang dengan ketentuan bahwa biaya

pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi, maka PIHAK PERTAMA berhak mengakhiri PPJB ini dan PIHAK PERTAMA akan mengembalikan pembayaran harga pengikatan berdasarkan santunan asuransi yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA (setelah dikurangi pajak), dan selanjutnya PIHAK PERTAMA bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban apapun terhadap PIHAK KEDUA.

Penyelesaian Perselisihan : Jika terjadi perbedaan penafsiran, pendapat atau perselisihan yang timbul dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam PPJB Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah mufakat.

Domisili Hukum : Jika perbedaan penafsiran, pendapat, atau perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal disampaikannya pelaksanaan musyawarah mufakat, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri Surabaya.

7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pergudangan Bumi Benowo Nomor: 015/PPJB-BBSS/VIII-16 tanggal 30 Agustus 2016, antara PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera selaku penjual, yang diwakili oleh Tuan Felix Soesanto, M.B.A, selaku Direktur Utama, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dengan Bambang Trihadi selaku pembeli, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

Ruang Lingkup : - PIHAK PERTAMA adalah perusahaan pengembang (*developer*) yang akan/sedang melakukan pembangunan, pemasaran, dan penjualan pergudangan dikawasan Pergudangan Bumi Benowo yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya.

- Bahwa PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli 1 (satu) unit bangunan Gudang yang letak, luas dan kondisinya sebagaimana disebutkan dalam Surat Pesanan No. 005 tanggal 6 Oktober 2014 yang telah ditandatangani oleh PIHAK KEDUA.

- Bahwa dikarenakan PIHAK KEDUA belum dapat melakukan pelunasan terhadap Harga Pengikatan atau PIHAK KEDUA sudah melakukan pelunasan, dan Sertifikat belum dapat diterbitkan, maka akta jual beli atas bangunan Gudang yang dibeli oleh PIHAK KEDUA, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) belum dapat dilaksanakan oleh Para Pihak.

- Objek Pengikatan Jual Beli : 1 (satu) unit bangunan gudang yang unit-unitnya berada di Kawasan Pergudangan Bumi Benowo Blok A No. 8 yang terletak di Jalan Raya Gelora Bung Tomo Surabaya.
- Harga Pengikatan dan Tata Cara Pembayaran :
- Harga Pengikatan Rp1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta Rupiah);
 - Harga sudah termasuk: IMB, Penyediaan Jaringan Air Bersih, Instalasi Listrik 2.200 Watt;
 - Harga belum termasuk: PPN; Biaya pembuatan PPJB, AJB Notaris/PPAT; Biaya balik nama Sertipikat; Biaya perolehan Hak atas Tanah (BPHTB); Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL); Pajak Bumi Bangunan (PBB); Biaya pengurusan KPR mengikuti prosedur Bank pemberi kredit; Biaya yang timbul berdasarkan ketentuan/Peraturan Pemerintah; Biaya lain yang tidak dikategorikan pada harga yang sudah termasuk.
 - PIHAK KEDUA wajib melakukan pembayaran harga pengikatan sesuai dengan jadwal yang tercantum dalam lampiran PPJB ini yaitu pada:
 - a. 5 Oktober 2014 sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) sebagai pembayaran *Booking Fee*;
 - b. Pembayaran Per tanggal 6 yang dimulai dari 6 Oktober 2014 sampai dengan 6 Desember 2014 dengan total sebesar Rp520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta Rupiah) sebagai *Down Payment*;
 - c. Pembayaran angsuran per tanggal 6 yang dimulai dari 6 Januari 2015 sampai dengan 6 September 2017 dengan total sebesar Rp1.260.000.000,- (satu miliar dua ratus enam puluh juta Rupiah) sebagai *Installment*.
 - Pembayaran harga pengikatan wajib dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara:
 - a. Untuk pembayaran tunai, dilakukan pada kasir di kantor PIHAK PERTAMA;

- b. Untuk pembayaran melalui transfer, cek, atau bilyet giro ke rekening PIHAK PERTAMA, baru akan dianggap sebagai pembayaran yang sah setelah PIHAK KEDUA menyerahkan bukti transfer kepada PIHAK PERTAMA dan dana yang bersangkutan efektif masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA sebagai berikut:

Nama : Bumi Benowo Sukses
Sejahtera, PT.
Bank : BCA
Cabang : KCP Pasar Atum
Account : 1021070888

- Apabila PIHAK KEDUA membayar harga pengikatan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Gudang (“KPG”), maka PIHAK KEDUA menyadari dan mengakui bahwa PIHAK PERTAMA hanya membantu memfasilitasi PIHAK KEDUA untuk memperoleh fasilitas KPG dari bank, dan persetujuan sepenuhnya adalah wewenang dari Bank; salah satu pihak dapat mengusulkan cara pembayaran harga pengikatan yang lain apabila terjadi penolakan permohonan fasilitas KPG dari Bank; perubahan cara pembayaran harga pengikatan hanya dapat dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi seuruh ketentuan yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA, dan sebelum perubahan tersebut efektif berlaku PIHAK KEDUA tetap harus melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana tercantum dalam PPJB ini sampai dengan perubahan cara pembayaran disetujui oleh PIHAK PERTAMA; apabila terjadi perubahan cara pembayaran yang menyebabkan terjadinya selisih harga pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib melakukan penambahan pembayaran tersebut pada permintaan pertama dari PIHAK PERTAMA.
- Apabila PIHAK KEDUA bermaksud melakukan percepatan pelunasan atas seluruh harga pengikatan, maka PIHAK KEDUA wajib memberitahukan maksudnya tersebut dan memperoleh PIHAK PERTAMA terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- Apabila PIHAK KEDUA melakukan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA dengan cara menyimpang dari ketentuan ini, maka atas pembayaran tersebut bukan

merupakan pembayaran yang sah, dan karenanya menjadi risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

- Denda Keterlambatan : -
- Jika PIHAK KEDUA dalam kurun waktu PIHAK PERTAMA telah dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang, maka atas keterlambatan tersebut PIHAK KEDUA dikenakan denda 1‰ (satu permil) perhari, dari seluruh jumlah angsuran;
 - Apabila keterlambatan disebabkan oleh penolakan permohonan fasilitas KPG oleh Bank maka pemberlakuan denda keterlambatan kepada PIHAK KEDUA akan di perhitungkan sejak 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo pembayaran;
 - Apabila keterlambatan pembayaran oleh PIHAK KEDUA disebabkan karena belum adanya Bank yang bisa memberikan fasilitas KPG, yang dikarenakan belum bisa terlaksananya perjanjian kerjasama antara PIHAK PERTAMA dengan Bank, maka PIHAK KEDUA tidak akan dikenakan denda, sampai dengan hari dimana PIHAK PERTAMA telah dapat melaksanakan perjanjian kerjasama minimal dengan salah satu Bank yang dapat memberikan fasilitas KPG;
 - Denda keterlambatan atas pembayaran harga pengikatan sebagaimana dimaksud diatas, harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sekaligus bersama-sama dengan jumlah pokok pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo;
 - Untuk setiap keterlambatan pembayaran Harga Pengikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak memerlukan suatu tagihan, pemberitahuan atau peringatan dalam bentuk apapun dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
- Penggunaan Unit Gudang : Pada ketentuan Penggunaan Unit Gudang mengatur *inter alia*:
- PIHAK KEDUA wajib menggunakan unit gudang sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai gudang serta industri sesuai PPJB ini dan dalam penggunaannya tidak bertentangan dengan peraturan tata tertib Kawasan dan peraturan tata tertib lingkungan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA serta tidak melanggar

peraturan/ketentuan yang berlaku dari instansi yang berwenang.

Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang : Pada ketentuan Penyelesaian Pembangunan dan Serah Terima Unit Gudang mengatur, *inter alia*, sebagai berikut:

- PIHAK PERTAMA akan berupaya menyelesaikan pembangunan unit gudang dan selanjutnya akan melakukan serah terima unit Gedung kepada PIHAK KEDUA kecuali apabila selama masa pembangunan/konstruksi dilakukan renovasi, apabila selama masa pembangunan terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan PIHAK PERTAMA atau disebabkan karena *force majeure*. Apabila kondisi sebagaimana tersebut terjadi, PIHAK KEDUA menyatakan mengesampingkan seluruh haknya untuk mengajukan tuntutan atau gugatan kepada PIHAK PERTAMA dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan mengenai denda keterlambatan penyelesaian pembangunan.
- Pelaksanaan serah terima unit Gedung dilakukan setelah PIHAK KEDUA memenuhi syarat-syarat berikut:
 - a. PIHAK KEDUA telah menerima surat undangan atau surat panggilan dari PIHAK PERTAMA untuk melakukan serah terima unit gudang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh PIHAK PERTAMA;
 - b. PIHAK KEDUA telah melakukan kewajiban pembayaran minimum harga pengikatan, denda, pajak, dan biaya lainnya (jika ada) sebagaimana diatur dalam PPJB ini. Dalam hal unit gudang telah siap diserahkan dan PIHAK KEDUA dalam tempo pembayaran belum lunas, akan diatur tersendiri oleh kedua belah pihak;
 - c. PIHAK KEDUA membawa asli PPJB berikut asli bukti identitasnya dan asli kuitansi pembayaran untuk ditunjukkan kepada PIHAK PERTAMA.
- Terhitung sejak dilaksanakannya serah terima atas unit gudang, maka segala risiko yang timbul atas unit gudang menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, segala kewajiban

pembayaran atas kepemilikan unit gudang termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan IPL menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya, PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri bahwa baik pada saat maupun dikemudian hari untuk tunduk dan mematuhi Tata Tertib Lingkungan Pergudangan dan Tata Tertib Kawasan, dan baik peraturan lainnya baik yang ditetapkan PIHAK PERTAMA dan/atau Estate Management dan/atau Pengelola Kawasan.

- Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan sesuai dengan masa penyelesaian pembangunan, maka secara otomatis batas waktu penyelesaian pembangunan diperpanjang sampai 3 x 30 hari kalender, terhitung dimulai sejak batas waktu penyelesaian pembangunan (berdasarkan Lampiran I, masa penyelesaian pembangunan telah selesai).
- Apabila sampai dengan batas akhir perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan dan PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan sebesar 1‰ (satu permil) per hari sampai dengan maksimum sebesar 3% (tiga persen) yang diperhitungkan dari jumlah sisa pekerjaan atas unit gudang yang belum diselesaikan oleh PIHAK PERTAMA, dan dihitung sejak hari pertama keterlambatan setelah berakhirnya perpanjangan waktu masa penyelesaian pembangunan (berdasarkan Lampiran I, masa penyelesaian pembangunan adalah sampai dengan 31 Desember 2016).
- Perhitungan denda keterlambatan penyelesaian pembangunan hanya berlaku apabila PIHAK KEDUA tidak mengakhiri PPJB dan PIHAK KEDUA telah memenuhi segala kewajibannya terhadap PIHAK PERTAMA. Pembayaran denda akan dilakukan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA menandatangani Berita Acara Serah Terima atas unit gudang.
- Selama PIHAK KEDUA belum melunasi kewajiban pembayaran (atau pembayaran minimum) dari harga pengikatan, IPL,

denda-denda, biaya-biaya, pajak-pajak, dan kewajiban lainnya, sekalipun PIHAK KEDUA telah melaksanakan serah terima unit gudang, PIHAK KEDUA tidak dapat menempati unit gudang sebagaimana dimaksud dan kunci-kunci atas unit gudang tetap dipegang dan disimpan oleh PIHAK PERTAMA. Jika di perlukan, para pihak setuju untuk membuat kesepakatan tersendiri dalam hal unit gudang telah siap diserahkan.

- Apabila setelah memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah melakukan pembayaran angsuran minimum sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya, dan kewajiban lainnya (jika ada), telah menandatangani dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh PIHAK PERTAMA termasuk diantaranya Berita Acara Serah Terima, dan telah menyerahkan bilyet giro/*cheque* dengan jatuh tempo sesuai dengan jadwal angsuran sebagaimana dimaksud dalam lampiran PPJB ini, maka PIHAK KEDUA dapat menempati unit gudang, dengan adanya kesepakatan tertulis antara kedua belah pihak, yang menjadi satu kesatuan PPJB ini.
- Apabila setelah dipenuhinya syarat diatas PIHAK KEDUA tidak melakukan pembayaran sisa angsuran harga pengikatan, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengenakan denda keterlambatan, mengakhiri PPJB ini, atau melakukan tindakan hukum lain yang diperlukan demi memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA sebagaimana yang diatur dalam PPJB ini.

Penandatanganan Akta Jual Beli : Pada ketentuan Penandatanganan Akta Jual Beli mengatur *inter alia*:

- PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas unit gudang yang dibeli oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA setelah:
 - a. Unit gudang telah selesai dibangun;
 - b. PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga pengikatan berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya (termasuk IPL), pajak-pajak, dan kewajiban pembayaran lainnya (jika ada) yang harus dibayar oleh PIHAK

KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menurut PPJB ini;

- c. PIHAK KEDUA telah membayar biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama Sertipikat, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta biaya-biaya atau pajak-pajak lainnya yang dibebankan kepada PIHAK KEDUA;
- d. Sertipikat telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima PIHAK PERTAMA;
- e. Seluruh ketentuan yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tercantum dalam PPJB ini sehubungan dengan penandatanganan Akta Jual Beli telah terpenuhi oleh masing-masing Pihak.

- Proses pemecahan Sertipikat dilaksanakan dengan mengikuti aturan dan kebijakan pemerintah/instansi yang berwenang. Dengan demikian, PIHAK KEDUA, dengan ini menyetujui dan melepaskan hak untuk meminta rugi, klaim, melakukan tuntutan/gugatan apapun terhadap PIHAK PERTAMA apabila proses pemecahan Sertipikat tersebut tertunda/mengalami keterlambatan yang diakibatkan suatu ketetapan dan/atau masalah birokrasi dalam lembaga pemerintah atau instansi yang bersangkutan.

Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga : Pada ketentuan Pengalihan Hak dan Kewajiban Kepada Pihak Ketiga mengatur *inter alia*:

- Selama belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli unit gudang di hadapan PPAT, maka PIHAK KEDUA dilarang untuk mengalihkan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA atas unit gudang kepada pihak ketiga lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA. Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang sebagaimana dimaksud tersebut, maka PIHAK KEDUA wajib untuk membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga pengikatan.
- Apabila beralihnya hak dan kewajiban atas unit gudang disebabkan karena pewarisan, maka para ahli waris dan/atau yang akan menerima hak dari PIHAK KEDUA harus menyerahkan bukti tertulis yang sah yang

menunjukkan adanya hubungan antara para ahli waris dan/atau yang menerima hak dengan PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika kondisi kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini belum terlaksana secara penuh, maka ahli waris dan/atau yang menerima hak dari PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak meninggalnya pewaris harus menunjuk dan memberikan kuasa khusus kepada seorang ahli waris dan/atau yang menerima hak untuk mewakili dan melaksanakan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan PPJB ini dengan memberikan bukti tertulis yang sah dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA, dan apabila dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender tersebut belum ditunjuk/ditentukan seorang ahli waris dan/atau penerima hak untuk melaksanakan hak dan kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri PPJB secara sepihak mengacu pada ketentuan Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua dan ketentuan Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan Jual Beli.

- Setiap pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang oleh PIHAK KEDUA yang melanggar ketentuan-ketentuan diatas, maka hal tersebut tidak sah dan dengan demikian segala akibat/risiko yang timbul merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA dan orang/pihak yang menerima pengalihan dari PIHAK KEDUA.
- PPJB ini tetap berlaku sekalipun adanya peralihan hak antara PIHAK KEDUA dengan pihak ketiga, dan karenanya pihak ketiga dengan sendirinya menjadi pihak dalam PPJB ini yang menggantikan PIHAK KEDUA, dan pihak yang menerima pengalihan tersebut wajib tunduk dan terikat dengan PPJB ini.
- Apabila pembelian unit gudang oleh PIHAK KEDUA menggunakan fasilitas KPG, maka apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengalihkan hak dan kewajiban atas unit gudang atau melakukan tindakan hukum yang berkenaan dengan unit gudang, PIHAK KEDUA wajib mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Bank dengan memperhatikan syarat-syarat yang diatur dalam PPJB ini, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan salinan dan menunjukkan asli

persetujuan Bank kepada PIHAK PERTAMA pada saat dilakukannya pengalihan hak dan kewajiban atas unit gudang.

- Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua :
- PIHAK KEDUA dinyatakan cidera janji atau lalai jika PIHAK KEDUA tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban dalam PPJB ini, termasuk namun tidak terbatas pada PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran atas harga pengikatan pada saat jatuh tempo.
 - Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat atau terlambat melakukan pembayaran angsuran selambatnya pada tanggal jatuh tempo maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sebagaimana diatur dalam PPJB ini.
 - Apabila keterlambatan pembayaran melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan/mengakhiri PPJB ini secara sepihak tanpa menghilangkan segala kewajiban dan denda yang menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA, dan terhadap seluruh uang yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA setuju untuk dikenakan potongan sebesar 50% (lima puluh persen).
 - PIHAK KEDUA dengan ini menerima dan menyetujui bahwa pajak dan biaya yang telah dibayarkan atau disetorkan oleh PIHAK PERTAMA kepada instansi pemerintah atau pihak ketiganya bersifat tidak dapat dikembalikan, sehingga biaya tersebut tidak diperhitungkan sebagai komponen pengembalian yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
 - Pelaksanaan pengembalian akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA setelah pembeli baru telah menandatangani pengikatan jual beli atas unit gudang dan telah membayar paling sedikitnya sama besar dengan apa yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.
 - Apabila permohonan fasilitas KPG PIHAK KEDUA ditolak oleh Bank dan PIHAK KEDUA memutuskan untuk melakukan pengakhiran pengikatan jual beli unit gudang maka berlaku ketentuan ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Pasal ini.

- Jika pembayaran dilakukan melalui fasilitas KPG Bank atas nama PIHAK KEDUA dan bila di kemudian hari PIHAK KEDUA wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya pada Bank sehingga mengakibatkan PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk secara sepihak mengakhiri/membatalkan PPJB ini atau ketentuan lain untuk memenuhi hak-hak PIHAK PERTAMA. Maka terhitung sejak PIHAK PERTAMA melakukan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA kepada Bank, PIHAK PERTAMA berhak sepenuhnya atas kepemilikan/penguasaan unit gudang tersebut, dan melakukan pengosongan sesuai ketentuan dalam PPJB ini, serta mengalihkan unit gudang tersebut kepada pihak manapun, tanpa harus disertai dengan persetujuan dari PIHAK KEDUA.

- Segala akibat hukum yang timbul karena cidera janji atau wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam PPJB ini merupakan risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

- Pembatalan/Pengakhiran Pengikatan : - Para Pihak sepakat untuk
Jual Beli : - mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila Para Pihak Sepakat untuk mengakhiri PPJB ini atau terjadi peristiwa cidera janji atau wanprestasi sebagaimana diatur dalam PPJB ini.

- Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk membatalkan/mengakhiri Perjanjian ini, maka pengembalian harga pengikatan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dikenakan denda pembatalan/pengakhiran yang ditentukan dalam Pasal Peristiwa Cidera Janji Pihak Kedua ayat (3), ayat (4) dan ayat (5).

- Apabila pengakhiran PPJB dilakukan karena PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengganti unit gudang dengan unit gudang lain yang lebih besar, maka PIHAK PERTAMA tidak dikenakan denda pembatalan/pengakhiran sebagaimana diatur dalam PPJB ini, namun PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar Rp25.000.000 (dua puluh lima juta Rupiah) dan wajib dibayarkan sebelum ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli yang baru.

- Apabila pengakhiran PPJB ini dilakukan secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA tanpa ada kelalaian yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh harga pengikatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA tanpa bunga dan ganti rugi apapun dan PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan segala hak untuk menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun terhadap PIHAK PERTAMA.
 - PIHAK KEDUA dapat mengakhiri PPJB ini apabila setelah masa penyelesaian pembangunan dan perpanjangannya, PIHAK PERTAMA tetap tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit gudang, dan untuk itu, PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh jumlah harga pengikatan yang telah diterima dari PIHAK KEDUA tanpa bunga dan setelah dipotong kewajiban dan/atau denda PIHAK KEDUA (jika ada). Pengembalian tersebut akan dilakukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah pemberitahuan tertulis PIHAK KEDUA tentang pengakhiran PPJB ini.
- Pernyataan dan Jaminan :
- PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK PERTAMA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada di bawah pengampuan dan tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa unit yang akan/sedang dibangun adalah milik PIHAK PERTAMA dan tidak dikenakan sita jaminan atau sita eksekutorial; bahwa unit yang sedang/akan dibangun akan diserahkan dalam keadaan baik kepada pihak kedua.
 - PIHAK KEDUA menyatakan dan menjamin bahwa PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA semua data-data diri dari PIHAK KEDUA guna kepentingan jual-beli gudang ini; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak berada pengampuan dan tidak sedang menjalani hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit; bahwa PIHAK KEDUA adalah pihak yang memenuhi syarat untuk memiliki unit gudang berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia; bahwa PIHAK KEDUA dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh ketentuan

sebagaimana ditentukan dalam PPJB ini; bahwa PIHAK KEDUA menjual, menyewakan, atau meminjamkan unit gudang kepada pihak lain, maka PIHAK KEDUA wajib menyampaikan, mengingatkan, dan meneruskan segala ketentuan dalam PPJB ini kepada penerima hak dan kewajiban dari PIHAK KEDUA; Bahwa sampai kapanpun juga PIHAK KEDUA tidak akan merubah penampilan luar dari unit gudang; bahwa selama PIHAK KEDUA karena sebab/alasan apapun masih belum menyelesaikan (melunasi) seuruh harga pengikatan, denda, biaya (termasuk IPL) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang pada PIHAK PERTAMA (jika ada) maka PIHAK KEDUA tidak akan dan tidak boleh untuk mengalihkan menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain atau menjaminkan/mempertanggungkan dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian unit gudang tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.

Force Majeure

: -

Force Majeure dalam PPJB ini berarti peristiwa yan terjadi diluar kekuasaan manusia normal untuk mencegahnya, termasuk namun tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan, perang, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lain apapun diluar kekuasaan PIHAK PERTAMA yang menyebabkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan PPJB ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan PIHAK PERTAMA untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi PIHAK PERTAMA.

- Apabila terjadi *Force Majeure* yang mengakibatkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka kewajiban PIHAK PERTAMA berdasarkan PPJB ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan *Force Majeure* tersebut tanpa mengurangi kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan PPJB ini.

- Apabila sebagai akibat dari *Force Majeure* tersebut pembangunan gudang baik

seluruhnya maupun sebagian musnah, maka PIHAK KEDUA akan menunjuk dan memberi hak kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pembangunan kembali gudang dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi, maka PIHAK PERTAMA berhak mengakhiri PPJB ini dan PIHAK PERTAMA akan mengembalikan pembayaran harga pengikatan berdasarkan santunan asuransi yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA (setelah dikurangi pajak), dan selanjutnya PIHAK PERTAMA bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban apapun terhadap PIHAK KEDUA.

- Penyelesaian Perselisihan : Jika terjadi perbedaan penafsiran, pendapat atau perselisihan yang timbul dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam PPJB Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah mufakat.
- Domisili Hukum : Jika perbedaan penafsiran, pendapat, atau perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal disampaikannya pelaksanaan musyawarah mufakat, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

M. ASURANSI

No.	Penanggung	Polis Asuransi	Jenis Pertanggungan	Objek Pertanggungan	Jangka Waktu	Jumlah Pertanggungan dan Premi	Perhitungan Premi
1.	PT Asuransi Umum Videi	16.19.11.0008.11.19	Polis Standar Asuransi Gempa Bumi Indonesia	6 Unit Bangunan	14 November 2019 sampai dengan tanggal 14 November 2020	Jumlah Pertanggungan: Rp1.800.000.000,- 0,-	Premi: $\text{Rp1.800.000.000} \times 0,100\% = \text{Rp1.800.000,-}$ Biaya Polis: Rp15.000,- Biaya Materai: Rp12.000,- Total: Rp1.827.000,-
2.	PT Asuransi Umum Videi	16.11.11.0018.11.19	Property All Risk Insurance	6 Unit Bangunan	14 November 2019 sampai dengan tanggal 14	Jumlah Pertanggungan: Rp1.800.000.000,- 0,-	FLEXAS: $\text{Rp1.800.000.000} \times 0,11270\% = \text{Rp2.028.600,-}$

					November 2020	-FLEXAS : 0,11270% -RSMDC : 0,00005% -TSFWD : 0,04500% -Other : 0,00005%	RSMDC : Rp1.800.000.00 0,- x 0,00005% = Rp900,- TSFWD : Rp1.800.000.00 0,- x 0,03400% = Rp810.000,- Other : Rp1.800.000.00 0,- x 0,00005% = Rp900,- Adm + Meterai : Rp27.000,- Total : Rp2.867.400,-
--	--	--	--	--	---------------	---	---

N. ASET TETAP

Sampai dengan tanggal Prospektus ini, Perseroan memiliki aset tetap sebagai berikut:

No.	No. Sertipikat	Luas Tanah (M ²)	Letak	Tercatat Atas Nama	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 0338	2.250	Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur	PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera berkedudukan di Surabaya	Dari tanggal 23 September 2016 sampai dengan 24 September 2046	
2.	SHGB No. 359 (sebelumnya tanah dengan Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 00982)	32.576	Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur	PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk berkedudukan di Surabaya	Dari tanggal 27 Januari 2020 sampai dengan 26 Januari 2050	Jual Beli dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli ("AJB") Nomor: 001/2020 tanggal 12 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Paramita Caesarina, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") di Kabupaten Gresik.
3.	SHGB No. 358 (sebelumnya tanah dengan SHM No. 00111)	6.683	Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur	PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk berkedudukan di Surabaya	Dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan 15 Desember 2049	Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli ("AJB") Nomor: 002/2020 tanggal 20 Februari

No.	No. Sertipikat	Luas Tanah (M ²)	Letak	Tercatat Atas Nama	Jangka Waktu	Keterangan
						2020, yang dibuat di hadapan Achmad Nueski Meiringga, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Gresik

Keterangan:

Berdasarkan keterangan dari Perseroan, terhadap tanah dengan SHGB No. 359 telah selesai dilakukan proses pemecahan sertipikat yang terbagi atas SHGB untuk unit-unit pergudangan Perseroan, yaitu sebagai berikut:

No.	Jenis Bangunan-Blok-Nomor di Blokplan	NIB-No. SHGB	Luas	No. Surat Ukur-Tanggal
Ruko Blok A				
1	RUKO BLOK.A-1	NIB. 12090802.01556 – SHGB.00360	A-1 / 48m ²	00443/0802/2020 – 10/03/2020
2	RUKO BLOK.A-2	NIB. 12090802.01557 – SHGB.00361	A-2 / 48m ²	00444/0802/2020 – 10/03/2020
3	RUKO BLOK.A-3	NIB. 12090802.01558 – SHGB.00362	A-3 / 48m ²	00445/0802/2020 – 10/03/2020
4	RUKO BLOK.A-4	NIB. 12090802.01559 – SHGB.00363	A-4 / 48m ²	00446/0802/2020 – 10/03/2020
5	RUKO BLOK.A-5	NIB. 12090802.01560 – SHGB.00364	A-5 / 48m ²	00447/0802/2020 – 10/03/2020
6	RUKO BLOK.A-6	NIB. 12090802.01561 – SHGB.00365	A-6 / 48m ²	00448/0802/2020 – 10/03/2020
Ruko BLOK B				
7	RUKO BLOK.B-1	NIB. 12090802.01593 – SHGB.00397	B-1 / 48m ²	00480/0802/2020 – 10/03/2020
8	RUKO BLOK.B-2	NIB. 12090802.01594 – SHGB.00398	B-2 / 48m ²	00481/0802/2020 – 10/03/2020
9	RUKO BLOK.B-3	NIB. 12090802.01595 – SHGB.00399	B-3 / 48m ²	00482/0802/2020 – 10/03/2020
10	RUKO BLOK.B-4	NIB. 12090802.01596 – SHGB.00400	B-4 / 48m ²	00483/0802/2020 – 10/03/2020
11	RUKO BLOK.B-5	NIB. 12090802.01597 – SHGB.00401	B-5 / 48m ²	00484/0802/2020 – 10/03/2020
Gudang Blok A				
12	GUDANG BLOK.A-1	NIB. 12090802.01562 – SHGB.00366	A-1 / 300m ²	00449/0802/2020 – 10/03/2020
13	GUDANG BLOK.A-2	NIB. 12090802.01563 – SHGB.00367	A-2 / 300m ²	00450/0802/2020 – 10/03/2020
14	GUDANG BLOK.A-3	NIB. 12090802.01564 – SHGB.00368	A-3 / 300m ²	00451/0802/2020 – 10/03/2020
15	GUDANG BLOK.A-4	NIB. 12090802.01565 – SHGB.00369	A-4 / 300m ²	00452/0802/2020 – 10/03/2020

16	GUDANG BLOK.A-5	NIB. 12090802.01566 – SHGB.00370	A-5 / 300m ²	00453/0802/2020 10/03/2020	–
17	GUDANG BLOK.A-6	NIB. 12090802.01567 – SHGB.00371	A-6 / 300m ²	00454/0802/2020 10/03/2020	–
18	GUDANG BLOK.A-7	NIB. 12090802.01568 – SHGB.00372	A-7 / 300m ²	00455/0802/2020 10/03/2020	–
19	GUDANG BLOK.A-8	NIB. 12090802.01569 – SHGB.00373	A-8 / 300m ²	00456/0802/2020 10/03/2020	–
20	GUDANG BLOK.A-9	NIB. 12090802.01570 – SHGB.00374	A-9 / 300m ²	00457/0802/2020 10/03/2020	–
21	GUDANG BLOK.A-10	NIB. 12090802.01571 – SHGB.00375	A-10 / 300m ²	00458/0802/2020 10/03/2020	–
22	GUDANG BLOK.A-11	NIB. 12090802.01572 – SHGB.00376	A-11 / 300m ²	00459/0802/2020 10/03/2020	–
23	GUDANG BLOK.A-12	NIB. 12090802.01573 – SHGB.00377	A-12 / 300m ²	00460/0802/2020 10/03/2020	–
24	GUDANG BLOK.A-13	NIB. 12090802.01574 – SHGB.00378	A-13 / 300m ²	00461/0802/2020 10/03/2020	–
25	GUDANG BLOK.A-14	NIB. 12090802.01575 – SHGB.00379	A-14 / 300m ²	00462/0802/2020 10/03/2020	–
26	GUDANG BLOK.A-15	NIB. 12090802.01576 – SHGB.00380	A-15 / 300m ²	00463/0802/2020 10/03/2020	–
27	GUDANG BLOK.A-16	NIB. 12090802.01577 – SHGB.00381	A-16 / 300m ²	00464/0802/2020 10/03/2020	–
28	GUDANG BLOK.A-17	NIB. 12090802.01578 – SHGB.00382	A-17 / 300m ²	00465/0802/2020 10/03/2020	–
29	GUDANG BLOK.A-18	NIB. 12090802.01579 – SHGB.00383	A-18 / 300m ²	00466/0802/2020 10/03/2020	–
30	GUDANG BLOK.A-19	NIB. 12090802.01580 – SHGB.00384	A-19 / 300m ²	00467/0802/2020 10/03/2020	–
31	GUDANG BLOK.A-20	NIB. 12090802.01581 – SHGB.00385	A-20 / 300m ²	00468/0802/2020 10/03/2020	–
32	GUDANG BLOK.A-21	NIB. 12090802.01582 – SHGB.00386	A-21 / 300m ²	00469/0802/2020 10/03/2020	–
33	GUDANG BLOK.A-22	NIB. 12090802.01583 – SHGB.00387	A-22 / 300m ²	00470/0802/2020 10/03/2020	–
34	GUDANG BLOK.A-23	NIB. 12090802.01584 – SHGB.00388	A-23 / 300m ²	00471/0802/2020 10/03/2020	–
35	GUDANG BLOK.A-24	NIB. 12090802.01585 – SHGB.00389	A-24 / 300m ²	00472/0802/2020 10/03/2020	–
36	GUDANG BLOK.A-25	NIB. 12090802.01586 – SHGB.00390	A-25 / 300m ²	00473/0802/2020 10/03/2020	–
37	GUDANG BLOK.A-26	NIB. 12090802.01587 – SHGB.00391	A-26 / 300m ²	00474/0802/2020 10/03/2020	–
38	GUDANG BLOK.A-27	NIB. 12090802.01588 – SHGB.00392	A-27 / 300m ²	00475/0802/2020 10/03/2020	–
39	GUDANG BLOK.A-28	NIB. 12090802.01589 – SHGB.00393	A-28 / 300m ²	00476/0802/2020 10/03/2020	–
40	GUDANG BLOK.A-29	NIB. 12090802.01590 – SHGB.00394	A-29 / 300m ²	00477/0802/2020 10/03/2020	–
41	GUDANG BLOK.A-30	NIB. 12090802.01591 – SHGB.00395	A-30 / 300m ²	00478/0802/2020 10/03/2020	–
42	GUDANG BLOK.A-31	NIB. 12090802.01592 – SHGB.00396	A-31 / 300m ²	00479/0802/2020 10/03/2020	–
Gudang Blok B					

43	GUDANG BLOK.B-1	NIB. 12090802.01598 – SHGB.00402	B-1 / 300m ²	00485/0802/2020 – 10/03/2020
44	GUDANG BLOK.B-2	NIB. 12090802.01599 – SHGB.00403	B-2 / 300m ²	00486/0802/2020 – 10/03/2020
45	GUDANG BLOK.B-3	NIB. 12090802.01600 – SHGB.00404	B-3 / 300m ²	00487/0802/2020 – 10/03/2020
46	GUDANG BLOK.B-4	NIB. 12090802.01601 – SHGB.00405	B-4 / 300m ²	00488/0802/2020 – 10/03/2020
47	GUDANG BLOK.B-5	NIB. 12090802.01602 – SHGB.00406	B-5 / 300m ²	00489/0802/2020 – 10/03/2020
48	GUDANG BLOK.B-6	NIB. 12090802.01603 – SHGB.00407	B-6 / 300m ²	00490/0802/2020 – 10/03/2020
49	GUDANG BLOK.B-7	NIB. 12090802.01604 – SHGB.00408	B-7 / 300m ²	00491/0802/2020 – 10/03/2020
50	GUDANG BLOK.B-8	NIB. 12090802.01605 – SHGB.00409	B-8 / 300m ²	00492/0802/2020 – 10/03/2020
51	GUDANG BLOK.B-9	NIB. 12090802.01606 – SHGB.00410	B-9 / 300m ²	00493/0802/2020 – 10/03/2020
52	GUDANG BLOK.B-10	NIB. 12090802.01607 – SHGB.00411	B-10 / 300m ²	00494/0802/2020 – 10/03/2020
53	GUDANG BLOK.B-11	NIB. 12090802.01608 – SHGB.00412	B-11 / 300m ²	00495/0802/2020 – 10/03/2020
54	GUDANG BLOK.B-12	NIB. 12090802.01609 – SHGB.00413	B-12 / 300m ²	00496/0802/2020 – 10/03/2020
55	GUDANG BLOK.B-13	NIB. 12090802.01610 – SHGB.00414	B-13 / 300m ²	00497/0802/2020 – 10/03/2020
56	GUDANG BLOK.B-14	NIB. 12090802.01611 – SHGB.00415	B-14 / 300m ²	00498/0802/2020 – 10/03/2020
57	GUDANG BLOK.B-15	NIB. 12090802.01612 – SHGB.00416	B-15 / 300m ²	00499/0802/2020 – 10/03/2020
58	GUDANG BLOK.B-16	NIB. 12090802.01613 – SHGB.00417	B-16 / 300m ²	00500/0802/2020 – 10/03/2020
59	GUDANG BLOK.B-17	NIB. 12090802.01614 – SHGB.00418	B-17 / 300m ²	00501/0802/2020 – 10/03/2020
60	GUDANG BLOK.B-18	NIB. 12090802.01615 – SHGB.00419	B-18 / 300m ²	00502/0802/2020 – 10/03/2020
61	GUDANG BLOK.B-19	NIB. 12090802.01616 – SHGB.00420	B-19 / 300m ²	00503/0802/2020 – 10/03/2020
62	GUDANG BLOK.B-20	NIB. 12090802.01617 – SHGB.00421	B-20 / 300m ²	00504/0802/2020 – 10/03/2020
63	GUDANG BLOK.B-21	NIB. 12090802.01618 – SHGB.00422	B-21 / 300m ²	00505/0802/2020 – 10/03/2020
64	GUDANG BLOK.B-22	NIB. 12090802.01619 – SHGB.00423	B-22 / 300m ²	00506/0802/2020 – 10/03/2020
65	GUDANG BLOK.B-23	NIB. 12090802.01620 – SHGB.00424	B-23 / 300m ²	00507/0802/2020 – 10/03/2020
66	GUDANG BLOK.B-24	NIB. 12090802.01621 – SHGB.00425	B-24 / 300m ²	00508/0802/2020 – 10/03/2020
67	GUDANG BLOK.B-25	NIB. 12090802.01622 – SHGB.00426	B-25 / 300m ²	00509/0802/2020 – 10/03/2020
68	GUDANG BLOK.B-26	NIB. 12090802.01623 – SHGB.00427	B-26 / 300m ²	00510/0802/2020 – 10/03/2020
69	GUDANG BLOK.B-27	NIB. 12090802.01624 – SHGB.00428	B-27 / 300m ²	00511/0802/2020 – 10/03/2020
70	GUDANG BLOK.B-28	NIB. 12090802.01625 – SHGB.00429	B-28 / 300m ²	00512/0802/2020 – 10/03/2020

71	GUDANG BLOK.B-29	NIB. 12090802.01626 – SHGB.00430	B-29 / 300m ²	00513/0802/2020 – 10/03/2020
72	GUDANG BLOK.B-30	NIB. 12090802.01627 – SHGB.00431	B-30 / 300m ²	00514/0802/2020 – 10/03/2020
73	GUDANG BLOK.B-31	NIB. 12090802.01628 – SHGB.00432	B-31 / 300m ²	00515/0802/2020 – 10/03/2020
74	GUDANG BLOK.B-32	NIB. 12090802.01629 – SHGB.00433	B-32 / 300m ²	00516/0802/2020 – 10/03/2020
75	GUDANG BLOK.B-33	NIB. 12090802.01630 – SHGB.00434	B-33 / 300m ²	00517/0802/2020 – 10/03/2020

Aset Tetap Berupa Benda Bergerak

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki aset tetap berupa benda bergerak yang bernilai material.

O. PERKARA HUKUM YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Berdasarkan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 9 Desember 2019 dan Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi Perseroan (kecuali Felix Soesanto selaku Direktur Utama) yaitu Alberta Soesanto selaku Direktur tanggal 29 November 2019, Purwais Mahendro selaku Direktur tanggal 29 November 2019, serta masing-masing anggota Dewan Komisaris Perseroan yaitu Budi Kasan Besari Adinagoro selaku Komisaris Utama tanggal 29 November 2019, Alexander selaku Komisaris Independen tanggal 29 November 2019, Edy Suryanto Sulistyono selaku Komisaris tanggal 29 November 2019, yang menyatakan bahwa Perseroan dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak terlibat dalam suatu perkara perdata, pidana dan/atau perselisihan di lembaga peradilan dan/atau di lembaga arbitrase baik di Indonesia maupun di luar negeri atau perselisihan administratif dengan instansi pemerintah yang berwenang termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau perselisihan yang berhubungan dengan masalah perburuhan/hubungan industrial atau tidak pernah dinyatakan pailit yang dapat mempengaruhi secara berarti kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan, atau menjadi anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit atau tidak sedang menghadapi somasi yang dapat mempengaruhi secara berarti dan material kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.

PERKARA PENGURUS PERSEROAN TERKAIT DENGAN TANAH PROYEK PERSEROAN.

Terkait dengan Direktur Utama Perseroan yaitu Felix Soesanto berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 3 Desember 2019 menyatakan bahwa sampai dengan tanggal Surat Pernyataan tersebut pernah terlibat perkara perdata yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri dan perkara tata usaha negara yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Sehubungan dengan perkara tersebut berikut ini adalah poin-poin penting atas putusan perkara-perkara tersebut:

A. Perkara Perdata

1. Pengadilan Negeri

Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Gsk tanggal 12 September 2017 dalam perkara gugatan antara:

- Ayuni (Penggugat I);
- Surati (Penggugat II);
- Sutarmi (Penggugat III);
- Cholifah (Penggugat IV);
- Cholis (Penggugat V);

(selanjutnya disebut “**Para Penggugat**”)

Melawan:

- Felix Susanto (Tergugat);
- Agil Suwanto, S.H., M.Kn - Notaris (Turut Tergugat I);
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik (Turut Tergugat II).

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik Memutuskan Sebagai Berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sisa tanah tambak yang terletak di Desa Prambangan Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, Letter C Nomor: 557 Persil 442 a Kelas dt II, Luas + 8.207 m2 atas nama Kaskan, Cs adalah sah milik Para Penggugat;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas pembayaran sisa tanah milik Penggugat yang telah dibeli dan dikuasai;
- Menghukum kepada Tergugat untuk membayar sisa tanah yang belum dibayar sebesar Rp6.627.450.000,- ditambah dengan bunga + keuntungan yang dapat diperoleh sebesar Rp497.059.000,-. Sehingga total keseluruhan yang harus dibayar adalah sebesar Rp7.124.509.000,- (tujuh miliar seratus dua puluh empat juta lima ratus sembilan ribu Rupiah);
- Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sampai saat ini sejumlah Rp3.870.000,- (tiga juta delapan ratus tujuh puluh ribu Rupiah);
- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

2. Pengadilan Tinggi

Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor: 177/PDT/2018/PT SBY tanggal 4 Juni 2018 dalam perkara antara:

- Felix Soesanto (Pembanding/ Terbanding semula Tergugat);
- Agil Suwanto, S.H., M.Kn (Pembanding/ Terbanding semula Turut Tergugat I);
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik (Pembanding/ Terbanding semula Turut Tergugat II);

(selanjutnya disebut "**Para Pembanding**")

Melawan:

- Ayuni (Terbanding semula Penggugat I);
- Surati (Terbanding semula Penggugat II);
- Sutarmi (Terbanding semula Penggugat III);
- Cholifah (Terbanding semula Penggugat IV);
- Cholis (Terbanding semula Penggugat V);

(selanjutnya disebut "**Para Terbanding**")

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur Memutuskan Sebagai Berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat, Pembanding semula Turut Tergugat I dan Pembanding semula Turut Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor: 57/Pdt.G/2016/PN Gsk tanggal 12 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut.

Dalam Kompensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi dari para Penggugat/ Para Terbanding untuk seluruhnya

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat/ Pembanding untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat/ Para Terbanding untuk seluruhnya;-
- Menyatakan Sita Konserpatoir berdasarkan Penetapan Nomor: 57/Pen.Pdt.G/2016/PN.Gsk tanggal 7 Februari 2017 jo. Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 57/Pen.Pdt.G/2016/PN.Gsk tanggal 20 Februari 2017, tidak syah dan tidak berharga;-
- Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Gresik atau Pejabat yang ditunjuk untuk mengangkat Sita Jaminan atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 57/Pen.Pdt.G/2016/PN Gsk tanggal 20 Februari 2017;
- Menghukum para Penggugat/ Para Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah).

3. Mahkamah Agung

Mahkamah Agung memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1412 K/Pdt/2019 tanggal 2 Juli 2019 dalam perkara antara:

- Ayuni;
- Surati;
- Sutarmi;
- Cholifah;
- Cholis;

(selanjutnya disebut "**Para Pemohon Kasasi**")

Melawan:

- Felix Soesanto (Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pembanding);
- Agil Suwanto, S.H., M.Kn (Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I);
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik (Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat II).

(selanjutnya disebut "**Para Pembanding**")

Majelis Hakim Mahkamah Agung Memutuskan Sebagai Berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Ayuni, Surati, Sutarmi, Cholifah dan Cholis tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

Keterangan:

- Bahwa terdapat Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 04/CB/2019/PN.Gsk Jo. Nomor: 1412 K/PDT/2019 Jo. Nomor: 177/PDT/2019/PT.Sby Jo. Nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Gsk, yang pada pokoknya menyampaikan pada tanggal 1 November 2019 perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Gresik dalam Surat Penetapannya tertanggal 31 Oktober 2019 Nomor: 04/CB/2019/PN.Gsk Jo. Nomor: 1412 K/PDT/2019 Jo. Nomor: 177/PDT/2019/PT.Sby Jo. Nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Gsk dalam perkara antara para pihak Ayuni, dkk sebagai Para Penggugat/ Para Terbanding/ Para Pemohon Kasasi melawan Felix Soesanto sebagai Tergugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi dan Agil Suwanto, S.H., dkk sebagai Para Pembanding/ Turut Tergugat I, II/ Para Turut Termohon Kasasi untuk melakukan pengangkatan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap lahan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 982/Desa Prambangan, terbit tanggal 26 Agustus 2013, Surat Ukur tanggal 26 Juli 2013 Nomor: 255/08.02/2013 luas 29.037 m² atas nama Felix Soesanto dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa dan dapat dipercaya, yaitu Supriyono, S.H. dan Kuswandi, para pegawai/ jurusita Pengadilan Negeri Gresik dan bertempat tinggal di Gresik, dengan hasil yang disampaikan dan telah ditandatangani oleh Jurusita yaitu Jino, S.H., M.H, dengan kedua orang saksi tersebut (Supriyono, S.H. dan Kuswandi), diketahui oleh Kepala Desa Prambangan (H. Karto) serta ditambahkan tanda tangan dari pemohon (Felix Soesanto), yaitu sebagai berikut:

Bahwa objek yang telah diangkat sita jaminan benar berada di desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor: 04/CB/2019/PN.Gsk Jo. Nomor: 1412 K/PDT/2019 Jo. Nomor: 177/PDT/2019/PT.Sby Jo. Nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Gsk, selanjutnya telah dilakukan pengangkatan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap lahan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 982/Desa Prambangan, terbit tanggal 26 Agustus 2013, Surat Ukur tanggal 26 Juli 2013 Nomor: 255/08.02/2013 luas 29.307 m2 atas nama Felix Soesanto dengan batas-batas:

Utara: tanah hak Husein

Timur: Sungai

Selatan: tanah hak Askun

Barat: Jalan desa

- Bahwa berdasarkan Surat Perihal Keterangan Duduk Perkara yang dikeluarkan oleh Rakhmat Santoso & Partners tanggal 15 November 2019 dinyatakan bahwa dengan telah adanya putusan kasasi dan selanjutnya masing-masing pihak yang berperkara tidak mengajukan upaya hukum lagi, maka perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan adanya perintah dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Gresik atau Pejabat yang ditunjuk untuk mengangkat sita jaminan atas obyek sengketa dengan Nomor Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor: 04/CB/2019/PN.Gsk Jo. Nomor: 1412 K/PDT/2019 Jo. Nomor: 177/PDT/2019/PT.SBY Jo. Nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Gsk.
- Bahwa pengurusan perubahan hak atas tanah dan balik nama atas SHM Nomor: 00982/Desa Prambangan menjadi SHGB Nomor: 359/Desa Prambangan telah dilakukan dan telah dibalik nama menjadi atas nama PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, Tbk yang jangka waktunya berakhir pada tanggal 26 Januari 2050. Tanah dengan SHGB Nomor:359/Desa Prambangan tersebut juga telah dipecah menjadi 75 (tujuh puluh lima) sertipikat hak guna bangunan.

B. Perkara Tata Usaha Negara

1. Pengadilan Tata Usaha Negeri

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor: 29/ G/2016/PTUN.SBY tanggal 19 Juli 2016, dalam perkara antara:

- Ayuni (Penggugat)

Melawan:

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik (Tergugat);
- Felix Susanto (Tergugat II Intervensi).

Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Memutuskan Sebagai Berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.782.500,- (tiga juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus Rupiah).

2. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negeri

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat banding, telah menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 233/B/2016/PT.TUN.SBY tanggal 14 November 2016 dalam sengketa antara:

- Ayuni (Penggugat/ Pemanding);

Melawan:

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik (Tergugat/ Terbanding);
- Felix Soesanto (Tergugat II Intervensi/ Terbanding)

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Memutuskan Sebagai Berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/ Pemanding tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 29/G/2016/PTUN.SBY tanggal 19 Juli 2016, yang dimohonkan banding tersebut.

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat/ Terbanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/ Pemanding untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik berupa Sertipikat Hak Milik No. 982/ Desa Prambangan, terbit tanggal 26 Agustus 2013, Surat Ukur tanggal 26 Juli 2013, Nomor: 255/08.02/2013, luas 29.037 m2 atas nama Felix Soesanto;
- Mewajibkan kepada Tergugat/ Terbanding untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 982/Desa Prambangan, terbit tanggal 26 Agustus 2013, Surat Ukur tanggal 26 Juli 2013, Nomor: 255/08.02/2013, luas 29.037 m2 atas nama Felix Soesanto;
- Menghukum Tergugat/ Terbanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu Rupiah).

3. Mahkamah Agung

Mahkamah Agung memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi, telah memberikan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 226 K/TUN/2017 tanggal 5 Juni 2017 dalam perkara antara:

- Felix Soesanto;
 - Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik
- (Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Terbanding/ Tergugat II Intervensi, Tergugat)

Melawan:

- Ayuni (Termohon Kasasi dahulu sebagai Pemanding/ Penggugat)

Majelis Hakim Mahkamah Agung Memutuskan Sebagai Berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Permohon Kasasi I: Felix Soesanto dan Pemohon Kasasi II: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 233/B/2016/PT.TUN.SBY tanggal 14 November 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 29/G/2016/PTUN.SBY tanggal 19 Juli 2016;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

4. Mahkamah Agung

Mahkamah Agung memeriksa perkara Tata Usaha Negara pada peninjauan kembali telah memberikan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 187 PK/TUN/2018 tanggal 29 November 2018 dalam perkara antara:

- Ayuni (Pemohon Peninjauan Kembali)

Melawan:

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- Felix Soesanto

(Termohon Peninjauan Kembali I, II)

Majelis Hakim Mahkamah Agung Memutuskan Sebagai Berikut:

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ayuni tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara pada peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Keterangan:

Bahwa berdasarkan Surat Perihal Keterangan Duduk Perkara yang dikeluarkan oleh Rakhmat Santoso & Partners tanggal 15 November 2019 dinyatakan bahwa untuk gugatan tata usaha negara dengan Nomor Perkara 29/G/2016/PTUN.SBY pada tanggal 2016 penggugat kalah, dalam amar putusannya Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak diterima (Felix Soesanto menang). Kemudian dalam upaya banding pada tanggal 13 Desember 2016 berdasarkan Putusan Banding dengan Nomor Perkara: 233/B/2016/PT.TUN.SBY pihak turut tergugat (Felix Soesanto) kalah dan mengajukan upaya hukum banding. Selanjutnya dalam putusan kasasi dengan Nomor Putusan: 266 K/TUN/2017 tanggal 5 Juni 2017, permohonan kasasi Felix Soesanto dan Kantor Pertanahan menang, permohonan kasasi diterima, dalam amar putusannya Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat/ termohon kasasi tidak dapat diterima serta terakhir berdasarkan putusan tingkat peninjauan kembali pada tanggal 29 November 2018 dengan Nomor Putusan: 187 PK/TUN/2018, termohon peninjauan kembali (Felix Soesanto dan Kantor Pertanahan) menang, permohonan peninjauan kembali oleh pemohon (ayuni dkk) ditolak.

PERKARA PENGURUS PERSEROAN YANG MASIH BERJALAN DAN TIDAK TERKAIT DENGAN PERSEROAN

A. Perkara Perdata

1. Berdasarkan Surat Nomor: 1212/LSV&P/XII/2019 tanggal 18 Desember 2019 Perihal Surat Keterangan Duduk Perkara yang dikeluarkan oleh Lissa V & Partners Advocate and Legal Consultants, yang menerangkan:
 - a. Bahwa telah terjadi Gugatan Perdata dengan Nomor Perkara: 158/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt pada tanggal 22 Februari 2019
 - Penggugat : Henky Soesanto dan Felix Soesanto
 - Tergugat I : Herman Susanto
 - Tergugat II : Helena Ismail
 - Tergugat III : Sukardy
 - Tergugat IV : Hendy Chandra
 - b. Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2019 Putusan Perdata Tingkat Pertama Penggugat kalah, dengan amar putusan sebagai berikut:
 - Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp2.060.000,- (dua juta enam puluh ribu Rupiah)
 - c. Bahwa pada tanggal 14 November 2019, Penggugat mengajukan permohonan banding
 - Pembanding : Henky Soesanto dan Felix Soesanto
 - Terbanding I : Herman Susanto
 - Terbanding II : Helena Ismail
 - Terbanding III : Sukardy
 - Terbanding IV : Hendy Chandra
 - Turut
 - Terbanding : Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Barat

- d. Bahwa sampai dengan surat keterangan duduk perkara ini dibuat Perkara Perdata tersebut masih berjalan pada acara persidangan tahap banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.
2. Berdasarkan Surat Nomor: 1213/LSV&P/XII/2019 tanggal 18 Desember 2019 Perihal Surat Keterangan Duduk Perkara yang dikeluarkan oleh Lissa V & Partners Advocate and Legal Consultants, yang menerangkan:
- a. Bahwa telah terjadi Gugatan Perdata dengan Nomor Perkara: 762/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt pada tanggal 20 September 2019
- Penggugat : Henky Soesanto dan Felix Soesanto
Tergugat I : Herman Susanto
Tergugat II : Helena Ismail
Turut Tergugat I: Sukardy
Turut Tergugat II: Hendy Chandra
- b. Bahwa sampai dengan surat keterangan duduk perkara ini dibuat, Perkara Perdata tersebut masih berjalan pada tahap acara persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
3. Berdasarkan Surat Keterangan tanggal 18 Desember 2019 Perihal Surat Keterangan Duduk Perkara yang ditandatangani oleh Felix Soesanto, yang menerangkan:
- a. Bahwa telah terjadi Gugatan Perdata dengan Nomor Perkara: 379/Pdt.Bth/2018/PN.SBY pada tanggal 13 April 2018
- Penggugat : Felix Soesanto
Tergugat I : Jeffy Yap
Tergugat II : Henky Soesanto
- b. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2019 telah diputus perkara Nomor: 379/Pdt.Bth/2018/PN SBY, dengan amar putusan sebagai berikut:
- Menyatakan perlawanan Penggugat tidak dapat diterima;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.252.000,- (satu juta dua ratus lima puluh dua ribu Rupiah).
- c. Bahwa pada tanggal 5 September 2019 telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk nomor perkara: 540/PDT/2019/PT SBY, dengan amar putusan sebagai berikut:
MENGADILI:
- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 Februari 2019 Nomor 379/Pdt.Bth/2018/PN.Sby, yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah).
- d. Posisi perkara pada saat ini pihak Pembanding (Penggugat) Felix Soesanto mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Keterangan:

Terkait dengan perkara terhadap Bapak Felix Soesanto yang masih berjalan dan tidak terkait dengan Perseroan sebagaimana dijelaskan di atas, tidak terdapat dampak terhadap Perseroan.

P. KEGIATAN USAHA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

1. UMUM

Perseroan merupakan salah satu anak perusahaan dari Agung Alam Anugrah (“AAAnugrah”) Group yang bergerak dalam bidang pembangunan Pergudangan dan Ruko. Adapun perusahaan melakukan pendirian di tahun 1987 atau berdasarkan akta notaris nomor 26, tgl. 6 Mei 1987.

Saat ini Perseroan berfokus pembangunan pergudangan dan Ruko. Proyek Pergudangan Bumi Benowo yang merupakan sebuah kompleks pergudangan eksklusif dan memiliki tempat yang strategis, prospektif di jalan Raya Gelora Bung Tomo, Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur.

Gresik adalah salah satu kawasan industri utama di Jawa Timur. Seiring dengan semakin padatnya kawasan industri di Surabaya dan sebagai perwujudan wilayah Gerbangkertosusilo (Gresik, Bangkalan, Mojokerto, Surabaya, Sidoarjo dan Lamongan) maka semula Gresik yang hanya dikenal sebagai penyokong industri di Surabaya kini mampu berdiri mandiri dan berkembang pesat sejalan dengan industri Surabaya.

Dalam melakukan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki visi dan misi ke depan yaitu:

- Visi : Menjadi pengembang kompleks pergudangan dan komersial yang penuh dedikasi, komitmen, dan tanggung jawab dengan kualitas bertaraf internasional.
- Misi :
- Membangun kepuasan dan kepercayaan serta menambah nilai investasi konsumen.
 - Menjalin hubungan kekeluargaan dengan supplier untuk mencapai keselarasan tujuan konsumen dan perusahaan.
 - Membangun lingkungan kerja yang mampu membangkitkan motivasi karyawan untuk bekerja secara profesional.
 - Menciptakan lingkungan yang mendukung konsep energi terbarukan.
 - Mendukung inovasi dan kreatifitas dalam bidang teknologi digital.

Dengan visi dan misi yang jelas dan tepat dapat menyatakan dengan jelas pasar manakah yang dituju serta tim manajemen yang solid dan landasan yang kokoh, Perseroan berupaya untuk terus tumbuh menjadi perusahaan terdepan yang diperhitungkan di tingkat nasional sesuai dengan kelasnya.

Kantor Perseroan berlokasi di Jl. W. R. Supratman No. 19, Kel. Dr. Soetomo, Kec. Tegalsari, Surabaya.

Lokasi Usaha Perseroan

Berikut merupakan layout lokasi usaha di area Jl. Raya Gelora Bung Tomo No. 8 Surabaya, Jawa Timur:



Sumber : Google Earth

2. KEUNGGULAN KOMPETITIF

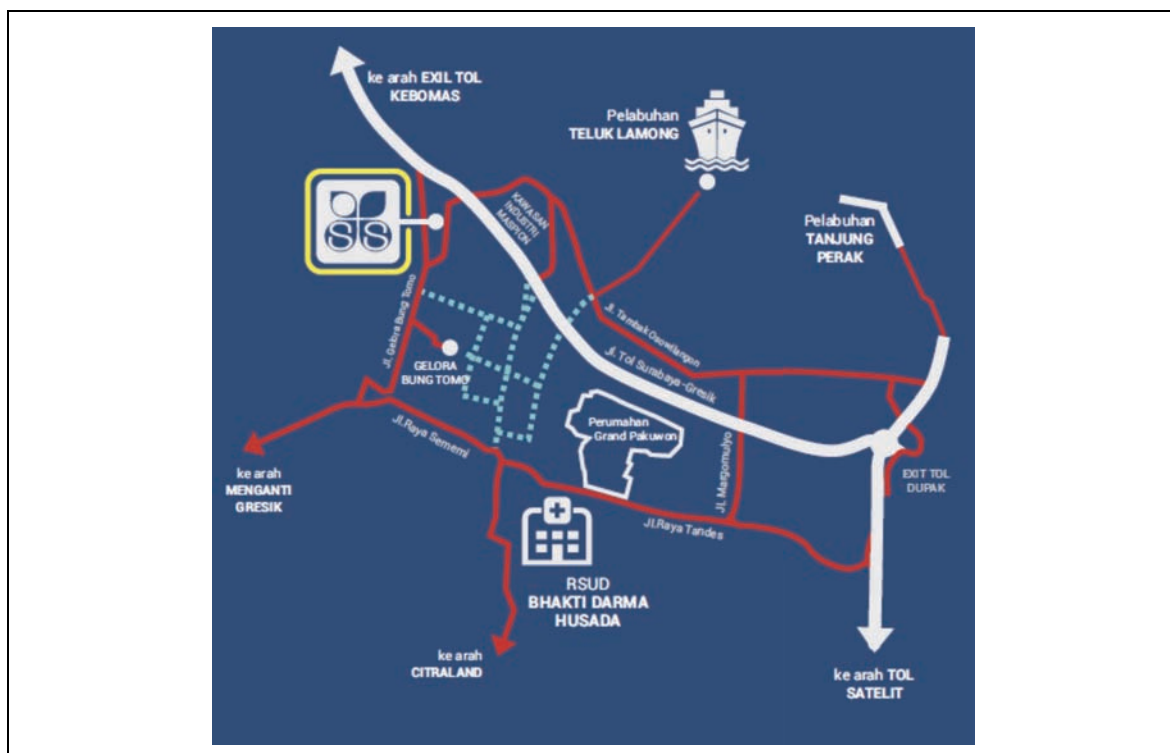
Perseroan sebagai sebuah badan usaha memiliki beberapa keunggulan kompetitif untuk keberlangsungan usahanya. Keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan di antaranya adalah:

a. Lokasi proyek yang strategis di Surabaya dengan potensi pertumbuhan nilai investasi yang kuat

Faktor lokasi merupakan hal paling penting yang perlu dicermati selama proses studi fisibilitas sebelum memulai konstruksi atau pembelian lahan baru untuk proyek yang akan dikembangkan. Dalam melaksanakan studi fisibilitas pada lahan yang akan dikembangkan, Perseroan memiliki analisa jangka panjang yang mempelajari arah perkembangan jangka panjang dan juga kondisi ekonomi masyarakat di daerah sekitar. Perseroan memiliki pandangan bahwa area dengan rencana pembangunan jangka panjang untuk menjadikan daerah tersebut sebagai pusat keramaian, akan memiliki potensi perkembangan yang pesat apabila ditunjang dengan tingginya populasi masyarakat sekitar, aktifitas industri yang tinggi, serta akses yang baik.

Melihat dari proyek yang saat ini dimiliki oleh Perseroan, lokasi kompleks pergudangan Perseroan berada di daerah dengan potensi perkembangan yang optimal pada lalu lintas kegiatan perindustrian di perbatasan Surabaya dan Gresik. Terdapat beberapa hal yang mendukung strategisnya lokasi kompleks pergudangan Perseroan:

- Terletak kurang lebih 2km dari Jalan Lingkar Luar Barat (“JLLB”), Kota Surabaya
- Terletak kurang lebih 3km dari Pelabuhan Teluk Lamong
- Terletak kurang lebih 5km dari PT Semen Indonesia Tbk dan PT Petrokimia Gresik
- Terletak kurang lebih 7km dari jalan Tol Margomulyo
- Terletak kurang lebih 10km dari jalan Tol Dupak
- Terletak dekat dengan sarana kesehatan, seperti RSI Benowo dan RSUD Bakti Dharma
- Rencana PT Pelindo III memulai proyek strategis infrastruktur jalan layang Terminal Teluk Lamong, yang terhubung langsung dengan jalan tol Surabaya-Gresik serta JLLB Surabaya



Gambar 1. Lokasi Komplek Pergudangan Perseroan

Secara spesifik, dengan JLLB Surabaya diproyeksikan akan selesai di tahun 2020, hal ini akan memberikan katalis positif bagi kompleks Pergudangan Perseroan karena perencanaan JLLB Kota Surabaya merupakan perencanaan kota yang masif karena melewati 4 (empat) kecamatan yaitu Benowo, Pakal, Sambikerep dan Lakarsantri, dan melewati 10 (sepuluh) wilayah kelurahan yakni Tambak Oso Wilangun, Kandangan, Sememi,

Romokalisari, Sumberrejo, Pakal, Beringin, Made, Lakarsantri, dan Jeruk. Pembangunan JLLB ini di samping sebagai alternatif mengurai kemacetan di tengah kota juga sebagai jalur yang bisa memperpendek jalur Bangil - Teluk Lamong dan JLLT menuju Bandara Juanda Baru terminal 2 dan 3.

b. Komplek Pergudangan yang didukung dengan bangunan modern dan fasilitas-fasilitas khusus

Komplek Pergudangan Perseroan merupakan sebuah kompleks pergudangan eksklusif yang strategis, prospektif dan merupakan pilihan yang tepat untuk investasi karena dikembangkan di atas lahan seluas lebih kurang 30 hektar di perbatasan Surabaya dan Gresik. Pergudangan Bumi Benowo mengutamakan kualitas bangunan yaitu standar bangunan pergudangan modern minimalis dengan double talang. Masing – masing unit akan berdiri independen sehingga pemilik akan mendapatkan keamanan dan kenyamanan yang maksimal.

Fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh Perseroan diantaranya:

- Pergudangan cluster dan bangunan modern
Dengan konsep bangunan modern dan sistem pergudangan cluster yang menggunakan satu pintu masuk, maka kompleks pergudangan Perseroan akan jauh dari kesan kumuh dan akan memberikan kesan yang rapih dan bersih.
- Keamanan 24 jam dan CCTV dalam komplek
Sistem keamanan yang terpadu selama 24 jam dan didukung keberadaan CCTV dalam area komplek menjadikan kondisi lingkungan yang aman.
- Bebas kuli bongkar
Dengan terbebasnya area komplek pergudangan dari kuli bongkar yang berkeliaran maka kondisi lingkungan akan tampak kondusif dan nyaman bagi penghuni maupun bagi *supplier* yang berhubungan dengan gudang dalam komplek.
- Area parkir luar
Row jalan 18 meter dan area parkir dalam komplek yang luas memudahkan untuk melakukan bongkar muat (*loading* barang) hal ini tentunya akan memudahkan bagi setiap pelaku usaha baik pemilik gudang maupun yang berhubungan dengan gudang.
- Tersedianya fasilitas jembatan timbang
Sebagai media pelayanan pergudangan maka komplek pergudangan Perseroan akan dilengkapi dengan instalansi fasilitas jembatan timbang pada *gate* masuk pergudangan, yang akan menjadi layanan tambahan bagi pemiliknya di tahun 2020.

c. Pemegang saham Perseroan yang berpengalaman dan bereputasi baik

Perseroan sebagai perusahaan yang dimiliki oleh pemegang saham yang berpengalaman di bidang properti dapat memanfaatkan pengetahuan dan pengalaman ekstensif yang dimiliki oleh pemegang saham. Pengetahuan dan pengalaman pemegang saham Perseroan memberikan keuntungan kepada Perseroan dalam hal akuisisi tanah, pelaksanaan konstruksi, pemilihan kontraktor, hubungan dengan *supplier* serta jaringan yang luas.

3. STRATEGI PERSEROAN

Perseroan bermaksud untuk mengambil manfaat dari kesempatan dari pertumbuhan ekonomi Indonesia yang untuk menjadi pemain utama di industri dalam hal pangsa pasar. Strategi utama bisnis Perseroan adalah sebagai berikut.

a. Mempertahankan kualitas dan spesifikasi yang tinggi atas Properti yang dimiliki

Perseroan memiliki spesifikasi standar untuk aset dalam hal tinggi atap, kekuatan tekanan lantai per meter persegi, ventilasi yang cukup, hidran yang standar, akses yang sesuai, parkir truk yang diperhitungkan sesuai kebutuhan dan daerah yang bebas banjir. Perseroan terus berupaya untuk memenuhi standar spesifikasi yang diinginkan oleh pelanggan. Perseroan berkeyakinan akan menjadi pilihan yang tepat untuk memenuhi kebutuhan Properti untuk perusahaan terutama berlokasi di Surabaya. Selain menawarkan Properti dengan spesifikasi tersebut, aset standard warehouse building Perseroan juga dilengkapi dengan fasilitas keamanan.

b. Melakukan pengembangan pada lokasi yang strategis

Perseroan berencana untuk memperbesar bisnis dengan mengakuisisi lahan seluas 58,719 m² dan pembangunan Gudang & Ruko untuk dijual dan disewakan di sekitaran Kawasan Pergudangan Bumi Benowo.

Perseroan selalu berupaya untuk memenuhi beberapa kriteria antara lain tersedianya sarana dan prasarana, kemudahan akses, termasuk jam akses truk di sekitar lokasi tersebut dan lokasi yang dekat dengan pelabuhan atau bandara. Perseroan berkeyakinan bahwa lokasi merupakan salah satu faktor utama yang dipertimbangkan oleh calon pelanggan. Lokasi yang strategis juga diyakini dapat menjadi nilai jual bagi Perseroan sehingga Perseroan dapat menawarkan sewa Properti dengan masa sewa yang panjang agar stabilitas pendapatan Perseroan menjadi lebih terjaga.

c. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM)

Sumber daya manusia merupakan hal penting dalam semua industri termasuk industri penyedia Properti. Dalam mempersiapkan karyawan yang memiliki kompetensi tinggi dan kemampuan untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada konsumen, Perseroan berupaya untuk terus mengembangkan karyawan dengan pengadaan pendidikan dan pelatihan-pelatihan *in-house* maupun melalui kerjasama dengan pihak ketiga. Dalam menjalankan usaha, Perseroan akan senantiasa berupaya menjunjung tinggi profesionalisme, etika kerja, dan kebersamaan untuk melakukan kerjasama secara optimal.

d. Memelihara hubungan dengan warga setempat

Perseroan berkeyakinan bahwa hubungan yang baik dengan masyarakat sekitar aset Perseroan merupakan salah satu faktor penting yang dapat menjaga kesinambungan kegiatan usaha dari pelanggan Perseroan, yang pada akhirnya akan menambah tingkat kepuasan pelanggan terhadap Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan selalu berupaya untuk mempertahankan hubungan baik dengan masyarakat sekitar dengan melakukan berbagai kegiatan *Corporate Social Responsibility* sebagai bentuk kepedulian sosial Perseroan terhadap masyarakat sekitar.

e. Perencanaan keuangan yang matang

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

f. Penembangan Informasi Teknologi untuk menopang pertumbuhan usaha Perseroan

Untuk menopang pertumbuhan usaha Perseroan, Perseroan akan membuat proses penyewaan gudang dengan berbasis Aplikasi online. Perseroan juga akan memperkuat basis *recurring income* kedepannya.

Dalam Pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM), Perseroan akan menggunakan aplikasi online *OPER Task* untuk mengelola kinerja karyawan untuk memberikan kemudahan dalam memantau keberadaan serta progress karyawan kapan saja dan dimana saja secara *real-time* melalui sistem *OPER Task*. Selain untuk mencatat absensi karyawan secara *real-time*, aplikasi ini memiliki beberapa fitur yang diantaranya adalah: (i) posisi karyawan dapat dipantau keberadaannya selama karyawan *check-in* dalam Aplikasi secara *real-time*. (ii) layanan absensi online berbasis *cloud* yang dapat diakses hanya dengan satu *device* dengan menggunakan foto sebagai bukti kehadiran. Dengan fitur tersebut, Perseroan dapat menerima laporan tentang absensi, lokasi, serta durasi pekerjaan tiap karyawan.

4. PROYEK DAN PENGEMBANGAN

Dalam mengembangkan properti, Perseroan memiliki personel khusus dalam grup usaha yang bertugas untuk menentukan lokasi strategis yang sesuai untuk menjadi lokasi fasilitas Perseroan selanjutnya dengan kriteria khusus. Lokasi yang dipilih memiliki akses relatif baik ke pusat kegiatan fasilitas publik, khususnya pelabuhan. Untuk pergudangan berskala besar yang berada di dalam kota, Perseroan memilih lokasi yang berada di pinggir jalan raya dengan lebar jalan minimum 2,4 meter agar dapat dengan mudah dilewati oleh truk/ kendaraan bermuatan besar. Perseroan kemudian akan memastikan setiap aset dibangun dengan harga ekonomis yang sesuai dengan budget Perseroan serta memiliki fasilitas memadai seperti saluran pembuangan, air dan listrik.

Pada umumnya, sebelum proses akuisisi lahan yang peruntukannya untuk pergudangan, Perseroan melaksanakan studi kelayakan internal dan mengurus perizinan pembangunan. Pertama, Perseroan memastikan peruntukan tanah

kepada dinas tata kota, serta memeriksa beberapa spesifikasi yang diyakini dapat mempengaruhi harga jual tanah/gudang, contohnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Garis Sempadan Jalan (GSJ), Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) dan status kepemilikan tanah. Kedua, apabila diperlukan, Perseroan mengajukan izin lokasi ke pemda setempat untuk membebaskan tanah, membangun, mengelola dan mengalihkan kepada pihak lain. Ketiga, Perseroan melakukan pembebasan lahan serta mengurus Sertifikat induk bersama dengan instansi setempat. Dalam proses penerbitan sertifikat, Perseroan melakukan proses pemasaran secara informal.

Dalam pelaksanaan konstruksi, kontraktor utama bertindak sebagai koordinator dari seluruh sub kontraktor, sementara pengawasan dilaksanakan oleh konsultan arsitektur berpatokan kepada desain final yang telah disetujui Perseroan. Selain itu, Perseroan juga didampingi oleh *quantity surveyor* dari pihak ketiga yang berfungsi untuk memonitor progres pembangunan yang menjadi basis pembayaran kepada para sub kontraktor. Kontraktor utama bertanggung jawab terhadap keterlambatan, kesalahan, dan perbaikan pekerjaan. Sementara pekerjaan yang timbul akibat perubahan desain menjadi tanggung jawab Perseroan.

Perseroan melayani komplain selama masa retensi, yaitu masa garansi gudang yang berlangsung selama tiga bulan setelah serah terima. Apabila terjadi kerusakan seperti kebocoran, dinding retak-retak dan lain-lain selama masa retensi, maka Perseroan akan memperbaiki kerusakan tersebut secara profesional.

Berikut adalah penjelasan mengenai proyek yang dimiliki Perseroan:

1. Pergudangan Bumi Benowo (Tahap I)



Proyek Pergudangan Bumi Benowo yang merupakan sebuah kompleks pergudangan eksklusif dan memiliki tempat yang strategis, prospektif yang dikembangkan di jalan Raya Gelora Bung Tomo, Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

Rancangan pembangunan tiap unit Gudang dengan luas bangunan 300 m² (12 m x 25 m). Sisa unit Gudang per 30 September 2019 yang belum terjual terdiri dari bangunan yang siap dijual dan bangunan dalam penyelesaian masing-masing sejumlah 6 unit dan 33 unit.

2. Ruko Bumi Benowo (Tahap II)



Proyek Ruko Bumi Benowo yang memiliki tempat yang strategis, dan ruko ini berada pada sisi muka pergudangan Bumi Benowo (tahap I) di jalan Raya Gelora Bung Tomo, Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Proyek Ruko Bumi Benowo akan terdiri dari 12 unit ruko. Sampai dengan Prosepektus ini diterbitkan, proyek ini berada pada tahap persiapan tender kontraktor.

5. PEMASARAN DAN PENJUALAN

Untuk memastikan kelangsungan kegiatan usahanya, Perseroan selalu berupaya untuk menjaga kepuasan pelanggan atas properti yang dimilikinya, pemasaran dan penjualan. Pemasaran dilakukan melalui jaringan agen properti, *marketing freelance* yang semuanya berdomisili di daerah Surabaya. Selain itu, Perseroan memiliki tim marketingnya sendiri (*inhouse*).

Strategi Penentuan Target Pelanggan

Sebelum melakukan kegiatan yang ditujukan untuk memasarkan properti yang dimiliki dan dioperasikan, Perseroan selalu mempertimbangkan target pelanggan yang sesuai dengan aset tersebut. Tidak menutup kemungkinan spesifikasi suatu aset hanya dapat digunakan oleh pelanggan dari sektor-sektor tertentu karena faktor spesifikasi. Oleh karena itu, untuk setiap asetnya Perseroan selalu berupaya untuk mencari pelanggan dengan reputasi yang baik terlebih dahulu. Sebelum melakukan pemasaran, Perseroan melakukan *marketing research* untuk menentukan *design* dan konsep produk. Selanjutnya, Perseroan juga akan menentukan target penjualan yang akan memberikan keuntungan kepada Perseroan.

Strategi Promosi dan Komunikasi Pemasaran

Perseroan juga aktif melakukan kegiatan promosi dan komunikasi pemasaran dengan strategi sebagai berikut:

- **Sebar Brosur**
Karena penggunaan melalui media *offline* ini cukup efektif untuk saling menguatkan promosi yang sudah dilakukan via media digital (*online*), selain itu dengan melakukan penyebaran brosur, maka Perseroan dapat lebih melakukan pendekatan langsung kepada calon konsumen, dan lebih memungkinkan bagi calon konsumen untuk mengingat produk yang sudah ditawarkan. Perseroan juga mendesain tampilan brosur yang menarik, jelas dan cukup mudah untuk dimengerti. Dalam melakukan penyebaran brosur, Perseroan juga mempertimbangkan waktu dan tempat yang tepat sasaran.
- **Spanduk, Baliho, Billboard**
Spanduk baliho dan *billboard* adalah bentuk promosi iklan diluar ruangan dengan ukuran besar yang diletakkan ditempat yang tinggi yang strategis dilewati banyak orang, ditengah keramaian. Spanduk, baliho, *billboard*, dibuat oleh perseroan dengan desain yang menarik berisikan ilustrasi atau slogan yang mengena bagi masyarakat. Sehingga dapat memberikan pesan kepada masyarakat ada pergudangan yang dipasarkan, sekaligus juga tertarik terhadap keunggulan-keunggulan produk property perseroan.
- **Umbul-Umbul**
Perseroan juga menggunakan media promosi outdoor yang lain yaitu dengan menempatkan umbul-umbul. Umbul-umbul adalah semacam spanduk tertentu, yang unsur isinya sama dengan materi promosi yang tercantum dalam *billboard*, baliho, spanduk. Dibuat dengan desain dan warna yang menarik perhatian, dan ditempatkan pada jalan menuju lokasi serta tempat dimana property yang ditawarkan Perseroan berada. Sehingga menimbulkan ketertarikan dan minat masyarakat untuk datang ke lokasi dan tertarik membeli.
- **Event Pameran**
Perseroan sering mengikuti dan mengadakan pameran yang diadakan di pusat keramaian seperti mall atau kantor perusahaan tertentu yang bidang usahanya sesuai dengan produk yang ditawarkan perseroan, dalam pameran ini rata-rata yang datang adalah pengunjung yang datang dan tertarik kemudian berniat untuk membeli atau menyewakan produk perseroan, selain itu dengan mengadakan dan mengikuti pameran ada beberapa dampak positif bagi perseroan yaitu mendapatkan calon pembeli, menghasilkan

transaksi, meningkatkan *image* dan fisibilitas perseroan, membidik pengunjung spesifik untuk segmentasi pasar yang khusus bagi produk perseroan. Membawa efek viral marketing yang positif.

- **Agen Properti**
Dengan menggunakan jasa agen property, perseroan terbantu oleh orang yang sudah memahami dan menguasai persoalan menyangkut soal property, sehingga konsumen lebih mempercayai produk perseroan.
- **Direct Selling**
Penjualan dengan *direct selling* adalah penjualan secara langsung kepada target market yang dituju. Direct selling dalam bentuk presentasi kepada beberapa calon konsumen, penawaran *one on one* atau mengirim surat penawaran atau undangan langsung.
- **Media Sosial**
Media sosial adalah media yang cukup efektif dalam memasarkan produk-produk yang kita jual termasuk penjualan pergudangan, karena pengguna media sosial sangat banyak di Indonesia. Kita bisa memposting apapun di media sosial secara cepat.
- **Email Marketing**
Hampir sama dengan beriklan di media sosial, beriklan dengan email adalah menawarkan produk kita secara langsung melalui email calon konsumen.
- **Website Jual Beli Properti**
Dengan cara ini mudah sekali untuk memposting iklan-iklan pergudangan, info-info apa saja yang ingin kita tambahkan.
- **Tinggalkan Kontak Anda**
Dengan meninggalkan kontak, memudahkan konsumen untuk menghubungi kita.

Perseroan melakukan proses pemasarannya di Surabaya, Jawa Timur.

Pendapatan Perseroan selama 3 (tiga) tahun terakhir

Rincian pendapatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Pendapatan Usaha					
Pergudangan Bumi Benowo	20.363.636	3.860.000	3.860.000	-	-
Jumlah Pendapatan Usaha	20.363.636	3.860.000	3.860.000	-	-

Pelanggan

Berikut merupakan 3 pelanggan utama Perseroan:

No:	Nama Pelanggan	Alamat
1	PT Bina Bakti Sinar Sejahtera	Jl. WR. Supratman No. 19, Surabaya
2	Bambang Trihadi	Jl. Dharmahusada Mas A/126, Surabaya
3	Theresia Hadiyanto	Dupak 3-9 Pertokoan Dupak Megah Blok A/25, Surabaya

Strategi Penetapan Harga

Penetapan harga dengan mempertimbangkan faktor perhitungan HPP dan harga rata-rata Industri, sehingga perusahaan selalu melakukan review atas harga yang sudah di cantumkan dalam *price list*, terutama harga jual, secara cicilan, cash bertahap, dan cash, secara bertahap cicilan developer tetap memperhitungkan unsur bunga yang menjadi beban perusahaan, secara cicilan selalu meminta subsidi bunga. Kemudian faktor lainnya adalah pengembalian investasi, potensi permintaan dari pelanggan, ketersediaan properti dari kompetitor, lokasi dan fasilitas pendukung.

6. PEMASOK

Perseroan umumnya tidak memiliki ketergantungan terhadap pemasok tertentu dan dapat berpindah ke pemasok lain jika diperlukan. Dalam proses pemilihan pemasok, dilakukan proses identifikasi rantai distribusi dari material dan karakteristiknya untuk dapat memetakan manufaktur atau distributor yang ditunjuk oleh manufaktur untuk melakukan penjualan. Dengan mengetahui pelaku utama dan karakteristik dari masing-masing pelaku rantai pasok, maka diharapkan Perseroan akan memperoleh harga material yang lebih kompetitif. Selain harga material, beberapa kriteria lain seperti lokasi pengiriman, kuantitas pembelian, metode pembayaran, serta simplifikasi proses pemesanan juga menjadi pertimbangan dalam pemilihan pemasok. Proses pengadaan ataupun pemilihan pemasok dilaksanakan berdasarkan pertimbangan kompetitif yang komprehensif dan bukan hanya semata-mata nilai pengadaan, untuk memperoleh pengadaan yang paling menguntungkan (*favorable*) bagi perusahaan.

Untuk menjamin ketersediaan bahan baku dan menghindari fluktuasi harga material selama umur proyek, Perseroan melakukan inisiatif kerja sama dengan distributor yang ditunjuk oleh manufaktur dengan skema *consignment*, *Just in Time* (JIT) atau kerja sama *fix price*. Kerja sama yang dilakukan ini bersifat mengikat dalam jangka waktu tertentu, dimana Perseroan dan vendor rekanan menyepakati harga yang *fix* (tetap) untuk material-material yang dibutuhkan dalam operasional perusahaan.

7. KOMPETITOR DAN PERSAINGAN USAHA

Properti Perseroan juga didukung lokasi yang strategis dan spesifikasi berstandar internasional. Ke depannya, Perseroan memperkirakan terdapat pertumbuhan permintaan pergudangan di 2020 yang disokong oleh pertumbuhan *fast moving consumer goods* (FMCG), *e-commerce*, logistik pihak ketiga dan investasi di setkor *food & beverage* (F&B) yang terus meningkat (Sumber: Artikel "2020, Nilai Konstruksi Kawasan Industri Melonjak 54,88%", Investor Daily, 25 November 2019). Di lain sisi, perkembangan bisnis *e-commerce* yang pesat akan meningkatkan kebutuhan pergudangan terutama pada segmen UMKM. Dengan demikian, Perseroan dituntut untuk terus mengembangkan portofolio asetnya pada lokasi-lokasi yang strategis disamping terus menjaga kualitas produk dan pelayanan yang diberikan.

Pesaing Perseroan saat ini adalah pergudangan tradisional yang sebagian besar dimiliki oleh pihak perorangan dan belum dikelola secara profesional. Perseroan juga secara tidak langsung berhadapan dengan dua pesaing yang berlokasi cukup jauh yaitu berjarak 8 km dan 14 km dari properti Perseroan yang merupakan penyedia jasa pergudangan. Namun, Perseroan memiliki konsep yang berbeda dengan Perseoran yang mengedepankan konsep pergudangan *eco go-green* dan *ecommerce*.

Perseroan juga menghadapi persaingan dalam mencari lahan di kawasan industri yang ditawarkan dengan harga kompetitif, mengingat harga lahan terus meningkat dan semakin menguat. Kompetisi dari para pengembang tersebut akan mempengaruhi tingkat permintaan terhadap produk yang ditawarkan Perseroan.

8. PROSPEK USAHA DAN KETERANGAN INDUSTRI PERSEROAN

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), perekonomian Indonesia berdasarkan besaran Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku triwulan III-2019 mencapai Rp4 067,8 triliun dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp2 818,9 triliun. Ekonomi Indonesia triwulan III-2019 terhadap triwulan III-2018 tumbuh 5,02 persen (y-on-y). Dari sisi produksi, pertumbuhan didorong oleh hampir semua lapangan usaha, dengan pertumbuhan tertinggi dicapai Lapangan Usaha Jasa Lainnya yang tumbuh 10,72 persen. Dari sisi Pengeluaran, pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen Pengeluaran Konsumsi Lembaga Nonprofit yang melayani Rumah Tangga (PK-LNPRT) yang tumbuh sebesar 7,44 persen.

Ekonomi Indonesia triwulan III-2019 terhadap triwulan sebelumnya meningkat sebesar 3,06 persen (q-to-q) berdasarkan penelitian dari BPS. Dari sisi produksi, pertumbuhan tertinggi pada Lapangan Usaha Pengadaan Listrik dan Gas sebesar 4,94 persen. Dari sisi Pengeluaran, pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Komponen Ekspor Barang dan Jasa yang meningkat sebesar 10,87 persen. Struktur ekonomi Indonesia secara spasial pada triwulan III-2019 didominasi oleh kelompok provinsi di Pulau Jawa dan Pulau Sumatera. Kelompok provinsi di Pulau Jawa memberikan kontribusi terbesar terhadap PDB Indonesia, yakni sebesar 59,15 persen, diikuti oleh Pulau Sumatera sebesar 21,14 persen, dan Pulau Kalimantan sebesar 7,95 persen. Sementara itu, Pulau Sulawesi dengan kontribusi sebesar 6,43 persen memiliki laju pertumbuhan tertinggi.

Di tengah kuatnya fundamental ekonomi dalam negeri, Perseroan menilai positifnya pertumbuhan sektor logistik dapat mendorong meningkatnya permintaan terhadap ketersediaan gudang. Selaras dengan positifnya laju perekonomian nasional di sepanjang tahun 2018-2019, performa industri logistik Indonesia turut menunjukkan peningkatan signifikan sebagaimana tercermin dari rilis data World Bank, yakni *Logistic Performance Index (LPI)* 2018. Merujuk pada rilis tersebut, pada tahun 2018, Indonesia berhasil menduduki peringkat ke-46 dengan skor 3,15 atau naik 17 poin dari tahun 2016 yang hanya mampu bertengger di posisi ke-63 dunia dengan skor 2,98. Perseroan optimis peluang bisnis industri logistik di tahun-tahun mendatang masih cukup menjanjikan ditopang oleh masifnya pembangunan infrastruktur di seluruh Indonesia, pesatnya perkembangan teknologi digital yang memerlukan jasa kecepatan dan ketepatan pengiriman barang serta peningkatan laju ekspor dan impor barang.

Industri Pergudangan di Surabaya berpotensi untuk berkembang diiringi oleh peningkatan produksi manufaktur di Jawa Timur. Berdasarkan data dari BPS, produksi industri manufaktur mikro dan kecil di Jawa Timur pada triwulan II tahun 2019 (q to q) mengalami pertumbuhan sebesar 6,55 persen. Produksi industri manufaktur mikro dan kecil di Jawa Timur pada triwulan II tahun 2019 y-o-y mengalami pertumbuhan sebesar 7,14 persen. Produksi industri manufaktur besar dan sedang di Jawa Timur pada triwulan II tahun 2019 q-o-q mengalami kontraksi (pertumbuhan negatif) sebesar -4,17 persen. Produksi industri manufaktur besar dan sedang di Jawa Timur pada triwulan II tahun 2019 y-o-y mengalami pertumbuhan sebesar 6,25 persen.

Di samping itu, perkembangan industri e-commerce yang semakin pesat dalam beberapa tahun terakhir juga dinilai berhasil memberikan dampak positif terhadap kinerja sektor logistik dan pergudangan nasional. Berdasarkan laporan “e-Conomy SEA 2019” yang disusun oleh Google, Temasek dan Bain & Co., industri e-commerce Indonesia diestimasikan bernilai 40 miliar USD tahun 2019, bertumbuh empat kali lipat dibanding tahun 2015 dengan pertumbuhan rata-rata sebesar 49 persen per tahun. Dengan pertumbuhan tercepat di Kawasan Asia Tenggara, nilai industri e-commerce Indonesia diperkirakan untuk melewati 130 USD pada tahun 2025. Perkembangan ini mampu membuka peluang investasi bisnis baik bagi perusahaan asing maupun perusahaan domestik di Indonesia, serta dapat mendorong tingginya permintaan terhadap pengembangan Properti dan sistem pengiriman yang modern.

Kebijakan pemerintah mengenai Pusat Logistik Berikat (PLB) diyakini dapat meningkatkan pertumbuhan Perseroan lebih lanjut. PLB adalah salah satu kebijakan pemerintah yang revolusioner dan tercantum dalam Kebijakan Ekonomi Volume II yang diterbitkan oleh Presiden Indonesia pada bulan September 2015. PLB diharapkan dapat mengurangi biaya logistik dan transportasi, serta mendukung pertumbuhan industri – industri domestik, termasuk kelas kecil dan menengah, meningkatkan investasi asing dan lokal serta dapat membantu membina Indonesia sebagai pusat logistik di kawasan Asia Pasifik. PLB merupakan gudang logistik multi fungsi yang digunakan oleh importir dan eksportir untuk menyimpan barang – barang yang berasal dari luar wilayah pabean Indonesia dan/atau dari tempat lain di wilayah pabean Indonesia dengan fasilitas seperti: fleksibilitas jenis barang *Inbound & Outbound*, fleksibilitas kepemilikan, fleksibilitas kegiatan sederhana, fleksibilitas jangka waktu penyimpanan, fasilitas fiskal, penyimpanan yang dikelola sendiri, penyelesaian barang impor sementara.

Keunggulan PLB diantara lain adalah: (i) penangguhan Pajak impor dan pembayaran bea masuk (sampai kargo dirilis oleh PLB); (ii) mengurangi biaya penyimpanan/biaya over-time berlabuh dan biaya penanganan di pelabuhan Indonesia; (iii) meningkatkan *cash flow* dan perputaran bahan baku pabrik; (iv) mempersingkat waktu pengiriman logistik; (v) masa penyimpanan sampai dengan 3 tahun (dapat diperpanjang); (vi) kegiatan sederhana seperti Pemeliharaan, *Cutting*, *Canting* dan *Decanting*, Inspeksi *Surveyor (LARTAS)* dan kegiatan lainnya dapat dilakukan di PLB; (vii) kemudahan mengatur re-ekspor kargo; (viii) barang dapat disimpan di PLB sambil menunggu *master-list* atau proses dokumen lainnya; (ix) sebagian pengiriman dapat dirilis dari PLB setelah jadwal produksi.

9. INFORMASI TEKNOLOGI

Saat ini dalam penyusunan laporan keuangan Perseroan masih melakukan sistem manual, namun kedepannya berencana untuk mengembang sistem yang terintegrasi dalam pembukuan.

Untuk menopang pertumbuhan usaha, Perseroan berencana menyusun proses pembelian dan penyewaan gudang dengan berbasis Aplikasi online. Perseroan juga akan memperkuat basis *recurring income* kedepannya.

Dalam Pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM), Perseroan akan menggunakan aplikasi online *OPER Task* untuk mengelola kinerja karyawan untuk memberikan kemudahan dalam memantau keberadaan serta progress karyawan kapan saja dan dimana saja secara *real-time* melalui sistem *OPER Task*. Selain untuk mencatat absen karyawan secara *real-time*, aplikasi ini memiliki beberapa fitur yang diantaranya adalah: (i) posisi karyawan dapat dipantau keberadaannya selama karyawan *check-in* dalam Aplikasi secara *real-time*. (ii) layanan absensi online berbasis *cloud* yang dapat diakses hanya dengan satu *device* dengan menggunakan foto sebagai bukti kehadiran. Dengan fitur tersebut, Perseroan dapat menerima laporan tentang absensi, lokasi, serta durasi pekerjaan tiap karyawan.

Perseroan senantiasa akan meningkatkan kapasitas sistem teknologi informasi dan berkomitmen akan tetap melaksanakan perbaikan teknologi secara berkelanjutan sesuai dengan kebutuhan ekspansi maupun efisiensi bisnis perusahaan. Perseroan berkeyakinan bahwa sistem teknologi informasi perusahaan memiliki kapasitas dan kehandalan untuk menopang pertumbuhan perusahaan hingga lima tahun ke depan.

10. ANALISIS MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN (“AMDAL”)

Kementerian Lingkungan Hidup Republik Indonesia mengatur kepatuhan Perseroan terhadap undang-undang dan peraturan lingkungan. Perseroan menaruh perhatian yang mendalam terhadap hal-hal yang terkait dengan masalah lingkungan di sekitar lokasi dan pembangunan dari tiap properti Perseroan, oleh sebab itu, Perseroan harus menerbitkan AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan). Perseroan memiliki keyakinan bahwa telah mematuhi seluruh aspek material yang berhubungan dengan peraturan dan perundang-undangan lingkungan di Indonesia.

Berikut adalah dokumen perizinan lingkungan hidup sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan:

1. Surat izin lingkungan hidup

Berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik Nomor: 503.6.3/08/437.74/2017 tanggal 22 Juni 2017 tentang Izin Lingkungan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik atas nama Bupati Gresik, yang menetapkan:

Memberikan izin Lingkungan kepada:

Kesatu:

- 1) Nama Perusahaan : PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera
- 2) Alamat : Jl. Bunguran No. 23-25 A, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya
- 3) Nama Penanggung jawab : Felix Soesanto
- 4) Jabatan : Direktur

Kedua:

- 1) Jenis Usaha/Kegiatan : Komplek Industri dan Pergudangan
- 2) Lokasi Kegiatan : Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik
- 3) Luas lahan : $\pm 300.000,00 \text{ m}^2$

Ketiga:

Pemegang Izin Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU wajib memenuhi dan melaksanakan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Memenuhi persyaratan, standart dan baku mutu lingkungan dan/atau kriteria baku kerusakan lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan;
- 2) Memenuhi persyaratan dan kewajiban pengelolaan dan pemantauan lingkungan yang tercantum dokumen ANDAL-RKL RPL serta melaporkan pelaksanaannya secara periodik setiap 6 (enam) bulan sekali kepada instansi terkait;
- 3) Memiliki Izin Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (IPPLH) yaitu Izin Pengelolaan Limbah B3 Untuk Kegiatan Penyimpanan Limbah B3 Dan Izin Pembuangan Air Limbah;
- 4) Mengajukan permohonan perubahan Izin Lingkungan apabila terjadi perubahan terhadap usaha dan/atau kegiatannya;
- 5) Didalam Izin Mendirikan Bangunan, perusahaan wajib mencantumkan fasilitas bangunan yang didirikan sebagai upaya pengelolaan lingkungan yang tercantum dalam dokumen ANDAL-RKL RPL antara lain:
 - a) Bangunan TPS B3 (bila ada);
 - b) Bangunan instalasi pengolahan limbah (baik yang bersifat padat, cair atau lainnya sesuai kebutuhan);
 - c) Tempat pembuangan sampah.
- 6) Izin Lingkungan ini berlaku selama usaha dan/atau kegiatan berlangsung sepanjang tidak ada perubahan usaha dan/atau kegiatan;
- 7) Pemegang Izin Lingkungan dapat dikenakan sanksi administratif apabila melakukan pelanggaran dan tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam Izin Lingkungan;
- 8) Dokumen Andal-RKL RPL yang telah mendapat rekomendasi dari Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Gresik merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Izin Lingkungan ini;
- 9) Apabila dalam pelaksanaan usaha dan/kegiatan timbul dampak lingkungan hidup diluar dampak yang dikelola sebagaimana dimaksud dalam dokumen lingkungan, penanggungjawab usaha dan/atau kegiatan bertanggung jawab terhadap dampak yang timbul sesuai ketentuan yang berlaku.

Keempat:

- 1) Izin Lingkungan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan
- 2) Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam surat izin ini akan dilakukan peninjauan kembali.

Keterangan

Perseroan telah melaporkan pelaksanaan upaya pengelolaan dan upaya pemantauan lingkungan hidup kepada Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Gresik sebagaimana pelaporan terakhir dibuktikan dengan Tanda Terima Surat Nomor: 05/BBSS/XII/2019 tanggal 2 Desember 2019 perihal Pelaporan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Semester I Tahun 2019.

2. Rekomendasi atas AMDAL

Surat Nomor: 660/3/ANDAL-RKL/437.75/2017 tanggal 21 Juni 2017, yang disahkan oleh Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Gresik, perihal Rekomendasi Hasil Penilaian Andal dan RKL-RPL Pembangunan Komplek Industri dan pergudangan, yang beralamat di Jl. Bunguran No. 23-25A, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantikan, Surabaya secara teknis dapat disetujui dengan persyaratan:

- 1) Pemrakarsa berkewajiban melaksanakan pengelolaan dan pemantauan lingkungan sebagaimana tertuang dalam dokumen RKL-RPL serta memperhatikan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Melaksanakan program pengelolaan dan pemantauan lingkungan terhadap dampak lingkungan yang terjadi akibat rencana kegiatan mulai dari tahap prakonstruksi, konstruksi dan operasi sebagaimana tertuang dalam dokumen RKL-RPL;
 - b) Melakukan pengelolaan terhadap dampak penting terhadap aspek sosekbudkesmas terhadap warga pemukiman sekitar terutama warga yang terkena dampak baik Dukuh Gedong maupun Desa Prambangan;

- c) Melakukan pengelolaan terhadap yang ditimbulkan terhadap kegiatan disekitarnya khususnya adanya tambak dan badan air disekitarnya;
 - d) Terhadap dampak lalu-lintas dan dampak sosial pemrakarsa harap berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Surabaya;
 - e) Melakukan pengelolaan terhadap dampak penting banjir dan dampak berkurangnya infiltrasi air hujan dengan membangun saluran drainase yang disertai Kolam Tampung air hujan dan normalisasi saluran pada tahap konstruksi maupun operasi di wilayah studi dan sekitarnya yang terkena dampak;
 - f) Terhadap dampak lalu-lintas dan dampak sosial pemrakarsa harap berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Surabaya;
 - g) Mengelola dampak penting penurunan kualitas udara pada tahap konstruksi yang ditimbulkan dengan menggunkan kendaraan pengangkut material yang layak jalan menggunakan bak berpenutup serta melakukan penyiraman area proyek yang menimbulkan debu;
 - h) Menerapkan konsep *Green Building* dan menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) minimal 10% dari luas area secara keseluruhan sesuai ketentuandalam Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau;
 - i) Terhadap limbah padat domestik (sampah) yang dihasilkan agar menyediakan tempat sampah skala ruangan dan menyediakan TPS dengan jumlah dan kapasitas yang memadai serta melakukan program pengelolaan mandiri, seperti program 3R, *composting* dan teknologi lainnya;
 - j) Memperhatikan dampak social kemasyarakatan dengan melaksanakan program *Corporate Sosial Responsibility (CSR)*;
 - k) Semua dampak lingkungan yang ditimbulkan baik positif maupun negatif harus dikelola dan dipantau sehingga dapat diminimalkan dan dampak positif dapat dimaksimalkan;
 - l) Melaksanakan seluruh ketentuan yang tercantum dalam surat ini dan melaporkan pelaksanaan RKL-RPL secara periodik setiap 6 (enam) bulan sekali kepada instansi terkait terhitung sejak tanggal dikeluarkannya surat ini.
- 2) Menindak lanjuti kegiatan dengan Izin Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (IPPLH) antara lain Izin Pembuangan Air Limbah dan Izin pengelolaan Limbah B3 untuk Kegiatan Penyimpanan Limbah B3;
 - 3) Apabila berdasarkan hasil laporan dan hasil pengawasan oleh instansi yang berwenang timbul dampak penting terhadap lingkungan hidup di luar perkiraan yang tercantum dalam dokumen ANDAL dan RKL-RPL, agar pemrakarsa segera melaporkan kepada instansi terkait;
 - 4) Pemrakarsa wajib menyusun dokumen AMDAL baru atau Adendum ANDAL dan RKL-RPL apabila dikemudian hari terjadi perubahan usaha dan/atau kegiatan yang sangat mendasar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 5) Rekomendasi hasil penilaian dokumen ANDAL dan RKL-RPL ini selanjutnya digunakan sebagai dasar pertimbangan sekaligus merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam penerbitan izin;
 - 6) Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam rekomendasi ini akan diadakan perbaikan kembali sebagaimana mestinya.

Keterangan

Perseroan telah melaporkan pelaksanaan upaya pengelolaan dan upaya pemantauan lingkungan hidup kepada Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Gresik sebagaimana pelaporan terakhir dibuktikan dengan Tanda Terima Surat Nomor: 05/BBSS/XII/2019 tanggal 2 Desember 2019 perihal Pelaporan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Semester I Tahun 2019.

11. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Pelaksanaan *Corporate Social Responsibility (CSR)* merupakan komitmen dan langkah strategis Perseroan dalam menjaga pertumbuhan dan keberlangsungan bisnis Perusahaan. Dengan visi mewujudkan tanggung jawab sosial

Perseroan yang baik untuk mewujudkan visi, Perseroan menerapkan prinsip tiga pilar pembangunan berkelanjutan (*profit, people, and planet*) dengan mengintegrasikan tiap prinsip-prinsip bisnis yang berkelanjutan. Perseroan meyakini bahwa dengan pendekatan yang seimbang antara kinerja ekonomi, kinerja lingkungan, dan kinerja sosial akan mendukung peran Perusahaan dalam pembangunan yang berkelanjutan.

Perseroan secara konsisten melaksanakan kegiatan CSR sebagai wujud apresiasi dan upaya pendekatan diri kepada komunitas dalam rangka penguatan ekonomi masyarakat dan lingkungan sekitar. Kegiatan tersebut merupakan bentuk investasi Perseroan untuk mendapatkan dukungan penuh dari masyarakat dalam hal kelangsungan usaha.

Secara umum, pelaksanaan program CSR Perseroan telah mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku, antara lain Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas; Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2012 Tentang Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perseroan Terbatas; Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-09/MBU/07/2016 tentang Program Kemitraan dan Bina Lingkungan Badan Usaha Milik Negara. Pada dasarnya, pelaksanaan CSR ini dirancang dengan memperhatikan tujuan pembangunan berkelanjutan yang berprinsip memenuhi kebutuhan saat ini, tanpa mengabaikan hak generasi mendatang.

No.	Jenis Kegiatan	Penerima	Tanggal Penyerahan	Nilai Nominal CSR	Keterangan
1.	Hari Raya Idul Adha 1439 H	Takmir Mesjid Desa Prambangan	22 Agustus 2018	Rp. 3.000.000	diserahkan dalam bentuk hewan Qurban
2.	Hari Raya Idul Adha 1439 H	Takmir Mesjid Desa Gendong	22 Agustus 2018	Rp. 3.000.000	diserahkan dalam bentuk hewan Qurban
3.	Kegiatan Malam Selawe Bulan Ramadhan 1440 H Kecamatan Kebomas	Takmir Mesjid Kecamatan Kebomas	13 Mei 2019	Rp. 500.000	diserahkan dalam bentuk Tunai
4.	Hari Raya Idul Adha 1440 H	Takmir Mesjid Desa Prambangan	10 Agustus 2019	Rp. 3.000.000	diserahkan dalam bentuk hewan Qurban
5.	Hari Raya Idul Adha 1440 H	Takmir Mesjid Desa Gendong	10 Agustus 2019	Rp. 3.000.000	diserahkan dalam bentuk hewan Qurban

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN, DAN HARGA PENJUALAN SEJAK TAHUN BUKU TERAKHIR YANG DAPAT MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN, SELAIN FAKTOR RISIKO YANG DI LUAR KENDALI PERSEROAN SEBAGAIMANA TELAH DIUNGKAPKAN PADA BAB FAKTOR RISIKO.

SETIAP KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT DIKETAHUI YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PENJUALAN BERSIH ATAU PENDAPATAN USAHA, PENDAPATAN DARI OPERASI BERJALAN, PROFITABILITAS, LIKUIDITAS ATAU SUMBER MODAL, ATAU PERISTIWA YANG AKAN MENYEBABKAN INFORMASI KEUANGAN YANG DILAPORKAN TIDAK DAPAT DIJADIKAN INDIKASI ATAS HASIL OPERASI ATAU KONDISI KEUANGAN MASA MENDATANG, TELAH DIUNGKAPKAN SEBAGAI FAKTOR RISIKO YANG BERADA DILUAR KENDALI PERSEROAN, SEBAGAIMANA TELAH DIUNGKAPKAN PADA BAB FAKTOR RISIKO.

X. EKUITAS

Tabel di bawah ini menyajikan ekuitas yang bersumber dari laporan keuangan Perseroan tanggal 30 September 2019, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016. Laporan keuangan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, ditandatangani oleh Ahalik, S.E., Ak., M.Si., M.Ak., CPA, CPSAK, CPMA, CA (Ijin Akuntan Publik No.AP.1292), sedangkan laporan Keuangan Perseroan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 telah diaudit oleh KAP Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan opini wajar tanpa modifikasian, yang ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan (Ijin Akuntan Publik No. AP.0147).

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 September	31 Desember		
	2019	2018	2017	2016
EKUITAS				
Modal Saham	70.000.000	65.330.000	250.000	250.000
Penghasilan Komprehensif Lain	141.260	59.442	30.117	-
Tambahan Modal Disetor	29.004.000	29.004.000	29.004.000	29.004.000
Saldo Laba (Akumulasi Rugi)	2.957.424	(901.766)	(1.384.886)	(897.410)
JUMLAH EKUITAS	102.102.684	93.491.676	27.899.231	28.356.590

Berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan antara lain:

- (i) menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada Masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada BEI;
- (ii) melakukan pencatatan seluruh saham-saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan pada BEI, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia;
- (iii) menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk;
- (iv) menyetujui tindakan Perseroan untuk menyesuaikan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar Perseroan;
- (v) menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru yang merupakan sekitar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum dengan nilai nominal masing-masing Rp20,- (dua puluh Rupiah) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan BEI yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan: - sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka Penawaran Umum kepada masyarakat melalui Pasar Modal tersebut di atas;
- (vi) menyetujui untuk melakukan penerbitan Waran Seri I Perseroan sebanyak-banyaknya 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta) saham baru yang merupakan sekitar 21,43% (dua puluh satu koma empat puluh tiga persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka penawaran umum;
- (vii) memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi, dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana dimaksud di atas termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, info memo atau offering circular dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan;

- b. mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, pada BEI dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - c. mendaftarkan saham-saham dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut;
 - d. mengumumkan dalam surat kabar, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan;
 - e. membuat dan menandatangani Perjanjian Penjaminan Emisi Efek;
 - f. membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek bersifat ekuitas dengan KSEI;
 - g. menunjuk para profesi penunjang dan Lembaga Penunjang Pasar Modal (termasuk tetapi tidak terbatas pada Konsultan Hukum, Notaris, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek);
 - h. membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada OJK dan BEI, yang mana relevan;
 - i. memberi segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan;
 - j. membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta, perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya;
 - k. meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi-instansi yang berwenang seluruhnya tanpa ada yang dikecualikan sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan Pasar Modal dan/atau Peraturan OJK dan/atau Peraturan BEI;
 - l. hal-hal yang berkaitan;
- (viii) memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris, untuk menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan;
- (ix) menyetujui pengangkatan kembali seluruh susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru termasuk Komisaris Independen, terhitung sejak ditutupnya Rapat;
- (x) menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan) Nomor IX.J.1. Lampiran Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor 179/BL/2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik tanggal empat belas Mei tahun dua ribu delapan (14-05-2008), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal empat belas Maret tahun dua ribu tujuh belas (14-03-2017), Nomor: 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 32/POJK.04/2014 tanggal delapan Desember tahun dua ribu empat belas (08-12-2014) tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 034/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 035/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal dua puluh sembilan Desember tahun dua ribu empat belas (29-12-2014), Nomor: 38/POJK.04/2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberi Hak Memesan Terlebih Dahulu

Jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) atau 3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta) saham, masing-masing saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham dengan susunan kepemilikan saham sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	14.000.000.000	280.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
1. AAAnugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	99,9986
2. AAAbadi	50.000	1.000.000	0,0014
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	3.500.000.000	70.000.000.000	100
Jumlah Saham dalam Portepel	10.500.000.000	210.000.000.000	-

Setelah RUPS tersebut hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan struktur permodalan Perseroan. Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) saham baru atau 27% (dua puluh tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham.

Rencana Penawaran Umum

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dengan menerbitkan saham biasa atas nama yang seluruhnya adalah saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan sebanyak 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) saham dengan nilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah) atau sebesar 27% (dua puluh tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum ini. Keseluruhan saham tersebut ditawarkan dengan Harga Penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp156.000.000.000,- (seratus lima puluh enam miliar Rupiah).

Di bawah ini disajikan posisi ekuitas proforma Perseroan pada tanggal 30 September 2019 setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham ini:

(dalam ribuan Rupiah, kecuali untuk jumlah saham dan Harga Penawaran)

Uraian dan Keterangan	Posisi ekuitas menurut laporan posisi keuangan pada tanggal 30 September 2019	Perubahan ekuitas setelah tanggal 30 September 2019 jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut:	Proforma ekuitas pada tanggal 30 September 2019 setelah Penawaran Umum Perdana Saham
Modal saham	70.000.000	26.000.000	96.000.000
Penghasilan Komprehensif Lain	141.260	-	141.260
Tambahan Modal Disetor	29.004.000	130.000.000	159.004.000
Saldo Laba (Akumulasi Rugi)	2.957.424	-	2.957.424
Jumlah Ekuitas	102.102.684	156.000.000	258.102.684

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.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, keputusan mengenai pembagian dividen ditetapkan melalui persetujuan pemegang saham pada RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi dari Direksi Perseroan. Perseroan dapat membagikan dividen kas pada tahun dimana Perseroan mencatatkan saldo laba positif. Anggaran Dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen kas interim selama dividen kas interim tersebut tidak menyebabkan nilai aset bersih Perseroan menjadi lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor serta dengan memperhatikan ketentuan mengenai penyisihan cadangan wajib sebagaimana yang dipersyaratkan dalam UUPT. Distribusi tersebut akan ditentukan oleh Direksi Perseroan setelah disetujui Dewan Komisaris. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, distribusi dividen interim harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan, dan Direksi bersama-sama dengan Dewan Komisaris akan bertanggung jawab secara tanggung renteng dalam hal dividen interim tidak dikembalikan ke Perseroan.

Setelah Penawaran Umum Saham Perdana ini, manajemen Perseroan berencana membayarkan dividen kas kepada pemegang saham Perseroan dalam jumlah setinggi-tingginya 20% (dua puluh persen) atas laba bersih tahun berjalan Perseroan mulai tahun buku 2020. Besarnya pembagian dividen akan bergantung pada hasil kegiatan usaha dan arus kas Perseroan serta prospek usaha, kebutuhan modal kerja, belanja modal dan rencana investasi Perseroan di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan pembatasan peraturan dan kewajiban lainnya.

Apabila keputusan telah dibuat untuk membayar dividen, dividen tersebut akan dibayar dalam Rupiah. Tidak ada *negative covenant* yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

XII. PERPAJAKAN

A. PERPAJAKAN UNTUK PEMEGANG SAHAM

Pajak Penghasilan atas dividen saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 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 dikecualikan dari objek pajak dengan syarat:

- 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% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek juncto Keputusan Menteri Keuangan No. 282/KMK.04/1997 tanggal 20 Juni 1997 tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek juncto Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-06/PJ.4/1997 tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham, telah ditetapkan sebagai berikut:

- atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari transaksi penjualan saham di bursa efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% (satu per seribu) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan yang bersifat final. Pengenaan Pajak Penghasilan dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggaraan bursa efek melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham.
- pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan sebesar 0,5% (setengah persen) dari nilai saham perusahaan pada saat penawaran umum perdana.
- pemilik saham pendiri diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai dengan ketentuan di atas. Dalam hal ini, pemilik saham pendiri untuk kepentingan perpajakan dapat menghitung final atas dasar anggapannya sendiri bahwa sudah ada penghasilan. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan atas saham pendiri dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di bursa efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memanfaatkan kemudahan tersebut, maka penghitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008.

Sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) huruf angka 1 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, atas penghasilan dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, dipotong pajak oleh pihak yang wajib membayarkan sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto. Dalam hal Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan sebagaimana dimaksud tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% (seratus persen) daripada tarif sebagaimana dimaksud atau sebesar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah brutonya.

Sesuai dengan Pasal 17 ayat (2c) Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 juncto Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri juncto Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.03/2010 tanggal 14 Juni 2010 tentang Tata Cara Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Dividen yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri, atas penghasilan berupa dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri dikenai Pajak Penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto dan bersifat final. Pengenaan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dilakukan melalui pemotongan oleh pihak yang membayar atau pihak lain yang ditunjuk selaku pembayar dividen yang dilakukan pada saat dividen disediakan untuk dibayarkan.

Pemotongan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf angka 1 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 di atas tidak dilakukan atas dividen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (sebagaimana disebutkan pada paragraf pertama di atas) dan dividen yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2c) Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (sebagaimana disebutkan pada paragraf keempat di atas).

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan Kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan Sebagai Objek Pajak Penghasilan, dividen dari saham pada perseroan terbatas yang tercatat pada bursa efek di Indonesia dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, atas penghasilan dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah, subjek pajak dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak luar negeri selain bentuk usaha tetap di Indonesia dipotong pajak sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah bruto oleh pihak yang wajib membayarkan. Dalam hal dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya dilakukan kepada penduduk suatu negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") dengan Indonesia dan memenuhi ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010 juncto Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2010, dipotong dengan tarif yang lebih rendah sesuai dengan P3B.

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 telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM 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 SAHAM PERDANA INI.

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 Perseroan No. 125 tanggal 23 Desember 2019 dan Akta Addendum Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum No. 104 tanggal 21 Januari 2020 dan Akta Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum No. 131 tanggal 24 Maret 2020 yang semuanya dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn., Notaris di Kota Tangerang (selanjutnya disebut “Perjanjian Penjaminan Emisi Efek”), dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat sesuai bagian penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli saham yang 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 mengikatkan 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 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)	(%)
PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK				
1.	PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia	1.300.000.000	156.000.000.000	100
TOTAL		1.300.000.000	156.000.000.000	100

PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan baik langsung maupun tidak langsung.

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 13 – 23 Maret 2020.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, berada pada kisaran harga Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham. Dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal tersebut di atas maka berdasarkan kesepakatan antara Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan Perseroan ditetapkan Harga Penawaran sebesar Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) .

Penentuan harga ini juga telah mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat bookbuilding dilakukan;
- Kinerja keuangan Perseroan;

- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri prospektif di Indonesia;
- Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat ini, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan; dan
- Mempertimbangkan kinerja saham perusahaan sejenis di pasar sekunder yang sahamnya sudah tercatat di bursa efek regional.

Selain faktor-faktor tersebut diatas, dalam menentukan harga, digunakan juga metode analisa komparatif *Price to earning* rasio. Dalam melakukan analisa komparatif tersebut, Perseroan mempertimbangkan *Price to Earning* rasio dari perusahaan sejenis yang sahamnya sudah tercatat di bursa efek regional yang memiliki jumlah aset, pendapatan dan laba bersih relatif serupa dengan Perseroan sebagai acuan yang kemudian akan dibandingkan dengan Perseroan sesuai dengan estimasi laba Perseroan dimasa yang akan datang.

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 Ganda Nainggolan dan Rekan

Epiwalk Offices Suites 6th floor Unit B 640
Komplek Rasuna Epicentrum
Jl. Rasuna Said, Kuningan
Jakarta Selatan

- STTD : Nomor STTD.AP-556/PM.2/2018 tanggal 6 Juni 2018 atas nama Ahalik, S.E., Ak., M.Si., M.Ak., CPA, CPSAK, CMPA, CA.
- Keanggotaan Asosiasi : IAPI No. Keanggotaan asosiasi profesi: 1292
- Pedoman Kerja : Standar Profesional Akuntan Publik yang ditetapkan oleh IAPI
- Surat Penunjukan : Nomor 037/VI-19/KAPMGN/101 tanggal 24 Juni 2019

Tugas dan kewajiban pokok:

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

2. KONSULTAN HUKUM

William Hendrik Esther

Palma One
3rd Floor Suite 308
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. X2 No.4
Jakarta Selatan 12950

- STTD : Nomor: STTD.KH-85/PM.2/2018 atas nama Hendrik Silalahi, S.H.
- Keanggotaan Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal Nomor 201717
- Pedoman Kerja : Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, Lampiran dari Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. KEP.01/HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2005 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. KEP.04/HKHPM/XI/2012 tanggal 6 Desember 2012, Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 01/KEPHKHPM/II/2014 tanggal 4 Februari 2014 dan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. 02/KEPHKHPM/V/2017 tanggal 30 Mei 2017
- Surat Penunjukan : Nomor: 4/SRT-LGL/VI/2019 tanggal 17 Juni 2019 perihal Penunjukan Sebagai Konsultan Hukum Independen Penawaran Umum Perdana Saham PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera

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.

Pengalaman kerja di Bidang Pasar Modal selama 3 (tiga) tahun terakhir:

No	Perusahaan	Jenis Pekerjaan	Tahun
1	PT Sriwahana Adityakarya Tbk.	<ol style="list-style-type: none"> Melakukan pemeriksaan dari segi hukum (selanjutnya disebut sebagai "Pemeriksaan Dari Segi Hukum") dan membuat laporan atas hasil Pemeriksaan Dari Segi Hukum (selanjutnya disebut sebagai "Laporan Pemeriksaan Hukum") sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal Membuat pendapat dari segi hukum atau <i>legal opinion</i> sebagai hasil dari Pemeriksaan Dari Segi Hukum terhadap Perseroan (selanjutnya disebut "Pendapat Hukum"). 	2018
2	PT MD Pictures Tbk.	<ol style="list-style-type: none"> Melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum dan membuat Laporan Pemeriksaan Hukum sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di pasar modal; Membuat Pendapat Hukum. 	2018
3	PT Capri Nusa Satu Development Tbk.	<ol style="list-style-type: none"> Melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum dan membuat Laporan Pemeriksaan Hukum sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di pasar modal; Membuat Pendapat Hukum. 	2019
4	PT Communication Cable Systems Indonesia Tbk.	<ol style="list-style-type: none"> Melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum dan membuat Laporan Pemeriksaan Hukum sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di pasar modal; Membuat Pendapat Hukum. 	2019
5	PT Eastparc Hotel Tbk	<ol style="list-style-type: none"> Melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum dan membuat Laporan Pemeriksaan Hukum sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di pasar modal; Membuat Pendapat Hukum. 	2019

3. NOTARIS

Sugih Haryati, S.H., M.KN.

Rukan Ginza Blok A No. 6
Pinang, Kota Tangerang
Banten

STTD : Nomor STTD.N-135/PM.2/2018 tanggal 7 Agustus 2018 atas nama Sugih Haryati

Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI) No. 0429319840712

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 : 12/SH/ADM/VI/2019

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.

Pengalaman kerja di Bidang Pasar Modal selama 3 (tiga) tahun terakhir:

No	Perusahaan	Jenis Pekerjaan	Tahun
1	PT HK Metals Utama Tbk	IPO	2018
2	PT Eastparc Hotel Tbk	IPO	2019
3	PT Trinitan Metals and Minerals	IPO	2019

4. BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Adimitra Jasa Korpora

Rukan Kirana Boutique Office

Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5

Kelapa Gading - Jakarta Utara 14250

- Keanggotaan Asosiasi : Anggota Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI)
 Pedoman Kerja : Surat Keputusan Anggota Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor KEP-41/D.04/2014 tentang Persetujuan Izin Usaha sebagai Biro Administrasi Efek kepada PT Adimitra Jasa Korpora.
 Surat Penunjukan : PW-149/BBSS/102019 tertanggal 22 Oktober 2019

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas dan kewajiban pokok Biro Administrasi Efek ("BAE") dalam Penawaran Umum ini, sesuai dengan Peraturan Pasar Modal yang berlaku meliputi penerimaan pemesanan saham berupa Daftar Pemesanan Pembelian Saham ("DPSS") 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.

Pengalaman kerja di Bidang Pasar Modal selama 3 (tiga) tahun terakhir:

No	Perusahaan	Jenis Pekerjaan	Tahun
1	PT Pelayaran Tamarin Samudra, Tbk	IPO	2017
2	PT Terregra Asia Energy, Tbk	IPO	2017
3	PT Alfa Energy Investama, Tbk	IPO	2017
4	PT Totalindo Eka Persada, Tbk	IPO	2017
5	PT Kirana Megatara, Tbk	IPO	2017
6	PT Mark Dynamic Indonesia, Tbk	IPO	2017
7	PT Emdeki Utama, Tbk	IPO	2017
8	PT Malacca Trust Wuwungan Insurance, Tbk	IPO	2017
9	PT Campina Ice Cream Industry, Tbk	IPO	2017
10	PT Borneo Olah Sarana Sukses, Tbk	IPO	2018
11	PT Jaya Trisindo, Tbk	IPO	2018

No	Perusahaan	Jenis Pekerjaan	Tahun
12	PT Indah Prakasa Sentosa, Tbk	IPO	2018
13	PT Guna Timur Raya, Tbk	IPO	2018
14	PT Sriwahana Adityakarta, Tbk	IPO	2018
15	PT Transcoal Pasific, Tbk	IPO	2018
16	PT Batavia Prosperindo Trans, Tbk	IPO	2018
17	PT MD Pictures, Tbk	IPO	2018
18	PT Madusari Murni Indah, Tbk	IPO	2018
19	PT Pratama Abadi Nusa Industri, Tbk	IPO	2018
20	PT Cottonindo Ariesta, Tbk	IPO	2018
21	PT Superkrane Mitra Utama, Tbk	IPO	2018
22	PT Kota Satu Property, Tbk	IPO	2018
23	PT Distribusi Voucher Nusantara, Tbk	IPO	2018
24	PT Sentral Mitra Informatika, Tbk	IPO	2018
25	PT Satria MEga Kencana, Tbk	IPO	2018
26	PT Estika Tata Tiara, Tbk	IPO	2019
27	PT Citra Putra Realty, Tbk	IPO	2019
28	PT Armada Berjaya Trans, Tbk	IPO	2019
29	PT Wahana Interfood Nusantara, Tbk	IPO	2019
30	PT Jasnita Telekomindo, Tbk	IPO	2019
31	PT Communication Cable Systems Indonesia, Tbk	IPO	2019
32	PT Surya Fajar Capital, Tbk	IPO	2019
33	PT Krida Jaringan Nusantara, Tbk	IPO	2019
34	PT Indonesian Tobacco, Tbk	IPO	2019
35	PT Eastparc Hotel, Tbk	IPO	2019
36	PT Inocycle Technology Group, Tbk	IPO	2019
37	PT Arkha Jayanti Persada, Tbk	IPO	2019
38	PT Satyamitra Kemas Lestari, Tbk	IPO	2019
39	PT Hensel Davest Indonesia, Tbk	IPO	2019
40	PT Telefast Indonesia, Tbk	IPO	2019
41	PT Gunuung Raja Paksi, Tbk	IPO	2019
42	PT Gaya Abadi Sempurna, Tbk	IPO	2019
43	PT Itama Ranoraya, Tbk	IPO	2019
44	PT Digital Mediatama Maxima, Tbk	IPO	2019
45	PT Singaraja Putra, Tbk	IPO	2019
46	PT Dana Brata Luhur, Tbk	IPO	2019
47	PT Asuransi Adira Dinamika, Tbk	IPO	2019

XV. KETENTUAN PENTING DALAM ANGGARAN DASAR DAN KETENTUAN PENTING LAINNYA TERKAIT PEMEGANG SAHAM

Anggaran Dasar Perseroan telah menyesuaikan dengan Peraturan POJK No.8/POJK.04/2017. Berikut adalah uraian mengenai ketentuan anggaran dasar Perseroan yang termaktub dalam Akta No. 74 tanggal 22 November 2019.

Ketentuan penting dalam Anggaran Dasar Perseroan antara lain sebagai berikut:

Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha

1. Maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa;
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha, sebagai berikut:

Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia 68110

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

Modal

1. Modal dasar Perseroan berjumlah Rp280.000.000.000,- (dua ratus delapan puluh miliar Rupiah) terbagi atas 14.000.000.000 (empat belas miliar) saham masing-masing saham bernilai nominal Rp20,- (dua puluh Rupiah);
2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebanyak 3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta) saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) oleh para Pemegang Saham yang telah mengambil bagian dan rincian serta nilai nominal yang akan disebut pada akhir sebelum penutup akta ini;
3. Saham-saham yang belum dikeluarkan akan dikeluarkan oleh Direksi menurut keperluan modal Perseroan, pada waktu dan dengan harga serta persyaratan yang ditetapkan oleh Rapat Direksi dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (selanjutnya disingkat "RUPS"), dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar, Undang-Undang nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia termasuk peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan Bursa Efek di Republik Indonesia, sepanjang pengeluaran saham tersebut tidak dengan harga di bawah harga nominal.
4. Penyetoran atas saham dalam bentuk lain selain uang baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. benda yang akan dijadikan setoran modal dimaksud wajib diumumkan kepada publik pada saat pemanggilan RUPS mengenai penyetoran tersebut;
 - b. benda yang dijadikan sebagai setoran modal wajib dinilai oleh penilai yang terdaftar di OJK dan tidak dijamin dengan cara apapun;
 - c. memperoleh persetujuan RUPS;
 - d. dalam hal benda yang dijadikan sebagai setoran modal dilakukan dalam bentuk saham perseroan yang tercatat di BEI, maka harganya harus ditetapkan berdasarkan nilai pasar wajar; dan
 - e. dalam hal penyetoran tersebut berasal dari laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan, dan/atau unsur modal sendiri, maka laba ditahan, agio saham, laba bersih Perseroan, dan/atau unsur modal sendiri lainnya tersebut sudah dimuat dalam Laporan Keuangan Tahunan terakhir yang telah diperiksa oleh Akuntan yang terdaftar di OJK dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.
5. RUPS yang memutuskan untuk menyetujui Penawaran Umum, harus memutuskan:
 - a. jumlah maksimal saham dalam simpanan yang akan dikeluarkan kepada masyarakat; dan
 - b. pemberian kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menentukan dan menyatakan jumlah pasti saham yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum tersebut. Kuorum dan keputusan RUPS

- untuk menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan melalui Penawaran Umum harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 15 Anggaran Dasar ini.
6. Jika saham yang masih dalam simpanan hendak dikeluarkan dengan cara penawaran umum terbatas, maka dilakukan dengan ketentuan berikut:
- a) seluruh Pemegang Saham yang namanya telah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal yang ditetapkan oleh atau berdasarkan keputusan RUPS dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia mempunyai hak untuk membeli terlebih dahulu saham yang akan dikeluarkan tersebut (selanjutnya hak tersebut disebut juga dengan "Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu" atau disingkat "HMETD") dan masing-masing Pemegang Saham tersebut akan memperoleh HMETD menurut perbandingan jumlah saham yang tercatat atas namanya dalam Daftar Pemegang Saham yang dimaksud di atas dengan penyeteroran tunai dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan oleh atau berdasarkan keputusan RUPS yang menyetujui pengeluaran saham baru tersebut;
 - b) Pengeluaran Efek bersifat ekuitas tanpa memberikan HMETD kepada Pemegang Saham dapat dilakukan dalam hal pengeluaran saham :
 1. ditujukan kepada karyawan Perseroan;
 2. ditujukan kepada pemegang obligasi atau Efek lain yang dapat dikonversi menjadi saham, yang telah dikeluarkan dengan persetujuan RUPS;
 3. dilakukan dalam rangka reorganisasi dan/atau restrukturisasi yang telah disetujui oleh RUPS; dan/atau
 4. dilakukan sesuai dengan peraturan di bidang Pasar Modal yang memperbolehkan penambahan modal tanpa HMETD.
 - c) HMETD harus dapat dialihkan dan diperdagangkan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu;
 - d) Pengeluaran saham dengan cara penawaran umum terbatas harus dengan persetujuan terlebih dahulu dari RUPS pada waktu dan dengan cara dan harga serta dengan persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan keputusan RUPS, dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar, peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia termasuk peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia;
 - e) Apabila HMETD tidak diambil oleh pemegang HMETD maka harus dialokasikan kepada semua Pemegang Saham yang memesan tambahan Saham bersifat ekuitas, dengan ketentuan apabila jumlah Saham bersifat ekuitas yang akan dikeluarkan, Saham tersebut wajib dialokasikan sebanding dengan jumlah HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing Pemegang Saham yang memesan tambahan Saham bersifat ekuitas;
 - f) Apabila setelah alokasi tersebut masih terdapat sisa saham sebagaimana yang dimaksud ayat 4 di atas, maka sisa saham tersebut akan dikeluarkan oleh Direksi berdasarkan RUPS kepada pihak yang telah menyatakan kesediaannya untuk membeli sisa saham tersebut dengan harga yang sama, dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia;
 - g) 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.
 - h) Penambahan modal disetor menjadi efektif setelah terjadinya penyeteroran, dan saham yang diterbitkan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham yang mempunyai klasifikasi yang sama yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus pemberitahuan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
7. Ketentuan dalam Pasal 4 ayat (3) di atas secara mutatis-mutandis juga berlaku dalam hal Perseroan mengeluarkan obligasi konversi dan/atau waran dan/atau efek lainnya yang sejenis tersebut, dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia;
8. Penambahan modal dasar yang mengakibatkan modal ditempatkan dan disetor menjadi kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar, dapat dilakukan sepanjang :
- a. telah memperoleh persetujuan RUPS untuk menambah modal dasar;
 - b. telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
 - c. penambahan modal ditempatkan dan disetor sehingga menjadi paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana

- dimaksud dalam ayat (8) huruf b Pasal ini;
- d. dalam hal penambahan modal disetor sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) huruf c Pasal ini tidak terpenuhi sepenuhnya, maka Perseroan harus mengubah kembali Anggaran Dasarnya, sehingga modal dasar dan modal disetor memenuhi ketentuan Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) UUPT, dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah jangka waktu dalam ayat (8) huruf c Pasal ini tidak terpenuhi;
 - e. persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) huruf a Pasal ini termasuk juga persetujuan untuk mengubah Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) huruf d Pasal ini.
9. Perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penambahan modal dasar menjadi efektif setelah terjadinya penyeteroran modal yang mengakibatkan besarnya modal disetor menjadi paling kurang 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar dan mempunyai hak-hak yang sama dengan saham lainnya yang diterbitkan oleh Perseroan, dengan tidak mengurangi kewajiban Perseroan untuk mengurus persetujuan perubahan Anggaran Dasar dari Menteri atas pelaksanaan penambahan modal disetor tersebut.
 10. Perseroan dapat membeli kembali saham-saham yang telah dibayar penuh dan pembelian kembali saham tersebut dengan memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan di bidang Pasar Modal.

Saham

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama dan dikeluarkan atas nama pemiliknya yang terdaftar dalam buku Daftar Pemegang Saham.
2. Perseroan dapat mengeluarkan saham dengan nilai nominal atau tanpa nilai nominal.
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 1 (satu) saham, dan setiap 1 (satu) saham memberikan 1 (satu) hak suara.
5. Apabila 1 (satu) saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan menunjuk secara tertulis seorang di antara mereka atau menunjuk orang 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 tersebut diatas belum dilaksanakan, para Pemegang Saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam RUPS, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.
7. Bukti Kepemilikan Saham sebagai berikut:
 - a) 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.
 - b) Apabila dikeluarkan surat saham, maka untuk setiap saham diberi sehelai surat saham.
8. Setiap Pemegang Saham menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam RUPS serta peraturan perundang undangan.
9. Untuk saham Perseroan yang tercatat dalam Bursa Efek di Republik Indonesia berlaku peraturan perundang-undangan dibidang Pasar Modal dan UUPT di Republik Indonesia.
10. Seluruh saham yang dikeluarkan Perseroan dapat dijamin dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemberian jaminan saham, peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan UUPT.

Surat Saham

1. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti pemilikan 2 (dua) atau lebih saham yang dimiliki oleh seorang Pemegang Saham.
2. Pada surat saham harus dicantumkan sekurang-kurangnya :
 - a. nama dan alamat Pemegang Saham;
 - b. nomor surat saham;
 - c. nilai nominal saham;
 - d. tanggal pengeluaran surat saham;
3. Pada surat kolektif saham sekurang-kurangnya 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;
4. Surat saham dan/atau surat kolektif saham harus dicetak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Republik Indonesia dan ditandatangani oleh Direktur Utama dan seorang anggota Dewan Komisaris, yang ditunjuk oleh Rapat Dewan Komisaris, atau tanda-tangan tersebut dicetak langsung pada surat saham atau surat kolektif saham yang bersangkutan;
 5. Untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif pada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian, Perseroan wajib menerbitkan sertipikat atau konfirmasi tertulis kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau pada Bank Kustodian yang ditandatangani oleh Direktur Utama atau seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Rapat Direksi bersama-sama dengan seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Rapat Dewan Komisaris atau tanda-tangan tersebut dicetak langsung pada konfirmasi tertulis.
 6. Konfirmasi tertulis yang dikeluarkan oleh Perseroan untuk saham yang termasuk dalam Penitipan Kolektif sekurang-kurangnya harus mencantumkan :
 - a. nama dan alamat Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian atau Bank Kustodian yang melaksanakan Penitipan Kolektif yang bersangkutan;
 - b. tanggal pengeluaran konfirmasi tertulis;
 - c. jumlah saham yang tercakup dalam konfirmasi tertulis;
 - d. jumlah nilai nominal saham yang tercakup dalam konfirmasi tertulis;
 - e. ketentuan bahwa setiap saham dalam Penitipan Kolektif dengan klasifikasi yang sama, adalah sepadan dan dapat dipertukarkan antara satu dengan yang lain;
 - f. Persyaratan yang ditetapkan oleh Direksi untuk perubahan konfirmasi tertulis.

Penggunaan Laba dan Pembagian Dividen

1. Laba bersih Perseroan dalam suatu tahun buku seperti tercantum dalam neraca dan perhitungan laba rugi yang telah disahkan oleh RUPS tahunan dan merupakan saldo laba yang positif, dibagi menurut cara penggunaannya yang ditentukan oleh RUPS tersebut.
2. Penggunaan laba bersih setelah dikurangi dengan penyisihan untuk dana cadangan sebagaimana dimaksud Pasal 24 Anggaran Dasar ini, diputuskan oleh RUPS, hanya dapat dibagikan kepada para pemegang saham dalam bentuk dividen apabila Perseroan mempunyai saldo laba positif.
3. Dalam hal terdapat keputusan RUPS terkait dengan pembagian dividen tunai, Perseroan wajib melaksanakan pembayaran dividen tunai kepada pemegang saham yang berhak paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah diumumkannya ringkasan risalah RUPS yang memutuskan pembagian dividen tunai.
4. Dividen hanya dapat dibayarkan sesuai dengan kemampuan keuangan Perseroan berdasarkan keputusan yang diambil dalam RUPS, dalam keputusan mana juga harus ditentukan waktu pembayaran dan bentuk dividen dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku di Bursa Efek di Indonesia di mana saham-saham Perseroan dicatat; Dividen untuk 1 (satu) saham harus dibayarkan kepada orang atas nama siapa saham itu terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham pada hari kerja yang akan ditentukan oleh atau atas wewenang dari RUPS dalam mana keputusan untuk pembagian dividen diambil; Hari pembayaran harus diumumkan oleh Direksi kepada semua pemegang saham; Pemberitahuan mengenai dividen diumumkan paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar berbahasa Indonesia, satu di antaranya berperedaran luas dan satu yang terbit di tempat kedudukan Perseroan sebagaimana ditentukan oleh Direksi dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
5. Dari laba sebelum dikurangi pajak penghasilan dapat diberikan sebagai bonus kepada para anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang besarnya akan ditentukan oleh Direksi, dengan ketentuan bahwa besarnya bonus tersebut tidak boleh melebihi 5% (lima persen).
6. Jika perhitungan laba rugi pada suatu tahun buku menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, maka kerugian itu akan tetap dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi dan dalam tahun buku selanjutnya Perseroan dianggap tidak mendapat laba selama kerugian yang tercatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi itu belum tertutup seluruhnya.
7. Direksi berdasarkan keputusan Direksi dengan persetujuan Dewan Komisaris berhak untuk membagi dividen interim apabila keadaan keuangan Perseroan memungkinkan, dengan ketentuan bahwa dividen interim tersebut akan diperhitungkan dengan dividen yang akan dibagikan berdasarkan keputusan RUPS

tahunan berikutnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 72 UUPT dan dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.

Penggantian Surat Saham

1. Dalam hal surat saham rusak, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika :
 - a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut; dan
 - b. Perseroan telah menerima surat saham yang rusak.
2. Perseroan wajib memusnahkan surat saham yang rusak setelah memberikan penggantian surat saham.
3. Dalam hal surat saham hilang, penggantian surat saham tersebut dapat dilakukan jika :
 - a. pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham adalah pemilik surat saham tersebut;
 - b. Perseroan telah mendapatkan dokumen pelaporan dari Kepolisian Republik Indonesia atas hilangnya surat saham tersebut;
 - c. pihak yang mengajukan permohonan penggantian saham memberikan jaminan yang dipandang cukup oleh Direksi Perseroan; dan
 - d. rencana pengeluaran pengganti surat saham yang hilang telah diumumkan di BEI di mana saham Perseroan dicatatkan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari sebelum pengeluaran pengganti surat saham.
4. Ketentuan tentang surat saham dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Pasal ini, berlaku pula bagi surat kolektif saham;
5. Setelah surat saham pengganti dikeluarkan, surat saham yang dinyatakan hilang tersebut, tidak berlaku lagi terhadap Perseroan.
6. Semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran surat saham pengganti, ditanggung oleh Pemegang Saham yang berkepentingan.
7. Untuk pengeluaran pengganti surat saham yang hilang yang terdaftar pada Bursa Efek di Republik Indonesia berlaku peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan Bursa Efek di Republik Indonesia di tempat saham Perseroan dicatatkan serta wajib diumumkan di Bursa Efek dimana saham Perseroan tersebut dicatatkan sesuai dengan peraturan Bursa Efek di Republik Indonesia di tempat saham Perseroan dicatatkan.
8. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (7) Pasal ini mutatis-mutandis berlaku bagi pengeluaran surat kolektif saham pengganti.

Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus

1. Perseroan berkewajiban untuk mengadakan Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus di tempat kedudukan Perseroan;
2. Dalam Daftar Pemegang Saham dicatat:
 - a. Nama dan alamat para Pemegang Saham;
 - b. Jumlah, nomor dan tanggal perolehan saham yang dimiliki para Pemegang Saham;
 - c. Jumlah yang disetor atas setiap saham;
 - d. Nama dan alamat dan orang atau badan hukum yang menjadi penerima gadai atau fidusia atau saham dan tanggal pembebanan saham tersebut, serta;
 - e. Keterangan lainnya yang dianggap perlu oleh Direksi dan/atau diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Dalam Daftar Khusus dicatat keterangan mengenai kepemilikan saham anggota Direksi dan Dewan Komisaris beserta keluarganya dalam Perseroan dan/atau pada Perseroan lain serta tanggal saham itu diperoleh.
4. Setiap perubahan alamat dari Pemegang Saham wajib diberitahukan secara tertulis kepada Direksi atau kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Direksi); Selama pemberitahuan demikian belum diterima, maka semua surat kepada Pemegang Saham atau pengumuman dan pemanggilan untuk RUPS akan dikirim kepada alamat pemegang saham yang terakhir tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan;
5. Direksi berkewajiban untuk menyimpan dan memelihara Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus sebaik-baiknya;
6. Pencatatan dan/atau perubahan pada Daftar Pemegang Saham harus disetujui Direksi dan dibuktikan dengan penandatanganan pencatatan atas perubahan tersebut oleh Direktur Utama atau salah seorang anggota Direksi atau Kuasa Direksi yang sah (Biro Administrasi Efek yang ditunjuk Direksi), sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.

7. Setiap pendaftaran atau pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham termasuk pencatatan mengenai suatu penjualan, pemindahtanganan, pembebanan yang menyangkut saham atau hak atau kepentingan atas saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar, dan untuk saham yang terdaftar pada Bursa Efek di Indonesia, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal di Indonesia.
8. Atas permintaan pemegang saham yang bersangkutan atau penerima gadai atau penerima fidusia, pembebanan atas saham harus dicatat dalam Daftar Pemegang Saham dengan cara yang akan ditentukan oleh Direksi berdasarkan bukti yang memuaskan yang dapat diterima oleh Direksi mengenai gadai atau fidusia atas saham yang bersangkutan. Pengakuan mengenai gadai saham oleh Perseroan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1153 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya akan terbukti dari pencatatan mengenai gadai itu dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan.

RUPS

1. RUPS terdiri atas :
 - a. RUPS Tahunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Anggaran Dasar ini;
 - b. RUPS lainnya, yang dalam Anggaran Dasar ini disebut juga RUPS Luar Biasa, yaitu RUPS yang diadakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 Anggaran Dasar ini;
2. Istilah RUPS dalam Anggaran Dasar ini berarti keduanya, yaitu : RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa kecuali dengan tegas ditentukan lain.
3. Satu orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara dapat meminta agar diselenggarakan RUPS. Permintaan tersebut diajukan kepada Direksi dengan surat tercatat disertai alasannya;
4. Permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Pasal ini, harus:
 - i. Dilakukan dengan itikad baik;
 - ii. Mempertimbangkan kepentingan Perseroan;
 - iii. Merupakan permintaan yang membutuhkan keputusan RUPS;
 - iv. Disertai dengan alasan dan bahan terkait hal yang harus diputuskan dalam RUPS ; dan
 - v. tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar ini.
5. Direksi wajib melakukan pengumuman RUPS kepada pemegang saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Pasal ini, diterima Direksi;
6. Dalam hal Direksi tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 5 Pasal ini, Pemegang Saham dapat mengajukan kembali permintaan penyelenggaraan RUPS kepada Dewan Komisaris;
7. Dewan Komisaris wajib melakukan pengumuman RUPS kepada Pemegang Saham dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 6 Pasal ini diterima Dewan Komisaris.
8. Dalam hal Direksi atau Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman RUPS dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 5, dan ayat 7 Pasal ini, Direksi atau Dewan Komisaris wajib mengumumkan:
 - i. Terdapat permintaan penyelenggaraan RUPS dari pemegang saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 5 Pasal ini, dan;
 - ii. Alasan tidak diselenggarakan RUPS;
 - dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari sejak diterimanya permintaan penyelenggaraan RUPS dari Pemegang Saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 5, dan ayat 7 Pasal ini;

pengumuman tersebut, paling kurang melalui media:

 - a. 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia, yang berperedaran nasional;
 - b. Situs web BEI; dan
 - c. situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing, dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling kurang bahasa Inggris, yang keduanya memuat informasi yang sama
9. Dalam hal Dewan Komisaris tidak melakukan pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 Pasal ini, Pemegang Saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini, dapat mengajukan permintaan diselenggarakannya RUPS, kepada ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan untuk menetapkan pemberian izin diselenggarakannya RUPS.

10. Pemegang saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini, wajib:
 - a. Melakukan pengumuman, pemanggilan akan diselenggarakan RUPS, pengumuman ringkasan risalah RUPS, atas RUPS yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Pasal ini, dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - b. Melakukan pemberitahuan akan diselenggarakan RUPS dan menyampaikan bukti pengumuman, bukti pemanggilan risalah RUPS, dan bukti pengumuman ringkasan risalah RUPS kepada OJK, atas RUPS yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Pasal ini, dengan memperhatikan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
 - c. Melampirkan dokumen yang memuat nama Pemegang Saham serta jumlah kepemilikan sahamnya pada Perseroan yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS dan penetapan pengadilan dalam pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada huruf b, kepada OJK terkait akan diselenggarakan RUPS tersebut;
11. Pemegang Saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 Pasal ini, wajib tidak mengalihkan kepemilikan sahamnya dalam jangka waktu paling sedikit 6 (enam) bulan sejak RUPS, jika permintaan penyelenggaraan RUPS yang dimohonkannya dipenuhi oleh Direksi atau Dewan Komisaris atau ditetapkan oleh Pengadilan.

RUPS Tahunan

1. RUPS Tahunan diselenggarakan tiap tahun, selambatnya 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup;
2. Dalam RUPS Tahunan :
 - a. Direksi wajib mengajukan laporan tahunan yang telah ditelaah oleh Dewan Komisaris untuk mendapat pengesahan RUPS;
 - b. Direksi wajib mengajukan laporan tahunan mengenai keadaan dan jalannya Perseroan untuk mendapatkan persetujuan RUPS;
 - c. Direksi mengajukan usul penggunaan laba bersih Perseroan dari tahun buku yang baru selesai dan laba yang belum dibagi dari tahun-tahun buku yang lalu untuk mendapat persetujuan rapat;
 - d. Direksi wajib mengajukan kepada RUPS, penunjukan Kantor akuntan publik yang terdaftar di OJK;
 - e. Jika perlu, dilakukan pengangkatan para anggota Direksi dan para anggota Dewan Komisaris Perseroan;
 - f. Direksi dapat mengajukan hal-hal lain demi kepentingan Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
3. Persetujuan laporan tahunan dan pengesahan laporan keuangan oleh RUPS Tahunan berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada anggota Direksi atas pengurusan dan kepada anggota Dewan Komisaris atas pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam laporan tahunan dan laporan keuangan.
4. RUPS Tahunan wajib diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir.

RUPS Luar Biasa

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

Tempat, Pemanggilan dan Pimpinan RUPS

1. RUPS dapat diadakan di :
 - a. tempat kedudukan Perseroan;
 - b. tempat Perseroan melakukan kegiatan usaha utamanya;
 - c. ibukota provinsi dimana tempat kedudukan atau tempat kegiatan usaha utama Perseroan; atau
 - d. provinsi tempat kedudukan Bursa Efek dimana saham Perseroan dicatatkan.RUPS sebagaimana dimaksud dalam butir a, b, c dan d diatas wajib dilakukan di wilayah Negara Republik Indonesia dan wajib ditentukan oleh Perseroan.
2. Pemberitahuan RUPS kepada Otoritas Jasa Keuangan;
 - a. Perseroan wajib terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan mata acara rapat kepada OJK

- paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pengumuman RUPS, dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman RUPS;
- b. Mata acara rapat sebagaimana dimaksud pada butir (a) ayat ini wajib diungkapkan.
 - c. Dalam hal terdapat perubahan mata acara rapat sebagaimana dimaksud pada butir (b) ayat ini, Perseroan wajib menyampaikan perubahan mata acara dimaksud kepada OJK paling lambat pada saat pemanggilan RUPS
- Ketentuan tersebut di atas mutatis mutandis berlaku untuk pemberitahuan penyelenggaraan RUPS oleh Pemegang Saham yang telah memperoleh penetapan pengadilan untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (10)
3. Paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum dilaksanakannya pemanggilan RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pengumuman dan tanggal pemanggilan, Perseroan wajib melakukan pengumuman RUPS kepada para Pemegang Saham bahwa akan diadakan pemanggilan RUPS dengan cara memasang iklan sekurang-kurangnya dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web BEI dan situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling kurang Bahasa Inggris. Bukti pengumuman RUPS sebagaimana dimaksud wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pengumuman RUPS.
 4. Pemanggilan untuk RUPS harus dilakukan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari sebelum tanggal RUPS dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS dengan cara memasang iklan sekurang-kurangnya dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web BEI, dan situs web Perseroan dalam Bahasa Indonesia dan bahasa asing dengan ketentuan bahasa asing yang digunakan paling kurang Bahasa Inggris. Bukti pemanggilan RUPS sebagaimana dimaksud wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah pemanggilan RUPS.
 5. Pemanggilan RUPS harus mencantumkan hari, tanggal, waktu, tempat dan acara rapat, dengan disertai pemberitahuan bahwa bahan yang akan dibicarakan dalam rapat tersedia di Kantor Perseroan mulai dari hari dilakukan pemanggilan sampai dengan tanggal rapat diadakan, kecuali diatur lain dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
 6. Pemanggilan untuk RUPS kedua dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua dilakukan dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS dan disertai informasi bahwa RUPS pertama telah diselenggarakan tetapi tidak mencapai kuorum.
 7. Usul dari Pemegang Saham harus dimasukkan dalam acara RUPS apabila:
 - a. usul yang bersangkutan 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;
 - b. usul yang bersangkutan telah diterima oleh Direksi paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemanggilan RUPS;
 - c. Usulan mata acara rapat yang diusulkan dilakukan dengan itikad baik, mempertimbangkan kepentingan Perseroan, menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara rapat, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
 8. RUPS dipimpin oleh seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris.
 9. Dalam hal semua anggota Dewan Komisaris tidak ada atau berhalangan karena sebab apapun yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Direksi yang ditunjuk oleh Direksi.
 10. Dalam hal semua anggota Direksi tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka RUPS dipimpin oleh Pemegang Saham yang hadir dalam RUPS yang ditunjuk dari dan oleh peserta RUPS.
 11. Dalam hal anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan atas hal yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Dewan Komisaris lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Apabila semua anggota Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah satu direktur yang ditunjuk oleh Direksi. Dalam hal direktur yang ditunjuk oleh Direksi tersebut mempunyai benturan kepentingan atas hal yang akan diputuskan dalam RUPS, maka RUPS dipimpin oleh anggota Direksi yang tidak mempunyai benturan kepentingan. Apabila semua anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan, maka RUPS dipimpin oleh salah seorang Pemegang Saham independen yang ditunjuk oleh para Pemegang Saham lainnya yang hadir dalam RUPS.

Kuorum, Hak Suara dan Keputusan RUPS

1. a. RUPS dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan, tanpa mengurangi ketentuan lain dalam Anggaran Dasar.
 - b. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1.a) tidak tercapai, dapat diadakan pemanggilan RUPS kedua.
 - c. Dalam pemanggilan RUPS kedua harus disebutkan bahwa RUPS pertama telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum.
 - d. RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (1.b) sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat jika dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili paling sedikit 1/3 (satu pertiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.
 - e. Dalam hal kuorum RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (1.d) tidak tercapai, Perseroan dapat memohon kepada OJK agar ditetapkan kuorum kehadiran, jumlah suara untuk pengambilan keputusan, pemanggilan dan waktu penyelenggaraan RUPS untuk RUPS ketiga.
 - f. Pemanggilan RUPS ketiga harus menyebutkan bahwa RUPS kedua telah dilangsungkan dan tidak mencapai kuorum dan RUPS ketiga akan dilangsungkan dengan kuorum yang telah ditetapkan oleh OJK.
 - g. Penetapan Otoritas Jasa Keuangan mengenai kuorum RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (1.f) bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 - h. Pemanggilan RUPS kedua dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPS kedua dilangsungkan dengan tidak memperhitungkan tanggal pemanggilan dan tanggal RUPS.
 - i. RUPS kedua dilangsungkan dalam jangka waktu paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah RUPS yang mendahuluinya dilangsungkan.
2. Pemegang Saham dapat diwakili oleh Pemegang Saham lain atau orang lain dengan surat kuasa; Surat kuasa harus dibuat dan ditandatangani dalam bentuk sebagaimana ditentukan oleh Direksi Perseroan, dengan tidak mengurangi ketentuan undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang bukti perdata dan harus diajukan kepada Direksi sedikitnya 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal RUPS yang bersangkutan.
 3. Mereka yang hadir dalam RUPS harus membuktikan wewenangnya untuk hadir dalam RUPS sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh Direksi atau Dewan Komisaris pada waktu pemanggilan RUPS, dengan ketentuan untuk saham yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia, harus mengindahkan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal di Indonesia.
 4. Ketua RUPS berhak meminta agar surat kuasa untuk mewakili Pemegang Saham diperlihatkan kepadanya pada waktu RUPS diadakan.
 5. Dalam RUPS, tiap saham memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.
 6. Anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam RUPS, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam RUPS tidak dihitung dalam pemungutan suara.
 7. Pemungutan suara mengenai diri orang harus secara tertulis tetapi tidak ditanda-tangani dan harus dimasukkan secara tertutup, kecuali jika Ketua Rapat mengizinkan pemungutan suara dengan cara lain, jika tidak ada pernyataan keberatan dari seorang yang hadir yang berhak mengeluarkan suara. Pemungutan suara mengenai hal-hal lain, harus secara lisan, kecuali jika para Pemegang Saham yang mewakili sedikitnya 10% (sepuluh persen) dari jumlah saham Perseroan yang telah dikeluarkan meminta pemungutan suara secara tertulis atau rahasia.
 8. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka keputusan diambil berdasarkan pemungutan suara sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar ini.
 9. RUPS (termasuk RUPS untuk pengeluaran Efek Bersifat Ekuitas) dapat mengambil keputusan jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang hadir dalam RUPS.
 10. RUPS untuk perubahan anggaran dasar Perseroan yang memerlukan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, kecuali perubahan anggaran dasar dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perseroan dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. RUPS dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
 - b. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam sub a di atas tidak tercapai, maka

- dalam RUPS kedua, keputusan sah apabila dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{5}$ (tiga perlima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS; dan
- c. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam sub b di atas tidak tercapai, maka atas permohonan Perseroan, kuorum kehadiran RUPS ketiga, jumlah suara untuk mengambil keputusan, pemanggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPS ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
11. RUPS untuk mengalihkan kekayaan Perseroan atau menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50 % (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam satu transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, perpanjangan jangka waktu berdirinya Perseroan, dan pembubaran, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. RUPS dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- b. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam sub a di atas tidak tercapai, maka dalam RUPS kedua, keputusan sah apabila dihadiri oleh Pemegang Saham yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh lebih dari $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS; dan
- c. dalam hal kuorum kehadiran sebagaimana dimaksud dalam sub b di atas tidak tercapai, maka atas permohonan Perseroan, kuorum kehadiran, jumlah suara untuk mengambil keputusan, dan pemanggilan, waktu penyelenggaraan RUPS ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan
12. RUPS untuk menyetujui transaksi yang mempunyai benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) Anggaran Dasar ini, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
- a Pemegang Saham yang mempunyai benturan kepentingan dianggap telah memberikan keputusan yang sama dengan keputusan yang disetujui oleh Pemegang Saham independen yaitu Pemegang Saham yang tidak mempunyai benturan kepentingan atas transaksi tersebut (selanjutnya disingkat "Pemegang Saham Independen");
- b RUPS dihadiri oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki seluruh Pemegang Saham Independen dengan tidak mengurangi ketentuan ayat (1) pasal ini, dan keputusan tersebut diambil berdasarkan suara setuju dari Pemegang Saham Independen yang memiliki lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh seluruh Pemegang Saham Independen;
- c dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam sub b di atas tidak tercapai, maka dalam RUPS kedua keputusan sah apabila dihadiri oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen dan disetujui lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah saham yang dimiliki Pemegang Saham Independen yang hadir/diwakili dalam RUPS;
- d Jikalau kuorum dalam rapat kedua tersebut juga tidak terpenuhi, maka atas permohonan Perseroan kuorum kehadiran, jumlah suara untuk mengambil keputusan, pemanggilan dan waktu penyelenggaraan RUPS ditetapkan oleh OJK.
13. Setiap hal yang diajukan oleh para pemegang saham selama pembicaraan atau pemungutan suara dalam RUPS harus memenuhi syarat sebagai berikut :
- a hal tersebut berhubungan langsung dengan salah satu acara RUPS yang bersangkutan; dan
- b hal-hal tersebut diajukan oleh satu atau lebih pemegang saham yang secara bersama-sama mewakili sedikitnya 10 % (sepuluh persen) dari jumlah seluruh saham Perseroan dengan hak suara yang sah.
14. Pemegang saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS namun tidak mengeluarkan suara (abstain) dianggap mengeluarkan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara.

Direksi

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari sedikitnya 2 (dua) orang anggota Direksi, yang terdiri dari :
 - a. seorang Direktur Utama;
 - b. seorang Direktur atau lebih;Anggota Direksi diangkat oleh RUPS, untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat mereka, sampai dengan penutupan RUPS tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud dan dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Orang perseorangan yang menduduki jabatan sebagai anggota Direksi setelah masa jabatannya berakhir dapat diangkat kembali sesuai dengan keputusan RUPS.
2. Yang dapat menjadi anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan pada saat diangkat dan selama menjabat:
 - a. mempunyai akhlak, moral, dan integritas yang baik;
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. dalam 5 (lima) tahun sebelum pengangkatan dan selama menjabat:
 1. tidak pernah dinyatakan pailit;
 2. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit;
 3. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara dan/atau yang berkaitan dengan sektor keuangan; dan
 4. tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang selama menjabat:
 - a) pernah tidak menyelenggarakan RUPS tahunan;
 - b) pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris pernah tidak diterima oleh RUPS atau pernah tidak memberikan pertanggungjawaban sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada RUPS; dan
 - c) pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan, atau pendaftaran dari OJK tidak memenuhi kewajiban menyampaikan laporan tahunan dan/atau laporan keuangan kepada OJK.
 - d. memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan perundang-undangan; dan
 - e. memiliki pengetahuan dan/atau keahlian di bidang yang dibutuhkan Perseroan.
3. Pemenuhan persyaratan sebagai anggota Direksi wajib dimuat dalam surat pernyataan dan disampaikan kepada Perseroan. Surat pernyataan mengenai persyaratan menjadi anggota Direksi tersebut wajib diteliti dan didokumentasikan oleh Perseroan.
4. RUPS dapat mengangkat orang lain untuk mengisi jabatan anggota Direksi yang diberhentikan berdasarkan ayat (2) pasal ini atau bilamana ada suatu lowongan, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam Anggaran Dasar ini.
5. Usulan pengangkatan, pemberhentian dan/atau penggantian anggota Direksi kepada RUPS harus memperhatikan rekomendasi dari Dewan Komisaris atau komite yang menjalankan fungsi nominasi.
6. Seorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Direksi yang diberhentikan berdasarkan ayat (3) pasal ini atau untuk mengisi lowongan atau seorang yang diangkat sebagai tambahan anggota Direksi yang ada, harus diangkat untuk jangka waktu yang merupakan sisa masa jabatan anggota Direksi lainnya yang masih menjabat.
7. Apabila oleh suatu sebab jabatan anggota Direksi lowong, RUPS harus diadakan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya permohonan pengunduran diri, untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
8. Dalam hal oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut harus diselenggarakan RUPS untuk mengangkat Direksi baru dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Dewan Komisaris.
9. Anggota Direksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Direksi yang bersangkutan dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya pemberitahuan secara tertulis tersebut. Terhadap anggota Direksi yang mengundurkan diri tersebut tetap

- dapat dimintakan pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi sejak pengangkatan yang bersangkutan hingga tanggal pengunduran dirinya sebagai anggota Direksi.
10. Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah diterimanya permohonan pengunduran diri Direksi dan hasil penyelenggaraan RUPS;
 11. Jabatan anggota Direksi berakhir dalam hal :
 - a. dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan pengadilan; atau
 - b. tidak lagi memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau meninggal dunia; atau
 - c. diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS; atau
 - d. mengundurkan diri sesuai ketentuan ayat (7) pasal ini; atau
 - e. masa jabatan telah berakhir.
 12. Anggota Direksi dapat diberhentikan untuk sementara waktu oleh Dewan Komisaris apabila mereka bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar ini atau terdapat indikasi melakukan kerugian bagi Perseroan atau melalaikan kewajibannya atau terdapat alasan yang mendesak bagi Perseroan, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. keputusan Dewan Komisaris mengenai pemberhentian sementara anggota Direksi dilakukan sesuai dengan tata cara pengambilan keputusan Rapat Dewan Komisaris;
 - b. pemberhentian sementara dimaksud harus diberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan disertai alasan yang menyebabkan tindakan tersebut dengan tembusan kepada Direksi;
 - c. pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam huruf b ayat ini disampaikan dalam waktu paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah ditetapkannya pemberhentian sementara tersebut;
 - d. anggota Direksi yang diberhentikan sementara tidak berwenang menjalankan pengurusan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan;
 - e. dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kalender setelah pemberhentian sementara dimaksud harus diselenggarakan RUPS yang akan memutuskan apakah mencabut atau menguatkan keputusan pemberhentian sementara tersebut;
 - f. dalam RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf e ayat ini, anggota Direksi yang bersangkutan diberi kesempatan untuk membela diri;
 - g. dalam hal jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari telah lewat, RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf e ayat ini tidak diselenggarakan atau RUPS tidak dapat mengambil keputusan, maka pemberhentian sementara tersebut menjadi batal, dan Direksi yang bersangkutan wajib melakukan tugasnya kembali sebagaimana mestinya.
 13. Anggota Direksi yang diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud pada ayat 10 tidak berwenang:
 - a. menjalankan pengurusan Emiten atau Perusahaan Publik untuk kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik sesuai dengan maksud dan tujuan Emiten atau Perusahaan Publik; dan
 - b. mewakili Emiten atau Perusahaan Publik di dalam maupun di luar pengadilan.
 14. Pembatasan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 11 berlaku sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan:
 - a. terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat 10 huruf e; atau
 - b. lampainya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 10 huruf g.
 15. Ketentuan mengenai Direksi yang belum diatur dalam Anggaran Dasar ini mengacu pada Peraturan OJK di bidang Pasar Modal dan ketentuan serta peraturan perundangan lainnya yang berlaku.

Tugas dan Wewenang Direksi

1. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan sesuai maksud dan tujuan Perseroan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk:
 - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank);

- b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
 - c. membeli aset berupa barang yang tidak bergerak dan perusahaan-perusahaan, kecuali aset yang merupakan inventory Perseroan;
 - d. menyewa dan/atau menyewakan harta perseroan, kecuali yang dalam rangka kegiatan usaha Perseroan sehari-hari;
 - e. menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas harta tetap dan perusahaan-perusahaan (yang bukan merupakan inventory) atau menjaminkan harta kekayaan Perseroan, yang nilainya kurang dari atau sampai dengan 50 % (lima puluh persen) dari total aset Perseroan;
 - f. mengikat Perseroan sebagai penanggung hutang yang nilainya kurang dari atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari total aset Perseroan;
 - g. harus dengan persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan.
2. Untuk menjalankan perbuatan hukum berupa transaksi yang memuat benturan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, Dewan Komisaris atau pemegang saham utama, dengan kepentingan ekonomis Perseroan, Direksi memerlukan persetujuan RUPS berdasarkan suara setuju lebih dari separuh dari pemegang saham yang tidak mempunyai benturan kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (12) di atas dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 3. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
 4. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka salah seorang anggota Direksi lainnya berhak berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;
 5. a. Seorang anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila :
 - i. terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan;
 - ii. anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
 - iii. anggota Direksi yang bersangkutan diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat 11 Anggaran Dasar ini, terhitung sejak keputusan pemberhentian sementara oleh Dewan Komisaris sampai dengan :
 - 1) terdapat keputusan RUPS yang menguatkan atau membatalkan pemberhentian sementara tersebut; atau
 - 2) lampauya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat 12 Anggaran Dasar ini.
 - b. Dalam hal tersebut di atas, yang berhak mewakili Perseroan (dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar ini) adalah :
 - i. anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
 - ii. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
 - iii. pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
6. Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk:
 - a. mengalihkan kekayaan perseroan (yang bukan merupakan persediaan); atau
 - b. menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan;yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah kekayaan bersih (ekuitas) Perseroan, dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.
 7. Perbuatan hukum untuk melakukan Transaksi Material, Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan tertentu sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal, dan untuk transaksi yang memerlukan persetujuan dari RUPS Perseroan adalah dengan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
 8. Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya yang ditunjuk oleh Rapat Direksi dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan diwakili oleh anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk berdasarkan Rapat Dewan Komisaris, dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 9. Direksi wajib meminta persetujuan RUPS sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (11) Anggaran Dasar ini dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal untuk mengajukan kepailitan

- Perseroan.
10. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh RUPS dan wewenang tersebut oleh RUPS dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris.
 11. Ketentuan mengenai Tugas dan Wewenang Direksi yang belum diatur dalam Anggaran Dasar mengacu pada Peraturan OJK di bidang Pasar Modal dan ketentuan serta peraturan perundangan lainnya yang berlaku.

Tugas dan Wewenang Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi.
2. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar.
3. Anggota Dewan Komisaris wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.
4. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud, Dewan Komisaris wajib membentuk Komite Audit dan dapat membentuk komite lainnya.
5. Dewan Komisaris wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud setiap akhir tahun buku.
6. Dewan Komisaris berwenang memberhentikan sementara anggota Direksi dengan menyebutkan alasannya.
7. Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam hal seluruh Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
8. Ketentuan mengenai Tugas dan Wewenang Dewan Komisaris yang belum diatur dalam Anggaran Dasar ini mengacu pada Peraturan OJK di bidang Pasar Modal dan ketentuan serta peraturan perundangan lainnya yang berlaku.

Ketentuan penting lainnya terkait pemegang saham:

Setelah Pernyataan Efektif, Perseroan akan tunduk pada peraturan peraturan OJK yang mengatur mengenai perubahan pengendalian Perseroan, penggabungan usaha, akuisisi atau restrukturisasi Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada POJK No. 74/2016, POJK No.9/2018 dan Peraturan No. IX.E.2.

Berdasarkan POJK No. 11/2017, setiap pihak yang memiliki saham baik langsung maupun tidak langsung paling sedikit 5% dari modal disetor dalam Perseroan, wajib melaporkan kepada OJK atas kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas saham Perseroan baik langsung maupun tidak langsung. Kewajiban laporan perubahan kepemilikan atas saham Perseroan untuk pihak sebagaimana dimaksud berlaku atas setiap perubahan kepemilikan paling sedikit 0,5% dari saham yang disetor dalam Perseroan baik dalam 1 atau beberapa transaksi. Laporan sebagaimana dimaksud wajib disampaikan paling lambat 10 hari sejak terjadinya kepemilikan atau perubahan kepemilikan atas saham Perseroan tersebut.

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 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 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.

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 didaftarkannya saham tersebut di KSEI maka atas saham-Saham Yang Ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham - saham hasil Penawaran Umum 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 Perdana Saham 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 dimana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. MASA PENAWARAN

Masa Penawaran akan berlangsung selama 4 (empat) Hari Kerja, yaitu pada tanggal 2 – 7 April 2020. Jam penawaran akan dimulai pada pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 16.00 WIB.

6. TANGGAL PENJATAHAN

Tanggal Penjataan di mana Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjataan saham untuk setiap pemesanan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah tanggal 9 April 2020.

7. 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: PT Bank Victoria International Tbk
Cabang: Graha BIP
Nomor Rekening: 0810003359
Atas Nama: PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia

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 lokal. Untuk nasabah institusi internasional yang menerima penjatahan pasti dapat melakukan pembayaran dan "*in-good fund*" paling lambat pada Tanggal Distribusi.

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.

8. BUKTI TANDA TERIMA

Penjamin Pelaksana Emisi Efek, 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.

9. PENJATAHAN SAHAM

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia 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 Perdana Saham;
 - 2) Direktur, Komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; dan
 - 3) Afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam angka 1) dan angka 2), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

B. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Porsi penjatahan terpusat merupakan sisa dari porsi penjatahan pasti 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. Para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di BEI, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan terbesar yang ditetapkan oleh BEI di mana saham tersebut akan tercatat; dan
 2. Apabila masih terdapat saham yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan yang tidak dikecualikan, pengalokasian dilakukan secara proporsional, dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

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 Perdana Saham, 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.

10. PENUNDAAN MASA PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM ATAU PEMBATALAN PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

- a. Dalam jangka waktu sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif sampai dengan berakhirnya Masa Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum Perdana Saham untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham, dengan ketentuan :
- 1) Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi :
 - a) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di BEI 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 Perdana saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham 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 Perdana saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a;
 - c) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a kepada OJK paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - d) Perseroan yang menunda Masa Penawaran Umum Perdana saham atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham 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 BEI mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 - 2) dalam hal indeks harga saham gabungan di BEI 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.

11. 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 Perdana Saham 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 – lambatnnya 2 (hari) Hari Kerja setelah Tanggal Penjataan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

Dengan memperhatikan ketentuan mengenai penjataan, apabila terjadi kelebihan pemesanan, maka masing – masing Penjamin Pelaksana Emisi Efek bertanggung jawab untuk mengembalikan uang pembayaran yang telah diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada para pemesan sehubungan dengan pembelian Saham secepat mungkin, namun bagaimanapun juga tidak lebih lambat dari Tanggal Pengembalian. Dalam hal terjadi penundaan atau pembatalan atas Penawaran Umum Perdana saham, maka apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham ini dilaksanakan sebelum Tanggal Pembayaran, maka pengembalian atas uang pemesanan merupakan tanggung jawab dari Penjamin Emisi Efek. Namun, apabila pengumuman penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham 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 Penjataan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham 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 penjataan 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 Penjataan atau tanggal diumumkannya penundaan atau pembatalan Penawaran Umum Perdana saham, maka kesalahan itu bukan merupakan tanggung jawab Penjamin Emisi Efek yang bersangkutan.

12. PENYERAHAN FORMULIR KONFIRMASI PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM

Distribusi Formulir Konfirmasi Penjataan Saham kepada masing-masing rekening efek pemesan saham pada Penjamin Emisi Efek dimana FPPS yang bersangkutan diajukan akan dilaksanakan paling cepat dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Tanggal Penjataan. Formulir Konfirmasi Penjataan atas distribusi saham tersebut dapat diambil dengan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham.

**TATA CARA PEMESANAN SAHAM PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA, TBK (BBSS)
KHUSUS UNTUK MEMENUHI HIMBAUAN BAPAK PRESIDEN JOKO WIDODO DALAM MENGURANGI
PENYEBARAN VIRUS CORONA (COVID-19)**

Sehubungan dengan anjuran pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengurangi interaksi sosial, menjaga jarak aman (*social distancing*) dan menghindari keramaian guna meminimalisir penyebaran penularan virus Corona (Covid-19), maka Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi & Biro Administrasi Efek membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian saham Perseroan selama masa penawaran umum sebagai berikut:

1. **PEMESANAN SAHAM HANYA** bisa dilakukan melalui alamat email ipo.bbss@gmail.com dengan prosedur sbb :
 - a. 1 (satu) alamat email hanya bisa melakukan 1 (satu) kali pemesanan
 - b. Email yang akan diikutkan dalam proses pemesanan adalah email yang diterima pada pukul 08.00 - 12.00 WIB, hal ini guna memberikan kesempatan kepada para pemesan untuk melakukan pembayaran pesanan saham di bank.
 - c. Melampirkan copy KTP
 - d. Menyampaikan pemesanan dengan format :
No. Sub Rekening Efek (SRE)<SPASI>Jumlah Pemesanan (kelipatan 100 saham)<SPASI>Nama Pemesan sesuai Identitas Diri
Contoh : YP0018A3200135 1.000 Andi
Dan juga menyampaikan detail Nomor Rekening untuk Pengembalian Kelebihan Pemesanan (*Refund*) :
Nama Bank<SPASI>No Rekening<SPASI>Nama Pemilik Rekening
Contoh : BCA 1000567890 Budi
2. PEMESANAN PEMESAN akan mendapatkan email balasan yang berisikan :
 - a. Hasil scan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) asli yang telah diisi sesuai dengan pemesanan yang disampaikan untuk dicetak dan ditandatangani oleh Pemesan yang bersangkutan; atau
 - b. Informasi tolakan karena persyaratan tidak lengkap atau email ganda.
3. PEMESAN melakukan pembayaran selambat lambatnya pukul 14.00 WIB ke :
PT BANK VICTORIA INTERNATIONAL, TBK cabang Graha BIP
A/N : PT MIRAE ASSET SEKURITAS
A/C : No. 0810003359
WAJIB MENGISI KOLOM BERITA dengan **No FPPS dan Nama Pemesan sesuai Identitas Diri**.
4. Selambat lambatnya pukul 15.00 WIB di hari terakhir masa penawaran, PEMESAN wajib segera menyampaikan kembali hasil scan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS) yang telah ditandatangani disertai bukti pembayaran dan fotocopy identitas diri ke alamat email ipo.bbss@gmail.com dan WAJIB mengirimkan *hardcopy* dokumen tersebut melalui jasa kurir kepada gerai penawaran umum ke alamat berikut :
PT ADIMITRA JASA KORPORA
Kirana Boutique Office Blok F3 No. 5
Jl. Kirana Avenue III – Kelapa Gading
Jakarta Utara
No. Telp : 021-29745222
5. Guna mengantisipasi risiko penyebaran virus Covid-19, calon pemesan hanya dapat menyampaikan pertanyaan ataupun permintaan informasi secara online, baik melalui telepon di nomor 021-29745222 maupun email di ipo@adimitra-jk.co.id, PT ADIMITRA JASA KORPORA selaku Biro Administrasi Efek (“BAE”) tidak akan melayani pertanyaan/permintaan informasi yang disampaikan secara langsung di kantor BAE.
6. Ketentuan maupun tata cara ini dibuat demi kepentingan bersama, guna melaksanakan himbauan pemerintah untuk mengurangi kerumunan di satu titik dengan tetap memperhatikan pelayanan terhadap calon investor. Ketentuan dan tata cara ini adalah final dan calon pemesan yang ingin berpartisipasi wajib mengikuti tata cara tersebut di atas.
7. Penyelenggara berasumsi bahwa setiap permintaan yang dikirimkan melalui email calon pemesan adalah benar dikirimkan oleh pengirim/calon pemesan dan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan alamat email pemesan oleh pihak lain.

DIHARAPKAN AGAR TIDAK MEMBUAT KERUMUNAN MASA ATAU BERGEROMBOL DI DEPAN AREA GERAI PENAWARAN UMUM

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 BEI pada saat penawaran umum. Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek yang dimaksud adalah sebagai berikut:

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia
District 8, Treasury Tower Lantai 50, SCBD Lot 28,
Jl Jend. Sudirman Kav. 52-54,
Jakarta Selatan 12190
Telepon : (021) 5088 7000
Faksimili : (021) 5088 7001
www.miraeasset.co.id

Selain di Kantor Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek, Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS") dapat diperoleh di Gerai Penawaran Umum yang bertempat di PT Adimitra Jasa Korpora, Rukan Kirana Boutique Office, Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5, Kelapa Gading - Jakarta Utara 14250.



Halaman ini sengaja dikosongkan

XVIII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Halaman ini sengaja dikosongkan

No. Ref.: 087/WHE/III/20

Jakarta, 24 Maret 2020

Kepada Yth.:

1. **Otoritas Jasa Keuangan**
Gedung Sumitro Djojohadikusumo
Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-4
Jakarta 10710
U.P: Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal
2. **PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk**
Jalan WR. Supratman No.19
Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari
Surabaya 60264
U.P.: Direktur Utama

Perihal: Pendapat Hukum Sehubungan Dengan Rencana Penawaran Umum Perdana Saham PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini, Hendrik Silalahi, S.H., bertindak selaku Konsultan Hukum Independen dan telah ditunjuk oleh PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Surabaya (selanjutnya disebut sebagai "**Perseroan**"), berdasarkan Surat Penunjukan Nomor: 4/SRT-LGL/VI/2019 tertanggal 17 Juni 2019, yang telah disetujui Perseroan untuk melakukan pemeriksaan dari segi hukum selanjutnya disebut sebagai "**Pemeriksaan Dari Segi Hukum**") dan membuat laporan atas hasil Pemeriksaan Dari Segi Hukum (selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Pemeriksaan Hukum**") serta memberikan pendapat dari segi hukum atau *legal opinion* sebagai hasil dari Pemeriksaan Dari Segi Hukum terhadap Perseroan (selanjutnya disebut sebagai "**Pendapat Hukum**") sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham dengan menawarkan dan menjual saham-sahamnya kepada masyarakat sebanyak 1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta) saham baru yang merupakan saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 20,- (dua puluh Rupiah) setiap saham atau sebanyak-banyaknya 27% (dua puluh tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp 120,- (seratus dua puluh Rupiah) setiap saham ("**Saham Yang Ditawarkan**"), (selanjutnya disebut "**Penawaran Umum**"). Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang menyertai saham baru Perseroan atau sebanyak-banyaknya 18,57% (delapan belas koma lima puluh tujuh persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 2 (dua) saham baru Perseroan berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran Seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun. Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian saham biasa atas nama yang bernilai nominal Rp 20,- (dua puluh Rupiah) setiap sahamnya dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 200,- (dua ratus Rupiah)

yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 14 Oktober 2020 sampai dengan 14 April 2021. Untuk menjalankan tugas tersebut, kami telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal pada Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) di bawah pendaftaran Nomor: STTD.KH-85/PM.2/2018 dan tercatat sebagai anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan Nomor: 201717.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan telah menandatangani: (i) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham antara Perseroan dan PT Adimitra Jasa Korpora sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 126 tanggal 23 Desember 2019, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 132 tanggal 24 Maret 2020, keduanya dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten (selanjutnya disebut “**Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham**”); (ii) Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dan PT Danareksa Sekuritas (selanjutnya disebut “**Danareksa**”) serta PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia (selanjutnya disebut “**Mirae**”) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 125 tanggal 23 Desember 2019, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 104 tanggal 21 Januari 2020 (selanjutnya disebut “**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Awal**”) dan terakhir kali diubah dengan Akta Addendum Kedua Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 131 tanggal 24 Maret 2020 (selanjutnya disebut “**Addendum Kedua**”), ketiganya dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten (selanjutnya seluruhnya disebut “**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek**”). Sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Awal, Perseroan telah menunjuk Danareksa dan Mirae sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek namun kemudian berdasarkan Addendum kedua, Danareksa menyatakan telah mengundurkan diri sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek sehingga kemudian Penjamin Pelaksana Emisi Efek yaitu Mirae dengan ini menjamin dengan kesanggupan penuh (“**full commitment**”) untuk membeli seluruh sisa saham yang tidak habis terjual kepada masyarakat; (iii) Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 124 tanggal 23 Desember 2019, sebagaimana diubah beberapa kali dengan Akta Addendum Pertama Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 105 tanggal 21 Januari 2020 dan Akta Addendum Kedua Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 133 tanggal 24 Maret 2020, yang ketiganya dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten (selanjutnya disebut “**Pernyataan Penerbitan Waran Seri I**”); (iv) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 127 tanggal 23 Desember 2019, sebagaimana diubah dengan Addendum Pertama Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 134 tanggal 24 Maret 2020, keduanya dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten (selanjutnya disebut “**Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I**”); dan Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Di KSEI dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia Nomor Pendaftaran: SP-126/SHM/KSEI/1219 tanggal 6 Januari 2020 (selanjutnya disebut “**Perjanjian Pendaftaran Saham**”), serta telah memperoleh Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk dari PT Bursa Efek Indonesia melalui Surat Nomor:

S-01494/BEI.PP1/03-2020 tanggal 5 Maret 2020 (selanjutnya disebut "**Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek**").

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal yang berlaku, agar Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dapat menjadi efektif, Perseroan harus sudah menerima pemberitahuan dari OJK mengenai efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum (selanjutnya disebut "**Pernyataan Pendaftaran**") atau lewatnya jangka waktu 45 (empat puluh lima) hari sejak: (i) tanggal diujarkannya Pernyataan Pendaftaran yang telah diterima oleh OJK secara lengkap atau (ii) tanggal dipenuhinya perubahan terakhir yang diajukan Perseroan atau yang diminta oleh OJK atas Pernyataan Pendaftaran telah terpenuhi.

Sehubungan dengan Penawaran Umum, para pemegang saham Perseroan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Nomor: 74 tanggal 22 November 2019, dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0097836.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (selanjutnya disebut "**Sisminbakum**") Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0364205 tanggal 25 November 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dan Nomor: AHU-AH.01.03-0364206 tanggal 25 November 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 (selanjutnya disebut "**Akta No. 74 tanggal 22 November 2019**"), telah menyetujui rencana Penawaran Umum serta memberi kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum tersebut.

Berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui: (i) menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada Masyarakat (Penawaran Umum) dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia; (ii) melakukan pencatatan seluruh saham-saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan pada PT Bursa Efek Indonesia ("**Bursa Efek Indonesia**"), serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia; (iii) menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi: **PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk**; (iv) menyetujui tindakan Perseroan untuk menyesuaikan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar Perseroan; (v) menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru yang merupakan sekitar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum dengan nilai nominal masing-masing Rp 20,- (dua puluh Rupiah) dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan: - sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka Penawaran Umum kepada masyarakat melalui Pasar Modal tersebut di atas; (vi) menyetujui untuk melakukan penerbitan Waran Seri I Perseroan

sebanyak-banyaknya 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta) saham baru yang merupakan sekitar 21,43% (dua puluh satu koma empat puluh tiga persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka penawaran umum; (vii) memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi, dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana dimaksud di atas termasuk tetapi tidak terbatas pada: a. membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, *info memo* atau *offering circular* dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; b. mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal; c. mendaftarkan saham-saham dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut; d. Mengumumkan dalam surat kabar, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; e. membuat dan menandatangani Perjanjian Penjaminan Emisi Efek; f. membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek bersifat ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia; g. menunjuk para profesi penunjang dan Lembaga Penunjang Pasar Modal (termasuk tetapi tidak terbatas pada Konsultan Hukum, Notaris, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek); h. membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia, yang mana relevan; i. memberi segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; j. membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta, perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya; k. meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi-instansi yang berwenang seluruhnya tanpa ada yang dikecualikan sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan Pasar Modal dan/atau Peraturan OJK dan/atau Peraturan Bursa Efek Indonesia; l. hal-hal yang berkaitan; (viii) memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris, untuk menyatakan dalam akta Notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan; (ix) menyetujui pengangkatan kembali seluruh susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru termasuk Komisaris Independen, terhitung sejak ditutupnya Rapat; (x) menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan) Nomor IX.J.1. Lampiran Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor 179/BL/2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik tanggal empat belas Mei tahun dua ribu delapan (14-05-2008), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal empat belas Maret tahun dua ribu tujuh belas (14-03-2017), Nomor: 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 32/POJK.04/2014 tanggal delapan Desember tahun dua ribu empat belas (08-12-2014) tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 034/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 035/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal dua puluh sembilan Desember tahun dua ribu empat belas (29-12-2014), Nomor: 38/POJK.04/2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberi Hak Memesan Terlebih Dahulu.

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sebanyak Rp 130.617.750.000,- (seratus tiga puluh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah dengan luas total 58.719 m² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik untuk kompleks pergudangan Perseroan. Melalui pembelian tanah ini, Perseroan akan menambah jumlah *landbank* yang kemudian akan dikembangkan menjadi kompleks pergudangan Perseroan. Status kepemilikan tanahnya adalah (i) Sertipikat Hak Milik Nomor: 113 atas nama Felix Soesanto, yang perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 4/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 3/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup; (ii) Sertipikat Hak Milik Nomor: 725 atas nama Felix Soesanto, yang perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 2/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup; dan (iii) Sertipikat Hak Milik Nomor: 914 atas nama Ni Nyoman Suwarti, I Gede Oka Permana, I Nyoman Rai Febriady yang mana tanah tersebut telah dibeli lunas oleh Felix Soesanto berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual (“Akta PPJB”) Nomor: 27 tanggal 30 Agustus 2019, yang perikatan jual belinya telah dilakukan antara Perseroan dengan Felix Soesanto berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 2/PIJB/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, sebagaimana telah diubah dengan Amandemen Nomor: 1/AMD/PIJB/II/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang keduanya dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup.

Keterangan	Lahan di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik
Alasan pertimbangan pembelian	Untuk menunjang kegiatan usaha Perseroan
Nama pihak penjual	Felix Soesanto
Sertifikat	Sertipikat Hak Milik Nomor: 113 Sertipikat Hak Milik Nomor: 725 Sertipikat Hak Milik Nomor: 914
Metode penentuan nilai transaksi	Berdasarkan Laporan Penilai Independen
Status Afiliasi	Terafiliasi
Waktu Pelunasan	Kuartal II 2020
Perkiraan biaya	Sertipikat 113 : Rp 29.180.250.000,- Sertipikat 725 : Rp 46.237.500.000,- Sertipikat 914 : Rp 56.700.000.000,- Total : Rp 132.117.750.000,-

Tanah dan bangunan tersebut tidak sedang dijaminkan ke Bank manapun dan sedang tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.

- b. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja.

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

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

DASAR, RUANG LINGKUP DAN PEMBATAHAN

Pemeriksaan Dari Segi Hukum dilakukan dan Laporan Pemeriksaan Hukum serta Pendapat Hukum dibuat dengan dasar, ruang lingkup dan pembatasan sebagai berikut di bawah ini, tanpa mengurangi dasar, ruang lingkup dan pembatasan lain serta asumsi-asumsi yang kami berikan dalam bagian lain Laporan Pemeriksaan Hukum:

1. Bahwa Pendapat Hukum ini kami sampaikan dengan mendasarkan pada hasil Pemeriksaan Dari Segi Hukum yang telah kami lakukan terhadap Perseroan, yang hasilnya kami tuangkan dalam Laporan Pemeriksaan Hukum Nomor: 086/WHE/III/20 tanggal 24 Maret 2020 (selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Pemeriksaan Hukum**") dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pendapat Hukum ini.

Pendapat Hukum ini merupakan satu-satunya Pendapat Hukum kami yang disampaikan untuk menggantikan Pendapat Hukum No. Ref.: 067/WHE/III/20 tanggal 9 Maret 2020, serta disusun dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia termasuk dan tidak terbatas pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (selanjutnya disebut "**UUPM**") dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut "**UUPT**").

2. Kecuali dinyatakan lain secara tegas dalam Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, maka Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum meliputi: (1) aspek hukum Perseroan terhitung sejak pendirian Perseroan sampai dengan tanggal ditandatanganinya Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, dan (2) Aspek Hukum Penawaran Umum sesuai dengan: (a) ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal, dan (b) Standar Profesi Konsultan Pasar Modal yang dikeluarkan oleh Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Keputusan HKHPM Nomor: Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 *juncto* Surat Edaran HKHPM Nomor: Ref.:01/DS-HKHPM/0119 tanggal 7 Januari 2019 (selanjutnya disebut "**Standar Profesi**").
3. Pemeriksaan Dari Segi Hukum telah dilakukan dan Laporan Pemeriksaan Hukum dibuat serta Pendapat Hukum diberikan, dalam kerangka hukum Negara Republik Indonesia, sehingga karenanya Laporan Pemeriksaan Hukum tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi hukum yang lain.
4. Di dalam melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, kami telah meneliti dan memeriksa:
 - (i) Ketentuan peraturan perundang-undangan hukum yang berlaku di Indonesia, yang menurut pendapat kami berkaitan dengan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, utamanya yang menyangkut Pasar Modal;

- (ii) Dokumen-dokumen asli Perseroan yang menurut pernyataan Perseroan benar keasliannya, maupun dokumen-dokumen dalam bentuk fotokopi atau salinan lainnya yang menurut pernyataan Perseroan adalah fotokopi atau salinan yang benar dan akurat dari dokumen-dokumen aslinya, yang diserahkan dan/atau diperlihatkan kepada kami untuk tujuan Pemeriksaan Dari Segi Hukum.
5. Dengan mengingat angka 2, 3 dan 4 di atas, Pemeriksaan Dari Segi Hukum kami batasi pada pemeriksaan atau penelitian dokumentasi atas, dan Laporan Pemeriksaan Hukum serta Pendapat Hukum ini hanya memuat aspek-aspek hukum dari:
- I. Pendirian Perseroan berikut dengan perubahan terakhir, serta struktur permodalan (3 tahun terakhir) sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 11 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 07/POJK.04/2017 tentang Dokumen Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas, Efek Bersifat Utang, dan/atau Sukuk (selanjutnya disebut sebagai "**POJK No. 07/2017**").
 - II. Kelengkapan perizinan dan persetujuan yang kami anggap penting dan pendaftaran yang dilakukan sehubungan dengan kegiatan usaha pokok dari Perseroan.
 - III. Pemilikan harta kekayaan Perseroan serta perlindungan asuransi atas harta kekayaan Perseroan, yang kami anggap penting dan material.
 - IV. Pemenuhan kewajiban Perseroan untuk: (i) memperoleh nomor pokok wajib pajak dan mengajukan Surat Pemberitahuan Tahunan pajak penghasilan untuk tahun buku 2016 hingga 2018, (ii) memenuhi persyaratan-persyaratan formal dalam rangka melakukan kegiatan usahanya, (iii) memenuhi persyaratan-persyaratan formal di bidang perburuhan/ketenagakerjaan, dan (iv) memenuhi kewajiban hukum lain (bila ada) yang berlaku terhadap Perseroan sesuai dengan perizinan usaha Perseroan.
 - V. Perjanjian-perjanjian penting dan material antara Perseroan dengan pihak ketiga, atau dimana harta kekayaan Perseroan, yang kami anggap penting dan material terikat.
 - VI. Tindakan-tindakan korporasi yang dilakukan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perseroan.
 - VII. Informasi mengenai perkara-perkara perdata, pidana, perburuhan dan pajak yang mungkin melibatkan Perseroan di hadapan badan peradilan dimana Perseroan berkedudukan dan mempunyai kantor operasional dan di hadapan Badan Arbitrase Nasional Indonesia, serta kemungkinan keterlibatan Perseroan atas sengketa hukum/perselisihan lain di luar Pengadilan yang mungkin dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

- VIII. Informasi mengenai: (i) pendaftaran penundaan kewajiban pembayaran utang yang mungkin dilakukan oleh, atau pernyataan kepailitan yang mungkin dilakukan atas Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat dan (ii) pembubaran atau likuidasi sebagaimana dimaksud dalam UUPT pada badan peradilan di mana Perseroan dan bertempat kedudukan dan/atau kantor operasional yang kami anggap penting dan material.
6. Tanggung jawab kami sebagai Konsultan Hukum yang independen dari Perseroan dalam rangka Penawaran Umum sehubungan dengan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum terbatas pada tanggung jawab konsultan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 UUPM dan ketentuan-ketentuan kode etik profesi hukum yang berlaku terhadap kami.
7. Di dalam melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, kami menerapkan prinsip materialitas sebagaimana disyaratkan dalam Standar Profesi, dengan ketentuan bahwa nilai materialitas tersebut ditentukan juga oleh Perseroan dengan cara menyetujui pengungkapan kami atas informasi, data dan fakta yang menyangkut Perseroan sebagaimana dimuat dalam Laporan Pemeriksaan Hukum.
8. Walaupun angka 7 tersebut di atas menyatakan demikian, dalam melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum dan membuat Laporan Pemeriksaan Hukum serta memberikan Pendapat Hukum, kami tidak (i) memberikan penilaian atau pendapat atas kewajaran nilai komersil atau finansial dari suatu transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan material terikat, (ii) memberikan penilaian atau pendapat atas nilai komersil atau finansial kekayaan Perseroan, (iii) memberikan penilaian atau pendapat tentang posisi komersil dan atas keuntungan dari kedudukan (kekuatan) hukum Perseroan dalam suatu transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan material terikat, dan (iv) memberikan penilaian atau pendapat mengenai ketaatan, ketepatan, dan kebenaran pembayaran kewajiban-kewajiban perpajakan Perseroan, kewajiban-kewajiban Perseroan kepada para krediturnya, dan pemenuhan kewajiban-kewajiban di luar aspek hukum dan kontraktual atau kewajiban lain Perseroan.
- Di dalam melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum dan membuat Laporan Pemeriksaan Hukum serta memberikan Pendapat Hukum, kami menerapkan 2 (dua) jenjang pengawasan (supervisi), yaitu pengawasan oleh Rekan yang bertanggung jawab atas, dan menandatangani, Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, dan oleh pengawas madya yang melakukan pengawasan terhadap pemeriksaan yang dilakukan oleh staf pelaksana sesuai dengan standar praktek hukum terbaik yang kami adopsi dan terapkan di dalam menjalankan profesi hukum kami dan Standar Profesi yang berlaku terhadap kami.
9. Pemeriksaan Dari Segi Hukum kami lakukan didasarkan kepada pemeriksaan dan penafsiran atas apa yang tertulis dalam dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dan didasarkan juga pada pernyataan-pernyataan dan penegasan-penegasan tertulis yang diberikan oleh Perseroan dan/atau pihak-pihak lain yang terkait.

DOKUMEN – DOKUMEN YANG DIPERIKSA

Di dalam memberikan Pendapat Hukum, tanpa mengurangi pernyataan kami tentang dasar, ruang lingkup dan pembatasan sebagaimana kami maksud dalam bagian DASAR, RUANG LINGKUP DAN PEMBATASAN dari Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, dan asumsi-asumsi kami sebagaimana kami maksud pada bagian ASUMSI-ASUMSI Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, kami telah memeriksa, meneliti hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia utamanya yang menyangkut pasar modal, serta dokumen-dokumen yang secara langsung menyangkut segi-segi hukum Perseroan dan Penawaran Umum, baik asli maupun berupa fotokopi atau salinannya yang telah dinyatakan benar dan akurat oleh Perseroan yang menyangkut:

1. Anggaran Dasar Perseroan, serta perubahan terakhir sebagaimana diuraikan dalam, dan dilampirkan pada Laporan Pemeriksaan Hukum dan lampiran-lampirannya yang merupakan dokumen publik.
2. Perizinan yang diperoleh Perseroan, yang terdiri dari izin-izin, persetujuan-persetujuan, pengesahan-pengesahan dan pernyataan-pernyataan yang diberikan atau dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia, dan pendaftaran-pendaftaran yang dilakukan oleh Perseroan, dalam hal ini termasuk OJK, Badan Koordinasi Penanaman Modal, Kementerian Perindustrian, Kementerian Perdagangan, Kementerian Keuangan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Kementerian Tenaga Kerja dan Transmigrasi, pemerintah daerah dan badan-badan serta instansi-instansi pemerintah lainnya, sebagaimana tertuang pada Laporan Pemeriksaan Hukum beserta dengan lampiran-lampirannya (selanjutnya disebut "**Izin-izin**"), dokumen-dokumen mana merupakan dokumen publik.
3. Harta kekayaan Perseroan yang kami anggap penting dan material sebagaimana dirinci dalam Laporan Pemeriksaan Hukum beserta dengan lampiran-lampirannya.
4. Polis-polis asuransi yang kami anggap penting dan material sehubungan dengan penutupan atas resiko-resiko yang mungkin terjadi atas harta kekayaan Perseroan, sebagaimana dirinci dalam Laporan Pemeriksaan Hukum beserta dengan lampirannya.
5. Transaksi-transaksi dan perjanjian-perjanjian yang kami anggap penting dan material yang berhubungan dengan kegiatan dan usaha pokok Perseroan, dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan material terikat, termasuk perjanjian-perjanjian yang menyangkut kegiatan dan aktivitas usaha, dan perjanjian yang menyangkut fasilitas pembiayaan/kredit yang diterima oleh Perseroan, serta perjanjian-perjanjian yang dilakukan antara Perseroan dengan para pihak berafiliasi (selanjutnya disebut "**Perjanjian-perjanjian**"), sebagaimana dirinci dalam Laporan Pemeriksaan Hukum beserta dengan lampirannya.
6. Dokumen-dokumen korporasi Perseroan, yang disyaratkan Anggaran Dasar untuk melaksanakan Penawaran Umum Perseroan.

7. Laporan Keuangan Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018 dan Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 dan Laporan Auditor Independen, yang telah diperiksa oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan (selanjutnya disebut "**Laporan Keuangan Perseroan**"), dengan opini bahwa Laporan Keuangan menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perseroan tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 serta kinerja keuangan dan arus kas untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2019 dan 2018 serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2018, 2017, dan 2016, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
8. Perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan Penawaran Umum termasuk:
 - (i) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham;
 - (ii) Perjanjian Penjaminan Emisi Efek;
 - (iii) Pernyataan Penerbitan Waran Seri I; dan
 - (iv) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I.
9. Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum yang akan diajukan oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada OJK dan dokumen-dokumen penting lainnya yang menurut kami erat kaitannya dengan Penawaran Umum berikut dengan lampiran-lampirannya.
10. Pemenuhan kewajiban-kewajiban formal Perseroan di bidang hukum perburuhan/ketenagakerjaan dan perpajakan yang berlaku di Indonesia.
11. Dokumen-dokumen lain yang kami anggap penting dan material untuk diperiksa sehubungan dengan Penawaran Umum.

Semua dokumen yang menjadi dasar Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, baik berupa asli, fotokopi atau salinan lainnya atau pernyataan tertulis Perseroan dan/atau pihak lain dan lampiran-lampiran serta dokumen-dokumen lain yang diserahkan bersama Laporan Pemeriksaan Hukum merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum.

ASUMSI-ASUMSI

Pendapat Hukum kami berikan dengan mendasarkannya pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa tanda tangan atas semua dokumen asli yang diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan dan/atau pihak ketiga kepada kami dalam rangka Penawaran Umum adalah asli, dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi atau salinan lain adalah sesuai dengan aslinya.

2. Bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan, data, fakta-fakta, informasi-informasi dan keterangan-keterangan serta penegasan-penegasan yang diberikan oleh Perseroan dan/atau pihak ketiga kepada kami untuk tujuan Pemeriksaan Dari Segi Hukum adalah benar, akurat, lengkap, tidak menyesatkan dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum.
3. Kami juga secara terpisah dan mandiri, dan atas diskresi kami sendiri, sepanjang dimungkinkan oleh ketentuan dan praktek hukum yang berlaku, sepanjang yang mungkin kami lakukan sebagai konsultan hukum yang independen, telah melakukan pemeriksaan dan meminta langsung kepada pihak ketiga yang kami anggap relevan, informasi, keterangan, fakta, pernyataan, pemeriksaan dan penegasan tertentu, baik lisan maupun tertulis, sehubungan dengan beberapa aspek hukum yang menurut pendapat kami penting dan berhubungan erat dengan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, dan untuk maksud pemberian Pendapat Hukum kami telah mengasumsikan kebenaran, kelengkapan dan ketepatan atau akurasi dari data, fakta dan informasi, keterangan, persyaratan, pemeriksaan, dan penegasan yang diberikan oleh pihak ketiga tersebut sampai dengan tanggal Pendapat Hukum.

Informasi, fakta dan pendapat yang dimuat dalam Pendapat Hukum dan/atau Laporan Pemeriksaan Hukum dapat terpengaruh bilamana asumsi-asumsi tersebut diatas tidak tepat atau tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya.

Dengan mendasarkan pada Laporan Pemeriksaan Hukum, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pendapat Hukum ini, serta dengan tetap memperhatikan dasar, ruang lingkup dan pembatasan serta asumsi-asumsi di atas, dengan ini kami sampaikan Pendapat Hukum ini.

PENDAPAT HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen tersebut di atas dan atas dasar data, informasi-informasi, fakta-fakta dan keterangan-keterangan, pernyataan-pernyataan, serta penegasan-penegasan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak-pihak ketiga kepada kami atau tersedia untuk kami sebagai Konsultan Hukum independen Perseroan dalam rangka Penawaran Umum dan atas dasar ruang lingkup, pembatasan dan asumsi-asumsi tersebut di atas serta dengan menunjuk Laporan Pemeriksaan Hukum, dengan ini kami sampaikan Pendapat Hukum kami sebagai berikut:

1. Perseroan adalah suatu badan hukum Indonesia dalam bentuk perseroan terbatas, berkedudukan dan berkantor pusat di Surabaya, serta dapat membuka cabang atau perwakilan di tempat lain, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia sebagaimana ditetapkan oleh Direksi.

2. Perseroan telah didirikan secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "**PT Firman Mercu Alam Film**" Nomor: 26 tanggal 5 Juni 1987 yang diperbaiki dengan Akta Pernyataan Masuk Sebagai Pendiri Perseroan Terbatas "**PT Firman Mercu Alam Film**" dan Perubahan Anggaran Dasar Nomor: 198 tanggal 24 September 1987 serta Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor: 233 tanggal 23 Desember 1987, yang seluruhnya dibuat di hadapan Susanti S.H. Notaris di Kota Surabaya, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) Nomor: C2-8210 HT.01.01.Th.87 tanggal 31 Desember 1987, yang mana seluruh akta-akta tersebut telah didaftarkan dalam Buku Register di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah Nomor: 60/1988, 61/1988, 62/1988 dan 63/1988, seluruhnya pada tanggal 12 Januari 1988, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 12 tanggal 9 Februari 1988, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 171 (selanjutnya disebut "**Akta Pendirian**").
3. Anggaran Dasar Perseroan yang sebagaimana telah dimuat dalam Akta Pendirian (selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar**") telah diubah beberapa kali, salah satunya antara lain dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Firman Mercu Alam Nomor: 124 tanggal 16 September 2014, yang dibuat oleh Ariyani, S.H., Notaris di Kota Surabaya, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-01240.40.27.2014 tanggal 17 September 2014, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0094594.40.80.2014 tanggal 17 September 2014, (selanjutnya disebut "**Akta No. 124 tanggal 16 September 2014**"), dimana para pemegang saham Perseroan telah menyetujui keputusan-keputusan di antaranya yaitu perubahan nama Perseroan menjadi:

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA

4. Selanjutnya Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor: 74 tanggal 22 November 2019, yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0097836.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum (untuk selanjutnya disebut "**Sisminbakum**") Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0364205 tanggal 25 November 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar, dan Nomor: AHU-AH.01.03-0364206 tanggal 25 November 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0226858.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 25 November 2019 (untuk selanjutnya disebut "**Akta No. 74 tanggal 22 November 2019**").

Anggaran Dasar Perseroan telah mengimplementasikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Peraturan OJK (d/h Badan Pengawas Pasar Modal & Lembaga Keuangan ("**Bapepam & LK**")), khususnya Peraturan Nomor: IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik dan telah memuat ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor: 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana telah 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 Terbuka dan Peraturan OJK Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atau Perusahaan Publik. Selain itu Anggaran Dasar Perseroan juga telah memuat ketentuan tentang Penitipan Kolektif sebagaimana diatur dalam Pasal 56-62 Bagian Kedua Bab VII UUPM.

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang sebagaimana dimuat dalam Akta No. 74 tanggal 22 November 2019 telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, kecuali mengenai belum didaftarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019 dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang Nomor 3 tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan ("UU WDP").

Sehubungan dengan belum didaftarkan perubahan Anggaran Dasar Perseroan sesuai dengan UU WDP, apabila Perseroan dengan sengaja melalaikan kewajibannya untuk mendaftarkan perusahaannya dalam Daftar Perusahaan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) UU WDP, maka perusahaan diancam dengan Pidana penjara selama-lamanya 3 bulan atau pidana denda setinggi-tingginya Rp 3.000.000,- (tiga juta Rupiah).

5. Perseroan berhak dan dapat menjalankan kegiatan-kegiatan dan aktivitas-aktivitas usaha yang dijalankan sesuai dengan izin-izin yang telah diperolehnya. Maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019, maksud dan tujuan Perseroan adalah sebagai berikut:
 1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewa;
 2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia 68110

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

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya telah sesuai dengan maksud dan tujuan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Pada tanggal Pendapat Hukum, struktur permodalan Perseroan sesuai dengan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termuat dalam Akta No. 74 tanggal 22 November 2019, adalah sebagai berikut:

- Modal Dasar : Rp 280.000.000.000,- (dua ratus delapan puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 14.000.000.000 (empat belas miliar) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 20,- (dua puluh Rupiah);
- Modal Ditempatkan : Rp 70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 20,- (dua puluh Rupiah).
- Modal Disetor : Rp 70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 20,- (dua puluh Rupiah).

Adapun susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Total Nilai Nominal Saham (Rp ,-)	Persentase (%)
PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	69.999.000.000	99,9986
PT Alam Anugrah Abadi	50.000	1.000.000	0,0014
Total	3.500.000.000	70.000.000.000	100

Berdasarkan penjabaran di atas diketahui bahwa pemegang saham mayoritas Perseroan adalah PT Agung Alam Anugrah, yang mana merupakan pemegang saham mayoritas dalam PT Alam Anugrah Abadi yaitu sebesar 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah seluruh modal disetor dan ditempatkan PT Alam Anugrah Abadi. Dimana kepemilikan saham mayoritas dalam PT Alam Anugrah Abadi tersebut yaitu sebesar 49,96% (empat puluh sembilan koma sembilan puluh enam persen) dari jumlah seluruh modal disetor dan ditempatkannya dimiliki oleh Felix Soesanto.

Struktur permodalan dan peralihan saham serta susunan para pemegang saham Perseroan tidak mengalami banyak perubahan dalam 3 (tiga) tahun terakhir. Perubahan riwayat permodalan dan susunan para pemegang saham Perseroan terjadi pada tahun 2016 sebanyak 2 (dua) kali dan pada tahun 2018 sebanyak 3 (tiga) kali. Sedangkan, perubahan pada tahun 2019 terkait dengan peningkatan modal dasar, modal disetor dan ditempatkan Perseroan serta terkait dengan rencana Penawaran Umum.

Struktur permodalan dan peralihan saham serta susunan para pemegang saham Perseroan yang terjadi pada tahun 2016 dan 2018 tersebut hingga tanggal Pendapat Hukum ini: (i) telah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan (ii) telah dilaksanakan dengan benar dan berkesinambungan.

Sehubungan dengan terdapatnya peningkatan modal dasar Perseroan 6 (enam) bulan sebelum Pernyataan Pendaftaran berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Nomor: 10 tanggal 30 September 2019, yang dibuat dihadapan Yafizar, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, akta mana telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0096588.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 21 November 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0362653 tanggal 21

November 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dan Nomor: AHU-AH.01.03-0362654 tanggal 21 November 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera, akta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0224095.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 November 2019 (“**Akta No. 10 tanggal 30 September 2019**”), maka sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum, maka setiap pihak yang memperoleh saham dari Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum perdana saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK (d/h Bapepam & LK), dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas saham Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif.

Direksi Perseroan telah memenuhi kewajibannya untuk membuat Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 UUPT.

7. Pada tanggal Pendapat Hukum, susunan dari para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat adalah sebagai berikut:

DIREKSI

Direktur Utama : Tn. Felix Soesanto, M.B.A
Direktur : Ny. Alberta Soesanto
Direktur : Tn. Purwasis Mahendro

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama : Tn. Budi Kasan Besari Adinagoro
Komisaris : Tn. Edy Suryanto Sulistyio
Komisaris Independen : Tn. Alexander

Para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut telah diangkat berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019. Para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut menjabat untuk masa jabatan 5 (lima) tahun terhitung sejak RUPS yang mengangkat mereka, sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan pada akhir 1 (satu) periode masa jabatan dimaksud dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Orang yang menduduki jabatan sebagai anggota Direksi setelah masa jabatannya berakhir dapat diangkat kembali sesuai dengan keputusan RUPS.

Sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 001/SK.DIRKOM/XI/2019 tanggal 26 November 2019 tentang Pengangkatan Komite Audit dan sesuai dengan Piagam Komite Audit tanggal 26 November 2019, Perseroan telah membentuk Komite Audit sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 55/POJK/04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, yaitu sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua : Alexander
Anggota : Pio Hizkia

Anggota : Harianto Wijaya

Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 002/SK.DIRKOM/XI/2019 tanggal 26 November 2019 tentang Pengangkatan Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), Perseroan telah mengangkat Andrew Djauhary, sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Sesuai dengan Surat Keputusan Nomor: 004/SK.DIRKOM/XI/2019 Internal tanggal 26 November 2019 tentang Pengangkat Unit Audit Internal, Perseroan telah menetapkan Lorensius Robby Astavasa sebagai Auditor Internal merangkap Kepala Unit Audit Internal, sesuai dengan Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) tanggal 26 November 2019, Perseroan telah membentuk Piagam Audit Internal sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk Nomor: 003/SK.DIRKOM/XI/2019 tanggal 26 November 2019 tentang Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi mengangkat Alexander selaku Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi, Edy Suryanto Sulistyو selaku Komite Nominasi dan Remunerasi, dan Budiono Wisanto selaku Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi, sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten.

8. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah memiliki perizinan-perizinan umum serta perizinan usaha dari instansi yang berwenang, yang diperlukan Perseroan dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya dan perizinan-perizinan umum serta perizinan-perizinan usaha yang dimiliki Perseroan tersebut masih berlaku.
9. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang ketenagakerjaan, (i) Perseroan telah mengikutsertakan karyawan-karyawannya dalam program BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan; (ii) telah melakukan pelaporan terhadap ketenagakerjaan; (iii) Perseroan sedang melakukan pengurusan atas Peraturan Perusahaan sebagaimana dibuktikan dengan Tanda Terima Berkas Pendaftaran dengan Nomor Pendaftaran: 60366/2019 tanggal 27 November 2019 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA).
10. Perseroan telah memenuhi ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal yang berlaku di dalam melakukan Penawaran Umum, kecuali untuk Pernyataan Efektif dari OJK yang saat ini masih sedang dalam proses pengurusan.
11. Perseroan memiliki dan/atau menguasai harta kekayaan material antara lain berupa tanah-tanah dengan rincian sebagai berikut: (i) sertipikat hak guna bangunan (selanjutnya disebut "**SHGB**") Nomor: 0338/Desa Prambangan yang terdaftar atas nama Perseroan; (ii) SHGB Nomor: 359/Desa Prambangan yang terdaftar atas nama Perseroan (sebelumnya tanah dengan sertipikat hak milik (selanjutnya disebut "**SHM**") Nomor: 00982/Desa Prambangan) jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 001/2020 tanggal 12 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Paramita Caesarina, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Gresik (telah dipecah menjadi 75 (tujuh puluh lima) sertipikat hak guna bangunan untuk unit-unit gudang); dan (iii) SHGB Nomor: 358/Desa

Prambangan yang terdaftar atas nama Perseroan (sebelumnya tanah dengan SHM Nomor: 00111/Desa Prambangan) jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 002/2020 tanggal 20 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Achmad Nueski Meringga, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Gresik.

Perseroan telah mengasuransikan barang dagangan utama Perseroan, yaitu beberapa unit bangunan gudang yang berdasarkan keterangan Perseroan belum terjual sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini dibuat, dan masing-masing polis asuransi tersebut masih berlaku dimana jumlah pertanggungan asuransi tersebut telah cukup memadai karena telah dilindungi (*cover*) dengan asuransi gempa bumi serta *property all risk*.

12. Perseroan pada tanggal Pendapat Hukum ini tidak memiliki harta kekayaan berupa kepemilikan saham pada anak perusahaan.
13. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan tidak memiliki hak kekayaan intelektual yang telah terdaftar pada Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual.
14. Perseroan telah menandatangani dokumen-dokumen penting (kecuali didefinisikan lain dalam Pendapat Hukum ini istilah-istilah dalam huruf besar yang digunakan dibawah ini mempunyai arti yang sama sebagaimana dimaksud dalam masing-masing perjanjian tersebut) sebagai berikut: (i) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham; (ii) Perjanjian Penjaminan Emisi Efek; (iii) Pernyataan Penerbitan Waran Seri I; dan (iv) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I.

Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I adalah sah dan mengikat Perseroan dan para pihak di dalam perjanjian-perjanjian tersebut dan memuat persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang wajar dalam transaksi pengeluaran saham yang dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia dan tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

15. Perseroan berhak untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan perjanjian-perjanjian. Pembuatan setiap dari perjanjian-perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku terhadap Perseroan dan juga bagi kepentingan pemegang saham publik serta setiap dari perjanjian-perjanjian yang lain dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya dan/atau harta kekayaan Perseroan yang penting dan material terikat, serta Anggaran Dasar Perseroan, dan karenanya perjanjian-perjanjian adalah sah, masih berlaku dan mengikat pihak-pihak di dalamnya, serta pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah memenuhi kewajiban-kewajibannya yang telah jatuh tempo sebagaimana dimaksud dalam perjanjian-perjanjian, dan tidak telah terjadi suatu pelanggaran atau cidera janji atas perjanjian-perjanjian yang timbul karena suatu pemberitahuan atau lewatnya waktu atau keduanya.
16. Berdasarkan hasil Pemeriksaan Dari Segi Hukum dan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 29 November 2019, Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak memiliki perjanjian kredit dengan pihak ketiga, oleh karenanya Penawaran Umum dan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum yang dilakukan oleh Perseroan tidak bertentangan dengan perjanjian-perjanjian dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya, dan dalam rangka Penawaran Umum ini, Perseroan tidak memerlukan persetujuan dari para krediturnya.

17. Perseroan, seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan (kecuali Direktur Utama Perseroan yaitu Felix Soesanto) tidak terlibat perkara baik perdata maupun pidana yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri, sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau badan-badan arbitrase lainnya, gugatan pailit dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, sengketa perpajakan di Pengadilan Pajak, perselisihan perburuhan yang tercatat pada Pengadilan Hubungan Industrial (PHI), perkara tata usaha negara yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), serta sengketa hukum/perselisihan lain di luar Pengadilan yang mungkin dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan sebagaimana diperkuat dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 9 Desember 2019 dan Surat Pernyataan dari masing-masing Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan (kecuali Direktur Utama Perseroan yaitu Felix Soesanto) tanggal 29 November 2019.

Bahwa terkait dengan perkara-perkara yang pernah dihadapi Direktur Utama Perseroan yaitu Felix Soesanto terkait dengan tanah proyek Perseroan, sampai dengan saat ini telah memperoleh keputusan yang berkekuatan hukum tetap dan terhadap tanah tersebut telah terdapat Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan, sehingga perkara-perkara tersebut tidak memiliki dampak material terhadap kegiatan usaha Perseroan.

18. Perseroan tidak terdaftar dalam perkara yang menyangkut kepailitan, penundaan pembayaran pada Pengadilan Niaga dan/atau pembubaran Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UUPT dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagaimana diperkuat dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 9 Desember 2019.
19. Perseroan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan kepada pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan melaporkan kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

Apabila dikemudian hari Perseroan bermaksud untuk merubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum, maka Perseroan terlebih dahulu menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pemegang saham Perseroan melalui Rapat Umum Pemegang Saham.

Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum kepada OJK sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015. Realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum tersebut juga wajib dipertanggungjawabkan secara berkala setiap tahun kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPS Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan ke OJK dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember dan pertama kali wajib dibuat pada tanggal laporan terdekat setelah tanggal penyerahan efek untuk Penawaran Umum Saham Perdana. Penyampaian laporan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 15 bulan berikutnya.

Rencana penggunaan dana sebanyak Rp 130.617.750.000,- (seratus tiga puluh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam angka 2 huruf b butir 2) Peraturan Nomor: IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009 ("**Peraturan Nomor: IX.E.1**") mengingat bahwa pihak yang akan melakukan transaksi jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah dengan Perseroan tersebut adalah Felix Soesanto yang merupakan Direktur Utama Perseroan sekaligus pemegang saham pada perseroan terbatas PT Alam Anugrah Abadi (salah satu pemegang saham Perseroan dan salah satu pemegang saham dari pemegang saham Perseroan yaitu PT Agung Alam Anugrah) sebesar 49,96% (empat puluh sembilan koma sembilan puluh enam persen) dari seluruh jumlah modal disetor dan ditempatkan PT Alam Anugrah Abadi tersebut. Adapun pertimbangan dan alasan dilakukannya transaksi tersebut adalah dengan mempertimbangkan 3 (tiga) bidang tanah yang akan dibeli oleh Perseroan tersebut merupakan tanah yang memiliki lokasi strategis serta memiliki potensi untuk menjadi lokasi yang berkembang ke depannya. Ketiga bidang tanah tersebut dengan luas total sebesar 58.719 m² (lima puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi) berlokasi di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, akan dikembangkan oleh Perseroan menjadi kompleks pergudangan Perseroan. Namun sesuai dengan ketentuan angka 5 huruf a butir 1) Peraturan Nomor IX.E.1, dalam hal Transaksi Afiliasi nilainya memenuhi kriteria Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor: IX.E.2 dan tidak terdapat Benturan Kepentingan, maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor: IX.E.2.

Dengan perkiraan penggunaan dana sebesar Rp 130.617.750.000,- (seratus tiga puluh miliar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) maka transaksi untuk pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam angka 2 huruf b Peraturan Nomor: IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Kep-614/BL/2011 Tanggal 28 November 2011 ("**Peraturan Nomor: IX.E.2**"), namun transaksi ini merupakan transaksi yang dikecualikan karena memenuhi ketentuan angka 3 huruf a butir 8) Peraturan Nomor: IX.E.2, oleh karena Perseroan telah mengungkapkan informasi transaksi material secara lengkap dalam Prospektus pada Bab II bagian Keterangan Tentang Rencana Transaksi dan telah memenuhi ketentuan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.2. Sehubungan dengan Transaksi Material yang dikecualikan tersebut berdasarkan ketentuan angka 3 huruf b Peraturan Nomor: IX.E.2 *juncto* Peraturan OJK Nomor: 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik, Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor: 31/POJK.04/2015 tersebut yaitu bahwa Perseroan wajib melakukan keterbukaan Informasi/menyampaikan laporan Informasi atau Fakta Material kepada OJK dan melakukan pengumuman Informasi atau Fakta Material kepada masyarakat paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terdapatnya Informasi atau Fakta Material tersebut. Bagi Emiten yang sahamnya tercatat pada Bursa Efek, maka Pengumuman dimaksud paling sedikit dilakukan melalui Situs Web Emiten dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Asing (paling sedikit Bahasa Inggris) dan Situs Web Bursa Efek atau 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional.

20. Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Mirae selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam Penawaran Umum ini sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
21. Aspek hukum yang dimuat dalam prospektus adalah benar dan sesuai dengan hasil pemeriksaan kami.

No. Ref.: 087/WHE/III/20
Otoritas Jasa Keuangan
PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk
Halaman: - 21 -



Demikianlah Pendapat Hukum ini kami berikan dan dibuat sesuai dengan Standar Profesi sebagai Konsultan Hukum Pasar Modal dan kami telah bersikap independen serta tidak memiliki benturan kepentingan dengan Perseroan dan Profesi Penunjang Pasar Modal lainnya serta bertanggung jawab atas pendapat hukum yang diberikan.

Hormat kami,
WILLIAM HENDRIK ESTHER LAW OFFICE

HENDRIK SILALAH, S.H.
STTD Nomor: STTD.KH-85/PM.2/2018
Anggota HKHPM Nomor 201717

Tembusan:

1. Yth. PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Halaman ini sengaja dikosongkan

XIX. LAPORAN KEUANGAN

Halaman ini sengaja dikosongkan



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018,
31 DESEMBER 2018, 2017, DAN 2016
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016**

PT. BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA TBK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Felix Soesanto, MBA
Alamat Kantor : Jl. W. R. Supratman 19, Surabaya
Alamat Domisili sesuai KTP : Jl. KO Esplanade GA 8/29, Citraland, Surabaya
Nomor Telepon : 031 5612227
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Alberta Soesanto
Alamat Kantor : Jl. W. R. Supratman 19, Surabaya
Alamat Domisili sesuai KTP : Taman Kebun Jeruk E 1/34, Jakarta Barat
Nomor Telepon : 031 5612227
Jabatan : Direktur Keuangan

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Surabaya, 7 Februari 2020



Felix Soesanto, MBA
Direktur Utama

Alberta Soesanto
Direktur Keuangan



Audit -Tax - Financial Advisory

**Kantor Akuntan Publik
Maurice Ganda Nainggolan & Rekan**

Epiwalk Office Suites 6th Floor Unit B 639-640, Komplek Rasuna Epicentrum
Jl. HR. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, 12940
Tel : +62 21 299 122 72 . +62 21 299 124 73
Fax : +62 21 299 122 71
E-mail : mgnainggolan@kapmgn.co.id
Web : www.kapmgn.co.id

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor.: R2/00001/2.1104/AU.1/1/0147-1/03/II/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk (Perusahaan) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 30 September 2019 dan 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2019 dan 2018, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan

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

Tanggung Jawab Auditor

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

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti-bukti 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 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.

Maurice Ganda Nainggolan & Rekan

Registered Public Accountants
License : KMK No. 300/KM.1/2017

in association with



CHONG, LIM & PARTNERS LLP
CHARTERED ACCOUNTANTS, SINGAPORE

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk tanggal 30 September 2019 dan 2018, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2019 dan 2018, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal-Hal Lain

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan di Indonesia, serta tidak ditujukan dan diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

Sebelumnya kami telah menerbitkan laporan Nomor R1/00001/2.1104/AU.1/1/0147-1/03/I/2020 tertanggal 21 Januari 2020 atas laporan keuangan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2019 dan 2018 serta untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 dengan pendapat wajar tanpa modifikasian. Sehubungan dengan penelaahan Otoritas Jasa Keuangan atas rencana Penawaran Umum Saham Perdana, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut untuk disesuaikan dengan peraturan pasar modal yang berlaku, dengan tambahan penyajian dan pengungkapan sebagaimana dijelaskan pada catatan atas laporan keuangan.



Ahalik, S.E., Ak., M.Si., M.Ak., CPA, CPSAK, CPMA, CA
Izin Akuntan Publik No. AP.1292

Jakarta, 7 Februari 2020



Audit - Tax - Financial Advisory

**Kantor Akuntan Publik
Maurice Ganda Nainggolan & Rekan**

Epiwalk Office Suites 6th Floor Unit B 639-640, Komplek Rasuna Epicentrum
Jl. HR. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, 12940
Tel : +62 21 299 122 72, +62 21 299 124 73
Fax : +62 21 299 122 71
E-mail : mgnnainggolan@kapmgn.co.id
Web : www.kapmgn.co.id

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor.: 00139/2.1104/AU.1/03/0147-1/1/XI/2019

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan

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

Tanggung Jawab Auditor

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

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti-bukti 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 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.

Maurice Ganda Nainggolan & Rekan

Registered Public Accountants
License : KMK No. 300/KM.1/2017

in association with



CHONG, LIM & PARTNERS LLP
CHARTERED ACCOUNTANTS, SINGAPORE

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera tanggal, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2018, 2017, dan 2016, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.



Maurice Ganda Nainggolan
Izin Akuntan Publik No. AP.0147

Jakarta, 20 November 2019

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, Serta

Tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Catatan	30 September		31 Desember			
	2019	2018	2018	2017	2016	
ASET						
ASET LANCAR						
Kas dan Bank	5	1.351.465.522	5.295.106	24.153.058	17.054.058.057	19.697.243.808
Piutang Usaha dari Pihak Ketiga	6	786.000.000	386.000.000	386.000.000	-	-
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	7	-	1.674.646.850	-	-	-
Persediaan Aset Real Estat	10	81.222.131.748	91.336.675.650	92.449.540.660	13.731.059.814	11.380.038.945
Biaya Dibayar Dimuka	8	191.400.000	-	-	-	-
Jumlah Aset Lancar		83.550.997.270	93.402.617.606	92.859.693.718	30.785.117.871	31.077.282.753
ASET TIDAK LANCAR						
Aset Tetap						
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp23.756.250 dan nihil masing-masing per 30 September 2019 dan 2018 nihil dan Rp3.750.000 masing-masing per 31 Desember 2018, 2017 dan 2016</i>						
	9	102.943.750	-	-	-	116.250.000
Persediaan Aset Real Estat	10	22.940.000.000	5.440.000.000	5.440.000.000	-	-
Jumlah Aset Tidak Lancar		23.042.943.750	5.440.000.000	5.440.000.000	-	116.250.000
JUMLAH ASET		106.593.941.020	98.842.617.606	98.299.693.718	30.785.117.871	31.193.532.753
LIABILITAS DAN EKUITAS						
LIABILITAS JANGKA PENDEK						
Utang Usaha kepada Pihak Ketiga	11	1.172.726.340	1.962.485.720	1.606.936.240	-	-
Utang Pajak	12.a	3.029.454.541	482.500.000	484.000.000	25.110.000	-
Uang Muka Penjualan	13	100.000.000	450.000.000	450.000.000	665.000.000	665.000.000
Uang Jaminan	14	112.120.100	-	-	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		4.414.300.981	2.894.985.720	2.540.936.240	690.110.000	665.000.000
LIABILITAS JANGKA PANJANG						
Utang Lain-lain kepada Pihak Berelasi	15	-	67.232.142.010	2.152.142.010	2.152.142.010	2.152.142.010
Liabilitas Imbalan Pascakerja	16	76.955.666	90.035.447	114.939.440	43.635.164	19.800.562
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		76.955.666	67.322.177.457	2.267.081.450	2.195.777.174	2.171.942.572
JUMLAH LIABILITAS		4.491.256.647	70.217.163.177	4.808.017.690	2.885.887.174	2.836.942.572
EKUITAS						
Modal Saham - Nilai nominal						
Rp20 per saham per 30 September 2019						
Rp50 per saham per 31 Desember 2018,						
Rp500 per saham per 30 September 2018,						
31 Desember 2017 dan 2016						
Modal Dasar						
14.000.000.000 saham						
Per 30 September 2019,						
2.000.000.000 saham per						
31 Desember 2018,						
2.000 saham per 30 September 2018,						
31 Desember 2017 dan 2016						
Ditempatkan dan Disetor						
3.500.000.000 saham						
Per 30 September 2019,						
1.306.600.000 saham						
per 31 Desember 2018,						
500 saham per 30 September 2018,						
31 Desember 2017 dan 2016						
	17	70.000.000.000	250.000.000	65.330.000.000	250.000.000	250.000.000
Penghasilan Komprehensif Lain	20	141.260.260	49.942.570	59.442.282	30.117.074	-
Tambahan Modal Disetor	19	29.004.000.000	29.004.000.000	29.004.000.000	29.004.000.000	29.004.000.000
Saldo Laba (Akumulasi Rugi)		2.957.424.113	(678.488.141)	(901.766.254)	(1.384.886.377)	(897.409.819)
JUMLAH EKUITAS		102.102.684.373	28.625.454.429	93.491.676.028	27.899.230.697	28.356.590.181
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		106.593.941.020	98.842.617.606	98.299.693.718	30.785.117.871	31.193.532.753

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

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2019 dan 2018
 Serta Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	30 September		31 Desember		
		2019 (9 bulan)	2018 (9 bulan)	2018 (12 bulan)	2017 (12 bulan)	2016 (12 bulan)
PENJUALAN	21	20.363.636.362	3.860.000.000	3.860.000.000	-	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	22	(14.873.146.850)	(2.448.320.000)	(2.448.320.000)	-	-
LABA KOTOR		5.490.489.512	1.411.680.000	1.411.680.000	-	-
Beban Umum dan Administrasi	23	(1.124.740.327)	(608.389.485)	(831.433.215)	(487.098.790)	(897.314.226)
Beban Pajak Final	12.b	(509.090.909)	(96.500.000)	(96.500.000)	-	-
Pendapatan (Beban) Lain-lain - Bersih	24	2.532.091	(392.279)	(626.662)	(377.768)	(95.593)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		3.859.190.367	706.398.236	483.120.123	(487.476.558)	(897.409.819)
BEBAN PAJAK		-	-	-	-	-
LABA (RUGI) BERSIH PERIODE / TAHUN BERJALAN		3.859.190.367	706.398.236	483.120.123	(487.476.558)	(897.409.819)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN						
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi Pengukuran kembali atas liabilitas imbangan kerja	16	81.817.978	19.825.496	29.325.208	30.117.074	-
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE / TAHUN BERJALAN		3.941.008.345	726.223.732	512.445.331	(457.359.484)	(897.409.819)
LABA (RUGI) PER SAHAM	25	1,10	0,54	0,37	(974.953)	(1.794.820)

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

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2019 dan 2018
 Serta Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Catatan	Modal Ditempatkan Dan Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba		Jumlah Ekuitas
				Ditentukan Penggunaannya	Tidak Ditentukan Penggunaannya	
Saldo per 1 Januari 2016	100.000.000	-	-	-	-	100.000.000
Pengampunan Pajak	19 -	29.004.000.000	-	-	-	29.004.000.000
Setoran Modal Saham	150.000.000	-	-	-	-	150.000.000
Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	-	-	-	-	(897.409.819)	(897.409.819)
Saldo per 31 Desember 2016	250.000.000	29.004.000.000	-	-	(897.409.819)	28.356.590.181
Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	-	-	-	-	(487.476.558)	(487.476.558)
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	30.117.074	-	-	30.117.074
Saldo per 31 Desember 2017	250.000.000	29.004.000.000	30.117.074	-	(1.384.886.377)	27.899.230.697
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	-	-	-	-	706.398.236	706.398.236
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	19.825.496	-	-	19.825.496
Saldo per 30 September 2018	250.000.000	29.004.000.000	49.942.570	-	(678.488.141)	28.625.454.429
Saldo per 1 Januari 2018	250.000.000	29.004.000.000	30.117.074	-	(1.384.886.377)	27.899.230.697
Modal Disetor Melalui Konversi Utang kepada Pemegang Saham	65.080.000.000	-	-	-	-	65.080.000.000
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-	-	-	-	483.120.123	483.120.123
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	29.325.208	-	-	29.325.208
Saldo per 31 Desember 2018	65.330.000.000	29.004.000.000	59.442.282	-	(901.766.254)	93.491.676.028
Cadangan Umum	18	-	-	700.000.000	(700.000.000)	-
Modal Disetor Melalui Konversi Utang kepada Pemegang Saham	4.670.000.000	-	-	-	-	4.670.000.000
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan	-	-	-	-	3.859.190.367	3.859.190.367
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	81.817.978	-	-	81.817.978
Saldo per 30 September 2019	70.000.000.000	29.004.000.000	141.260.260	700.000.000	2.257.424.113	102.102.684.373

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

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
LAPORAN ARUS KAS

Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir 30 September 2019 dan 2018
 Serta Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	30 September		31 Desember		
		2019 (9 bulan)	2018 (9 bulan)	2018 (12 bulan)	2017 (12 bulan)	2016 (12 bulan)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
Penerimaan Kas dari Pelanggan - Bersih		19.104.545.453	3.162.500.000	3.162.500.000	-	516.192.947
Pembayaran Kas kepada Karyawan		(492.373.135)	(455.722.600)	(633.927.600)	(140.590.400)	(131.339.000)
Pembayaran Kas kepada Pemasok dan untuk Beban Operasional Lainnya		(15.006.017.844)	(18.080.893.501)	(21.233.124.249)	(2.618.845.351)	(9.970.417.192)
Pembayaran Utang Pihak Berelasi	10, 26	(2.152.142.010)	-	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		1.454.012.464	(15.374.116.101)	(18.704.551.849)	(2.759.435.751)	(9.585.563.245)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
Penerimaan (Pemberian) Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	7	-	(1.674.646.850)	1.674.646.850	-	-
Penambahan Aset Tetap	9	(126.700.000)	-	-	-	-
Hasil Penjualan Aset Tetap	9	-	-	-	116.250.000	-
Kas Bersih (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Investasi		(126.700.000)	(1.674.646.850)	1.674.646.850	116.250.000	-
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Tambahan Modal Disetor	19	-	-	-	-	28.884.000.000
Setoran Modal Pemegang Saham	17	-	-	-	-	150.000.000
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		-	-	-	-	29.034.000.000
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Bank		1.327.312.464	(17.048.762.951)	(17.029.904.999)	(2.643.185.751)	19.448.436.755
Saldo Kas dan Bank Awal Periode / Tahun		24.153.058	17.054.058.057	17.054.058.057	19.697.243.808	248.807.053
Saldo Kas dan Bank Akhir Periode / Tahun		1.351.465.522	5.295.106	24.153.058	17.054.058.057	19.697.243.808

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

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

1. Umum

PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera ("Perusahaan") semula didirikan dengan nama PT Firman Mercu Alam Film berdasarkan Akta No. 26, tanggal 05 Juni 1987 yang dibuat di hadapan Notaris Susanti, S.H., Notaris di Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Nomor Pendaftaran C2-8210 HT.01.01.TH 87, tahun 1988, tanggal 12 Januari 1988.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir berdasarkan Akta No. 118, tanggal 30 September 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Yafizar. S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. Akta Perubahan Anggaran Dasar ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0342311.Tahun 2019, tanggal 17 Oktober 2019.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan antara lain meliputi bidang konstruksi dan real estat dengan rincian sebagai berikut:

a. Konstruksi, meliputi :

- Konstruksi Gedung Tempat Tinggal
- Konstruksi Gedung Perkantoran
- Konstruksi Gedung Industri
- Konstruksi Gedung Perbelanjaan
- Konstruksi Gedung Penginapan
- Konstruksi Gedung Lainnya

b. Real Estat, meliputi:

- Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa
- Kawasan Industri
- Konstruksi Gedung Industri
- Real Estat atas dasar balas jasa atau kontrak
- Konstruksi Gedung Penginapan
- Konstruksi Gedung Lainnya

Pada saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang *real estate* yaitu membangun pergudangan dengan proyek "Pergudangan Bumi Benowo" di Surabaya. Perusahaan berdomisili di Surabaya, Jl. W.R. Supratman 19, Kecamatan Tegal Sari, Kelurahan DR. Sutomo.

Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 30 September 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Yafizar, S.H., Notaris di Tangerang, susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

30 September 2019

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Budi Kasan Besari Adinagoro
Komisaris	:	Edy Suryanto Sulisty
Komisaris Independen	:	Alexander

Dewan Direksi

Direktur Utama	:	Felix Soesanto
Direktur Keuangan	:	Alberta Soesanto
Direktur IT dan Pengembangan Bisnis	:	Purwasis Mahendro

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk No. 002/ SK.DIRKOM/ XI/ 2019 tanggal 26 November 2019, Perusahaan mengangkat Andrew Djauhari sebagai Sekretaris Perusahaan, efektif sejak tanggal Surat Keputusan Direksi tersebut.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk No. 001/ SK. DIRKOM/ XI/ 2019 tanggal 26 November 2019, Perusahaan mengangkat Komite Audit sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua Komite Audit : Alexander
Anggota Komite Audit : Pio Hizkia Wehantouw
Anggota Komite Audit : Harianto Wijaya

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk No. 003/ SK. DIRKOM/ XI/ 2019 tanggal 26 November 2019, Perusahaan mengangkat Komite Nominasi dan Remunerasi sebagai berikut:

Komite Nominasi dan Remunerasi

Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi : Alexander
Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi : Edy Suryanto Sulistyio
Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi : Budiono Wisanto

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk No. 004/ SK. DIRKOM/ XI/ 2019 tanggal 26 November 2019, Perusahaan mengangkat Lorensius Robby Astayasa sebagai Unit Audit Internal, efektif sejak tanggal Surat Keputusan Direksi tersebut.

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

30 September 2018,
31 Desember 2018,
2017 dan 2016

Dewan Komisaris

Komisaris : Alberta Soesanto

Dewan Direksi

Direktur : Felix Soesanto

Manajemen kunci perusahaan meliputi jabatan Direktur Utama, Direktur Keuangan, Direktur IT dan Pengembangan Bisnis.

Jumlah karyawan tetap Perusahaan per periode 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing sebanyak 19 dan 17, 19, 11 dan 10 orang (Tidak Diaudit).

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha Agung Alam Anugrah dengan PT Agung Alam Anugrah sebagai pemegang saham utama. Entitas Induk terakhir adalah PT. Agung Alam Anugrah.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

2. Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Baru dan Revisi (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)

a. Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Penerapan amandemen dan interpretasi standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018 dan tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat di dalam laporan keuangan pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

- PSAK 2 (Amandemen) : Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 13 (Amandemen) : Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi
- PSAK 15 (Penyesuaian) : Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 16 (Amandemen) : Aset Tetap – Agrikultur: Tanaman Produktif
- PSAK 46 (Amandemen) : Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi
- PSAK 53 (Amandemen) : Pembayaran Berbasis Saham tentang Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham
- PSAK 67 (Penyesuaian) : Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
- PSAK 69 : Agrikultur
- PSAK 111 : Akuntansi Wa'd

b. Standar yang Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

Interpretasi standar efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu ISAK 33, Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka.

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 15 (Amandemen) : Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 62 (Amandemen) : Kontrak Asuransi – Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi
- PSAK 71 : Instrumen Keuangan
- PSAK 71 (Amandemen) : Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif
- PSAK 72 : Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK 73 : Sewa

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, dampak dari standar dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan belum dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

3. Kebijakan Akuntansi

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan Perusahaan disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK), yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI) serta peraturan regulator Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

b. Dasar Penyusunan

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan perusahaan, kecuali laporan arus kas adalah dasar akrual. Laporan keuangan disusun berdasarkan biaya historis, kecuali untuk beberapa akun yang dinilai menggunakan dasar pengukuran lain dan dijelaskan dalam kebijakan akuntansi dari akun tersebut. Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa. Mata uang penyajian yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah (Rp).

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

c. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan (entitas pelapor):

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari 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.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan perusahaan

d. Aset Keuangan

Aset keuangan diakui saat Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut dan dihentikan pengakuannya saat hak Perusahaan untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau saat seluruh risiko dan manfaat dari aset keuangan tersebut ditransfer secara substansial kepada pihak lain.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan sifat dan tujuan transaksinya, Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangan ke dalam kategori Pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif.

Pinjaman yang diberikan dan piutang meliputi akun kas dan bank kecuali kas, piutang usaha dari pihak ketiga dan piutang lain-lain dari pihak berelasi pada laporan posisi keuangan.

Penyisihan kerugian penurunan nilai aset keuangan

Perusahaan menentukan secara individual jika terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan. Jika terdapat bukti objektif penurunan nilai secara individual, maka perhitungan penurunan nilai dengan menggunakan metode *discounted cash flow* dan/atau nilai wajar atas jaminan.

Untuk aset keuangan yang tidak terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai, maka Perusahaan membentuk penyisihan kerugian penurunan nilai secara kolektif. Perhitungan secara kolektif dilakukan dengan formula tertentu. Setiap tahun Perusahaan akan mengkaji basis formula tersebut sampai dengan diperoleh data historis yang memadai.

e. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Klasifikasi sebagai Liabilitas atau Ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain kepada pihak berelasi dan uang jaminan pelanggan, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

f. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai bersihnya disajikan di laporan posisi keuangan ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling-hapus dan terdapat intensi untuk menyelesaikan nilai secara neto, atau ketika aset tersebut direalisasikan dan liabilitasnya diselesaikan secara simultan.

g. Kas dan Bank

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan bank terdiri dari kas dan bank yang tidak dijaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

h. Persediaan Aset Real Estat

Persediaan aset real estat terdiri dari bangunan siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- 1) Biaya praperolehan tanah;
- 2) Biaya perolehan tanah;
- 3) Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- 4) Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan Biaya pinjaman

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- 1) Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- 2) Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Perusahaan tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Atas perbedaan yang terjadi Perusahaan melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode luas areal.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Perusahaan akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

i. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka, kecuali untuk pajak final yang dibayar dimuka, diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

j. Aset Tetap

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap seperti berikut:

	<u>Tahun/ Years</u>	<u>Persentase Penyusutan/ Percentage of Depreciation</u>
Inventaris Kantor	4 - 8	12,5%-25%
Kendaraan	4	25%

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset, jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi pada periode yang bersangkutan.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

k. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menelaah nilai tercatat aset non - keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individu, Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 2d.

l. Imbalan Pascakerja

Perusahaan memberikan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan sehubungan dengan imbalan pascakerja ini.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode projected unit credit dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas asset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amandemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Perusahaan menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Perusahaan. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

- (i) Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavlingnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
- 1) proses penjualan telah selesai;
 - 2) harga jual akan tertagih;
 - 3) tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
 - 4) penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah dan biaya lain-lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai laba rugi pada saat terjadinya.

Apabila persyaratan tersebut diatas tidak dapat terpenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut terpenuhi.

Biaya yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

n. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Pada saat diterbitkannya surat keterangan pengampunan pajak, entitas dalam laporan posisi keuangannya mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak.

Aset pengampunan pajak diukur sebesar biaya perolehan aset pengampunan pajak. Biaya perolehan aset pengampunan pajak merupakan *deemed cost* dan menjadi dasar bagi entitas dalam melakukan pengukuran setelah pengakuan awal.

Liabilitas pengampunan pajak diukur sebesar kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau setara kas untuk menyelesaikan kewajiban yang berkaitan langsung dengan perolehan aset pengampunan pajak.

Entitas mengakui selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak di ekuitas dalam pos tambahan modal disetor. Jumlah tersebut tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

o. Tambahan Modal Disetor

Tambahan modal disetor meliputi selisih antara agio saham (yaitu kelebihan setoran pemegang saham di atas nilai nominal) dengan biaya-biaya saham yang terkait langsung dengan penerbitan efek ekuitas Perusahaan dalam penawaran umum.

Tambahan modal disetor juga meliputi selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak.

p. Pajak Penghasilan

Pajak saat terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan perusahaan dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal *goodwill*.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Perusahaan yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba atau rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang diakui, diluar laba atau rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba atau rugi yang timbul dari akuntansi awal untuk kombinasi bisnis. Dalam kasus kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

q. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan yang disesuaikan dengan jumlah saham biasa yang dibeli kembali.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dlutif.

r. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan yang secara regular direviu oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) Yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b) Yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c) Dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

4. Pertimbangan Kritis Akuntansi dan Estimasi Akuntansi Yang Signifikan

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode tersebut.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3, tidak terdapat pertimbangan kritis yang memiliki dampak signifikan pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan, selain dari penyajian perkiraan yang diatur dibawah ini:

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan di bawah ini:

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Penurunan Nilai Aset

Pengujian atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan perusahaan dianggap telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penentuan jumlah yang dapat dipulihkan dan akibatnya kerugian penurunan nilai yang timbul akan berdampak terhadap hasil usaha.

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset Perusahaan.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap Perusahaan ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tetap.

Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 9.

5. Kas dan Bank

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Kas	-	-	-	17.018.310.679	19.644.881.263
Bank					
PT Bank Central					
Asia Tbk	1.351.465.522	5.295.106	24.153.058	35.747.378	52.362.545
Jumlah	1.351.465.522	5.295.106	24.153.058	17.054.058.057	19.697.243.808

Seluruh saldo bank ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

Seluruh saldo kas dan bank merupakan milik dari Perusahaan.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

6. Piutang Usaha dari Pihak Ketiga

	30 september		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Tiogaga	215.000.000	215.000.000	215.000.000	-	-
Surya Darma Halim	200.000.000	-	-	-	-
Benny Ponidy	200.000.000	-	-	-	-
Yap Haryadi	171.000.000	171.000.000	171.000.000	-	-
Jumlah	786.000.000	386.000.000	386.000.000	-	-

Piutang usaha merupakan piutang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) kepada pelanggan atas pembelian gudang yang belum dibayarkan.

Piutang berdasarkan jatuh tempo, sebagai berikut:

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
90-365 hari	400.000.000	386.000.000	386.000.000	-	-
>365 hari	386.000.000	-	-	-	-
Jumlah	786.000.000	386.000.000	386.000.000	-	-

Manajemen berkeyakinan bahwa piutang usaha dapat ditagih sampai tanggal 30 Juni 2020, sehingga tidak diperlukan pembentukan penyisihan penurunan nilai piutang. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan, manajemen masih mengupayakan penagihan piutang yang sudah jatuh tempo.

7. Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi

Piutang lain-lain pihak berelasi merupakan piutang yang diberikan Perusahaan kepada Felix Soesanto, sebagai Direktur Perusahaan, berdasarkan Surat Perjanjian No.01/PU/BBSS/VIII/18 tanggal 9 Agustus 2018, sebesar Rp1.674.646.850, dalam mata uang Rupiah, tidak dikenakan bunga, tanpa jaminan, dan jangka waktu tertentu.

Piutang ini telah dilunasi pada tahun 2018.

8. Biaya Dibayar Dimuka

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Jasa Profesional	191.400.000	-	-	-	-
Jumlah	191.400.000	-	-	-	-

Biaya dibayar dimuka merupakan jasa profesional yang sudah dibayarkan dalam rangka Penawaran Perdana Saham (IPO) Perusahaan.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

9. Aset Tetap

		30 September 2019			
		Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Biaya Perolehan:					
Inventaris Kantor	-	126.700.000	-	-	126.700.000
Jumlah	-	126.700.000	-	-	126.700.000
Akumulasi Penyusutan :					
Inventaris Kantor	-	23.756.250	-	-	23.756.250
Jumlah	-	23.756.250	-	-	23.756.250
Nilai Buku	-				102.943.750
		30 September 2018			
		Saldo Awal	Penambahan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya Perolehan:		-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-	-
Akumulasi Penyusutan :		-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-	-
Nilai Buku	-				-
		31 Desember 2018			
		Saldo Awal	Penambahan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya Perolehan:		-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-	-
Akumulasi Penyusutan :		-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-	-
Nilai Buku	-				-
		31 Desember 2017			
		Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Biaya Perolehan:					
Kendaraan	120.000.000	-	(120.000.000)	-	-
Jumlah	2.272.142.010	-	(120.000.000)	-	-
Akumulasi Penyusutan :					
Kendaraan	3.750.000	-	(3.750.000)	-	-
Jumlah	3.750.000	-	(3.750.000)	-	-
Nilai Buku	2.268.392.010				-

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	31 Desember 2016			Saldo Akhir
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	
Biaya Perolehan:				
Kendaraan	-	120.000.000	-	120.000.000
Jumlah	-	120.000.000	-	120.000.000
Akumulasi Penyusutan :				
Kendaraan	-	3.750.000	-	3.750.000
Jumlah	-	3.750.000	-	3.750.000
Nilai Buku	-			116.250.000

Pada tahun 2016 merupakan penambahan aset tetap kendaraan dari pengampunan pajak sebesar Rp120.000.000 dengan nomor surat: KET-27700/PP/WPJ.11/2016 di laporkan di kantor pajak pada tanggal 13 Oktober 2016.

Pada tahun 2017, Perusahaan menjual kendaraan dengan nilai buku saat dijual sebesar Rp116.250.000 dan harga jual sebesar Rp116.250.000.

Beban penyusutan sebesar Rp23.756.250 dan Rp3.750.000 masing masing per 30 September 2019, 31 Desember 2016 dialokasikan pada Beban Umum dan Administrasi (Catatan 23).

10. Persediaan Aset Real Estat

Aset Lancar

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Bangunan Siap Dijual					
Pergudangan Bumi Benowo Tahap I	12.934.206.682	25.604.687.500	25.604.687.500	-	-
Bangunan dalam penyelesaian					
Pergudangan Bumi Benowo Tahap I	-	-	-	13.731.059.814	11.380.038.945
Pergudangan Bumi Benowo Tahap II	68.287.925.066	65.731.988.150	66.844.853.160	-	-
Jumlah	81.222.131.748	91.336.675.650	92.449.540.660	13.731.059.814	11.380.038.945

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Bangunan Siap Dijual

Merupakan Gudang yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Saldo Awal	25.604.687.500	-	-	-	-
<u>Penambahan</u> Reklasifikasi dari : Bangunan dalam Penyelesaian	2.202.666.032	28.053.007.500	28.053.007.500	-	-
Sub Jumlah Penambahan	2.202.666.032	28.053.007.500	28.053.007.500	-	-
<u>Pengurangan</u> Pembebanan ke : Beban Pokok Penjualan	14.873.146.850	2.448.320.000	2.448.320.000	-	-
Sub Jumlah Pengurangan	14.873.146.850	2.448.320.000	2.448.320.000	-	-
Jumlah	12.934.206.682	25.604.687.500	25.604.687.500	-	-

Bangunan dalam Penyelesaian

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan Gudang yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.

Mutasi bangunan dalam penyelesaian

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Saldo Awal	66.844.853.160	13.731.059.814	13.731.059.814	11.380.038.945	-
<u>Penambahan</u> Pembangunan Konstruksi	3.645.737.938	80.053.935.836	81.166.800.846	2.351.020.869	9.227.896.935
Penambahan Tanah	-	-	-	-	2.152.142.010
Sub Jumlah Penambahan	3.645.737.938	80.053.935.836	81.166.800.846	2.351.020.869	11.380.038.945
<u>Pengurangan</u> Reklasifikasi ke : Bangunan Siap Jual	2.202.666.032	28.053.007.500	28.053.007.500	-	-
Sub Jumlah Pengurangan	2.202.666.032	28.053.007.500	28.053.007.500	-	-
Jumlah	68.287.925.066	65.731.988.150	66.844.853.160	13.731.059.814	11.380.038.945

Pada tahun 2018 jumlah unit Gudang yang terjual sebanyak 2 unit dan sisa unit Gudang yang belum terjual sebanyak 47 unit.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tahun 2019 jumlah unit Gudang yang terjual sebanyak 8 unit dan sisa unit Gudang yang belum terjual sebanyak 39 unit.

Sisa unit Gudang per 30 September 2019 yang belum terjual terdiri dari bangunan yang siap dijual dan bangunan dalam penyelesaian masing-masing sejumlah 6 unit dan 33 unit.

Aset Tidak Lancar

Merupakan aset real estat milik Perusahaan yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut.

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Tanah yang belum dikembangkan	22.940.000.000	5.440.000.000	5.440.000.000	-	-
Jumlah	22.940.000.000	5.440.000.000	5.440.000.000	-	-

Tahun 2019 dan 2018, persediaan aset real estat merupakan tanah belum dikembangkan milik PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera yang berlokasi di Jl Gelora Bung Tomo, Pergudangan Benowo masing-masing seluas 6.683 m2 dan 2.250 m2.

Tanah dengan luas 6.683 m2 dan 2.250 m2 disertakan dengan Nomor SHM 111 dan SHGB 338.

Tahun 2019 dan 2018, persediaan aset real estat merupakan tanah milik PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera masing-masing sebesar Rp17.500.000.000 dan Rp5.440.000.000.

Persediaan real estat telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Videi untuk tahun 2019 dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.800.000.000.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

11. Utang Usaha kepada Pihak Ketiga

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
PT Fortuna					
Kontraktor	765.875.000	1.147.875.000	1.040.875.000	-	-
Jaya Abadi	179.448.413	322.575.382	256.575.382	-	-
PT Graha Makmur					
Tenteram	77.400.000	-	-	-	-
Bapak Samsul	56.835.000				
PT Anugrah Beton	26.598.000	136.400.000	122.078.000	-	-
PT Adhimix	-	88.357.500	68.953.500	-	-
PT Bangun Citra					
Irawan	-	120.495.000	52.027.500	-	-
Lain-lain (Dibawah 20 Juta)	66.569.927	146.782.838	66.426.858	-	-
Jumlah	1.172.726.340	1.962.485.720	1.606.936.240	-	-

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

12. Perpajakan

a. Utang Pajak

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	2.422.363.632	386.000.000	386.000.000	-	-
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	607.090.909	96.500.000	98.000.000	25.110.000	-
Jumlah	3.029.454.541	482.500.000	484.000.000	25.110.000	-

Perusahaan belum menerbitkan faktur pajak atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar Rp2.422.363.632 dan Rp386.000.000 per 30 September 2019, 30 September 2018 dan 31 Desember 2018.

b. Beban Pajak Final

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan gudang adalah sebagai berikut:

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Beban Pajak Final Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan	509.090.909	96.500.000	96.500.000	-	-
Beban Pajak Final	509.090.909	96.500.000	96.500.000	-	-

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2018, 2017 dan 2016 menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

13. Uang Muka Penjualan

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Uang Muka Penjualan	100.000.000	450.000.000	450.000.000	665.000.000	665.000.000
Jumlah	100.000.000	450.000.000	450.000.000	665.000.000	665.000.000

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan unit gudang yang ada di Pergudangan Bumi Benowo yang belum memenuhi kriteria penjualan.

Rincian uang muka penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September			31 Desember			Tanggal
	2019	2018	2018	2017	2016	SPJ	
Teguh Surya Darma Halim	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	No.107	24 Januari 2015
Sianne Widyawati	-	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	No.108	24 Januari 2015
Benny Ponidy	-	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	No.109	27 Januari 2015
	-	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	No.116	1 Februari 2015
Tiogaga	-	-	-	215.000.000	215.000.000	No.1115 -bnw-01	2 Januari 2016
Jumlah	100.000.000	450.000.000	450.000.000	665.000.000	665.000.000		

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

14. Uang Jaminan

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Uang Jaminan	112.120.100	-	-	-	-
Jumlah	112.120.100	-	-	-	-

Uang jaminan merupakan dana cadangan untuk luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang belum dikelola.

15. Utang Lain-Lain kepada Pihak Berelasi

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
PT Agung Alam Anugrah	-	65.080.000.000	-	-	-
Felix Soesanto	-	2.152.142.010	2.152.142.010	2.152.142.010	2.152.142.010
Jumlah	-	67.232.142.010	2.152.142.010	2.152.142.010	2.152.142.010

Akun ini merupakan utang kepada Bapak Felix Soesanto atas pembelian tanah dengan SHM No. 982 di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik. Utang tersebut merupakan utang dalam mata uang Rupiah, tidak dikenakan bunga, tanpa jaminan, dan jangka waktu tertentu.

Berdasarkan surat perjanjian utang piutang oleh dan antara PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera dengan PT Agung Alam Anugrah tanggal 21 Februari 2018. PT Agung Alam Anugrah memberikan pinjaman sebesar Rp65.080.000.000 yang akan digunakan untuk kegiatan operasional Perusahaan.

Perjanjian utang piutang tersebut diatur dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:

1. Besar pinjaman : Rp65.080.000.000
2. Jangka waktu pinjaman : 5 Tahun
3. Tata cara pembayaran : Dapat dibayarkan secara dicicil secara bertahap atau dapat dikonversikan menjadi saham-saham di PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera.

Utang kepada PT Agung Alam Anugrah sebesar Rp65.080.000.000 telah dikonversi menjadi modal saham pada 31 Desember 2018.

16. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Perusahaan menghitung dan membukukan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 19, 17 serta 19, 11 dan 10 orang karyawan masing-masing pada 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Perusahaan terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup, dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Risiko Harapan Hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Saldo Awal	114.939.440	43.635.164	43.635.164	19.800.562	-
Biaya Jasa Kini	36.825.772	63.990.568	97.649.202	52.278.529	19.800.562
Biaya Bunga	7.008.432	2.235.211	2.980.282	1.673.147	-
Pengukuran OCI	(81.817.978)	(19.825.496)	(29.325.208)	(30.117.074)	-
Jumlah	76.955.666	90.035.447	114.939.440	43.635.164	19.800.562

Beban imbalan pascakerja yang diakui dilaporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Biaya Jasa:					
Biaya Jasa Kini (Catatan 23)	36.825.772	63.990.568	97.649.202	52.278.529	19.800.562
Biaya Bunga (Catatan 23)	7.008.432	2.235.211	2.980.282	1.673.147	-
Jumlah	43.834.204	66.225.779	100.629.484	53.951.676	19.800.562

Biaya manfaat pasti yang di akui di OCI - bersih:

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Perubahan Asumsi Keuangan Aktuaris	81.817.978	19.825.496	29.325.208	30.117.074	-
Biaya manfaat pasti yang dibebankan pada OCI	81.817.978	19.825.496	29.325.208	30.117.074	-

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Arya Bagiastra yang dalam laporannya Nomor 0082/PSAK/KKA.AB/XI/19 dan Nomor 0081/PSAK/KKA.AB/XI/19 tanggal 22 November 2019.

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Usia Pensiun Normal	65 tahun	65 tahun	65 tahun	65 tahun	65 tahun
Kenaikan Gaji Tahunan	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Tingkat Diskonto	8,05%	8,37%	6,83%	8,13%	8,45%
Tingkat Disabilitas	1% TMI III	1% TMI III	1% TMI III	1% TMI III	1% TMI III
Tingkat Mortalitas	TMI III	TMI III	TMI III	TMI III	TMI III

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

17. Modal Saham

Pemegang Saham	30 September 2019		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	99,999%	69.999.000.000
PT Alam Anugrah Abadi	50.000	0,001%	1.000.000
Jumlah	3.500.000.000	100,00%	70.000.000.000

Pemegang Saham	30 September 2018		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
Felix Soesanto, MBA	250	50%	125.000.000
Alberta Soesanto	125	25%	62.500.000
Aurelia Soesanto	125	25%	62.500.000
Jumlah	500	100%	250.000.000

Pemegang Saham	31 Desember 2018		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Agung Alam Anugrah	1.306.580.000	99,998%	65.329.000.000
PT Alam Anugrah Abadi	20.000	0,002%	1.000.000
Jumlah	1.306.600.000	100,00%	65.330.000.000

Pemegang Saham	31 Desember 2016 dan 2017		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
Felix Soesanto, MBA	250	50%	125.000.000
Alberta Soesanto	125	25%	62.500.000
Aurelia Soesanto	125	25%	62.500.000
Jumlah	500	100%	250.000.000

Berdasarkan Akta Notaris No. 11 Tanggal 6 Agustus 2014 dari Notaris Ariyani S.H., modal dasar Perseroan berjumlah Rp250.000.000 terbagi atas 500 saham, masing-masing sebesar Rp500.000 dan telah disetor sebesar Rp100.000.000 atau sebanyak 200 saham. Rincian pihak penyettor, nilai dan bentuk setoran adalah sebagai berikut:

Pihak Penyettor	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor	Bentuk Setoran
Henky Soesanto	40	20%	20.000.000	Tunai
Rukmini Sulastris Sugito	40	20%	20.000.000	Tunai
Felix Soesanto, MBA	40	20%	20.000.000	Tunai
Alberta Soesanto	40	20%	20.000.000	Tunai
Aurelia Soesanto	40	20%	20.000.000	Tunai
Jumlah	200	100%	100.000.000	

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Akta Notaris No. 115 Tanggal 25 April 2016 dari Notaris Ariyani S.H., para pemegang saham sepakat untuk meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp250.000.000 yang terbagi atas 500 saham menjadi Rp1.000.000.000 yang terbagi atas 2.000 saham dengan nominal sebesar Rp500.000. Modal yang ditempatkan dan disetor semula sebesar Rp100.000.000 yang terbagi atas 200 saham menjadi Rp250.000.000 yang terbagi atas 500 saham. Rincian pihak penyeter, nilai dan bentuk setoran adalah sebagai berikut:

Pihak Penyeter	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor	Bentuk Setoran
Felix Soesanto, MBA	250	50%	125.000.000	Tunai
Alberta Soesanto	125	25%	62.500.000	Tunai
Aurelia Soesanto	125	25%	62.500.000	Tunai
Jumlah	500	100%	250.000.000	

Berdasarkan Akta Notaris No. 18 Tanggal 31 Desember 2018 dari Notaris Yafizar S.H. para pemegang saham sepakat untuk meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp100.000.000 yang terbagi atas 1.000 saham menjadi Rp100.000.000.000 yang terbagi atas 2.000.000.000 saham dengan nominal sebesar Rp50. Modal yang ditempatkan dan disetor semula sebesar Rp250.000.000 yang terbagi atas 500 saham menjadi Rp65.330.000.000 yang terbagi atas 1.306.600.000 saham. Akta Notaris No. 18 Tanggal 31 Desember 2018 dari Notaris Yafizar S.H ini menjelaskan perubahan pemegang saham individu menjadi PT. Agung Alam Anugrah dan PT. Alam Anugrah Abadi.

Pihak Penyeter	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor	Bentuk Setoran
PT Agung Alam Anugrah	1.306.580.000	99,998%	65.329.000.000	Konversi Hutang
PT Alam Anugrah Abadi	20.000	0,002%	1.000.000	Tunai
Jumlah	1.306.600.000	100%	65.330.000.000	

Berdasarkan Akta Notaris No. 10 Tanggal 30 September 2019 dari Notaris Yafizar S.H. para pemegang saham sepakat untuk meningkatkan modal dasar Perseroan yang semula sebesar Rp100.000.000.000 menjadi Rp280.000.000.000, dan menurunkan nilai nominal saham yang semula Rp50 menjadi Rp20 sehingga modal dasar saham berjumlah 14.000.000.000 saham. Modal yang ditempatkan dan disetor semula sebesar Rp65.330.000.000 menjadi Rp70.000.000.000 yang terbagi atas 3.500.000.000 saham.

Pihak Penyeter	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor	Bentuk Setoran
PT Agung Alam Anugrah	3.499.950.000	99,999%	69.999.000.000	Konversi Hutang
PT Alam Anugrah Abadi	50.000	0,001%	1.000.000	Tunai
Jumlah	3.500.000.000	100,00%	70.000.000.000	

18. Cadangan Umum

Sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Perseroan telah membentuk cadangan umum sampai dengan 30 September 2019 sebesar 1% dari modal ditempatkan dan disetor yaitu Rp700.000.000.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

19. Tambahan Modal Disetor

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-27700/PP/WPJ.11/2016 tanggal 30 September 2016. PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima tanggal 13 Oktober 2016 oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Pabean Cantikan dengan tanda terima nomor D2600002724. Dengan harta bersih yang dilaporkan sebagai harta tambahan berupa kendaraan, uang tunai dan setara kas dengan total sebesar Rp29.004.000.000.

Rincian harta beserta nilainya adalah sebagai berikut:

<u>Nama Harta</u>	<u>Tahun Perolehan</u>	<u>Nilai Harta</u>
Mobil	2015	120.000.000
Uang Tunai	2015	21.295.767.200
Setara Kas Lainnya	2015	7.588.232.800
Jumlah		29.004.000.000

20. Penghasilan Komprehensif Lain

Penghasilan komprehensif lain berasal dari pengukuran kembali imbalan pasti dengan mutasi sebagai berikut:

	<u>30 September</u>		<u>31 Desember</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo Awal	59.442.282	30.117.074	30.117.074	-	-
<u>Penambahan</u> Pengukuran kembali Atas Kewajiban Imbalan Kerja (Catatan 16)	81.817.978	19.825.496	29.325.208	30.117.074	-
Jumlah	141.260.260	49.942.570	59.442.282	30.117.074	-

21. Penjualan

	<u>30 September</u>		<u>31 Desember</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pergudangan Bumi Benowo	20.363.636.362	3.860.000.000	3.860.000.000	-	-
Jumlah	20.363.636.362	3.860.000.000	3.860.000.000	-	-

Rincian penjualan berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut:

	<u>30 September</u>		<u>31 Desember</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pihak Berelasi PT Bina Bakti Sinar Sejahtera	16.363.636.362	-	-	-	-
Pihak Ketiga Perorangan	4.000.000.000	3.860.000.000	3.860.000.000	-	-
Jumlah	20.363.636.362	3.860.000.000	3.860.000.000	-	-

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

22. Beban Pokok Penjualan

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Pergudangan Bumi Benowo	14.873.146.850	2.448.320.000	2.448.320.000	-	-
Jumlah	14.873.146.850	2.448.320.000	2.448.320.000	-	-

Rincian Beban Pokok Penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Tanah	10.595.528.000	1.890.320.000	1.890.320.000	-	-
Bahan Baku					
Material	1.785.044.080	-	-	-	-
Upah	1.606.539.670	-	-	-	-
Konstruksi					
Bangunan					
(Catatan 29)	558.000.000	558.000.000	558.000.000	-	-
Overhead	178.504.420	-	-	-	-
Konstruksi Baja					
(Catatan 29)	149.530.680	-	-	-	-
Jumlah	14.873.146.850	2.448.320.000	2.448.320.000	-	-

23. Beban Umum dan Administrasi

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Gaji dan					
Tunjangan	532.889.000	455.722.600	633.927.600	165.700.400	131.339.000
Keamanan dan					
Kebersihan	94.500.000	-	-	25.000.000	5.000.000
Sumbangan	62.900.000	-	-	-	2.000.000
Perjalan Dinas	51.396.400	8.914.000	11.884.000	15.934.000	-
Sewa Kantor	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Beban Promosi	49.572.000	-	-	-	-
Pajak	46.500.000	-	-	47.625.000	590.840.710
Imbalan Pascakerja					
(Catatan 16)	43.834.204	66.225.779	100.629.484	53.951.676	19.800.562
Transportasi	43.500.000	-	-	6.660.000	-
Utilitas	26.988.313	11.028.397	18.727.804	30.906.814	24.604.614
Penyusutan					
(Catatan 9)	23.756.250	-	-	-	3.750.000
Jasa Profesional	-	2.000.000	2.000.000	60.000.000	23.725.000
Lain-lain					
(Dibawah					
Rp20 Juta)	98.904.160	14.498.709	14.264.327	31.320.900	46.254.340
Jumlah	1.124.740.327	608.389.485	831.433.215	487.098.790	897.314.226

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

24. Pendapatan (Beban) Lain-lain

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Pendapatan Bunga					
Jasa Giro	5.202.611	408.669	483.571	798.291	1.403.783
Beban Administrasi					
Bank	(1.630.000)	(720.000)	(1.024.712)	(1.017.000)	(1.458.220)
Beban Bunga	(1.040.520)	(80.948)	(85.521)	(159.059)	(41.156)
Jumlah	2.532.091	(392.279)	(626.662)	(377.768)	(95.593)

25. Laba Per Saham

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Laba					
Laba untuk Perhitungan Laba Per Saham	3.859.190.367	706.398.236	483.120.123	(487.476.558)	(897.409.819)
Jumlah Saham	Lembar	Lembar	Lembar	Lembar	Lembar
Jumlah saham ditempatkan dan disetor Rata-rata tertimbang saham diperoleh Kembali	3.500.000.000	1.306.600.000	500	200	200
Jumlah rata-rata Tertimbang saham untuk Perhitungan laba bersih per Saham	3.500.000.000	1.306.600.000	1.306.600.000	200	200
Laba (rugi) saham Dasar (Rupiah Penuh)	1,10	0,54	0,37	(974.953)	(1.794.820)

26. Pengungkapan Tambahan Atas Aktivitas Pendanaan Nonkas

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Modal Disetor Melalui Konversi Utang Pemegang Saham	4.670.000.000	-	65.080.000.000	-	-
Penambahan Aset Real Estat Melalui Utang Pihak Berelasi	-	65.080.000.000	-	-	2.152.142.010
Penambahan Persediaan					
Penambahan Aset Tetap dari Pengampunan Pajak	-	-	-	-	120.000.000
Beban Pajak Final Yang Masih Terhutang	(509.090.909)	(96.500.000)	(96.500.000)	-	-

27. Informasi Segmen

Perusahaan melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 5 (revisi 2009) berdasarkan segmen usaha dan segmen geografis.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Segmen usaha

Perusahaan melakukan usaha berupa penjualan Gudang. Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

Gudang

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain					
Penjualan	20.363.636.362	3.860.000.000	3.860.000.000	-	-
Beban Pokok Penjualan	(14.873.146.850)	(2.448.320.000)	(2.448.320.000)	-	-
Laba Kotor	5.490.489.512	1.411.680.000	1.411.680.000	-	-
Beban Umum dan Administrasi	(1.124.740.327)	(608.389.485)	(831.433.215)	(487.098.790)	(897.314.226)
Penghasilan Bunga	5.202.611	408.669	483.571	798.291	1.403.783
Beban Bunga dan Keuangan	(2.670.520)	(800.948)	(1.110.233)	(1.176.059)	(1.499.376)
Beban Pajak Final	(509.090.909)	(96.500.000)	(96.500.000)	-	-
Laba Sebelum Pajak	3.859.190.367	706.398.236	483.120.123	(487.476.558)	(897.409.819)
Laporan Posisi Keuangan					
Aset Segmen	106.593.941.020	98.842.617.606	98.299.693.718	30.785.117.871	31.193.532.753
Jumlah Aset	106.593.941.020	98.842.617.606	98.299.693.718	30.785.117.871	31.193.532.753
Liabilitas Segmen	4.491.256.647	70.217.163.177	4.808.017.690	2.885.887.174	2.836.942.572
Jumlah Liabilitas	4.491.256.647	70.217.163.177	4.808.017.690	2.885.887.174	2.836.942.572
Informasi Lainnya					
Penyusutan	23.756.250	-	-	-	3.750.000

28. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak berelasi yang dilakukan pada tingkat harga dan persyaratan tertentu.

Sifat dari transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak Berelasi	Sifat Pihak Berelasi	Sifat Transaksi
PT Agung Alam Anugrah	Entitas Induk	Pinjaman
PT Bina Bakti Sinar Sejahtera	Entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci	Penjualan
Felix Soesanto	Direksi Perusahaan	Piutang Operasional

Rincian akun yang terkait dengan transaksi Pihak Berelasi:

	30 September		31 Desember		
	2019	2018	2018	2017	2016
Utang Lain-lain					
Jangka Panjang	-	67.232.142.010	2.152.142.010	2.152.142.010	2.152.142.010
Piutang Lain-lain	-	1.674.646.850	-	-	-
Penjualan	16.363.636.362	-	-	-	-

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

29. Ikatan

PT Fortuna Kontraktor

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/SPKK/BBSS-KON/IX/2016 pada tanggal 27 September 2016, PT Fortuna Kontraktor mengadakan perjanjian dengan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk. Untuk kedepannya Perusahaan telah memiliki konsep rencana untuk mengembangkan tanah tersebut menjadi sebuah proyek pembangunan pergudangan beserta kelengkapan prasarannya. Sesuai dengan niat dan itikad baik, Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan kerjasama pengembangan tanah yang bertujuan untuk mensinergikan kemampuan dan keahlian masing-masing pihak dalam rangka melaksanakan pengembangan tanah.

Jangka waktu penyelesaian pekerjaan diselesaikan dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan, berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Surat Perintah Kerja sampai penandatanganan Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST 1) oleh Para Pihak dan pekerjaan dianggap selesai jika Berita Acara Serah Terima Kedua (BAST 2) sudah ditandatangani oleh Para Pihak.

Jaya Abadi

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001PRJ-LEG/XI/2017 pada tanggal 15 November 2017, Jaya Abadi mengadakan perjanjian dengan PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk. Para Pihak telah sepakat untuk melaksanakan pekerjaan dengan ketentuan bahwa Jaya Abadi menerima dengan baik tugas pekerjaan tersebut berupa pekerjaan konstruksi baja untuk proyek pergudangan Bumi Benowo.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/PRJ-LEG/III/2018 pada tanggal 29 Maret 2018, Jaya Abadi menerima dengan baik tugas pekerjaan tambahan berupa pekerjaan konstruksi baja untuk proyek Gudang Bumi Benowo.

Jangka waktu penyelesaian pekerjaan diselesaikan paling lambat 9 (sembilan) bulan kecuali untuk unit B28, unit B35, unit B37 dan unit B38 selesai paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak material yang digunakan untuk bahan baku pekerjaan tahap awal datang, dimana proses penyelesaian pekerjaan disesuaikan dengan *time schedule* yang telah disepakati oleh Para Pihak. Waktu penyelesaian pekerjaan tidak dapat diubah oleh Jaya Abadi, kecuali karena keadaan *Force Majeure* yang dinyatakan secara tertulis dalam berita acara.

Berdasarkan Addendum Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/PRJ-LEG/III/2018 pada tanggal 1 September 2018 PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk mengadakan perjanjian dengan Jaya Abadi yang diberikan tugas pekerjaan berupa pekerjaan konstruksi baja untuk Proyek Pergudangan Bumi Benowo. Adapun pekerjaan konstruksi baja yang dikerjakan Jaya Abadi untuk unit Gudang nomor A19, A20, A21, A22, A23, B1, B20, B21, B22, B23, B25 dan B26.

30. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Berdasarkan Akta No. 74 tanggal 22 November 2019 dari Sugih Haryati, SH, M.Kn Notaris di Kota Tangerang, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0364206 Tahun 2019 tanggal 22 November 2019, para pemegang saham menyetujui:

- Rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada masyarakat (penawaran umum) dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

- Melakukan pencatatan seluruh saham-saham Perseroan setelah dilaksanakannya penawaran umum perdana saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan pada Bursa Efek Indonesia serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam penitipan kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Central Efek Indonesia.
- Perubahan status Perseroan dari Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.
- Tindakan Perseroan untuk menyesuaikan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dalam anggaran dasar Perseroan.
- Untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/ portepel Perseroan dan menawarkan/ menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui penawaran umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya Rp1.500.000.000 saham baru merupakan sekitar 30% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum dengan nilai nominal Rp20,- per lembar saham dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal dan peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku ditempat dimana saham-saham Perseroan yang dicatatkan.
- Sehubungan dengan keputusan tersebut selanjutnya para pemegang saham dan Perseroan dengan ini menyetujui dan menyatakan melepaskan haknya untuk membeli terlebih dahulu atas penawaran atau penjualan saham baru dalam rangka penawaran umum kepada masyarakat melalui Pasar Modal tersebut diatas.
- Untuk melakukan penerbitan Waran Seri I Perseroan sebanyak-banyaknya 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta) saham baru yang merupakan sekitar 21.43% (dua puluh satu koma empat puluh tiga persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka penawaran umum.
- Memberikan wewenang dan kuasa kepada direksi dan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/ atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana dimaksud diatas termasuk tetapi tidak terbatas pada:
 - a. Membuat, menandatangani, mencetak dan/ atau menerbitkan prospektus ringkas perbaikan dan/ atau tambahan atas prospektus ringkas, prospektus awal, prospektus, info memo atau *offering circular* dan/ atau dokumen-dokumen lain sehubungan atau dalam rangka penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.
 - b. Mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
 - c. Mendaftarkan saham-saham dalam penitipan kolektif sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut.
 - d. Mengumumkan dalam surat kabar, prospektus ringkas, perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.
 - e. Membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek bersifat ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.
 - f. Menunjuk para profesi penunjang dan Lembaga Penunjang Pasar Modal (termasuk tetapi tidak terbatas pada Konsultan Hukum, Notaris, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek.
 - g. Membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia, yang mana relevan
- Memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris, untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan.
- Menyetujui pengangkatan kembali seluruh susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru termasuk Komisaris Independen, terhitung sejak ditutupnya rapat.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

31. Rekonsiliasi Saldo Awal dan Akhir Utang

	Kas Dan Bank	Liabilitas Imbalan Pascakerja	Aset Tetap	Persediaan Aset Real Estat	Pajak Pertambahan Nilai Bersih	Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	Total
Utang Bersih							
1 Januari 2015	-	-	-	-	-	-	-
Arus Kas	665.000.000	-	-	-	-	-	665.000.000
Perubahan lain	-	19.800.522	2.152.142.010	-	-	-	2.171.942.572
Utang bersih							
31 Desember 2016	665.000.000	19.800.522	2.152.142.010	-	-	-	2.836.942.572
Perubahan lain	-	23.834.602	-	-	-	25.110.000	48.944.602
Utang bersih							
31 Desember 2017	665.000.000	43.635.164	2.152.142.010	-	-	25.110.000	2.885.887.174
Arus Kas	1.747.485.720	-	-	-	-	-	1.747.485.720
Penambahan Persediaan Aset Real Estat	-	-	-	65.080.000.000	-	-	65.080.000.000
Perubahan lain	-	46.400.283	-	-	386.000.000	71.390.000	503.790.283
Utang bersih							
30 September 2018	2.412.485.720	90.035.447	2.152.142.010	65.080.000.000	386.000.000	96.500.000	70.217.163.177
Arus Kas	(355.549.480)	-	-	-	-	-	(355.549.480)
Konversi Hutang ke Modal Saham	-	-	-	(65.080.000.000)	-	-	(65.080.000.000)
Perubahan lain	-	24.903.933	-	-	-	1.500.000	26.403.933
Utang bersih							
31 Desember 2018	2.056.936.240	114.939.440	2.152.142.010	-	386.000.000	98.000.000	4.808.017.690
Arus Kas	(672.089.800)	-	-	-	-	-	(672.089.800)
Perubahan lain	-	(37.983.774)	(2.152.142.010)	-	2.036.363.632	509.090.909	355.328.757
Utang bersih							
30 September 2019	1.384.846.440	76.955.666	-	-	2.422.363.632	607.090.909	4.491.256.647

32. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko Keuangan dan Risiko Modal

a. Manajemen Risiko Modal

Perusahaan mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur modal Perusahaan terdiri dari bank dan ekuitas yang terdiri dari modal ditempatkan dan disetor, saldo laba dan komponen ekuitas lainnya.

Direksi Perusahaan secara berkala akan melakukan *review* struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari *review* ini, Direksi akan mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko kredit Perusahaan beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

i. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan.

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Risiko kredit Perusahaan terutama melekat pada rekening bank, piutang usaha dan piutang lain-lain. Perusahaan menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Perusahaan meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut.

Perusahaan memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Perusahaan memiliki kebijakan untuk memastikan bertransaksi dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit.

ii. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Perusahaan. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas simpan pinjam dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Perusahaan memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

Tabel risiko likuiditas dan tingkat bunga:

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Perusahaan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Perusahaan dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok.

30 September 2019				
	Kurang dari 1 tahun	1-2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Jumlah
Utang Usaha Pihak Ketiga	1.172.726.340	-	-	1.172.726.340
Jumlah	1.172.726.340	-	-	1.172.726.340
30 September 2018				
	Kurang dari 1 tahun	1-2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Jumlah
Utang Usaha Pihak Ketiga	1.962.485.720	-	-	1.962.485.720
Utang kepada Pihak Berelasi	65.080.000.000	-	2.152.142.010	67.232.142.010
Jumlah	67.042.485.720	-	2.152.142.010	69.194.627.730
31 Desember 2018				
	Kurang dari 1 tahun	1-2 tahun	Lebih dari 2 tahun	Jumlah
Utang Usaha Pihak Ketiga	1.606.936.240	-	-	1.606.936.240
Utang kepada Pihak Berelasi	-	-	2.152.142.010	2.152.142.010
Jumlah	1.606.936.240	-	2.152.142.010	3.759.078.250

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	31 Desember 2017 dan 2016			Jumlah
	Kurang dari 1 tahun	1-2 tahun	Lebih dari 2 tahun	
Utang kepada Pihak Berelasi	-	-	2.152.142.010	2.152.142.010
Jumlah	-	-	2.152.142.010	2.152.142.010

33. Penerbitan Kembali Laporan Keuangan Konsolidasian Sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana

Sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana PT. Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk, Perusahaan telah menerbitkan kembali Laporan Keuangan bertanggal 18 Desember 2019 untuk disesuaikan dengan peraturan pasar modal yang berlaku, dengan tambahan penyajian dan pengungkapan sebagai berikut:

a. Laporan Posisi Keuangan, yaitu reklasifikasi akun sebagai berikut:

	30 September 2019	30 September 2018	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Sebelum Reklasifikasi Akun					
Persediaan Aset					
Real Estat-Lancar	81.222.131.748	91.336.675.650	92.449.540.660	11.578.917.804	9.227.896.935
Aset Tetap	102.943.750	-	-	2.152.142.010	2.268.392.010
Jumlah	81.325.075.498	91.336.675.650	92.449.540.660	13.731.059.814	11.496.288.945
Setelah Reklasifikasi Akun					
Persediaan Aset					
Real Estat-Lancar	81.222.131.748	91.336.675.650	92.449.540.660	13.731.059.814	11.380.038.945
Aset Tetap	102.943.750	-	-	-	116.250.000
Jumlah	81.325.075.498	91.336.675.650	92.449.540.660	13.731.059.814	11.496.288.945

b. Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain, yaitu reklasifikasi akun sebagai berikut:

	30 September 2019	30 September 2018	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Sebelum Reklasifikasi Akun					
Beban Umum dan Administrasi	(1.313.614.735)	(608.389.485)	(831.433.215)	(487.098.790)	(897.314.226)
Pendapatan (Beban) Lain-lain-Bersih	191.406.499	(392.279)	(626.662)	(377.768)	(95.593)
Jumlah	(1.122.208.236)	608.781.764	(832.059.877)	(487.476.558)	(897.409.819)
Setelah Reklasifikasi Akun					
Beban Umum dan Administrasi	(1.124.740.327)	(608.389.485)	(831.433.215)	(487.098.790)	(897.314.226)
Pendapatan (Beban) Lain-lain-Bersih	2.532.091	(392.279)	(626.662)	(377.768)	(95.593)
Jumlah	(1.122.208.236)	(608.781.764)	(832.059.877)	(487.476.558)	(897.409.819)

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

- c. Laporan Arus Kas, yaitu perubahan pada Penerimaan Kas dari Pelanggan, Pembayaran Kas kepada Karyawan, Pembayaran Kas kepada Pemasok dan Beban Operasional Lainnya, Perolehan Aset Tetap, Penambahan dan Pembayaran Utang kepada Pihak Berelasi, Penambahan dan Pembayaran Piutang kepada Pihak Berelasi, Penambahan Setoran Modal. Sebelum dan sesudah disajikan kembali sebagai berikut:

Sebelum Disajikan kembali

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS					
OPERASI					
Penerimaan Kas dari Pelanggan	19.613.636.362	3.259.000.000	3.259.000.000	-	516.192.947
Pembayaran kepada Pemasok dan Karyawan	<u>(18.159.623.898)</u>	<u>(20.307.762.951)</u>	<u>(20.288.904.999)</u>	<u>(2.759.435.751)</u>	<u>(7.953.364.182)</u>
Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>1.454.012.464</u>	<u>(17.048.762.951)</u>	<u>(17.029.904.999)</u>	<u>(2.759.435.751)</u>	<u>(7.437.171.235)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Penambahan Aset Tetap Hasil Penjualan Aset Tetap	(126.700.000)	-	-	-	(2.268.392.010)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116.250.000</u>	<u>-</u>
Kas Bersih (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Investasi	<u>(126.700.000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116.250.000</u>	<u>(2.268.392.010)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Setoran Modal	-	-	-	-	150.000.000
Tambahan Modal Disetor	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29.004.000.000</u>
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29.154.000.000</u>
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Bank	1.327.312.464	(17.048.762.951)	(17.029.904.999)	(2.643.185.751)	19.448.436.755
Saldo Kas dan Bank Awal Periode / Tahun	<u>24.153.058</u>	<u>17.054.058.057</u>	<u>17.054.058.057</u>	<u>19.697.243.808</u>	<u>248.807.053</u>
Saldo Kas dan Bank Akhir Periode / Tahun	<u>1.351.465.522</u>	<u>5.295.106</u>	<u>24.153.058</u>	<u>17.054.058.057</u>	<u>19.697.243.808</u>

PT BUMI BENOWO SUKSES SEJAHTERA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (LANJUTAN)

Tanggal 30 September 2019 dan 2018, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
 Dan Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada 30 September 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Setelah Disajikan kembali

	30 September		31 Desember 2018		
	2019 (9 bulan)	2018 (9 bulan)	2018 (12 bulan)	2017 (12 bulan)	2016 (12 bulan)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI					
Penerimaan Kas dari Pelanggan-Bersih	19.104.545.453	3.162.500.000	3.162.500.000	-	516.192.947
Pembayaran Kas kepada Karyawan	(492.373.135)	(455.722.600)	(633.927.600)	(140.590.400)	(131.339.000)
Pembayaran Kas Kepada Pemasok dan untuk Beban Operasional Lainnya	(15.006.017.844)	(18.080.893.501)	(21.233.124.249)	(2.618.845.351)	(9.970.417.192)
Pembayaran Utang Pihak Berelasi	(2.152.142.010)	-	-	-	-
Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	1.454.012.464	(15.374.116.101)	(18.704.551.849)	(2.759.435.751)	(9.585.563.245)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI					
Pemberian Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	-	(1.674.646.850)	1.674.646.850	-	-
Penambahan Aset Tetap Hasil Penjualan Aset Tetap	(126.700.000)	-	-	-	-
	-	-	-	116.250.000	-
Kas Bersih (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Investasi	(126.700.000)	(1.674.646.850)	1.674.646.850	116.250.000	-
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN					
Tambahan Modal Disetor Setoran Modal Pemegang Saham	-	-	-	-	28.884.000.000
					150.000.000
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan	-	-	-	-	29.034.000.000
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Bank	1.327.312.464	(17.048.762.951)	(17.029.904.999)	(2.643.185.751)	19.448.436.755
Saldo Kas dan Bank Awal Periode / Tahun	24.153.058	17.054.058.057	17.054.058.057	19.697.243.808	248.807.053
Saldo Kas dan Bank Akhir Periode / Tahun	1.351.465.522	5.295.106	24.153.058	17.054.058.057	19.697.243.808

d. Catatan atas Laporan Keuangan, yaitu tambahan pengungkapan pada Catatan, 1, 3, 3.a, 3.m, 3.n, 3.o, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 31, 33.

34. Tanggung Jawab Manajemen dan Persetujuan Atas Laporan Keuangan

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan dari halaman 1 sampai 37 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 7 Februari 2020.



Head Office : Jl. W.R Supratman No. 19 Kel. Dr. Soetomo. Kec. Tegalsari Surabaya

Project Office : Jl. Raya Gelora Bung Tomo No. 8 Surabaya

Tlp : (031) 561 2227 / (031) 565 2277 | Email: info@bumibenowo.com | Web : <http://www.bumibenowo.com>