

Tanggal Efektif
Masa Penawaran Umum
Tanggal Penjatahan
Tanggal Distribusi Saham dan Waran I secara elektronik
Tanggal Pengembalian Uang Pesanan
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran I di BEI

29 November 2019
2-3 Desember 2019
4 Desember 2019
5 Desember 2019
5 Desember 2019
6 Desember 2019

Awal Perdagangan Waran Seri I
Akhir Perdagangan Waran Seri I
- Pasar Reguler dan Negosiasi
- Pasar Tunai
Awal Pelaksanaan Waran Seri I
Akhir Pelaksanaan Waran Seri I
Akhir Masa Berlaku Waran Seri I

6 Desember 2019
1 Desember 2020
3 Desember 2020
5 Juni 2020
4 Desember 2020
4 Desember 2020

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

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

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

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

SAHAM-SAHAM YANG DITAWARKAN INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI").



PT Repower Asia Indonesia Tbk

Kegiatan Usaha Utama

Bergerak dalam bidang Properti (*Real Estate* Properti)

Berkedudukan di Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat:

Gedung Graha Repower Asia

Jalan Warung Buncit Raya No.65, Jakarta Selatan, 12740

Telp: 021 25033198, Fax: 021 25033399

Email : corporate.secretary@repowerasiaindonesia.com

Website : <http://repowerasiaindonesia.com>

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebesar 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) lembar saham biasa yang merupakan Saham Baru Perseroan dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham yang mewakili sebesar 37,69% (tiga puluh tujuh koma enam sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum Perdana Saham adalah sebesar Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebesar 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Yang Ditawarkan atau sebesar 30,25% (tiga puluh koma dua lima persen) dari total saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Yang Ditawarkan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 100 (seratus) Saham Yang Ditawarkan berhak memperoleh 50 (lima puluh) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham biasa yang akan dikeluarkan dari portepel Perseroan. Waran Seri I mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 1 (satu) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian saham biasa yang bernilai nominal Rp25 (dua puluh lima Rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan Rp105,- (seratus lima Rupiah) yang dapat dilakukan selama masa pelaksanaan, yang dimulai setelah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan, yaitu mulai tanggal 5 Juni 2020 sampai dengan 4 Desember 2020. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas 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 kadaluwarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang. Total hasil pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp131.250.000.000,- (seratus tiga puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta 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 UUPU.

Para Penjamin Pelaksana 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 MNC SEKURITAS



PT UOB Kay Hian Sekuritas

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA. KETERANGAN SELINGKAPNYA MENGENAI FAKTOR RISIKO DAPAT DILIHAT PADA BAB V PROSPEKTUS INI.

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

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

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 2 Desember 2019

PT Repower Asia Indonesia Tbk. (selanjutnya dalam Prospektus ini disebut “Perseroan”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran Emisi Efek sehubungan dengan Penawaran Umum ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan surat No. 082/DIR/SKL-MGT/IX/2019 tertanggal 10 September 2019 dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal.

Perseroan merencanakan untuk mencatatkan sahamnya pada PT Bursa Efek Indonesia (“BEI”) sesuai dengan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Nomor S-06575/BEI.PP2/10-2019 tanggal 17 Oktober 2019. Apabila syarat-syarat pencatatan Saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum Perdana batal demi hukum dan pembayaran pesanan Saham tersebut wajib dikembalikan kepada para pemesan sesuai ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan Peraturan No. IX.A.2.

Semua lembaga dan profesi penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus bertanggungjawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

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

Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek serta Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dengan tegas menyatakan bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan, sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal. Selanjutnya penjelasan mengenai hubungan afiliasi dapat dilihat pada Bab IX tentang Penjaminan Emisi Efek dan Bab X tentang Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal Serta Pihak Lain.

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

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN	iii
I. INFORMASI TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN	1
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM	11
III. KETERANGAN TENTANG TRANSAKSI MATERIAL	14
IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	22
V. FAKTOR RISIKO	38
VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	43
VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA.....	44
1. Riwayat Singkat Perseroan.....	44
2. Dokumen Perizinan Perseroan	46
3. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan	48
4. Pengurusan Dan Pengawasan	52
5. Struktur Organisasi	61
6. Manajemen Risiko.....	61
7. Sumber Daya Manusia.....	63
8. Keterangan Singkat Mengenai Pemegang Saham Berbadan Hukum	64
9. Hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dengan Pemegang Saham berbentuk badan hukum dapat di lihat dari tabel berikut ini.	67
10. Sifat Hubungan kekeluargaan antara Pemegang Saham, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.....	68
11. Diagram Kepemilikan antara Pemegang Saham Perseroan dan Perseroan.....	68
12. Perjanjian Penting	68
13. Perkara Hukum Yang Dihadapi Perseroan, Komisaris dan Direksi Perseroan	82
14. Daftar Aset Tetap dan Aset Bergerak Perseroan	82
15. Perikatan dengan pihak ketiga	84
16. Kegiatan Usaha Perseroan Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha.....	88
1. Umum	88
2. Keunggulan Kompetitif.....	89
3. Strategi Usaha	90
4. Proyek dan Pengembangan	90
5. Pemasaran.....	106
6. Persaingan Usaha	107
7. Prospek Usaha	109
8. Good Corporate Governance (GCG)	111
9. Tanggung Jawab Sosial Perusahaan / Corporate Social Responsibility (CSR).....	111

VIII. KEBIJAKAN DIVIDEN	112
IX. PENJAMINAN EMISI EFEK.....	113
X. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL SERTA PIHAK LAIN	115
XI. TATA CARA PEMESANAN SAHAM	118
XII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN SAHAM.....	124
XIII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM.....	125
XIV. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN.....	143
XV. LAPORAN PENILAI INDEPENDEN ATAS ASET TETAP PERSEROAN	187
XVI. LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI PEMBELIAN.....	369

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Afiliasi	Pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 UUPM, yaitu: - hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; - hubungan antara satu pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut. - hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau komisaris yang sama; - hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; - hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau - hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
BAE	Biro Administrasi Efek, yaitu Pihak yang berdasarkan kontrak dengan Perseroan melaksanakan pencatatan pemilikan Efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek, dalam hal ini PT Bima Registra.
Bapepam-LK	Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang merupakan penggabungan dari Bapepam dan Direktorat Jendral Lembaga Keuangan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden No. 62 Tahun 2005 dan KMK No. 606/KMK.01/2005 tanggal 31 Desember 2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Bapepam dan LK jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 184/PMK.01/2014 tanggal 11 Oktober 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan. Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya beralih dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ke OJK.
Bursa Efek	Pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek Pihak-Pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka, dalam hal ini dilaksanakan oleh PT Bursa Efek Indonesia.
DPPS	Daftar Permohonan Pemesanan Saham yakni daftar yang memuat nama-nama pemesan Saham Yang Ditawarkan dan jumlah yang ditawarkan yang disusun berdasarkan FPPS yang dibuat oleh masing-masing Penjamin Pelaksana Emisi Efek.
DPS	Daftar Pemegang Saham yaitu daftar yang dikeluarkan oleh BAE yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham dalam Perseroan.

Efektif	Terpenuhinya seluruh tata cara dan persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan angka 4 huruf a Peraturan No. IX.A.2, yaitu : 1. Atas dasar lewatnya waktu, yakni : a. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima OJK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana dan peraturan terkait dengan Penawaran Umum Perdana; atau b. 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Perseroan atau yang diminta OJK dipenuhi; atau 2. Atas dasar Pernyataan Efektif dari OJK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
FKPS	Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham, berarti formulir yang merupakan konfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan sebagai tanda bukti kepemilikan saham di pasar perdana.
FPPS	Asli formulir pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan atau fotokopi Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang harus dibuat dalam 5 (lima) rangkap, yang masing-masing harus diisi secara lengkap, dibubuhi tanda tangan asli calon pembeli atau pemesan serta diajukan oleh calon pembeli atau pemesan kepada Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada saat memesan Saham Yang Ditawarkan.
Harga Penawaran	Harga atas setiap Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum yaitu Rp100,- (Seratus Rupiah) setiap saham.
Hari Bursa	Hari di mana BEI melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, dari hari Senin sampai dengan Jumat, kecuali hari libur nasional, yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh BEI sebagai bukan hari kerja.
Hari Kalender	Setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender <i>Gregorian</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 biasa.
Hari Kerja	Hari kerja pada umumnya tidak termasuk hari Sabtu dan Minggu serta hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional.
HGB	Hak Guna Bangunan.
Kemenkumham	Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu bernama Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia).
Konfirmasi tertulis	Surat konfirmasi yang dikeluarkan oleh Kustodian Sentral Efek Indonesia dan/atau Bank Kustodian dan/atau Perusahaan efek untuk kepentingan Pemegang Rekening di pasar sekunder.

KSEI	Pihak yang bertugas mengadministrasikan penyimpanan Efek berdasarkan Perjanjian Pendaftaran Efek pada Penitipan Kolektif, yang diselenggarakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, suatu Perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta.
Manajer Penjatahan	Pihak yang melaksanakan penjatahan sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7, yang dalam Penawaran Umum Perdana ini dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yaitu PT UOB Kay Hian Sekuritas.
Masa Penawaran Umum	Jangka waktu untuk pemesanan saham yang dapat dilakukan oleh masyarakat dengan mengajukan FPPS kepada Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebagaimana ditentukan dalam Prospektus dan FPPS.
Masyarakat	Perorangan yang merupakan Warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia, yang bertempat tinggal atau berkedudukan hukum di Indonesia.
Menkumham	Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
OJK	Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yaitu lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan.
Pasar Perdana	Penawaran dan penjualan Saham yang Ditawarkan Perseroan kepada Masyarakat selama Masa Penawaran sebelum Saham Yang Ditawarkan tersebut dicatatkan pada Bursa Efek.
Pasar Sekunder	Perdagangan saham pada BEI setelah Tanggal Pencatatan.
Pemegang Rekening	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	Masyarakat yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam: • Daftar Pemegang Saham Perseroan; • Rekening Efek pada KSEI; atau • Rekening Efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek
Penawaran Awal (<i>bookbuilding</i>)	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 berdasarkan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2017 tentang Prospektus Awal dan Info Memo.
Penawaran Umum	Kegiatan penawaran Efek yang dilakukan oleh Emiten untuk menjual Efek kepada masyarakat berdasarkan tata cara yang diatur dalam UUPM dan peraturan pelaksanaannya.
Penitipan Kolektif	Jasa penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Penjamin Emisi Efek	Pihak yang membuat kontrak dengan Emiten untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Emiten dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual.

Penjamin Pelaksana Emisi Efek	Pihak-pihak yang akan bertanggung jawab atas penyelenggaraan Penawaran Umum, yang dalam hal ini berarti PT MNC Sekuritas dan PT UOB Kay Hian Sekuritas; Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Perjanjian Penjaminan Emisi Efek	Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 43 tanggal 9 September 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No.29 tanggal 8 Oktober 2019, Akta Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No.118 tanggal 25 Oktober 2019 dan Akta Addendum III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 77 tanggal 21 November 2019 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan.
Peraturan No. IX.A.2	Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-122/BL/2009 tanggal 29 Mei 2009 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.A.7	Berarti Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep 691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan dan Penjataan Efek Dalam Penawaran Umum Perdana Saham.
Peraturan No. IX.E.1	Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
Peraturan No. IX.E.2	Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2015 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
Peraturan No. IX.J.1	Peraturan Bapepam-LK No. IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
Perjanjian Pendaftaran Efek	Perjanjian Pendaftaran Efek Yang Bersifat Ekuitas dengan KSEI yang bermaterai cukup dan dibuat di bawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI No. SP-079/SHM/KSEI/0919 tanggal 17 September 2019, yang dibuat dibawah tangan oleh dan antara Perseroan dengan KSEI.
Pernyataan Pendaftaran	Dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek	Berarti Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek dari Bursa Efek Indonesia Nomor S-06575/BEI.PP2/10-2019 tanggal 17 Oktober 2019.
Perseroan	PT Repower Asia Indonesia Tbk.
Perusahaan Efek	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. 10	Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 Tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
POJK No.11	Peraturan OJK No. 11/POJK.04/2017 tentang Laporan Kepemilikan Atas Setiap Perubahan Kepemilikan Saham.
POJK No. 30	Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
POJK No. 33	Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 34	Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 35	Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK No. 53	Peraturan OJK No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah.
POJK No. 54	Peraturan OJK No. 54/POJK.04/2017 tentang Bentuk dan Isi Prospektus dalam rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu oleh Emiten dengan Aset Skala Kecil atau Emiten dengan Aset Skala Menengah.
POJK No. 55	Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK No. 56	Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Prinsip Akuntansi	Prinsip yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI).
Prospektus	Setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek.
Prospektus Awal	Dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan harga penawaran Efek, penjaminan emisi Efek, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan, sesuai dengan Peraturan No. 23/POJK.04/2017.
Prospektus Ringkas	Ringkasan dari isi Prospektus Awal.
Rekening Efek	Rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan oleh KSEI atau Pemegang Rekening berdasarkan kontrak pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dan perusahaan efek dan/atau Bank Kustodian.

RUPS	Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu Organ Perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam UUPT dan/ atau anggaran dasar.
Rp atau Rupiah	Mata uang yang berlaku di Republik Indonesia.
Saham Baru	Saham biasa atas nama yang diterbitkan oleh Perseroan masing-masing dengan nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) per lembar saham untuk ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham dan kemudian dicatatkan di Bursa Efek dalam jumlah sebesar 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) saham biasa atas nama yang merupakan 37,69% (tiga puluh tujuh koma enam sembilan) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.
Saham Yang Ditawarkan	Saham Baru yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Penawaran Umum Perdana Saham dan selanjutnya akan dicatatkan di Bursa Efek pada Tanggal Pencatatan.
Sisminbakum	Sistem Administrasi Badan Hukum.
Tanggal Distribusi	Tanggal penyerahan Saham Yang Ditawarkan kepada para pembeli Saham Yang Ditawarkan yang harus didistribusikan secara elektronik paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak Tanggal Penjatahan.
Tanggal Pembayaran	Tanggal pembayaran oleh para Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Perseroan atas seluruh hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham, yang akan dilakukan bersamaan dengan Tanggal Distribusi yang tanggalnya sebagaimana ditentukan dalam Prospektus.
Tanggal Pencatatan	Tanggal pencatatan Saham Yang Ditawarkan untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi yang ditentukan dalam Prospektus.
Tanggal Pengembalian Uang Pesanan / <i>Refund</i>	Tanggal pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh para Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yang sebagian atau seluruh pesanannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham dibatalkan atau ditunda paling lambat 2 (dua) hari kerja sesudah tanggal penjatahan atau 2 (dua) hari kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan Penawaran Umum.
Tanggal Penjatahan	Tanggal penjatahan saham, yaitu selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah tanggal berakhirnya Masa Penawaran Umum.
USD	Dolar Amerika Serikat.
UUPM	Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Tambahan No. 3608 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
UUPT	Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang dimuat dalam Tambahan No. 4756 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007.

DAFTAR SINGKATAN NAMA

RAI	:	PT Repower Asia Indonesia Tbk
EBS	:	PT Enam Berlian Sinergi
HHP	:	PT Harmoni Harum Propertindo

Halaman ini sengaja dikosongkan

I. INFORMASI TENTANG SAHAM YANG DITAWARKAN

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum sebesar 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) Saham Biasa yang merupakan saham baru dengan nilai nominal Rp25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham atau sebesar 37,69% (tiga puluh tujuh koma enam sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor setelah Penawaran Umum, yang ditawarkan kepada masyarakat dengan Harga Penawaran Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPSP"). Nilai Penawaran Umum Perdana Saham sebesar Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebesar 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Yang Ditawarkan atau sebesar 30,25% (tiga puluh koma dua lima persen) dari total saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Yang Ditawarkan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 100 (seratus) Saham Yang Ditawarkan berhak memperoleh 50 (lima puluh) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham biasa yang akan dikeluarkan dari portepel Perseroan.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melakukan pembelian saham biasa yang bernilai nominal Rp25 (dua puluh lima rupiah) setiap sahamnya dengan Harga Pelaksanaan Rp105,- (seratus lima Rupiah) yang dapat dilakukan selama masa pelaksanaan, yang dimulai setelah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan, yaitu mulai tanggal 5 Juni 2020 sampai dengan 4 Desember 2020. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas 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 kadaluwarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang. Total hasil pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp131.250.000.000,- (seratus tiga puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta 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 UUP.



PT REPOWER ASIA INDONESIA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Properti (*Real Estate Properti*)

Berkedudukan di Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat:

Gedung Graha Repower Asia

Jalan Warung Buncit Raya No.65, Jakarta Selatan, 12740

Telp: 021 25033198, Fax: 021 25033399

Email : corporate.secretary@repowerasiaindonesia.com

Website : <http://repowerasiaindonesia.com>

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI RISIKO USAHA DAPAT DILIHAT PADA BAB V PROSPEKTUS INI.

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

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

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 2 Desember 2019

STRUKTUR PERMODALAN

Struktur permodalan Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagaimana termaktub dalam Akta No. 173 tanggal 31 Mei 2019, yang dibuat dihadapan Rosida Rajaguguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-033701.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 28 Juni 2019 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan No. AHU-01-761.AH.01.11. Tahun 2019 tanggal 28 Juni 2019 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	16.530.560.000	413.264.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Pemegang saham:			
1. PT Enam Berlian Sinergi	3.099.480.000	77.487.000.000	75,00
2. PT Harmoni Harum Proptertindo	1.033.160.000	25.829.000.000	25,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.132.640.000	103.316.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	12.397.920.000	309.948.000.000	-

Penawaran Umum Perdana Saham

Dengan terjualnya seluruh Saham Yang Ditawarkan Perseroan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka struktur permodalan dan komposisi kepemilikan saham dalam Perseroan sebelum dan sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini, secara proforma adalah sebagai berikut:

Susunan Permodalan Perseroan Sebelum dan Setelah Penawaran Umum Perdana Terdiri Dari Saham Dengan Nilai Nominal Rp25 (dua puluh lima Rupiah) setiap saham

Pemegang Saham	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Nilai Nominal Rp25 per saham			Nilai Nominal Rp25 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	16.530.560.000	413.264.000.000	-	16.530.560.000	413.264.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. PT Enam Berlian Sinergi	3.099.480.000	77.487.000.000	75,00	3.099.480.000	77.487.000.000	46,73
2. PT Harmoni Harum Proptertindo	1.033.160.000	25.829.000.000	25,00	1.033.160.000	25.829.000.000	15,58
3. Masyarakat	-	-	-	2.500.000.000	62.500.000.000	37,69
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.132.640.000	103.316.000.000	100,00	6.632.640.000	165.816.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam portepel	12.397.920.000	309.948.000.000	-	9.897.920.000	247.448.000.000	-

Penerbitan Waran Seri I

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

Pemegang Saham	Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Nilai Nominal Rp25 per saham			Nilai Nominal Rp25 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	16.530.560.000	413.264.000.000	100,00	16.530.560.000	413.264.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. PT Enam Berlian Sinergi	3.099.480.000	77.487.000.000	46,73	3.099.480.000	77.487.000.000	39,32
2. PT Harmoni Harum Proptertindo	1.033.160.000	25.829.000.000	15,58	1.033.160.000	25.829.000.000	13,11
3. Masyarakat	2.500.000.000	62.500.000.000	37,69	2.500.000.000	62.500.000.000	31,72
4. Saham hasil konversi Waran	-	-	-	1.250.000.000	31.250.000.000	15,86
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	6.632.640.000	165.816.000.000	100,00	7.882.640.000	197.066.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam portepel	9.897.920.000	247.448.000.000	-	8.647.920.000	216.198.000.000	-

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.

Jika seluruh Waran Seri I telah dilaksanakan, maka para pemegang saham yang tidak melaksanakan haknya akan mengalami dilusi kepemilikan saham sebanyak-banyaknya sebesar 15,86% (lima belas koma delapan enam persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh setelah dilaksanakannya Penawaran Umum dan penerbitan saham hasil pelaksanaan konversi Waran.

A. Definisi dan Syarat Ketentuan Penerbitan Waran Seri I

Dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran, Syarat Dan Kondisi yang tercantum dalam Perjanjian Penerbitan Waran Seri I, Peraturan Pasar Modal, serta Pernyataan Pendaftaran telah menjadi Efektif, Perseroan dengan ini menyatakan akan menerbitkan Waran dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Jumlah seluruh Waran yang diterbitkan oleh Perseroan adalah sebesar 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta) Waran yang diterbitkan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, yang pada waktu diterbitkannya menyertai Saham baru dikeluarkan dari portepel Perseroan yang berasal dari Penawaran Umum sesuai dengan Daftar Pemegang Waran.
2. Setiap Pemegang Waran berhak atas segala manfaat dan tunduk pada semua ketentuan dalam Syarat dan Kondisi, Penerbitan Waran sebagai mana dimuat dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran dan Peraturan Pasar Modal.
3. Hak atas Waran melekat pada pemegang saham yang berasal dari Saham Yang Ditawarkan melalui Penawaran Umum dengan ketentuan:
 - Setiap pemegang saham yang memiliki 100 (seratus) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum pada Tanggal Penjatahan, memperoleh 50 (lima puluh) Waran yang diberikan cuma-cuma, dan setiap pemegang 1 (satu) Waran yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran berhak membeli 1 (satu) Saham Hasil Pelaksanaan dengan Harga Pelaksanaan.
 - Waran yang diterbitkan, adalah Waran atas nama yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran dan dapat diperdagangkan di Bursa Efek selama Masa Perdagangan Waran.
 - Pengelola Administrasi Waran wajib menyimpan dan mengelola Daftar Pemegang Waran untuk kepentingan Perseroan dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran.
4. Untuk pertama kalinya Waran Seri I akan didistribusikan dalam bentuk elektronik atau tanpa warkat yang diadministrasikan dalam penitipan kolektif di KSEI sesuai Peraturan Pasar Modal. Pemegang Waran Seri I wajib menunjuk perusahaan efek atau bank kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI untuk menerima dan menyimpan Waran yang didistribusikan oleh Perseroan.
5. Perseroan hanya mengakui 1 (satu) Pemegang Waran baik perorangan maupun badan hukum sebagai pemilik yang sah atas 1 (satu) Waran. Dalam hal 1 (satu) Waran karena alasan apapun menjadi hak beberapa orang dan/atau badan hukum maka kepada orang atau pihak atau badan hukum yang memiliki secara bersama-sama tersebut wajib menunjuk secara tertulis 1 (satu) orang atau 1 (satu) pihak atau 1 (satu) badan hukum diantara mereka sebagai wakil mereka bersama dan hanya nama wakil tersebut yang akan dimasukkan ke dalam Daftar Pemegang Waran dan wakil ini akan dianggap sebagai pemegang yang sah dari Waran bersangkutan dan berhak untuk melaksanakan dan menggunakan semua hak yang melekat atas Waran tersebut.
6. Setelah pendaftaran Waran dalam Daftar Pemegang Waran dan Waran tercatat pada Bursa Efek, maka Waran dapat dialihkan secara terpisah dari Saham baru yang dikeluarkan yang berasal dari Penawaran Umum sesuai dengan ketentuan dalam Penerbitan Waran.
7. Pemegang Waran Seri I untuk pertama kali didaftarkan dalam Daftar Pemegang Waran pada tanggal yang sama dengan penerbitan Saham Baru yang dikeluarkan yang berasal dari Penawaran Umum dimana Waran disertakan.
8. Pemegang Waran berhak melaksanakan Waran Seri I selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran.

9. Hal-hal yang mengatur tentang pendistribusian Waran Seri I secara elektronik, akan disesuaikan pelaksanaannya berdasarkan ketentuan Peraturan Pasar Modal, termasuk peraturan yang dikeluarkan oleh KSEI.
10. 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.

B. Hak Atas Waran Seri I

1. Setiap pemegang saham yang memiliki 100 (seratus) Saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum yang dilakukan oleh para Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada tanggal penjatahan memperoleh 50 (lima puluh) Waran yang diberikan cuma-cuma, dan setiap pemegang 1 (satu) Waran yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Hasil Pelaksanaan dengan Harga Pelaksanaan;
2. 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.
3. Waran yang diterbitkan, adalah Waran atas nama yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran dan dapat diperdagangkan di Bursa Efek selama Masa Perdagangan Waran.
4. Pengelola Administrasi Waran wajib menyimpan dan mengelola Daftar Pemegang Waran untuk kepentingan Perseroan dengan memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran.

C. Bentuk dan Denominasi

Perseroan menerbitkan waran dalam bentuk elektronik (*scriptless*), namun jika waran telah didistribusikan kepada pemegang waran (investor), investor dapat melakukan perubahan bentuk waran dari *scriptless* ke dalam bentuk warkat dengan mengikuti prosedur yang ditetapkan KSEI. Waran akan didistribusikan secara elektronik dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing-masing Pemegang Waran Seri I di KSEI.

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

1. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yaitu dimulai pada tanggal 5 Juni 2020 sampai dengan 4 Desember 2020.
2. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan sampai dengan tanggal 4 Desember 2020 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.
3. Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan setelah 6 bulan sejak Waran Seri I diterbitkan dengan jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I dari tanggal 5 Juni 2020 sampai dengan 4 Desember 2020 pada pukul 09.00 WIB sampai dengan 16.00 WIB.

E. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

1. Setiap Pemegang Waran berhak atas segala manfaat dan tunduk pada semua ketentuan dalam Syarat Dan Kondisi, Penerbitan Waran sebagai mana dimuat dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran dan Peraturan Pasar Modal.
2. Pada hari dan jam kerja mulai pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 16.00 WIB 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.
3. Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
4. Pada Tanggal Pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I nya menjadi saham baru, pelaksanaan dapat dilakukan langsung melalui sistem di Bursa dengan melakukan penyetoran dana untuk pelaksanaan Waran Seri I.
5. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali.
6. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam masa berlaku Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham.
7. Saham hasil Pelaksanaan Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham lainnya dalam perseroan.
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 ditolaknya 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.
8. Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan saham hasil pelaksanaan pada Bursa Efek Indonesia.
9. 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, pemindahbukuan ataupun setoran tunai (*in good fund*) kepada rekening Perseroan:

PT Bank UOB Indonesia
Cabang UOB Plaza-Jakarta
Atas nama REPOWER ASIA INDONESIA,PT,TBK
No. Rek. 327-305-803-4

F. Penyesuaian Harga Pelaksanaan dan Jumlah Waran Seri I

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

- Perubahan nilai nominal saham Perseroan karena penggabungan saham (*reverse stock*), atau pemecahan saham (*stock split*), maka:

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

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

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 Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan di dalam 1(satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran yang luas.

- Pembagian saham bonus, saham dividen atau efek lainnya yang dapat dikonversi menjadi saham, 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)

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

C = Harga Pasar Saham sebelum pengeluaran pengumuman PUT

E = Harga Pelaksanaan Waran Seri I yang lama

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

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

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.

G. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

Periode Perdagangan Waran Seri I dapat dilakukan dari tanggal 6 Desember 2019 sampai dengan 4 Desember 2020 pada pukul 09.00 WIB sampai dengan 16.00 WIB.

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 Efek setiap orang dapat memperoleh hak atas Waran Seri I dan dapat didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-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 berailh, dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi 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 mendapatkan 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 didalam Daftar Pemegang Waran Seri I dan mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat di dalam Daftar Pemegang Waran Seri I.

H. Penggantian Waran Seri I

Apabila surat kolektif 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 yang sudah tidak dapat dipakai lagi dengan yang baru, dimana Surat Kolektif Waran Seri I yang asli harus dikembalikan kepada Perseroan.

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

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 Kolektif Waran Seri I yang dianggap perlu untuk mencegah kerugian yang akan diderita Perseroan.

Perseroan berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada OJK mengenai setiap penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak. Semua biaya yang berhubungan dengan pengeluaran penggantian Surat Kolektif Waran Seri I yang hilang atau rusak ditanggung dan dibayar oleh mereka yang meminta penggantian Surat Kolektif Waran Seri I tersebut. Penggantian Surat Kolektif Waran I ini berlaku untuk Waran Seri I yang telah dilakukan perubahan bentuk dari scriptless menjadi warkat oleh investor.

I. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelola Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT Bima Registra
Satrio Tower, Lantai 9 A2
Jl. Prof Dr. Satrio Blok C4 Kuningan Setiabudi, Jakarta Selatan, 12950
Telp. (021) 2598 4818, Fax. (021) 2985 4819

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

J. Status Saham Hasil Pelaksanaan

Saham yang dikeluarkan dari potepel 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.

K. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

1. Apabila dalam jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I terjadi penggabungan, peleburan dan likuidasi usaha, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah keputusan tersebut diambil Perseroan, Perseroan berkewajiban memberitahukan kepada Pemegang Waran Seri I
2. Dalam hal Perseroan melakukan penggabungan atau peleburan dengan perusahaan lain maka perusahaan yang menerima penggabungan atau peleburan yang merupakan hasil penggabungan atau peleburan dengan Perseroan wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perseroan termasuk syarat-syarat dan ketentuan pada huruf A diatas.

L. 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 diantaranya 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 diatas wajib dilakukan Perseroan. Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran Seri I pada tanggal pertama kali diumumkan dalam surat kabar tersebut diatas.

M. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan

1. 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.
2. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas waktu 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.

N. Pengubahan

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

1. Persetujuan Pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I.
2. Perseroan wajib mengumumkan setiap pengubahan yang terdapat pada Perjanjian Penerbitan Waran Seri I di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatangani akta addendum atas Perjanjian 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.

3. Setiap pengubahan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notarial dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan pemegang Waran Seri I sejak akta pengubahan bersangkutan dibuat dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penerbitan Waran Seri I dari syarat dan kondisi serta Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

O. Hukum yang berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia. Sampai dengan diterbitkan Prospektus ini, tidak ada waran yang beredar dan diperdagangkan yang dapat dikonversi menjadi saham Perseroan.

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

Berdasarkan Akta No. 173 tanggal 31 Mei 2019 Rapat Umum Pemegang Saham telah menyetujui antara lain meningkatkan modal ditempatkan dan disetor melalui konversi hutang Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib sebesar Rp73.247.000.000 (tujuh puluh tiga miliar dua ratus empat puluh tujuh juta Rupiah) dan setoran tunai ke rekening Perseroan sebesar Rp1.740.000.000 (satu miliar tujuh ratus empat puluh juta Rupiah). Drs. Ichsan Thalib mengalihkan kepemilikan setoran tersebut ke PT Enam Berlian Sinergi dimana awalnya PT Enam Berlian Sinergi selaku pemegang 2.500.000 saham senilai Rp2.500.000.000 sehingga kepemilikan PT Enam Berlian Sinergi menjadi Rp77.487.000.000.

Selain itu PT Harmoni Harum Propertindo juga meningkatkan modal ditempatkan dan disetor melalui konversi hutang Perseroan sebesar Rp15.014.715.320 (lima belas miliar empat belas juta tujuh ratus lima belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah) dan melalui setoran tunai ke rekening Perseroan sebesar Rp8.314.284.680 (delapan miliar tiga ratus empat belas juta dua ratus delapan puluh empat ribu enam ratus delapan puluh Rupiah). Dimana awalnya PT Harum Harmoni Propertindo selaku pemegang 2.500.000 saham senilai Rp2.500.000.000, sehingga kepemilikan PT Harum Harmoni Propertindo menjadi Rp25.829.000.000.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari Perseroan dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga penawaran umum perdana saham dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan, dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif. Maka sesuai dengan dengan Peraturan OJK No. 25/2017 PT Enam Berlian Sinergi dan PT Harmoni Harum Propertindo dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruh kepemilikan atas efek bersifat ekuitas Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah pernyataan pendaftaran menjadi Efektif.

PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA

Bersamaan dengan pencatatan sebesar 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) Saham Baru yang berasal dari portepel atau sebesar 37,69% (tiga puluh tujuh koma enam sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan juga akan mencatatkan seluruh Saham Biasa Atas Nama Pemegang Saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sebesar 4.132.640.000 (empat miliar seratus tiga puluh dua juta enam ratus empat puluh ribu) saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham. Dengan demikian, jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di BEI adalah sebesar 6.632.640.000 (enam miliar enam ratus tiga puluh dua juta enam ratus empat puluh ribu) saham atau sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Selain itu sebesar 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang diterbitkan menyertai Saham Baru yang ditawarkan melalui Penawaran Umum Perdana Saham ini seluruhnya akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

TABEL PROFORMA EKUITAS PADA TANGGAL 31 MEI 2019

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan karena adanya Penawaran Umum Perdana Saham kepada Masyarakat terjadi pada tanggal 31 Mei 2019, maka proforma struktur permodalan Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan Rupiah, kecuali untuk jumlah saham dan Harga Penawaran)

Uraian	Modal Ditempatkan dan Disetor	Agio	Biaya Emisi	Penghasilan Komprehensif Lain	Defisit	Jumlah Ekuitas
Posisi ekuitas menurut laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Mei 2019	103.316	-	-	(21)	(1.214)	102.081
Perubahan ekuitas setelah tanggal 31 Mei 2019 jika diasumsikan terjadi pada tanggal tersebut:						
Penawaran Umum Perdana Saham sebesar 2.500.000.000 lembar saham biasa dengan nilai nominal Rp25,- per saham dengan Harga Penawaran Rp100,- setiap saham	62.500	187.500	(4.550)	-	-	245.450
Waran sebesar 1.250.000.000 lembar saham biasa dengan nilai nominal Rp25,- per saham dengan Harga Pelaksanaan Rp105,- setiap saham	31.250	100.000	-	-	-	131.250
Proforma ekuitas pada tanggal 31 Mei 2019 setelah Penawaran Umum Perdana Saham	197.066	287.500	(4.550)	(21)	(1.214)	478.781

PERSEROAN SAAT INI MEMILIKI RENCANA UNTUK MENGELUARKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU DAN/ATAU EFEK LAINNYA YANG DAPAT Dikonversikan menjadi Saham dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah tanggal Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif yaitu *RIGHT ISSUE* dan Pelaksanaan Waran Seri I.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya Emisi, akan digunakan untuk pelunasan pembelian lahan untuk pengembangan di beberapa lokasi strategis dengan porsi sebagai berikut:

- Lahan di Tangerang Kota sebesar 47,23%
 - (SHGB No : 169/Karawaci)
 - a. Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
 - Tahap I : Rp1.500.000.000,- dibayarkan pada 23 Juli 2019
 - Tahap II : Rp69.483.000.000,- dibayarkan pada 31 Desember 2019
 - b. Luas Tanah yang dibeli : 169/Karawaci : 6.196 m²
 - c. Nama Penjual : Mochamad Andy Arslan Djunaid
 - d. Nilai Transaksi : Rp70.583.000.000,-
 - (SHGB No.: 168/karawaci)
 - a. Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
 - Tahap I : Rp1.500.000.000,- dibayarkan 23 Juli 2019
 - Tahap II : Rp50.992.000.000,- dibayarkan pada 31 Desember 2019
 - b. Luas Tanah yang dibeli : 168/Karawaci : 4.582 m²
 - c. Nama Penjual : Mochamad Andy Arslan Djunaid
 - d. Nilai Transaksi : Rp52.492.000.000
- Lahan di Bekasi Timur sebesar 36,67%
 - a. Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
 - Tahap I : Rp6.425.000.000,- dibayarkan pada 31 Mei 2019
 - Tahap II : Rp90.000.000.000,- dibayarkan pada 31 Desember 2019
 - b. Luas Tanah yang dibeli : 3676/Margahayu : 14.030 m²
 - c. Nama Penjual : Ichsan Thalib qq Ahmad Rizaki, Lukmanul Hakim, Iksan Syahroni, Ridwan As, Ahmad Fikri, Dede Zulkarnain, Ahmad Romdoni, Achmad Zazuli (ahli waris H. Achmad Sayuti)
 - d. Nilai Transaksi: Rp96.425.000.000,-
- Lahan di Pasar Minggu sebesar 10,19%
 - a. Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
 - Tahap I : Rp3.315.000.000,- dibayarkan pada 31 Mei 2019
 - Tahap II : Rp25.000.000.000,- dibayarkan pada 31 Desember 2019
 - b. Luas Tanah yang dibeli : 03991/Pasar Minggu : 2.537 m²
 - c. Nama Penjual : Ichsan Thalib
 - d. Nilai Transaksi : Rp28.315.000.000,-
- Lahan di Tangerang Selatan (Pondok Cabe) sebesar 5,92%
 - a. Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
 - Tahap I : Rp250.000.000,- dibayarkan pada 31 Mei 2019
 - Tahap II : Rp250.000.000,- dibayarkan pada 31 Juli 2019
 - Tahap III : Rp14.525.000.000,- dibayarkan pada 20 Desember 2019
 - b. Luas Tanah yang dibeli : 871/pondok cabe udik : 1.834 m² dan 872/pondok cabe udik : 2.340m²
 - c. Nama Penjual : Yoshiko Maulin
 - d. Nilai Transaksi : Rp15.025.000.000,-

Nilai transaksi pembelian tanah yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil IPO adalah sebesar Rp245.450.000.000,- sebagai berikut:

No.	Lokasi	Harga	Tahap Pembayaran	Tanggal Pembayaran
1.	Tangerang Kota	Rp. 69.483.000.000,-	Tahap II	31 Desember 2019
2.	Tangerang Kota	Rp. 46.442.000.000,-	Tahap II	31 Desember 2019
3.	Bekasi Timur	Rp. 90.000.000.000,-	Tahap II	31 Desember 2019
4.	Pasar Minggu	Rp. 25.000.000.000,-	Tahap II	31 Desember 2019
5.	Tangerang Selatan	Rp. 14.525.000.000,-	Tahap III	20 Desember 2019
Total yang akan dibayarkan dengan dana IPO		Rp. 245.450.000.000,-		

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

Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan juga menerbitkan waran dimana dana perolehan dari hasil penebusan waran akan digunakan untuk modal kerja Perseroan.

Sehubungan dengan rencana pelunasan pembelian lahan pada rencana penggunaan dana terhadap lahan di Tangerang Kota adalah transaksi yang dilakukan oleh Perseroan dengan pihak ketiga yang tidak terafiliasi, yaitu dengan Mochamad Andy Arslan Djunaid dengan Perseroan dan transaksi tersebut merupakan transaksi material (nilai transaksi adalah sebesar Rp. 123.075.000.000,- atau sebesar 120,57% dari Ekuitas Perseroan per 31 Mei 2019), sebagaimana dimaksud dalam Angka 3 huruf a nomor 6) huruf b) Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-614/BL/2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama ("Peraturan No. IX.E.2"). Sehingga, berdasarkan ketentuan Angka 3 huruf b Peraturan No. IX.E.2, Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan atas Informasi atau Fakta Material Oleh Emiten atau Perusahaan Publik ("POJK 31/2015").

Selanjutnya, sehubungan dengan rencana pelunasan pembelian lahan pada rencana penggunaan dana di Bekasi Timur dan lahan di Pasar Minggu, adalah merupakan: (i) transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Angka 2 huruf c nomor 5 Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-412/BL/2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("Peraturan No. IX.E.1"); dan (ii) transaksi material (nilai transaksi adalah sebesar Rp124.740.000.000,- atau sebesar 123% dari Ekuitas Perseroan per 31 Mei 2019), sebagaimana dimaksud dalam Angka 3 huruf a nomor 6) huruf b) Peraturan No. IX.E.2. Sehingga, sesuai dengan ketentuan Angka 5 huruf a nomor 1) Peraturan No. IX.E.1, Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2. Berdasarkan ketentuan Angka 3 huruf b Peraturan No. IX.E.2, Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 31/2015.

Sesuai dengan POJK No. 30, 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 setelah tanggal laporan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan.

Dalam hal Perseroan akan melaksanakan transaksi dengan menggunakan dana hasil Penawaran Umum yang merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan transaksi tertentu dan/atau transaksi material, Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1 dan/atau Peraturan No. IX.E.2.

Seluruh penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham oleh Perseroan akan memenuhi ketentuan dan peraturan yang berlaku di pasar modal.

Sesuai dengan ketentuan POJK No. 54/2017, total perkiraan biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 1,82% dari nilai Penawaran Umum Perdana Saham yang meliputi :

- Biaya jasa untuk para Penjamin Pelaksana Emisi Efek sebesar 1,10% yang terdiri dari biaya jasa penjaminan (*underwriting fee*) 0,10%, biaya jasa penyelenggaraan (*management fee*) 0,90% dan biaya jasa penjualan (*selling fee*) 0,10%.
- Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sekitar 0,55% yang terdiri dari biaya jasa akuntan publik sekitar 0,20% biaya jasa konsultan hukum sekitar 0,15%, biaya jasa notaris sekitar 0,04%, biaya jasa penilai sekitar 0,16%.
- Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sekitar 0,02% yaitu biaya jasa Biro Administrasi Efek.
- Biaya lain-lain sekitar 0,15% yang terdiri dari biaya Pernyataan Pendaftaran, BEI dan KSEI, biaya percetakan Prospektus, sertifikat dan formulir, biaya iklan koran Prospektus Ringkas dan biaya-biaya yang berhubungan dengan hal-hal tersebut.

Apabila dana hasil Penawaran Umum belum dipergunakan seluruhnya, maka penempatan sementara dana hasil Penawaran tersebut harus dilakukan Perseroan dengan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

III. KETERANGAN TENTANG TRANSAKSI MATERIAL

Sesuai Peraturan No. IX.E.1, Perseroan dipersyaratkan untuk memperoleh Laporan Pendapat Kewajaran (*fairness opinion*) untuk menentukan kewajaran dari Rencana Transaksi yang disiapkan dan diterbitkan oleh pihak penilai independen. Perseroan mengklarifikasi bahwa pengungkapan pada informasi pada bab ini adalah dalam rangka keterbukaan informasi mengenai transaksi material.

1. URAIAN, TUJUAN DAN MANFAAT PELAKSANAAN TRANSAKSI

Perseroan dalam melakukan kegiatan usahanya senantiasa melakukan pengembangan dalam rangka meningkatkan kinerja keuangan Perseroan sehingga diharapkan dapat mencapai pertumbuhan pendapatan dan laba dari seluruh kegiatan usaha serta memberikan nilai tambah bagi para pemegang saham dan para pemangku kepentingan. Untuk mencapai pertumbuhan tersebut, maka dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan berencana untuk membeli tanah dari Drs. Ichsan Thalib dan H. Achmad Sayuti dengan jumlah harga beli sebesar Rp124.740.000.000, terdiri dari :

1. Tanah kosong di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m² , dengan Sertifikat Kepemilikan atas nama Drs. Ichsan Thalib; dengan harga jual beli sebesar Rp.28.315.000.000.
2. Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m² dengan Sertifikat Kepemilikan atas nama Hj. Achmad (Alm) , dengan harga jual beli sebesar Rp.96.425.000.000.

2. KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

Sebagian dana hasil Penawaran Umum Perdana akan digunakan Perseroan untuk melakukan pembelian:

- Tanah kosong di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m² , dengan Sertifikat Kepemilikan atas nama Drs. Ichsan Thalib; dengan harga jual beli sebesar Rp.28.315.000.000.
- Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m² dengan Sertifikat Kepemilikan atas nama Hj. Achmad (Alm) , dengan harga jual beli sebesar Rp.96.425.000.000.

Untuk selanjutnya transaksi yang disebutkan di atas akan disebut sebagai ("**Rencana Transaksi**")

Rencana Transaksi ini merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu karena Perseroan membeli tanah dari pihak terafiliasi yaitu Tn Drs. Ichsan Thalib yang merupakan Komisaris Utama Perseroan, dengan jumlah nilai Transaksi sebesar Rp.124.740.000.000 atau 122% dari ekuitas Perseroan. Oleh karenanya Rencana Transaksi ini merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan No. IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, namun Rencana Transaksi ini merupakan pembelian tanah yang langsung digunakan untuk kegiatan usaha utama Perseroan, sehingga merupakan transaksi yang memperoleh pengecualian ketentuan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.2.

A. PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI ASET

Berikut ini keterangan singkat yang berkaitan dengan Rencana Transaksi:

PPJB	: Dibuat dalam 2 (dua) PPJB, yaitu sesuai dengan Akta Notaris No.94 tanggal 21 Mei 2019 dan Akta Niaris No. 172 tanggal 31 Mei 2019, dari Notaris Rosida Rajagukguk, SH, M.Kn.
Penjual tanah	: Drs. Ichsan Thalib, sebagai Pihak Pertama
Pembeli tanah	: PT Repower Asia Indonesia ("Perseroan"), sebagai Pihak Kedua
Lokasi Tanah	: 1. Tanah kosong di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m ² , dengan Sertifikat atas nama Drs. Ichsan Thalib; dengan harga jual beli sebesar Rp.28.315.000.000.

2. Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m² dengan sertifikat atas nama H. Achmad Sayuti, dengan harga jual beli sebesar Rp.96.425.000.000
- Pembayaran : Dilakukan dalam 2 (dua) tahap.
Tahap pertama pada saat penandatanganan Pengikatan Untuk Jual Beli.
Tahap ke dua (pelunasan) selambat lambatnya pada tanggal 31 Desember 2019.
Bekasi Timur
Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
- Tahap I : Rp6.425.000.000,-
- Tahap II: Rp90.000.000.000,-
Pasar Minggu
Informasi jumlah dana dibayarkan terkait pembeli tanah:
- Tahap I : Rp3.315.000.000,-
- Tahap II: Rp25.000.000.000,-
- Jaminan dari Penjual : Pihak Pertama menjamin bahwa kondisi tanah tersebut :
a. Tidak dikenakan sesuatu sitaan
b. Tidak menjadi jaminan sesuatu hutang dan
c. Adalah milik dan haknya Pihak Penjual
- Perpajakan : Diatur berkaitan dengan kewajiban perpajakan berkaitan dengan jual beli tanah, baik bagi Pihak Pertama maupun Pihak Kedua.
- Biaya-biaya akta : Biaya akta dan biaya lainnya yang berkaitan dengan akta dibayar dan menjadi tanggungan pihak Kedua.
- Ketentuan lainnya : Dalam akta PPJB ini di aturpula ketentuan
Ketentuan lainnya antara lain :
- Hak dan kewajiban dari ke dua pihak
- Tempat domisili hukum yang disetujui oleh kedua pihak.

B. SIFAT AFILIASI

Rencana Transaksi Pembelian oleh Perseroan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu Namun sesuai dengan Surat Pernyataan Manajemen Perseroan, Rencana Transaksi dimaksud bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan.

C. KETERANGAN MENGENAI OBYEK TRANSAKSI

No.	Obyek Transaksi	Terdaftar Atas Nama	Nama Pemilik	Luas Tanah
1.	Tanah kosong di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan	Drs. Ichsan Thalib	Drs. Ichsan Thalib	2.537 m ²
2.	Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur	H. Achmad Sayuti	Drs. Ichsan Thalib	14.030 m ²

Sebagaimana dapat dilihat pada tabel di atas, dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini obyek No. 1 dan 2 merupakan tanah milik Drs. Ichsan Thalib yang akan dibeli oleh Perseroan. Drs. Ichsan Thalib merupakan Komisaris Utama dari Perseroan.

3. PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI

Dengan dilakukannya Rencana Transaksi memberikan manfaat bagi Perseroan yaitu Perseroan dapat menyediakan tanah untuk pembangunan apartemen guna meningkatkan kinerja karena pendapatan penjualan meningkat yang diiringi peningkatan laba Perseroan. Dengan peningkatan pendapatan penjualan maka kemampuan Perseroan memperoleh labapun menjadi meningkat dan diharapkan dapat menutup saldo rugi yang ada selama ini dan *retained earning*-nya menjadi saldo positif. Dengan demikian Perseroan memungkinkan melakukan pembagian deviden bagi para pemegang sahamnya.

4. RINGKASAN PENILAI INDEPENDEN ATAS LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Terkait dengan Rencana Transaksi, Perseroan telah menugaskan kepada KJPP Antonius Setiady dan Rekan ("ASR") untuk melakukan penilaian atas aset yang menjadi obyek Rencana Transaksi, yang secara ringkas dapat digambarkan sebagai berikut:

Tanah kosong di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan

No Laporan	: No. 00108/2.0029-00/PI/03/0008/1/X/2019
Tanggal Laporan	: 7 Oktober 2019
Obyek Penilaian	: Tanah kosong di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan
Tanggal Penilaian	: 31 Mei 2019
Tujuan Penilaian	: Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan
Dasar Penilaian	: Nilai Pasar
Pendekatan Penilaian	: Pendekatan Biaya (<i>Cost Approach</i>)
Kesimpulan Nilai	: Rp28.820.410.000

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Antonius Setiady dan Rekan, Nilai Pasar Aset Rencana Transaksi adalah sebesar Rp28.820.410.000, sedangkan harga Rencana Transaksi adalah sebesar Rp28.315.000.000, harga pembelian tanah tersebut masih di bawah Nilai Pasarnya.

Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur

No Laporan	: No. 00108/2.0029-00/PI/03/0008/1/X/2019
Tanggal Laporan	: 7 Oktober 2019
Obyek Penilaian	: Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur
Tanggal Penilaian	: 31 Mei 2019
Tujuan Penilaian	: Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan
Dasar Penilaian	: Nilai Pasar
Pendekatan Penilaian	: Pendekatan Biaya (<i>Cost Approach</i>)
Kesimpulan Nilai	: Rp98.210.000.000

Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Properti KJPP Antonius Setiady dan Rekan, Nilai Pasar Aset Rencana Transaksi adalah sebesar Rp98.210.000.000, sedangkan harga Rencana Transaksi adalah sebesar Rp96.425.000.000, harga pembelian tanah tersebut masih di bawah Nilai Pasarnya.

A. Tujuan dan Maksud Penugasan

Pelaksanaan penilaian pendapat kewajaran Rencana Transaksi ini sebagai realisasi dari penugasan untuk memberikan pendapat kewajaran dari PT Repower Asia Indoneia sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja KJPP ASR-143/PR.086/VI/2019 tanggal 13 Juni 2019.

B. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

1. Asumsi-asumsi

Dalam menyusun pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi kami menggunakan beberapa asumsi antara lain :

1. Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan oleh penilai usaha bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh penilai usaha berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Penyesuaian atas proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen, mencerminkan kewajaran dan kemampuan untuk pencapaiannya.

5. Penilai usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan, selama tidak ada penyimpangan dalam pelaksanaannya.
6. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
7. Penilai usaha bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran
8. Informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya.
9. Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil Pendapat Kewajaran ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
10. Kami sebagai Penilai telah melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami menganggap dokumen-dokumen tersebut telah terjamin kebenaran atau keabsahannya.
11. Laporan Pendapat Kewajaran ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
12. Kami berasumsi bahwa data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan obyek penilaian.
13. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.

2. Kondisi Pembatas

Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data yang telah diberikan oleh Manajemen Perseroan. Di samping itu, penyusunan pendapat kewajaran ini juga dilandaskan pada asumsi bahwa manajemen Perseroan dan pihak-pihak yang akan bertransaksi akan melaksanakan Rencana Transaksi berdasarkan asumsi-asumsi sebagaimana telah diungkapkan manajemen Perseroan kepada kami.

ASR menganggap bahwa semua informasi dan data dari Manajemen tersebut di atas adalah benar, lengkap dan dapat diandalkan dan tidak ada yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi pendapat atas kewajaran.

Kami juga beranggapan bahwa sejak tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi sampai tanggal efektifnya Rencana Transaksi, tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat ini.

Kami juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen (*management representation letter*) bahwa manajemen telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan dengan Rencana Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Pendapat atas Kewajaran Rencana Transaksi ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan, ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah termasuk OJK (d/h Bapepam dan LK) pada tanggal surat ini. Perubahan atas kondisi-kondisi tertentu yang berada di luar kendali Perseroan akan dapat memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap Pendapat Kewajaran ini.

Informasi atas status hukum obyek penilaian (Rencana Transaksi) dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya.

Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis ini dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada Pemegang Saham Perseroan untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi tersebut atau mengambil tindakan-tindakan tertentu atas Rencana Transaksi tersebut.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

C. Obyek Penilaian

Obyek Pendapat Kewajaran adalah untuk Rencana Transaksi pembelian aset:

1. Tanah kosong di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m²
2. Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m²

D. Tanggal Penilaian

Tanggal (*cut-off date*) dari Pendapat Kewajaran ini adalah 31 Mei 2019 ("Tanggal Pendapat Kewajaran"). Tanggal Pendapat Kewajaran dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan ketersediaan data dalam rangka analisa kewajaran Rencana Transaksi dimaksud.

E. Pendekatan Penilaian

Dalam menganalisis kewajaran Rencana Transaksi, kami melakukan prosedur analisa sebagai berikut:

1. Analisis transaksi;
2. Analisis kualitatif (*Qualitative Analysis*) dan kuantitatif (*Quantitative Analysis*) atas rencana transaksi;
3. Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan
4. Analisis atas faktor-faktor lain yang relevan.

F. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan analisis transaksi, analisis kualitatif (*Qualitative Analysis*) maupun analisis kuantitatif (*Quantitative Analysis*) atas Rencana Transaksi berupa pembelian tanah oleh PT Repower Asia Indonesia dari Drs Ichsan Thalib dengan harga beli sebesar Rp. 124.740.000.000, yang telah dilakukan analisis, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah **WAJAR**.

5. RINGKASAN LAPORAN KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI PEMBELIAN

Berdasarkan analisis kewajaran Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam laporan ini, KJPP Antonius Setiady dan Rekan ("**ASR**") memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi Pembelian. Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00131/2.0029-00/BI/03/0008/1/X/2019 tanggal 31 Oktober 2019 dengan ringkasan sebagai berikut:

A. Pihak-pihak yang terkait dengan Transaksi Pembelian

Para pihak yang terlibat Transaksi Pembelian adalah PT Repower Asia Indonesia Tbk dan Drs. Ichsan Thalib.

B. Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran

Obyek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pembelian adalah transaksi dimana Perseroan merencanakan untuk melakukan akuisisi atas aset dengan keseluruhan nilai transaksi Rp124.740.000.000 juta dari Bapak Drs. Ichsan Thalib yang merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan.

C. Tujuan Pendapat Kewajaran

Pelaksanaan penilaian pendapat kewajaran Rencana Transaksi ini sebagai realisasi dari penugasan untuk memberikan pendapat kewajaran dari PT Repower Asia Indonesia sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja KJPP ASR-143/PR.086/VI/2019 tanggal 13 Juni 2019.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam menyusun pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi kami menggunakan beberapa asumsi antara lain :

1. Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan oleh penilai usaha bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh penilai usaha berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Penyesuaian atas proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen, mencerminkan kewajaran dan kemampuan untuk pencapaiannya.
5. Penilai usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan, selama tidak ada penyimpangan dalam pelaksanaannya.
6. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
7. Penilai usaha bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran
8. Informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya.
9. Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil Pendapat Kewajaran ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
10. Kami sebagai Penilai telah melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami menganggap dokumen-dokumen tersebut telah terjamin kebenaran atau keabsahannya.
11. Laporan Pendapat Kewajaran ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
12. Kami berasumsi bahwa data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan obyek penilaian.
13. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.

Kondisi Pembatas

Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, ASR melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data yang telah diberikan oleh Manajemen Perseroan. Di samping itu, penyusunan pendapat kewajaran ini juga dilandaskan pada asumsi bahwa manajemen Perseroan dan pihak-pihak yang akan bertransaksi akan melaksanakan Rencana Transaksi berdasarkan asumsi-asumsi sebagaimana telah diungkapkan manajemen Perseroan kepada ASR.

ASR menganggap bahwa semua informasi dan data dari Manajemen tersebut di atas adalah benar, lengkap dan dapat diandalkan dan tidak ada yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi pendapat atas kewajaran.

ASR juga beranggapan bahwa sejak tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi sampai tanggal efektifnya Rencana Transaksi, tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat ini.

ASR juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen (*management representation letter*) bahwa manajemen telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan dengan Rencana Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada Pemegang Saham Perseroan untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi tersebut atau mengambil tindakan-tindakan tertentu atas Rencana Transaksi tersebut.

ASR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

E. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Transaksi Pembelian

Dalam menganalisis kewajaran Rencana Transaksi, kami melakukan prosedur analisa sebagai berikut:

1. Analisis transaksi;
2. Analisis kualitatif (*Qualitative Analysis*) dan kuantitatif (*Quantitative Analysis*) atas rencana transaksi; dan
3. Analisis atas kewajaran nilai transaksi

Analisis transaksi meliputi alasan kenapa Perseroan akan melakukan Rencana transaksi, uraian dari perjanjian jual beli tanah antara Perseroan dengan Drs Ichsan Thalib, analisis pengaruh rencana transaksi terhadap keuangan Perseroan, analisis manfaat dan risiko pembelian tanah bagi Perseroan.

Analisis kualitatif meliputi uraian para pihak yang berkaitan dengan Rencana Transaksi, uraian kondisi perekonomian dan tinjauan industri properti, analisis operasional Perseroan pada saat ini dan prospek usaha Perseroan, uraian alasan Perseroan membeli tanah, dan uraian manfaat serta resiko yang mungkin timbul dari pembelian tanah.

Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan posisi keuangan dan kinerja historis Perseroan, penilaian proyeksi Perseroan untuk kondisi tidak melakukan Rencana Transaksi dan kondisi melakukan Rencana Transaksi termasuk atas laba bersih dan arus kas Perseroan, analisis pengaruh Rencana Transaksi terhadap kondisi keuangan Perseroan, analisis inkremental dan analisis kontribusi nilai tambah dengan adanya Rencana Transaksi dan analisis kewajaran Rencana Transaksi.

F. Kesimpulan

Berdasarkan analisis transaksi, analisis kualitatif (*Qualitative Analysis*) maupun analisis kuantitatif (*Quantitative Analysis*) atas Rencana Transaksi berupa pembelian tanah oleh PT Repower Asia Indonesia dari Drs Ichsan Thalib dengan harga beli sebesar Rp. 124.740.000.000, yang telah dilakukan analisis, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah **WAJAR**.

6. 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.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi yang dilaksanakan oleh Perseroan ini termasuk dalam transaksi material sesuai dengan Peraturan IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama dan juga termasuk dalam Transaksi Afiliasi namun tidak mengandung benturan kepentingan sesuai dengan Peraturan IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

7. 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 alamat:



PT Repower Asia Indonesia Tbk

Berkedudukan di Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat:

Gedung Graha Repower Asia
Jalan Warung Buncit Raya No.65
Jakarta Selatan, 12740
Telp: 021 25033198
Fax: 021 25033399

Email : corporate.secretary@repowerasiaindonesia.com
Website : <http://repowerasiaindonesia.com>

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Analisis dan pembahasan yang disajikan dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan terkait dan informasi keuangan lainnya yang tercantum dalam Prospektus ini. Laporan keuangan tersebut telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Pembahasan berikut ini dibuat berdasarkan laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Raynold Nainggolan, Partner dengan Nomor Registrasi AP 1317, serta laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 dan kinerja keuangan dan arus kas untuk periode yang berakhir pada tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh Sempurna Bahri, Partner dengan Nomor Registrasi AP 0098 pada Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto dan Rekan dengan opini Tanpa Modifikasi.

1. Umum

PT Repower Asia Indonesia. ("Perseroan") adalah Perseroan terbatas yang telah secara sah didirikan dengan nama "PT Repower Asia Indonesia", berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT. Repower Asia Indonesia No. 4 tanggal 13 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Titik Krisna Murti Wikaningsih Hastuti, S.h, M.kn, Notaris di Bekasi (selanjutnya disebut dengan "Akta Pendirian"), dimana Akta Pendirian ini, telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-23938.AH.01.01.Tahun 2011, tanggal 11 Mei 2011, telah didaftarkan di Daftar Perusahaan sesuai UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan Nomor Tanda Daftar Perusahaan 102716805307. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir dengan No. 25 tanggal 07 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar di Jakarta Selatan, dimana akta ini, telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0023671.AH.01.02. Tahun 2016, tanggal 09 Desember 2016.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa. Saat ini kegiatan usaha utama Perusahaan adalah Menjalankan usaha di bidang 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.

Kantor Pusat Perseroan terletak di Gedung Graha Repower Asia, Jalan Warung Buncit Raya No. 65, Jakarta Selatan, Jakarta, 12740.

2. Faktor-faktor Utama yang Mempengaruhi Hasil Operasional Perseroan

a. Pendapatan

Kinerja Perseroan dipengaruhi oleh pendapatan yang dihasilkan dari pendapatan penjualan rumah serta beban operasi yang terkait. Faktor yang mempengaruhi penjualan rumah adalah, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi ekonomi umum dan lokal, permintaan dari masyarakat, pasokan dari properti ritel baru di wilayah dimana Perseroan beroperasi, kinerja penjualan dan kondisi bisnis dari masyarakat sebagai pembeli, pola konsumsi pelanggan, kompetisi dari pengembang lainnya, inflasi, dan pembangunan sistem transportasi.

b. Fluktuasi Nilai Properti Indonesia

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

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

c. Faktor Keamanan

Kinerja Perseroan bergantung pada kondisi sosial, ekonomi, politik, dan keamanan, baik Indonesia maupun global. Ketidakpastian kondisi sosial, ekonomi, politik, dan keamanan baik secara langsung maupun tidak langsung akan berdampak pada kondisi perekonomian Indonesia yang berpotensi mempengaruhi tingkat daya beli masyarakat. Menurunnya tingkat daya beli masyarakat dapat mempengaruhi tingkat pertumbuhan penjualan Perseroan sehingga dapat memberikan dampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil usaha dan prospek Perseroan.

d. Force Majeure

Kondisi *force majeure* meliputi kondisi cuaca, bencana alam, kebakaran, gangguan dari pihak ketiga, gangguan listrik, air dan telepon, atau alasan-alasan lainnya, dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam membeli, sehingga berdampak langsung pada hasil usaha Perseroan.

e. Kebijakan Pemerintah

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

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

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

3. Keuangan

3.1. Perkembangan Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Perseroan

Tabel berikut memperlihatkan laporan laba rugi komprehensif konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 serta interim 31 Mei 2018 dan 31 Mei 2019:

(dalam rupiah)

Uraian	31 Desember			31 Mei	
	2016	2017	2018	2018	2019
Penjualan	-	-	7.865.363.636	6.329.000.000	3.153.318.182
Beban Pokok Penjualan	-	-	6.238.316.592	4.825.390.198	2.487.835.869
LABA BRUTO	-	-	1.627.047.044	1.503.609.802	665.482.313
Beban Usaha					
Beban pemasaran	43.719.200	19.680.000	100.360.538	60.522.727	134.460.750
Beban administrasi dan umum	662.851.564	788.643.618	849.321.768	381.996.570	396.572.939
Total Beban Usaha	706.570.764	808.323.618	949.682.306	442.519.297	531.033.689
LABA (RUGI) USAHA	(706.570.764)	(808.323.618)	677.364.738	1.061.090.505	134.448.624
Penghasilan lain-lain	3.804.860	11.287.405	50.107.164	37.486.058	12.886.005
Beban lain-lain	(3.023.913)	(5.633.684)	(13.049.015)	(9.209.882)	(5.993.228)
Penghasilan lain-lain Neto	780.947	5.653.721	37.058.149	28.276.176	6.892.777
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	(705.789.817)	(802.669.897)	714.422.887	1.089.366.681	141.341.401
PAJAK FINAL	-	-	(196.634.091)	(155.384.091)	(78.832.955)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(705.789.817)	(802.669.897)	517.788.796	933.982.590	62.508.446
Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-
Laba (Rugi) Neto Periode/Tahun Berjalan	(705.789.817)	(802.669.897)	517.788.796	933.982.590	62.508.446
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN					
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:					
Pengukuran kembali atas program pensiun manfaat pasti	(4.156.259)	(5.632.120)	(6.260.438)	(2.608.516)	(4.654.991)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	(4.156.259)	(5.632.120)	(6.260.438)	(2.608.516)	(4.654.991)
Laba (Rugi) Komprehensif Periode/Tahun Berjalan	(709.946.076)	(808.302.017)	511.528.358	931.374.074	57.853.455
LABA (RUGI) PER SAHAM DALAM NILAI PENUH	(3,53)	(4,01)	2,59	4,67	0,31

a. Penjualan

Berikut ini adalah perkembangan penjualan Perseroan berdasarkan masing-masing kontributor yang dicatat oleh Perseroan dalam kurun waktu 2016 – 2018 serta 31 Mei 2018 dan 31 Mei 2019.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember				31 Mei			
	2016	%	2017	%	2018	%	2018	%
Rumah	-	-	-	-	7.865.363.636	100,00	6.329.000.000	100,00
Kavling	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	7.865.363.636	100,00	6.329.000.000	100,00

Penjualan Perseroan dihasilkan dari penjualan Rumah dan penjualan Kavling.

Periode 5 (lima) Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2019 Dibandingkan Dengan Periode 5 (lima) Bulan yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2018

Penjualan Perseroan turun sebesar Rp3.175.681.818 atau 50,18% menjadi Rp3.153.318.182 untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 dari Rp6.329.000.000 untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2018. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan atas unit rumah yang dijual pada project Botanical Puri Asri serta siklus penjualan sedang turun diakibatkan masa bulan puasa dan libur lebaran.

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2018 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017

Penjualan Perseroan meningkat sebesar Rp7.865.363.636 atau 100,00% menjadi Rp7.865.363.636 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018 dari Rp0 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2017. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Perseroan telah menyelesaikan kewajiban atas pembangunan rumah hunian dan telah melakukan serah terima rumah kepada pembeli pada tahun 2018.

Pada tahun 2016 Perseroan belum melakukan penjualan utamanya dikarenakan pembangunan rumah hunian masih dalam proses pengerjaan (konstruksi).

b. Beban Pokok Penjualan

Berikut ini adalah perkembangan beban pokok penjualan berdasarkan masing-masing kontributor yang dicatat oleh Perseroan dalam kurun waktu 2016 – 2018 serta 31 Mei 2018 dan 31 Mei 2019.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember						31 Mei			
	2016	%	2017	%	2018	%	2018	%	2019	%
Rumah Hunian	-	-	-	-	6.238.316.592	100,00	4.825.390.198	-	2.228.353.607	89,57
Kapling	-	-	-	-	-	-	-	-	259.482.262	10,43
Total	-	-	-	-	6.238.316.592	100,00	4.825.390.198	100,00	2.487.835.869	100,00

Periode 5 (lima) Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2019 Dibandingkan Dengan Periode 5 (lima) Bulan yang Berakhir Pada Tanggal 31 Mei 2018

Beban Pokok Penjualan Perseroan turun sebesar Rp2.337.554.329 atau 48,44% menjadi Rp2.487.835.869 untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 dari Rp4.825.390.198 untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2018. Penurunan ini disebabkan adanya penurunan atas unit rumah yang dijual pada project Botanical Puri Asri.

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2018 Dibandingkan Dengan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017

Beban Pokok Penjualan Perseroan meningkat sebesar Rp6.238.316.592 atau 100,00% menjadi Rp6.238.316.592 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018 dari Rp0 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2017.

Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Perseroan telah menyelesaikan kewajiban atas pembangunan rumah hunian dan telah melakukan serah terima rumah kepada pembeli pada tahun 2018.

Pada tahun 2016 Perseroan belum melakukan penjualan dikarenakan pembangunan rumah hunian masih dalam proses pengerjaan (konstruksi) sehingga belum dicatat beban pokok penjualan.

c. Laba Bruto

Di bawah ini adalah penjabaran mengenai perkembangan laba bruto Perseroan dalam kurun waktu 2016 – 2018 serta 31 Mei 2018 dan 31 Mei 2019.

Perbandingan laba bruto untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan 2018

Laba bruto turun sebesar Rp838.127.489 atau 55,74% menjadi Rp665.482.313 untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 dari Rp1.503.609.802 untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2018. Penurunan ini disebabkan oleh penurunan atas unit rumah yang dijual pada project Botanical Puri Asri serta siklus penjualan sedang turun diakibatkan masa bulan puasa dan libur lebaran.

Perbandingan laba kotor untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

Laba bruto meningkat sebesar Rp1.627.047.044 atau 100,00% menjadi Rp1.627.047.044 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018 dari Rp0 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2017. Peningkatan ini disebabkan oleh Perseroan telah menyelesaikan kewajiban atas pembangunan rumah hunian dan telah melakukan serah terima rumah kepada pembeli pada tahun 2018.

Pada tahun 2016 Perseroan belum melakukan penjualan dikarenakan pembangunan rumah hunian masih dalam proses pengerjaan (konstruksi) sehingga belum terdapat Penjualan, Beban Pokok Penjualan dan Laba Bruto yang diakui dalam Laporan Keuangan.

d. Beban Usaha

Berikut ini adalah perkembangan beban usaha berdasarkan masing-masing kontributor yang dicatat oleh Perseroan dalam kurun waktu 2016 – 2018 serta 31 Mei 2018 dan 31 Mei 2019.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember				31 Mei					
	2016	%	2017	%	2018	%	2018	%	2019	%
Beban Pemasaran										
Komisi Insentif	-	-	6.500.000	0,80	82.578.177	8,69	58.522.727	13,22	127.450.750	24,00
Promosi dan Iklan	43.719.200	6,19	13.180.000	1,63	17.782.361	1,87	2.000.000	0,45	7.010.000	1,32
Sub total	43.719.200	6,19	19.680.000	2,43	100.360.538	10,56	60.522.727	13,68	134.460.750	25,32
Beban Administrasi dan Umum										
Gaji dan tunjangan	456.457.256	64,60	560.062.981	69,29	616.650.000	64,94	285.050.000	64,42	290.000.000	54,61
Biaya sewa	120.000.000	16,98	120.000.000	14,85	120.000.000	12,64	50.000.000	11,30	50.000.000	9,42
Beban imbalan kerja	82.916.745	11,74	90.103.074	11,15	94.194.205	9,92	39.247.585	8,87	48.873.954	9,20
Penyusutan	3.477.563	0,49	18.477.563	2,29	18.477.563	1,95	7.698.985	1,74	7.698.985	1,45
Sub total	662.851.564	93,81	788.643.618	97,57	849.321.768	89,44	381.996.570	86,32	396.572.939	74,68
Total	706.570.764	100,00	808.323.618	100,00	949.682.306	100,00	442.519.297	100,00	531.033.689	100,00

Perbandingan beban usaha untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan 2018

Beban usaha meningkat sebesar Rp88.514.392 atau 20,00% menjadi Rp531.033.689 untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 dari Rp442.519.297 untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2018. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan biaya komisi insentif dikarenakan kenaikan pada uang muka penjualan atas unit yang dipesan pada tahun 2019.

Perbandingan beban usaha untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

Beban usaha meningkat sebesar Rp141.358.688 atau 17,49% menjadi Rp949.682.306 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2018 dari Rp808.323.618 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2017. Peningkatan ini utamanya atas beban pemasaran dan gaji yang disebabkan atas adanya kenaikan penjualan unit dan penambahan karyawan.

Perbandingan beban usaha untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016

Beban usaha meningkat sebesar Rp101.752.854 atau 14,40% menjadi Rp808.323.618 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2017 dari Rp706.570.764 untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2016. Peningkatan ini utamanya disebabkan oleh kenaikan gaji dan tunjangan karyawan serta beban penyusutan atas penambahan aset di tahun 2017.

e. Laba (Rugi) Usaha

Di bawah ini adalah penjabaran mengenai perkembangan laba usaha Perseroan dalam kurun waktu 2016 – 2018 serta 31 Mei 2018 dan 31 Mei 2019.

Perbandingan laba (rugi) usaha untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan 2018

Perseroan mencatatkan keuntungan sebesar Rp134.448.624 untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 dibandingkan periode sebelumnya yang berakhir pada 31 Mei 2018 dimana Perseroan mencatatkan keuntungan Rp1.061.090.505. Penurunan keuntungan sebesar Rp926.641.881 atau sebesar 87,33% disebabkan karena penurunan penjualan pada periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 dan terjadi peningkatan beban usaha yaitu beban promosi dan komisi insentif sebagai akibat dari aktivitas penjualan Perseroan.

Perbandingan laba (rugi) usaha untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

Perseroan mencatatkan keuntungan sebesar Rp677.364.738 untuk tahun 2018 dibandingkan tahun 2017 dimana Perseroan mencatatkan kerugian Rp808.323.618. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh Perseroan telah menyelesaikan kewajiban atas pembangunan rumah hunian dan telah melakukan serah terima rumah kepada pembeli pada tahun 2018.

Perbandingan laba (rugi) usaha untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016

Rugi usaha meningkat Rp101.752.854 atau sebesar 14,40% menjadi Rp808.323.618 pada tahun 2017 dibandingkan pada tahun 2016 disebabkan karena Perseroan belum mengakui penjualan pada tahun 2017 dan 2016.

f. Laba (Rugi) Tahun Berjalan

Berikut ini adalah perkembangan laba (rugi) tahun berjalan dalam kurun waktu 2016-2018 serta 31 Mei 2018 dan 31 Mei 2019.

Perbandingan laba (rugi) tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan 2018

Perseroan mencatatkan keuntungan sebesar Rp62.508.446 pada periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 dibandingkan periode sebelumnya yang berakhir pada 31 Mei 2018 dimana Perseroan mencatatkan keuntungan Rp933.982.590. Penurunan keuntungan sebesar Rp871.474.144 atau sebesar 93,31% disebabkan oleh penurunan atas unit rumah yang dijual pada project Botanical Puri Asri serta siklus penjualan sedang turun diakibatkan masa bulan puasa dan libur lebaran.

Perbandingan laba (rugi) tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

Perseroan mencatatkan keuntungan sebesar Rp517.788.796 untuk tahun 2018 dibandingkan tahun 2017 dimana Perseroan mencatatkan kerugian Rp802.669.897. Peningkatan laba sebesar Rp1.320.458.693 atau sebesar 164,51% menjadi laba tahun berjalan disebabkan oleh Perseroan telah

menyelesaikan kewajiban atas pembangunan rumah hunian dan telah melakukan serah terima rumah kepada pembeli pada tahun 2018.

Perbandingan laba (rugi) tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016

Rugi tahun berjalan meningkat Rp96.880.080 atau sebesar 13,73% menjadi Rp802.669.897 pada tahun 2017 dibandingkan pada tahun 2016 disebabkan karena Perseroan belum mengakui penjualan pada tahun 2017 dan 2016 serta adanya kenaikan atas beban usaha pada tahun 2017.

g. Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan

Keterangan	31 Desember			31 Mei	
	2016	2017	2018	2018	2019
Laba/(Rugi) Bersih Periode Berjalan	(705.789.817)	(802.669.897)	517.788.796	933.982.590	62.508.446
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN					
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi					
Pengukuran kembali atas program pension manfaat pasti	(4.156.259)	(5.632.120)	(6.260.438)	(2.608.516)	(4.654.991)
Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	(709.946.076)	(808.302.017)	511.528.358	931.374.074	57.853.455

Perbandingan laba (rugi) komprehensif tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan 2018

Perseroan mencatatkan laba komprehensif sebesar Rp57.853.455 pada periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 dibandingkan periode sebelumnya yang berakhir pada 31 Mei 2018 dimana Perseroan mencatatkan keuntungan Rp931.374.074. Penurunan laba komprehensif terutama Penurunan ini disebabkan oleh penurunan atas unit rumah yang dijual pada project Botanical Puri Asri serta siklus penjualan sedang turun diakibatkan masa bulan puasa dan libur lebaran.

Perbandingan laba (rugi) komprehensif tahun berjalan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017

Perseroan mencatatkan laba komprehensif sebesar Rp511.528.358 untuk tahun 2018 dibandingkan tahun 2017 dimana Perseroan mencatatkan kerugian Rp808.302.017. Hal ini terutama disebabkan oleh Perseroan telah menyelesaikan kewajiban atas pembangunan rumah hunian dan telah melakukan serah terima rumah kepada pembeli pada tahun 2018.

Perbandingan laba (rugi) komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016

Rugi komprehensif tahun berjalan meningkat Rp98.355.941 atau sebesar 13,85% menjadi Rp808.302.017 pada tahun 2017 dibandingkan pada tahun 2016 Rugi sebesar Rp709.946.076 yang disebabkan karena Perseroan belum mengakui penjualan pada tahun 2017 dan 2016 serta adanya kenaikan atas beban usaha pada tahun 2017.

3.2. Analisa Posisi Keuangan

a. Aset

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember			31 Mei
	2016	2017	2018	2019
ASET LANCAR				
Kas dan Bank	21.824.997	2.095.850.218	549.081.868	1.825.118.580
Piutang usaha – pihak ketiga	-	-	341.900.000	623.050.000
Persediaan	42.943.459.131	48.569.396.201	51.059.141.314	59.676.932.300
Pajak Dibayar Dimuka	-	-	42.500.000	124.721.000
Uang muka pembelian	-	-	-	9.990.000.000
TOTAL ASET LANCAR	42.965.284.128	50.665.246.419	51.992.623.182	72.239.821.879
ASET TIDAK LANCAR				
Aset tetap – neto	10.432.687	51.955.124	33.477.561	23.790.778.536
Properti Investasi	-	-	-	11.230.000.000
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	10.432.687	51.955.124	33.477.561	35.020.778.536
TOTAL ASET	42.975.716.815	50.717.201.543	52.026.100.743	107.260.600.415

Aset Lancar

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Mei 2019 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2018.

Aset lancar pada tanggal 31 Mei 2019 adalah sebesar Rp72.239.821.879 mengalami kenaikan sebesar Rp20.247.198.697 atau 38,94% dibandingkan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp51.992.623.182. Kenaikan ini terutama berasal dari akuisisi 5 kavling lahan di Project Green Botanical Garden, kenaikan uang muka atas rencana akuisisi tanah di Bekasi, Pasar Minggu dan Pondok Cabe, dan peningkatan nilai persediaan atas pengembangan tanah dan pembangunan konstruksi di Project Botanical Puri Asri.

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017.

Aset lancar pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp51.992.623.182, mengalami kenaikan sebesar Rp1.327.376.763 atau 2,62% dibandingkan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp50.665.246.419. Kenaikan ini terutama disebabkan karena kenaikan piutang atas penjualan rumah di tahun 2018 serta peningkatan nilai persediaan atas pembangunan konstruksi rumah dan pengembangan tanah.

Perbandingan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2016.

Aset lancar pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp50.665.246.419, mengalami kenaikan sebesar Rp7.699.962.291 atau 17,92% dibandingkan aset lancar pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp42.965.284.128. Kenaikan ini terutama dari kenaikan kas dari penerimaan uang muka penjualan serta kenaikan nilai persediaan atas pembangunan konstruksi rumah dan pengembangan tanah.

Aset Tidak Lancar

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Mei 2019 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2018.

Aset tidak lancar pada tanggal 31 Mei 2019 adalah sebesar Rp35.020.778.536, mengalami kenaikan sebesar Rp34.987.300.975 atau 104.509,71% dibandingkan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp33.477.561. Kenaikan ini terutama atas akuisisi bangunan yang berlokasi di Kalibata (Warung Buncit) dan Pejaten yang masing-masing dicatat sebagai aset tetap dan properti investasi.

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017.

Aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp33.477.561, mengalami penurunan sebesar Rp18.477.563 atau -35,56% dibandingkan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp51.955.124. Penurunan ini terutama atas penyusutan aset tetap Perseroan.

Perbandingan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2016.

Aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp51.955.124, mengalami kenaikan sebesar Rp41.522.437 atau 398,00% dibandingkan aset tidak lancar pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp10.432.687. Kenaikan ini disebabkan karena pembelian aset tetap berupa kendaraan oleh Perseroan.

Total Aset

Perbandingan Total aset pada tanggal 31 Mei 2019 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2018.

Total aset pada tanggal 31 Mei 2019 adalah sebesar Rp107.260.600.415, mengalami kenaikan sebesar Rp55.234.499.672 atau 106,17% dibandingkan Total aset pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp52.026.100.743. Kenaikan ini terutama berasal dari akuisisi 5 kavling lahan di Project Green Botanical Garden, akuisisi bangunan yang berlokasi di Kalibata dan Pejaten yang masing-masing dicatat sebagai aset tetap dan properti investasi, kenaikan uang muka atas rencana akuisisi tanah di Bekasi, Pasar Minggu dan Pondok Cabe, serta peningkatan nilai persediaan atas pengembangan tanah dan pembangunan konstruksi di Project Botanical Puri Asri.

Perbandingan Total aset pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017.

Total aset pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp52.026.100.743, mengalami kenaikan sebesar Rp1.308.899.200 atau 2,58% dibandingkan Total aset pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp50.717.201.543. Kenaikan ini terutama berasal dari kenaikan piutang atas penjualan rumah di tahun 2018 serta peningkatan nilai persediaan atas pembangunan konstruksi rumah dan pengembangan tanah.

Perbandingan Total aset pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2016.

Total aset pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp50.717.201.543, mengalami kenaikan sebesar Rp7.741.484.728 atau 18,01% dibandingkan Total aset pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp42.975.716.815. Kenaikan ini terutama berasal dari kenaikan kas dari penerimaan uang muka penjualan serta kenaikan nilai persediaan atas pembangunan konstruksi rumah dan pengembangan tanah dan pembelian aset tetap berupa kendaraan oleh Perseroan.

b. Liabilitas

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember			31 Mei
	2016	2017	2018	2019
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang pajak	-	-	328.445.455	568.224.409
Pendapatan diterima dimuka	495.000.000	4.309.740.200	2.181.233.000	3.988.828.000
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	495.000.000	4.309.740.200	2.509.678.455	4.557.052.409
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Utang pihak berelasi	38.103.967.387	42.743.278.738	45.240.256.682	-
Liabilitas imbalan kerja	372.461.527	468.196.721	568.651.364	622.180.309
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	38.476.428.914	43.211.475.459	45.808.908.046	622.180.309
TOTAL LIABILITAS	38.971.428.914	47.521.215.659	48.318.586.501	5.179.232.718

Liabilitas Jangka Pendek

Perbandingan Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Mei 2019 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2018.

Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Mei 2019 adalah sebesar Rp4.557.052.409, mengalami kenaikan sebesar Rp2.047.373.954 atau 81,58% dibandingkan Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp2.509.678.455. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan pendapatan diterima dimuka dan penambahan utang pajak atas penjualan.

Perbandingan Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017.

Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp2.509.678.455, mengalami penurunan sebesar Rp1.800.061.745 atau 41,77% dibandingkan Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp4.309.740.200. Penurunan ini terutama disebabkan atas penurunan pendapatan yang diterima dimuka sehubungan dengan penjualan yang diakui di tahun 2018.

Perbandingan Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2016.

Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp4.309.740.200, mengalami kenaikan sebesar Rp3.814.740.200 atau 770,65% dibandingkan Liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp495.000.000. Kenaikan ini disebabkan oleh kenaikan pendapatan diterima dimuka atas penambahan unit rumah yang dipesan.

Liabilitas Jangka Panjang

Perbandingan Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Mei 2019 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2018.

Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Mei 2019 adalah sebesar Rp622.180.309, mengalami penurunan sebesar Rp45.186.727.737 atau 98,64% dibandingkan Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp45.808.908.046. Penurunan ini utamanya disebabkan konversi utang pihak berelasi (pemegang saham) menjadi setoran modal.

Perbandingan Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017.

Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp45.808.908.046, mengalami kenaikan sebesar Rp2.597.432.587 atau 6,01% dibandingkan Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp43.211.475.459. Kenaikan ini utamanya disebabkan kenaikan utang Perseroan kepada pemegang saham untuk kegiatan operasional.

Perbandingan Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2016.

Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp43.211.475.459, mengalami kenaikan sebesar Rp4.375.046.545 atau 12,31% dibandingkan Liabilitas jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp38.476.428.914. Kenaikan ini disebabkan karena kenaikan utang Perseroan kepada pemegang saham untuk kegiatan operasional.

Total Liabilitas

Perbandingan Total liabilitas pada tanggal 31 Mei 2019 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2018.

Total liabilitas pada tanggal 31 Mei 2019 adalah sebesar Rp5.179.232.718, mengalami penurunan sebesar Rp43.139.353.783 atau 89,28% dibandingkan Total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp48.318.586.501. Penurunan ini utamanya disebabkan adanya konversi utang pihak berelasi (pemegang saham) menjadi setoran modal.

Perbandingan Total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017.

Total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp48.318.586.501, mengalami kenaikan sebesar Rp797.370.842 atau 1,68% dibandingkan Total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp47.521.215.659. Kenaikan ini disebabkan oleh liabilitas imbalan kerja dan utang Perseroan kepada pemegang saham untuk kegiatan operasional.

Perbandingan Total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2016.

Total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp47.521.215.659, mengalami kenaikan sebesar Rp8.549.786.745 atau 21,94% dibandingkan Total liabilitas pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp38.971.428.914. Kenaikan disebabkan karena kenaikan pendapatan diterima dimuka atas penambahan unit rumah yang dipesan dan kenaikan saldo utang Perseroan kepada pemegang saham untuk kegiatan operasional.

c. Ekuitas

Keterangan	(dalam Rupiah)			
	31 Desember		31 Mei	
	2016	2017	2018	2019
EKUITAS				
Modal saham -nilai nominal Rp25 per saham pada 31 Mei 2019 dan Rp1.000 per saham pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 Modal dasar - 16.530.560.000 saham pada tanggal 31 Mei 2019 dan 5.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016				
Modal ditempatkan dan disetor 4.132.640.000 saham pada tanggal 31 Mei 2019, 5.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 31 Desember 2016	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	103.316.000.000
Penghasilan komprehensif lain	(4.156.259)	(9.788.379)	(16.048.817)	(20.703.808)
Defisit	(991.555.840)	(1.794.225.737)	(1.276.436.941)	(1.213.928.495)
TOTAL EKUITAS	4.004.287.901	3.195.985.884	3.707.514.242	102.081.367.697

Perbandingan Ekuitas pada tanggal 31 Mei 2019 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2018.

Total Ekuitas pada tanggal 31 Mei 2019 adalah sebesar Rp102.081.367.697, mengalami kenaikan sebesar Rp98.373.853.455 atau 2.653,36% dibandingkan Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp3.707.514.242. Kenaikan ini disebabkan oleh karena adanya kenaikan modal melalui konversi utang pemegang saham dan laba tahun berjalan.

Perbandingan Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2017.

Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp3.707.514.242, mengalami kenaikan sebesar Rp511.528.358 atau 16,01% dibandingkan Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 3.195.985.884. Kenaikan ini utamanya laba Perseroan atas penjualan yang telah diakui di tahun 2018.

Perbandingan Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2016.

Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp3.195.985.884, mengalami penurunan sebesar Rp808.302.017 atau 20,19% dibandingkan Total Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2016 sebesar Rp4.004.287.901. Penurunan ini dikarenakan Perseroan masih mengalami kerugian dimana Perseroan belum melakukan penjualan atas unit rumah pada periode tahun 2017.

3.3. Analisa Arus Kas

Tabel berikut ini menjelaskan ringkasan arus kas Perseroan

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember			31 Mei	
	2016	2017	2018	2018	2019
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(4.982.295.509)	2.134.025.221	(1.546.768.350)	(1.676.307.824)	1.211.752.031
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(13.910.250)	(60.000.000)	-	-	(9.990.000.000)
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	5.018.030.756	-	-	-	10.054.284.680
Kenaikan (Penurunan) Kas dan Bank	21.824.997	2.074.025.221	(1.546.768.350)	(1.676.307.824)	1.276.036.712
Kas dan Bank Pada Awal Periode/Tahun	-	21.824.997	2.095.850.218	2.095.850.218	549.081.868
Kas dan Bank Pada Akhir Periode/Tahun	21.824.997	2.095.850.218	549.081.868	419.542.394	1.825.118.579

Arus kas pada tanggal 31 Mei 2019 dibandingkan dengan tanggal 31 Mei 2018

Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi pada periode berakhir 31 Mei 2019 naik sebesar Rp2.888.059.855 atau sebesar 172,29% menjadi Rp1.211.752.031 dibandingkan dengan kas neto pada periode 31 Mei 2018 yang jumlahnya sebesar Rp1.676.307.824. Penurunan kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi utamanya disebabkan adanya kenaikan penerimaan kas dari pelanggan.

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi pada periode berakhir 31 Mei 2019 meningkat sebesar Rp9.990.000.000 atau 100% dibandingkan dengan kas neto pada periode 31 Mei 2018. Peningkatan kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi utamanya untuk uang muka atas pembelian tanah.

Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan pada periode berakhir 31 Mei 2019 meningkat sebesar Rp10.054.284.680 atau sebesar 100% menjadi Rp10.054.284.680 dibandingkan dengan kas neto pada periode 31 Mei 2018 yang jumlahnya sebesar Rp0. Kenaikan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan utamanya disebabkan oleh penerimaan setoran modal dari pemegang saham.

Arus kas pada tanggal 31 Desember 2018 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2017

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi pada periode berakhir 31 Desember 2018 menurun sebesar Rp3.680.793.571 atau sebesar 172,48% menjadi Rp1.546.768.350 dibandingkan dengan kas neto yang diperoleh pada periode 31 Desember 2017 yang jumlahnya sebesar Rp2.134.025.221. Penurunan kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi disebabkan karena adanya pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan pembayaran pajak penghasilan sebesar Rp7.220.361.150 dan penerimaan kas dari pelanggan Rp5.673.592.800.

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi pada periode berakhir 31 Desember 2018 menurun sebesar Rp60.000.000 atau 100% dibandingkan dengan kas neto pada periode 31 Desember 2017. Penurunan kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi disebabkan karena perolehan aset tetap berupa kendaraan di tahun 2017.

Arus kas pada tanggal 31 Desember 2017 dibandingkan dengan tanggal 31 Desember 2016

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi pada periode berakhir 31 Desember 2017 menurun sebesar Rp7.116.320.730 atau sebesar 142,83% menjadi Rp 2.134.025.221 dibandingkan dengan kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi pada periode 31 Desember 2016 yang jumlahnya sebesar Rp4.982.295.509. Penurunan terutama disebabkan oleh kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi di tahun 2017 yaitu adanya pembayaran kepada pemasok dan karyawan sebesar Rp1.680.714.979 dan penerimaan kas dari pelanggan Rp3.814.740.200.

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi

Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi pada periode berakhir 31 Desember 2017 meningkat sebesar Rp46.089.750 atau 331,34% dibandingkan dengan kas neto pada periode 31 Desember 2016. Peningkatan kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi disebabkan adanya perolehan aset tetap berupa kendaraan di tahun 2017.

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan

Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan pada periode berakhir 31 Desember 2017 menurun sebesar Rp5.018.030.756 atau sebesar 100,00% menjadi Rp0 dibandingkan dengan kas neto pada periode 31 Desember 2016 yang jumlahnya sebesar Rp5.018.030.756. Penurunan kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan disebabkan karena pada tahun 2016 Perseroan memperoleh setoran modal sebesar Rp4.900.000.000 dan kenaikan atas hutang pemegang saham sebesar Rp118.030.756.

4. Rasio-Rasio Keuangan

4.1. Rasio Pertumbuhan

Rasio pertumbuhan menggambarkan kualitas pertumbuhan kondisi finansial Perseroan secara umum, baik dari segi pendapatan, aset, dan liabilitas. Penjabaran mengenai rasio pertumbuhan disajikan pada tabel berikut:

Keterangan	31 Desember		31 Mei	
	2016	2017	2018	2019
Rasio Pertumbuhan (%)				
Penjualan	-	-	-	-50,18
Beban Pokok Penjualan	-	-	-	-67,04
Laba Bruto	-	-	-	-48,44
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Final dan Pajak Penghasilan	-	-13,73	189,00	-87,03
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	-	-13,73	164,51	-93,31
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	-	-35,51	-11,16	-78,45
Jumlah Aset	-	18,01	2,58	106,17
Jumlah Liabilitas	-	21,94	1,68	-89,28
Jumlah Ekuitas	-	-20,19	16,00	2.653,36

Perseroan telah menyelesaikan kewajiban atas pembangunan rumah hunian dan telah melakukan serah terima rumah kepada pembeli pada tahun 2018 sehingga Perseroan baru mencatatkan penjualan, sedangkan untuk periode yang berakhir pada Mei 2019, penjualan menurun disebabkan

oleh penurunan atas unit rumah yang dijual pada project Botanical Puri Asri serta siklus penjualan sedang turun diakibatkan masa bulan puasa dan libur lebaran.

Di sisi lain pertumbuhan aset disebabkan karena akuisisi 5 kavling lahan di Perumahan Green Botanical Garden yang mengakibatkan kenaikan persediaan, kenaikan uang muka pembelian tanah di Bekasi, Pasar Minggu dan Pondok Cabe dan akuisisi aset tetap berupa gedung yang dijadikan sebagai aset tetap dan properti investasi berupa gedung kantor.

Secara umum, penurunan saldo liabilitas disebabkan karena konversi utang pihak berelasi (pemegang saham) menjadi setoran modal. Sedangkan kenaikan ekuitas disebabkan oleh adanya kenaikan modal melalui konversi utang pemegang saham.

4.2. Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas menggambarkan kemampuan Perseroan untuk mendapatkan keuntungan dari penggunaan sumber daya berupa liabilitas dan ekuitas. Penjabaran mengenai rasio profitabilitas disajikan pada tabel berikut:

Keterangan	31 Desember		31 Mei	
	2016	2017	2018	2019
Rasio Profitabilitas (%)				
Laba (Rugi) Bruto/Penjualan	-	-	20,68	21,10
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Final dan Pajak Penghasilan/Penjualan	-	-	9,08	4,48
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Penjualan	-	-	6,58	1,98
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Total Ekuitas	-17,73	-25,11	25,19	0,06
Laba (Rugi) Tahun Berjalan/Total Aset	-1,64	-1,58	0,99	0,06

Perseroan telah menyelesaikan kewajiban atas pembangunan rumah hunian dan telah melakukan serah terima rumah kepada pembeli pada tahun 2018 sehingga Perseroan baru mencatatkan penjualan, sedangkan untuk periode yang berakhir pada Mei 2019, penjualan menurun disebabkan oleh penurunan atas unit rumah yang dijual pada project Botanical Puri Asri serta siklus penjualan sedang turun diakibatkan masa bulan puasa dan libur lebaran. Oleh karena itu terjadi penurunan rasio profitabilitas untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2019.

4.3. Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas menggambarkan kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban jangka panjang secara umum yang diukur dengan menggunakan perbandingan total liabilitas dengan total aset, perbandingan total liabilitas dengan total ekuitas dan perbandingan total aset dengan total liabilitas. Penjabaran mengenai rasio solvabilitas tersebut tertera pada tabel berikut:

Keterangan	31 Desember		31 Mei	
	2016	2017	2018	2019
Rasio Solvabilitas (X)				
Total Liabilitas/Total Aset	0,91	0,94	0,93	0,05
Total Liabilitas/Total Ekuitas	9,73	14,87	13,03	0,05
Total Aset/Total Liabilitas	1,10	1,07	1,08	20,71

Penurunan rasio solvabilitas secara umum disebabkan oleh adanya setoran modal melalui konversi utang para pemegang saham dan adanya kenaikan aset yang berupa uang muka pembelian tanah, persediaan, properti investasi, dan aset tetap.

4.4. Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas menggambarkan kemampuan Perseroan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek secara umum yang diukur dengan menggunakan *current ratio*, yaitu perbandingan antara aset lancar dengan liabilitas lancar yang disajikan pada tabel berikut:

Keterangan	31 Desember		31 Mei	
	2016	2017	2018	2019
Rasio Likuiditas (X)				
Aset Lancar/Liabilitas Lancar	86,80	11,76	20,72	15,85

Rasio Likuiditas secara umum mengalami penurunan yang disebabkan oleh kenaikan liabilitas jangka pendek yang berasal dari pendapatan diterima dimuka atas penjualan yang belum dapat diakui yang disebabkan bangunan rumah belum selesai.

Perseroan memiliki sumber likuiditas yang berasal dari internal meliputi kas dan bank. Hingga saat ini, tidak ada sumber likuiditas yang material yang belum digunakan oleh Perseroan. Selain itu, hingga saat ini Perseroan berkeyakinan bahwa 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.

Perseroan memiliki modal kerja yang cukup untuk menjamin operasional Perseroan agar dapat berjalan dengan lancar. Upaya Perseroan untuk menjamin ketersediaan modal kerja adalah pelaksanaan manajemen modal kerja yang baik dengan cara pengendalian dan penagihan piutang.

5. Informasi Segmen

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Bisnis Perusahaan hanya dikelompokkan menjadi satu produk utama yaitu properti.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember			31 Mei
	2016	2017	2018	2019
Penjualan	-	-	7.865.363.636	3.153.318.182
Beban Pokok Penjualan	-	-	(6.238.316.592)	(2.487.835.869)
Hasil Segmen	-	-	1.627.047.044	665.482.313
Beban usaha segmen	(662.851.564)	(788.643.618)	(849.321.768)	(396.572.939)
Pendapatan lain-lain	3.804.860	11.287.405	50.107.164	12.886.005
Beban lain-lain	(3.023.913)	(5.633.684)	(13.049.012)	(5.993.227)
Beban pajak final	-	-	(196.634.091)	(78.832.955)
Laba (Rugi) Segmen	(662.070.617)	(782.989.897)	618.149.334	196.969.196
Segmen Aset dan Liabilitas				
Segmen Aset	42.975.716.815	50.717.201.543	52.026.100.743	107.260.600.415
Segmen Liabilitas	38.971.428.914	47.521.215.659	48.318.586.501	5.179.232.718

Perseroan telah menyelesaikan kewajiban atas pembangunan rumah hunian dan telah melakukan serah terima rumah kepada pembeli pada tahun 2018 sehingga Perseroan baru mencatatkan penjualan, sedangkan pada tahun 2017 dan 2016 Perseroan mengalami kerugian karena belum adanya penjualan. Penurunan penjualan untuk periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Mei 2018 disebabkan oleh penurunan atas unit rumah yang dijual pada project Botanical Puri Asri serta siklus penjualan sedang turun diakibatkan masa bulan puasa dan libur lebaran. Oleh karena hal tersebut maka Perseroan mengalami penurunan laba bersih pada periode yang berakhir pada 31 Mei 2019 jika dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 31 Mei 2018.

Perseroan tidak memiliki Entitas Anak sehingga tidak terdapat pembatasan terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

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

Tidak terdapat komitmen investasi barang modal, khususnya untuk tahun-tahun mendatang.

Tidak terdapat risiko fluktuasi kurs mata uang asing yang dapat mempengaruhi hasil usaha atau keadaan keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

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.

Perseroan tidak melakukan investasi barang modal yang dikeluarkan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup.

V. FAKTOR RISIKO

Investasi dalam Saham Perseroan melibatkan sejumlah risiko. Calon investor harus mempertimbangkan dengan cermat faktor-faktor risiko berikut ini, serta informasi-informasi lainnya yang terkandung dalam Prospektus ini, sebelum melakukan investasi dalam saham Perseroan. Risiko yang ditetapkan di bawah ini bukanlah merupakan daftar lengkap hambatan yang saat ini dihadapi Perseroan atau yang mungkin berkembang di masa depan. Risiko tambahan, baik yang diketahui atau yang tidak diketahui, mungkin di masa depan memiliki pengaruh yang merugikan pada kegiatan usaha Perseroan, kondisi keuangan dan hasil operasi. Harga pasar saham Perseroan bisa menurun akibat risiko tersebut dan calon investor mungkin kehilangan semua atau sebagian dari investasinya.

Risiko-risiko yang akan diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Berdasarkan pertimbangan Perseroan, risiko umum dan risiko usaha di bawah ini telah disusun berdasarkan bobot risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan.

A. RISIKO YANG DIHADAPI PERSEROAN

1. Risiko Utama

Risiko Persaingan Usaha

Industri properti di Indonesia pada umumnya sangat kompetitif. Sebagai salah satu pengembang properti di Indonesia, Perseroan pada umumnya menghadapi persaingan dari berbagai aspek yakni sebagai berikut:

- Persaingan dari pengembang properti lain ketika Perseroan berusaha untuk memenangkan proyek-proyek untuk pengembangan pihak ketiga, baik secara patungan (*joint venture*) atau sebaliknya;
- Persaingan dalam harga properti, ketika Perseroan berusaha untuk menawarkan harga yang lebih murah dibandingkan dengan properti dari pengembang lain dengan material bangunan yang lebih bagus dan fasilitas penunjang yang lebih menarik konsumen, misalnya akses jalan dalam kompleks perumahan yang cukup lebar dan kawasan publik (Mesjid/Mushollah dan taman).
- Berkaitan dengan pelanggan, Perseroan menghadapi persaingan dari pengembang properti lain dan pemilik properti di sekitar lokasi pengembangan Perseroan.
- Berkaitan dengan *Marketing Gimmick*, Perseroan menghadapi persaingan dari pengembang properti lain dalam memasarkan produknya di sekitar lokasi pengembangan Perseroan.

Para pesaing tersebut berasal dari pengembangan atau pemilik tanah berskala domestik maupun internasional, mungkin memiliki sumber daya keuangan yang lebih besar, skala produksi yang lebih besar, teknologi yang lebih handal, pengakuan merek yang lebih baik, hubungan yang lebih baik dengan pemasok, pemilik dan regulator, dan penjualan dan jaringan distribusi yang lebih mapan. Kegagalan Perseroan dalam mengantisipasi dan/atau mencermati persaingan usaha dapat mengakibatkan beralihnya pelanggan ke pesaing yang lebih kompetitif baik dari segi lokasi, harga, kelengkapan sarana dan prasarana maupun kualitas bangunan sehingga memungkinkan berkurangnya permintaan atas produk properti Perseroan. Hal ini dapat mempengaruhi kegiatan usaha, hasil usaha, kinerja keuangan dan prospek usaha Perseroan.

2. Risiko Yang Bersifat Material Baik Secara langsung maupun tidak langsung yang dapat mempengaruhi hasil usaha dan kondisi keuangan Perseroan:

a) Risiko Kendala Pendanaan atau Likuiditas

Perseroan dalam menjalankan proyek-proyek pembangunannya membutuhkan jumlah dana yang cukup besar untuk penyelesaian proyek yang dikerjakan dan untuk membeli lahan baru. Selama proyek-proyek tersebut dikerjakan, terdapat kemungkinan kebutuhan dana untuk menyelesaikan proyek tersebut tidak tersedia tepat pada waktunya atau tidak mencukupi dikarenakan selama ini Perseroan dalam membangun usahanya mengandalkan dana sendiri sehingga Perseroan membutuhkan dana tambahan

dari luar dalam hal ini melalui Pasar Modal untuk menunjang kegiatan usaha Perseroan kedepannya. Ketidakmampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan secara tepat waktu, dapat menyebabkan terhambatnya bahkan sampai terhentinya proyek tersebut. Terhambatnya atau terhentinya proyek yang sedang dilaksanakan oleh Perseroan akan berdampak negatif pada kinerja operasional, pendapatan dan prospek usaha Perseroan.

b) Risiko Kredit Konsumen

Penjualan pada bisnis properti sangat terkait dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dimana sekitar 80% pembelian terhadap Perseroan melalui KPR. Apabila sesuatu terjadi kepada kondisi makro ekonomi nasional seperti upaya pemerintah dalam rangka menjaga tingkat inflasi maka akan berpengaruh kepada kenaikan dan/atau penurunan suku bunga acuan Bank Indonesia yang akan berpengaruh kepada kenaikan/penurunan tingkat suku bunga KPR. Maka peningkatan suku bunga tersebut maupun pembatasan penyaluran kredit menyebabkan menurunnya perolehan pesanan properti Perseroan.

c) Risiko Perubahan Minat Dan Daya Beli Konsumen Diluar Prediksi Manajemen

Perubahan daya beli masyarakat sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro di Indonesia. Hal ini sangat bisa dilihat dari pergerakan suku bunga. Karena mayoritas penduduk Indonesia mendanai pembelian properti mereka dari kredit, maka suku bunga merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi daya beli masyarakat. Dimana apabila suku bunga rendah, maka daya beli masyarakat untuk membeli properti akan jauh lebih besar dibandingkan jika terjadi kenaikan suku bunga. Sementara faktor lainnya yang dapat mempengaruhi daya beli masyarakat atas properti adalah pendapatan per kapita dimana sangat sensitif terhadap harga properti. Dalam kondisi saat ini, pemerintah berupaya untuk meningkatkan penjualan properti kategori mewah dengan memberikan penurunan tarif pajak properti mewah karena penjualan properti mewah cenderung semakin menurun. Hal ini menunjukkan bahwa pembelian properti saat ini lebih didominasi oleh penduduk berpenghasilan menengah ke bawah. Dari sini dapat disimpulkan bahwa daya beli masyarakat sangat mempengaruhi pembelian properti.

Lebih lanjut, adanya perubahan minat dan daya beli konsumen yang terjadi diluar prediksi manajemen dapat menyebabkan proyek yang telah selesai menjadi kurang atau tidak dapat terserap oleh masyarakat tepat pada waktunya. Pada akhirnya hal tersebut dapat menyebabkan modal Perseroan tidak dapat kembali atau tidak dapat digunakan untuk proyek selanjutnya yang menyebabkan menurunnya kinerja Perseroan.

d) Risiko Kredibilitas Perseroan

Dalam industri properti, kredibilitas dan nama baik perusahaan merupakan salah satu kunci dari kesuksesan usaha. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, proyek yang dibangun/dikembangkan Perseroan termasuk lokasi, perizinan, kualitas bangunan, fasilitas dan infrastruktur pendukung, kepastian dalam penyelesaian dan serah terima bangunan, serta pelayanan dan harga jual yang dimana keseluruhan faktor tersebut akan menentukan kredibilitas Perseroan, yang pada akhirnya mempengaruhi tingkat kepercayaan dan minat konsumen terhadap produk atau proyek properti yang ditawarkan oleh Perseroan. Risiko usaha tersebut dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap pendapatan, kegiatan usaha dan hasil dan prospek usaha Perseroan.

e) Risiko Keterbatasan Lahan

Dalam mengembangkan usaha, Perseroan menghadapi risiko keterbatasan lahan, lahan dilokasi-lokasi yang strategis di daerah perkotaan karena sudah dimiliki oleh pihak-pihak lain yang berkepentingan dan harga yang sudah melambung tinggi sehingga menjadi hambatan Perseroan dalam menyediakan hunian yang berlokasi strategis dan terjangkau. Keterbatasan lahan dikemudian hari dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam menyediakan pasokan properti yang berkelanjutan bagi masyarakat.

f) Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan Atau Mengalami Keterlambatan

Kapabilitas Perseroan dalam segi identifikasi, pengembangan, dan pemasaran sangat berpengaruh pada kesuksesan Perseroan dalam menuntaskan proyeknya secara tepat waktu dengan biaya yang efisien. Risiko penundaan proyek yang dapat disebabkan oleh ketersediaan bahan bangunan, peningkatan anggaran konstruksi, bencana alam, dependensi pada kontraktor pihak ketiga, serta penurunan permintaan pasar selama pengembangan proyek dan penundaan persetujuan yang diperlukan oleh regulator dapat mempengaruhi kegiatan pengembangan Perseroan yang dapat berujung pada keterlambatan proyek Perseroan.

B. RISIKO UMUM

1. Perseroan Dapat Terkena Imbas Pelemahan Industri Properti

Pasar properti di Indonesia merupakan sebuah siklus dan secara signifikan dipengaruhi oleh perubahan kondisi ekonomi secara umum maupun lokal yang pada dasarnya tidak dapat diprediksi, termasuk tingkat pengangguran, ketersediaan pendanaan, tingkat suku bunga, tingkat kepercayaan konsumen dan permintaan untuk produk yang telah selesai dan akan dibangun, baik apartemen, perkantoran atau perumahan. Saat suatu proyek dimulai, keuangan dan sumber daya lainnya sudah diberikan jauh sebelum proyek disampaikan kepada pasar, dimana komitmen ini terjadi pada saat industri properti dalam kondisi yang menurun. Penurunan kondisi pasar pada industri properti di Indonesia dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap kegiatan usaha, pendapatan usaha, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

2. Risiko Atas Kondisi Perekonomian Makro Dan Global

Seluruh pendapatan Perseroan pada saat ini diperoleh dari kegiatan usaha di Indonesia dan mungkin akan terus berasal dari kegiatan usaha di Indonesia pada masa yang akan datang. Negara berkembang seperti Indonesia memiliki sejarah ditandai oleh dinamika kondisi politik, sosial dan ekonomi yang memiliki karakteristik tersendiri. Risiko-risiko terkait dengan perekonomian Indonesia yang berdampak material terhadap bisnis Perseroan meliputi:

- ketidakpastian politik, sosial dan ekonomi;
- volatilitas nilai tukar mata uang rupiah dengan mata uang negara lain;
- perang, terorisme dan konflik sipil;
- intervensi kebijakan pemerintah pada perdagangan barang yang meliputi bea cukai, proteksionisme dan subsidi;
- perubahan peraturan, dan perpajakan terkait dengan industri properti;
- perkembangan infrastruktur transportasi, energi dan infrastruktur lain; dan
- kualitas sumber daya manusia.

Perseroan mungkin tidak dapat memprediksi risiko-risiko terkait dengan politik dan sosial yang dari waktu ke waktu dapat mengalami perubahan drastis dan oleh karena itu, informasi yang tercantum dalam Prospektus ini dapat menjadi tidak relevan di masa yang akan datang. Apabila salah satu risiko yang disebut di atas terjadi, hal tersebut dapat berdampak material dan merugikan terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, hasil operasi dan prospek Perseroan.

3. Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Terkait Dengan Bidang Usaha

Dalam menjalankan kegiatannya, Perseroan wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya mengatur hal-hal yang berkaitan dengan lingkungan, kesehatan, ketenagakerjaan, perpajakan dan keamanan. Perseroan juga wajib mengikuti peraturan yang berhubungan dengan persyaratan perizinan. Meskipun Perseroan berkeyakinan bahwa kegiatan usaha Perseroan telah mematuhi seluruh peraturan yang berlaku, pemenuhan kewajiban atas peraturan-peraturan baru atau perubahannya atau interpretasinya maupun pelaksanaannya, serta perubahan terhadap interpretasi atau pelaksanaan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Perseroan dapat

dikenakan sanksi perdata, termasuk denda, hukuman atau penarikan produk serta sanksi-sanksi pidana lainnya.

Selain itu, peraturan ketenagakerjaan, perubahan hukum, dan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai upah minimum juga dapat mengakibatkan peningkatan permasalahan dalam hubungan industrial, yang mana hal tersebut dapat berdampak material pada kegiatan operasional Perseroan apabila terjadi pemogokan kerja secara massal.

Kegiatan usaha Perseroan diatur oleh Pemerintah melalui berbagai peraturan. Kegagalan Perseroan dalam melaksanakan, menerapkan peraturan-peraturan baru yang ditetapkan oleh Pemerintah dapat mempengaruhi pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan yang pada akhirnya dapat mempengaruhi kinerja Perseroan.

4. Risiko Terhadap Kewajiban Dari Tuntutan Hukum Pihak Ketiga

Perseroan pada saat ini dan dari waktu ke waktu dapat menghadapi tuntutan dari pihak ketiga dalam hal ini terkait dengan perizinan pembangunan, pembebasan lahan termasuk terkait properti yang dimiliki Perseroan. Apabila keputusan hukum atas suatu tuntutan memberatkan Perseroan, hal tersebut dapat memberikan dampak negatif yang material terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, laba bersih, hasil usaha dan prospek usaha Perseroan.

C. RISIKO TERKAIT INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN

1. Kondisi pasar dan ekonomi dapat mempengaruhi harga pasar dan permintaan atas Saham-saham Perseroan

Pergerakan-pergerakan di bursa dalam negeri maupun di luar negeri, keadaan ekonomi, tingkat nilai tukar dan suku bunga valuta asing dapat mempengaruhi harga pasar dan permintaan atas saham-saham Perseroan. Saham-saham Perseroan dan dividen (jika ada), akan dinilai dan didistribusikan dalam mata uang Rupiah. Fluktuasi dalam nilai tukar antara Rupiah dan mata uang lainnya akan mempengaruhi hal-hal antara lain; nilai hasil dari valuta asing yang akan diterima oleh Pemegang Saham pada saat penjualan saham Perseroan dan nilai valuta asing atas dividen yang dibagikan.

2. Penawaran Saham-saham dapat mengakibatkan saham Perseroan pasar tidak aktif atau tidak likuid

Sebelum dilakukannya Penawaran Umum ini, tidak terdapat saham-saham Perseroan yang telah ditawarkan atau diperdagangkan di pasar. Perseroan telah memperoleh persetujuan dari otoritas Bursa Efek Indonesia untuk pencatatan dan pendaftaran Saham Perseroan. Harga Penawaran Saham Perseroan dalam Penawaran ini tidak dapat dijadikan sebagai acuan harga yang akan berlaku kemudian di pasar. Para investor mungkin tidak dapat menjual kembali sahamnya pada harga yang menguntungkan atau pun pada harga lainnya. Harga perdagangan saham Perseroan juga tergantung kepada fluktuasi atas reaksi terhadap kinerja operasional Perseroan, perubahan kondisi ekonomi, perubahan pada prinsip-prinsip akuntansi, atau perkembangan lain yang berpengaruh terhadap Perseroan, konsumen dan kompetitor, perubahan estimasi keuangan yang dibuat analis perdagangan efek, pergerakan dan kinerja saham dari perusahaan lain dan peristiwa atau faktor lain yang umumnya berada di luar kendali Perseroan, sehingga akan sulit untuk mengukur kinerja Perseroan baik dengan menggunakan acuan domestik maupun internasional. Meskipun sekarang ini Perseroan berencana agar saham Perseroan untuk selanjutnya akan tetap dicatatkan di Bursa Efek Indonesia, tetapi tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan akan terus dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

3. 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.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SELURUH RISIKO UMUM DAN RISIKO USAHA YANG DISUSUN BERDASARKAN BOBOT RISIKO TERHADAP KEGIATAN USAHA DAN KINERJA KEUANGAN PERSEROAN.

VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 24 Oktober 2019 sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, atas laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 yang telah diaudit oleh Raynold Nainggolan, Partner dengan Nomor Registrasi AP 1317 pada Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto dan Rekan dengan opini Tanpa Modifikasi.

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

1. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan berkedudukan di Jakarta, didirikan pertama kali dengan nama PT Repower Asia Indonesia dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 4 tanggal 13 Maret 2011, dibuat di hadapan Titik Krisna Murti Wikaningsih Hastuti, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Menhukham") berdasarkan Keputusan Menhukham No. AHU-23938.AH.01.01 Tahun 2011 tanggal 11 Mei 2011 yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0038142.AH.01.09 Tahun 2011 Tanggal 11 Mei 2011, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Mei 2011 No. 44859, Tambahan No. 71.

Sesuai dengan Akta Pendirian, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	400.000	400.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang saham:			
1. Sandra Easter	49.000	49.000.000	49,00
2. Dewi Lestari	51.000	51.000.000	51,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	100.000	100.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	300.000	300.000.000	-

Maksud dan Tujuan Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

- 1) Maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang perdagangan, jasa, perindustrian, pembangunan pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan perbengkelan;
- 2) untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan dalam melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - a) perdagangan yang meliputi: grosir, supplier, leveransir, dan *commission house*, distributor, agen serta perwakilan dari badan-badan usaha lain, ekspor impor dan perdagangan hasil perkebunan, ekspor impor dan perdagangan hasil pertanian, ekspor impor dan perdagangan makanan dan minuman, ekspor impor dan perdagangan kelapa sawit, ekspor impor dan perdagangan ikan, ekspor impor dan perdagangan hasil industri kerajinan tangan, ekspor impor dan perdagangan bahan pertanian dan perkebunan, ekspor impor dan perdagangan hasil hutan tanaman industri, ekspor impor dan perdagangan *plastic* dan *fibre*, ekspor impor dan perdagangan barang-barang hasil industri kimia (*chemical*), ekspor impor dan perdagangan hasil pertambangan meliputi pasir besi, bijih besi dan mangan, ekspor impor hasil laut, perdagangan barang yang berkaitan dengan energi alternatif, perdagangan bahan bakar minyak nabati, perdagangan ekspor impor hasil bumi, perdagangan hasil industri, perdagangan alat yang berhubungan dengan gas;
 - b) jasa yang meliputi: teknologi informasi dan konten internet, *e-commerce*, pengembangan bisnis, penyelenggara acara, jasa dalam bidang komunikasi perusahaan dan komunikasi pemasaran, perantara perdagangan properti, jasa bidang konstruksi pertambangan, sarana penunjang perusahaan pertambangan, sarana penunjang perusahaan konstruksi, jasa yang berkaitan dengan energi alternatif, jasa telekomunikasi umum, jasa penyediaan dan pemanfaatan multimedia melalui perangkat telekomunikasi;

- c) perindustrian yang meliputi: hulu dan hilir hasil pertanian, perkebunan dan hortikultura, industri energi alternatif, industri pengolahan bahan bakar minyak nabati, industri pengolahan hasil bumi, industri bahan makanan dan minuman, industri pengolahan hasil perikanan (*cold storage*), industri pengolahan hasil-hasil laut, industri makanan minuman dan pengalengan/pembotolan (amatil), industri pengolahan barang-barang dari hasil pertambangan, industri pengolahan hasil hutan tanaman industri, industri daur ulang, industri kerajinan tangan;
- d) pembangunan yang meliputi: bertindak sebagai pengembang, pemborongan pada umumnya (*general contractor*); pemborongan bidang pertambangan umum pemborongan bidang petrokimia; pemborongan bidang telekomunikasi, pembangunan konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara dermaga, pengembangan wilayah pemukiman, pemasangan instalasi-instalasi, pembangunan sarana pra sarana jaringan telekomunikasi, konstruksi besi dan baja, usaha penunjang ketenagalistrikan, pengelolaan sumber daya alam untuk ketenagalistrikan, pembangunan konstruksi *billboard*, reklame dan periklanan, pemasangan komponen bangunan berat/*heavy lifting*;
- e) pengangkutan darat yang meliputi: transportasi pengangkutan, transportasi pertambangan dan batu bara, transportasi hasil perkebunan, transportasi hasil perkebunan kelapa sawit, ekspedisi dan pergudangan;
- f) pertanian yang meliputi: agroindustri, agrobisnis (perdagangan hasil-hasil pertanian), industri pertanian, perikanan darat/laut dan pertambakan, perkebunan tanaman industri, perkebunan karet, perkebunan kelapa sawit, perkebunan kelapa (*coconut*), peternakan, kehutanan;
- g) percetakan yang meliputi: memperdayakan hasil-hasil dari penerbitan, pencetakan dokumen, pencetakan buku-buku, penerbitan buku-buku, penjilidan, kartonage dan pengepakan, disain dan cetak grafis, *offset*;
- h) perbengkelan yang meliputi: perawatan, pemeliharaan dan perbaikan (*maintenance*) termasuk alat-alat berat, pengecatan kendaraan bermotor, penyediaan suku cadang alat-alat berat, menjalankan usaha-usaha *showroom*.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan yang terakhir, dalam rangka Penawaran Umum Perseroan, sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Akta No. 10 tanggal 3 September 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn Notaris di Jakarta Selatan yang telah mendapat persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0065938.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 6 September 2019 dan telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0327556 tertanggal 6 September 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0162256.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 6 September 2019. yang isinya antara lain sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Perseroan melalui pengeluaran Saham Baru dari dalam pertopel Perseroan sebesar 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) Saham Baru.

Kantor Pusat Perseroan terletak di Gedung Graha Repower Asia, Jalan Warung Buncit Raya No. 65, Jakarta Selatan, Jakarta, 12740.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa. Saat ini kegiatan usaha utama Perusahaan adalah Menjalankan usaha di bidang 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.

2. Dokumen Perizinan Perseroan

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

No	Jenis Perizinan	Nomor/ Tanggal Penerbitan Izin/ Instansi Penerbitan	Masa Berlaku
1.	Nomor Induk Berusaha (NIB)	Nomor Induk Berusaha Perseroan No. 9120001990282 yang diterbitkan tanggal 8 September 2019, adalah Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri dengan bidang KBLI 68110, yaitu Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.	
2.	Surat Keterangan Domisili Perusahaan.	Berdasarkan Akta No. 10/3 September 2019 Perseroan berdomisili di Jakarta Selatan. Bahwa berdasarkan Pengumuman dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta No. 27 Tahun 2019 tentang Penutupan Layanan Non Perizinan SKDP dan SKDU Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tanggal 26 April 2019 bahwa sejak tanggal 2 Mei 2019, dalam rangka memenuhi komitmen Provinsi DKI Jakarta untuk menciptakan iklim kemudahan berusaha di Provinsi DKI Jakarta, PTSP DKI Jakarta menutup pelayanan non perizinan SKDP dan SKDU.	
3.	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar	Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atas nama Perseroan, dengan alamat di Jalan Warung Buncit Raya No. 65 RT 006 RW 005 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12740 yang diterbitkan oleh OSS pada tanggal 8 September 2019. Dengan KBLI 68110 (real estat yang dimiliki sendiri atau disewa).	Tetap berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan operasionalnya.
4.	Nomor Pokok Wajib Pajak	NPWP No. 92.924.827.6-061.000, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Depok.	
5.	Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (PKP)	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No. S-349PKP/WPJ.33/KP.0503/2019 tanggal 24 Juli 2019 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kepala Seksi Pelayanan Pajak Pratama Depok Sawangan, diterangkan bahwa Perseroan telah dikukuhkan sebagai pengusaha kena pajak.	
6.	Tanda Daftar Perusahaan (TDP)	Nomor Induk Berusaha (NIB) sebagaimana diuraikan pada Nomor 1 merupakan bukti Pendaftaran Penanaman Modal/Berusaha yang sekaligus merupakan pengesahan Tanda Daftar Perusahaan.	
7.	Izin Lokasi	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS menerbitkan Izin Lokasi kepada Perseroan berdasarkan NIB Nomor 9120001990282 dengan luas 400 m2 yang beralamat di Jalan Warung Buncit Raya No. 65, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.	

No	Jenis Perizinan	Nomor/ Tanggal Penerbitan Izin/ Instansi Penerbitan	Masa Berlaku
8.	Izin Lokasi Proyek Botanical Puri Asri (BPA)	Perseroan telah memiliki Izin Lokasi untuk Proyek BPA yang dibuktikan dengan Izin Lokasi No. 660.1/0083/DPMPTSP/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Depok pada tanggal 6 November 2016. Dalam Izin Lokasi tersebut, Perseroan diizinkan untuk menggunakan lokasi yang dimohonkan yaitu Kp. Tanah Baru RT/RW 004/006, Kecamatan Beji, Depok dengan luas 18.212 m ² .	
9.	Izin Lingkungan Proyek BPA	Berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Depok No. 660.1/0023/DPMPTSP/III/2019 yang ditetapkan di Depok pada 22 Maret 2019, Pemerintah Kota Depok telah memberikan Izin Lingkungan kepada Perseroan yang melaksanakan pembangunan perumahan "Botanical Puri Asri" di Jl. Garuda Raya No. 16B RT RW 002/001, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok.	
10.	Petunjuk Teknis Peil Banjir Proyek BPA	Perseroan telah memiliki Petunjuk Teknis Peil Banjir untuk Proyek BPA No. 611.13/156/PUPR/XI/2018 tanggal 21 November 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Depok. Petunjuk Teknis ini menjelaskan bahwa Pembangunan pada lokasi dimaksud agar mengikuti Petunjuk Teknis Peil Banjir sebagaimana terlampir.	
11.	Rekomendasi UKL-UPL Proyek BPA	Persetujuan Rekomendasi atas UKL-UPL oleh Kepala Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan Kota Depok terhadap Kegiatan Rencana Pembangunan Perumahan Botanical Puri Asri No. 660.1/55-PU/UKL-UPL/DLHK/2018 tanggal 27 Desember 2018	
12.	Izin Pemanfaatan Ruang Proyek BPA	Izin Pemanfaatan Ruang Perseroan No. 593.2/1460/IPR/2019, yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu tanggal 15 Mei 2019	
13.	Site Plan Proyek BPA	Site Plan proyek Perseroan yang berlokasi di Jalan Perdamaian III RT 004/006, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok seluas 17.044 m ² telah disahkan oleh pada tanggal 28 Mei 2019 Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Depok.	
14.	Rekomendasi Analisis Mengenai Dampak Lalu Lintas (Rekomendasi ANDALALIN) Proyek BPA	Perseroan masih dalam proses pengurusan ANDALALIN sebagaimana dibuktikan dengan Tanda Terima Berkas Permohonan Rekomendasi ANDALALIN tanggal 12 Agustus 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan Kota Depok.	
15.	Permintaan Penggunaan Air PAM	Berdasarkan Formulir Pendaftaran Berlangganan Air Bersih yang diajukan kepada Perusahaan Daerah Air Minum Pemerintah Kota Depok oleh Perseroan pada tanggal 31 Juli 2019, Perseroan menggunakan air yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Air Minum.	

No	Jenis Perizinan	Nomor/ Tanggal Penerbitan Izin/ Instansi Penerbitan	Masa Berlaku
16.	Rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan oleh Kelurahan Proyek BPA	Rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan No. 648/57-EkBang yang diterbitkan oleh Lurah Tanah Baru tanggal 27 Juni 2016 untuk mengurus permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang berlokasi di Kampung Tanah Baru RT 004/006, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat seluas 15.888 m ²	
17.	Rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan oleh Kecamatan Proyek BPA	Rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan No.648/67-EkBang yang diterbitkan oleh Camat Beji tanggal 28 Juni 2016 untuk sebagai pengantar kepada Walikota Depok untuk bahan pertimbangan diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan yang berlokasi di Kampung Tanah Baru RT 004/006, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat seluas 15.888 m ² .	
18.	Izin Mendirikan Bangunan untuk Proyek BPA	Izin Mendirikan Bangunan No. 648.12/1823/PER/IMB/SIMPOK/DPMPSTSP/2019 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Depok tanggal 17 Oktober 2019 memberikan izin kepada Perseroan untuk membangun perumahan yang berlokasi di Jl. Perdamaian III, Curug Agung RT 004 RW 006, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat.	
19.	Izin Mendirikan Bangunan untuk Gedung Graha Repower Asia	Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 366/8.1/31.74/-1.785.51/2016 tanggal 31 Agustus 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jalan Warung Buncit Raya/Jl. Kalibata Pulo Gang XIX RT 006 RW 005, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan yang akan digunakan antara lain sebagai kantor.	
20.	Izin Mendirikan Bangunan untuk Perizinan Pejabat Office Park	Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta No. 13359/IMB/2011 tanggal 5 Desember 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jalan Warung Buncit Raya RT 001 RW 007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang akan digunakan sebagai kantor.	

3. Perkembangan Kepemilikan Saham Perseroan

Pada Tanggal Prospektus ini diterbitkan, perkembangan kepemilikan saham Perseroan adalah berikut:

- a. Pada tahun 2017 dan 2018 tidak terdapat perubahan dalam susunan pemegang saham dan kepemilikan saham, sehingga struktur saham Perseroan masih sama dengan struktur saham dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 25 tanggal 7 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan dan telah mendapat persetujuan dari Menhukham berdasarkan surat Keputusan Menhukham No. AHU-0023671.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0147883.AH.01.11 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016, dengan rincian struktur permodalan dan pemegang saham Perseroan sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	5.000.000	5.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang saham:			
1. Drs. Ichsan Thalib	2.500.000	2.500.000.000	50,00
2. PT Masindo Karya Utama	2.500.000	2.500.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.000.000	5.000.000.000	100,00
Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	-

- b. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan nomor 71 tanggal 16 Mei 2019 dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., MKn., Notaris di Jakarta Selatan yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0258784 tanggal 16 Mei 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0080095.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 16 Mei 2019. Rapat Umum Pemegang Saham telah menyetujui pemindahan hak atas saham dari PT Masindo Karya Utama kepada PT Harmoni Harum Propertindo sebanyak 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu), sehingga struktur modal dan susunan pemegang saham Perseroan adalah:

Sesuai dengan Daftar Pemegang Saham Perseroan, pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	5.000.000	5.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Pemegang saham:			
1. Ichsan Thalib	2.500.000	2.500.000.000	50,00
2. PT Harmoni Harum Propertindo	2.500.000	2.500.000.000	50,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.000.000	5.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	-	-	-

- c. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan nomor No. 173 tanggal 31 Mei 2019 dibuat oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, yang laporan pemberitahuan perubahan anggaran dasar PT Repower Asia Indonesia telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor: AHU-0033701.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 28 Juni 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0100761.AH.01.11 Tahun 2019 tanggal 28 Juni 2019. Rapat Umum Pemegang Saham telah menyetujui untuk meningkatkan Modal Dasar Perseroan yang semula Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp. 413.264.000.000,- (empat ratus tiga belas miliar dua ratus enam puluh empat juta Rupiah), dari Modal Dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor oleh pemegang saham Perseroan sebesar Rp. 103.316.000.000,- (seratus tiga miliar tiga ratus enam belas juta Rupiah). Bentuk setoran modal tersebut adalah tunai dan hasil dari konversi hutang Perseroan kepada pemegang saham, dengan rincian sebagai berikut:

- 1) penambahan modal melalui konversi hutang atas hutang Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib dan HHP sesuai dengan Surat Pernyataan Perseroan tertanggal 31 Mei 2019 kepada kedua pemegang saham tersebut dengan nilai seluruhnya sebesar Rp. 88.261.715.320,- (delapan puluh delapan miliar dua ratus enam puluh satu juta tujuh ratus lima belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a) hutang Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib senilai Rp. 73.247.000.000,- (tujuh puluh tiga miliar dua ratus empat puluh tujuh juta Rupiah); dan
 - b) hutang Perseroan kepada HHP Rp. 15.014.715.320,- (lima belas miliar empat belas juta tujuh ratus lima belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah).

Konversi hutang di atas telah diumumkan oleh Perseroan melalui 2 (dua) surat kabar harian yang berperedaran nasional, yaitu pada surat kabar: (i) Harian Ekonomi Neraca dan (ii) Harian Terbit, keduanya diumumkan pada hari Jumat, 5 Juli 2019.

- 2) penambahan modal melalui setoran tunai senilai Rp. 10.054.284.690,- (sepuluh miliar lima puluh empat juta dua ratus delapan puluh empat ribu enam ratus sembilan puluh Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a) setoran tunai dari Drs. Ichsan Thalib senilai Rp. 1.740.000.000,- (satu miliar tujuh ratus empat puluh juta Rupiah);
 - b) setoran tunai dari HHP senilai Rp. 8.314.284.680,- (delapan miliar tiga ratus empat belas juta dua ratus delapan puluh empat ribu enam ratus delapan puluh Rupiah).

Catatan:

1. Piutang HHP kepada Perseroan sebesar Rp. 15.014.715.320,- (lima belas miliar empat belas juta tujuh ratus lima belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah) diperoleh HHP berdasarkan pengalihan piutang (*cessie*) tertanggal 31 Mei 2019 dari:
 - a. (i) piutang Drs. Ichsan Thalib kepada Perseroan sebesar Rp. 11.230.000.000, (sebelas miliar dua ratus tiga puluh juta Rupiah) yang timbul sehubungan dengan kewajiban pembayaran Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib atas pembelian tanah dengan Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 3871/Pejaten Barat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 167 tanggal 31 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.
 - (ii) piutang Drs. Ichsan Thalib kepada Perseroan sebesar Rp. 864.715.320,- (delapan ratus enam puluh empat juta tujuh ratus lima belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah) yang timbul sehubungan dengan kewajiban pembayaran Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib atas pembelian tanah dengan SHM No. 05712/Cipedak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 169 tanggal 31 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.
- b. piutang Aulia Firdaus kepada Perseroan sebesar Rp. 2.920.000.000,- (dua miliar sembilan ratus dua puluh juta Rupiah) yang timbul sehubungan dengan kewajiban pembayaran Perseroan kepada Aulia Firdaus atas pembelian tanah dengan SHM No. 05051/Cipedak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 164 tanggal 31 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.
2. Piutang Drs. Ichsan Thalib kepada Perseroan sebesar Rp. 73.247.000.000,- (tujuh puluh tiga miliar dua ratus empat puluh tujuh juta Rupiah) diperoleh Drs. Ichsan Thalib berdasarkan:
 - a. pengalihan piutang (*cessie*) tertanggal 31 Mei 2019 dari piutang M. Sigit Gita Utama kepada Perseroan sebesar Rp. 23.764.999.960,- (dua puluh tiga miliar tujuh ratus enam puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh Rupiah) yang timbul sehubungan dengan kewajiban pembayaran Perseroan kepada M. Sigit Gita Utama atas pembelian tanah: (i) senilai Rp. 13.680.509.840,- (tiga belas miliar enam ratus delapan puluh juta lima ratus sembilan ribu delapan ratus empat puluh Rupiah) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 1535/Kalibata berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 165 tanggal 31 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan; dan (ii) senilai Rp. 10.084.490.120,- (sepuluh miliar delapan puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu seratus dua puluh Rupiah) dengan Sertifikat SHGB No. 1679/Kalibata berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 166 tanggal 31 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan;

- b. hutang Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib sebesar Rp. 1.143.345.800,- (satu miliar seratus empat puluh tiga juta tiga ratus empat puluh lima ribu delapan ratus Rupiah) yang timbul sehubungan dengan kewajiban pembayaran Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib atas pembelian tanah dengan SHM No. 05700/Cipedak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 168 tanggal 31 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan;
- c. hutang Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib sebesar Rp. 999.226.600,- (sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus dua puluh enam ribu enam ratus Rupiah) yang timbul sehubungan dengan kewajiban pembayaran Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib atas pembelian tanah dengan SHM No. 05711/Cipedak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 170 tanggal 31 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan;
- d. hutang Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib sebesar Rp. 1.364.328.600,- (satu miliar tiga ratus enam puluh empat juta tiga ratus dua puluh delapan ribu enam ratus Rupiah) yang timbul sehubungan dengan kewajiban pembayaran Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib atas pembelian tanah dengan SHM No. 05715/Cipedak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 171 tanggal 31 Mei 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan; dan
- e. hutang Perseroan kepada Drs. Ichsan Thalib sebesar Rp. 45.975.099.040,- (empat puluh lima miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta sembilan puluh sembilan ribu empat puluh Rupiah) yang digunakan untuk biaya operasional Perseroan.

Berdasarkan hasil pemeriksaan Konsultan Hukum, Perseroan menyatakan bahwa sebagian atau seluruh hutang kepada HHP dan Drs. Ichsan Thalib tersebut di atas dapat dikonversi menjadi saham dalam Perseroan.

dengan adanya peningkatan modal tersebut maka struktur modal dan susunan pemegang saham Perseroan adalah:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	16.530.560.000	413.264.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Pemegang saham:			
1. Drs. Ichsan Thalib	3.099.480.000	77.487.000.000	75,00
2. PT Harmoni Harum Propertindo	1.033.160.000	25.829.000.000	25,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.132.640.000	103.316.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	12.397.920.000	309.948.000.000	-

Selain persetujuan penambahan modal dan perubahan nilai nominal saham Perseroan tersebut di atas, Akta No. 173/31 Mei 2019 juga telah menyetujui pengalihan saham sebanyak 3.099.480.000 (tiga miliar sembilan puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu) lembar saham milik Drs. Ichsan Thalib kepada PT Enam Berlian Sinergi sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli Saham No. 174 tanggal 31 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Komposisi pemegang saham Perseroan setelah pengalihan saham tersebut menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp25,- per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	16.530.560.000	413.264.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Pemegang saham:			
1. PT Enam Berlian Sinergi	3.099.480.000	77.487.000.000	75,00
2. PT Harmoni Harum Propertindo	1.033.160.000	25.829.000.000	25,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.132.640.000	103.316.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	12.397.920.000	309.948.000.000	-

4. Pengurusan Dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 10 tanggal 3 September 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapat persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan AHU-0065938.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 6 September 2019 dan telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0327556 tertanggal 6 September 2019 dan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0327557 tanggal 6 September 2019.

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terhitung sejak tanggal 20 Mei 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Ichsan Thalib
Komisaris : Djumadi
Komisaris Independen : Sjafardamsah
Komisaris Independen : Muhammad Senang Sembiring

Direksi

Direktur Utama : Aulia Firdaus
Direktur : Rully Muliarto
Direktur : Andy Kusuma Natanael

Masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah diangkat sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan telah dilaporkan kepada Menkumham sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia serta telah memenuhi POJK No.33/2014.

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

Dewan Komisaris

Ichsan Thalib, Komisaris Utama



Warga Negara Indonesia, 55 tahun. Beliau meraih gelar Sarjana Hubungan Internasional dari Universitas Jayabaya, Surabaya pada tahun 1990.

Menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 2012. Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Direktur di PT Graha Jasa Ekatama (2017-sekarang) dan Direktur PT FIM Jasa Ekatama (2007-sekarang).

Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Direktur Utama Graha Jasa Ekatama (2013-2017), Direktur Utama PT FIM Jasa Ekatama (1993-2007), dan Direktur PT FIM Perkasa Utama (1993).



Djumadi, Komisararis

Warga Negara Indonesia, 63 tahun. Beliau menempuh Pendidikan Militer SUSSARCAB IF (1980), SUSLAPA IF (1990), SESKOAD (1996), SESKO TNI (2001) dan LEMHANNAS RI (2007).

Menjabat sebagai Komisararis Perseroan sejak tahun 2019.

Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai DAN TON II KI B YONIF 732 (1980-1983), DAN KIPAN C YONIF 732 (1983-1984), DAN KI BANT YONIF 732 (1984-1985), 1985-1990 DAN KIPAN D YONIF 732 (1985-1990), PS. KASI-3 BRIGIF LINUD 17 KOSTRAD (1990-1991), KASI-3 BRIGIF LINUD 17 KOSTRAD (1991-1992), PABANDA JAB PAMEN PADYA-2/JABKAT BINKAR SPERSAD (1992-1994), DAN YONIF 133/YS REM 032/WRB KODAM I/BB (1994-1995), PAMEN KODAM I/BB (DIK SESKOAD) (1995-1996), KASI OPS REM 084/BJ KODAM V/BRW (1996-1997), DANDIM 0829/BKL REM 084/BJ KODAM V/BRW (1997-1999), PABANDYA-2/KAT PABAN III/BINKAR SPERSAD (1999-2002), ASPERS KASDAM I/BB (2002-2005), PABAN III/BINKAR SPERSAD (2005-2008), PABAN IV/BINWATPERS SPERS TNI (2008-2009), PATI SAHLI TK II BID KAM TEROR SAHLI BID POLKAMNAS PANGLIMA TNI (2009-2010), WAASPERS PANGLIMA TNI (2010-2011), PATI SAHLI TK III BID SOSBUDHAM PANGLIMA TNI (2011), DAN KODIKLAT TNI (2011-2013), TAJAR BID PADAS LEMHANAS RI (2013-2014) dan PATI MABES TNI AD (2014).



Sjafardamsah, Komisararis Independen

Warga negara Indonesia, Usia 44 tahun. Memperoleh gelar Diploma III di STAN pada tahun 1996, memperoleh gelar Sarjana di Universitas Indonesia pada tahun 2001, memperoleh gelar Diploma IV di STAN pada tahun 2002 dan memperoleh gelar Magister Manajemen dengan konsentrasi keuangan di Universitas Indonesia pada tahun 2006.

Menjabat sebagai Komisararis Independen Perseroan sejak tahun 2019.

Selain itu, beliau menjabat sebagai Pendiri dan Managing Partner TAF Institute (2002-Sekarang), Komisararis PT Jakarta Strategic Consulting (2012-sekarang), Komisararis PT Jejak Imani Berkah Bersama (Umroh Tour) (2016-sekarang), Ketua Tim Gugus Perpajakan PT Rajawali Nusantara Indonesia (Persero) (2017-sekarang) dan juga aktif sebagai pengajar di STAN (2016-sekarang).

Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Pelaksana Seksi Penerimaan dan Keberatan-KPP Purwakarta (1996-1998), Pemeriksa Seksi PPN – KPP Purwakarta (1998-2000), Pelaksana Seksi Pemotongan dan Pemungutan PPh-KPP Jakarta Kebayoran Baru Dua (2002-2003), Account Representative-KPP BUMN (2004-2005), Pelaksana Seksi Evaluasi Penerimaan-Direktorat Potensi Kepatuhan dan Penerimaan-Direktorat Jenderal Pajak-Kantor Pusat (2007-2010), Kepala Seksi Data dan Potensi Kanwil DJP Kalimantan Selatan dan Tengah, Manajer Perpajakan PT Pertamina Patra Niaga (2013-2014), Direktur Keuangan PT Angkasa Pura Solusi (2014-2015).



Muhammad Senang Sembiring, Komisaris Independen

Warga Negara Indonesia, 67 tahun. Beliau meraih gelar Sarjana Ekonomi di Sekolah Tinggi Manajemen Labora Jakarta pada tahun 1993 dan meraih gelar Magister Manajemen di Sekolah Tinggi Manajemen Labora Jakarta pada tahun 1999.

Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2019. Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Komisaris Independen PT Rukun Raharja Tbk. (2010-sekarang), Komisaris Independen PT Solusi Tunas Pratama Tbk. (2011-sekarang) dan Senior Advisor KEHATI (2018-sekarang).

Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Direktur Marketing PT Indotrin Hung Yuan Securities (1988-1990), Manager Bidang Pasar Modal PT Bank Pelita (1990-1991), Direktur Marketing PT Arya Prada Sekuritas (1991-1995), Direktur Marketing PT Indomitra Sekuritas (1995-2000), Sekretaris Jendral dan Ketua Umum Asosiasi Perusahaan Efek Indonesia (APEI) (1995-2002), Ketua Delegasi Indonesia pada The 2nd Asia Securities Forum (ASF) (1996-1996), Ketua Delegasi Indonesia pada The 6nd Asia Securities Forum (ASF) (2000-2000), Presiden Direktur PT Indomitra Sekuritas (2000-2002), Direktur Perdagangan PT Bursa Efek Indonesia (2002-2009), Komisaris Independen PT BPR Mega Karsa Mandiri (2011-2017), dan Direktur Eksekutif KEHATI (2009-2018)

Direksi



Aulia Firdaus, Direktur Utama

Warga Negara Indonesia, 39 tahun. Beliau meraih gelar Diploma Akuntansi dari Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, Jakarta pada tahun 1999 dan meraih gelar Sarjana dari Universitas Indonesia, Jakarta pada tahun 2003.

Menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2019. Selain itu, beliau menjabat sebagai CEO di Akselera Group dari tahun 2012 hingga sekarang.

Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Assistant Manager of Treasury Sales Channel PT. Bank Danamon Indonesia Tbk (2017), Manager of Islamic Banking Asset and Liability PT. Bank Danamon Indonesia Tbk (2017-2018), Manager of Islamic Banking Treasury The Royal Bank of Scotland (RBS) / ABN AMRO Bank, NV Indonesia (2008-2009), Manager of Retail Treasury Sales The Royal Bank of Scotland (RBS) / ABN AMRO Bank, NV Indonesia (2009-2010), Assistant Vice President of Structured Finance Shariah HSBC Amanah (2010-2012).



Rully Muliarto, Direktur

Warga Negara Indonesia, 46 tahun. Beliau meraih gelar Sarjana Teknik dari Universitas Trisakti, Jakarta pada tahun 1996 dan meraih gelar Magister Manajemen dari Universitas Indonesia, Jakarta pada tahun 2002.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2019.

Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan sejak tahun 2019, Sr. Associate Consultant Property Plus Indonesia (2012-sekarang), Direktur Bisnis Majalah Property & Bank (2018-sekarang).

Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Business Development Officer PT Mega Mainly Pratama (1996-1999), Account Officer PT Putra Sinar Perkasa (PSP Grup), Managing Director PT Citra Promotama Mandiri (Kids Magz) (2003-2013), Managing Director PT Cipta Buana Utama (Daun Production) (2004-2014), Direktur PT Properti Netplus Indonesia (2014-2015), Direktur Utama PT Netpro Solusi Indonesia (2015-2017).



Andy Kusuma Natanael, Direktur

Warga Negara Indonesia, 48 tahun. Beliau meraih gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Tarumanegara di Jakarta pada tahun 1993.

Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 2019. Selain itu, beliau juga merupakan pemilik dari PT Proyek Properti Internasional (2017-sekarang).

Sebelumnya beliau pernah menjabat sebagai Managing Direktur dan Presiden Direktur PT Modernland Realty Tbk (2010-2016), Wakil Direktur Utama PT Sentul City Tbk. (2016-2017).

Dewan Komisaris

Dewan Komisaris Perseroan terdiri dari 1 (satu) Komisaris Utama, 1 (satu) Komisaris dan 2 (dua) Komisaris Independen.

Sjafardamsah dan Muhammad Senang Sembiring ditunjuk pertama kali sebagai Komisaris Independen Perseroan melalui RUPS tanggal 3 September 2019. Belum ada pelaksanaan tugas dalam 1 tahun terakhir, karena baru efektif sejak tanggal 3 September 2019 Sesuai dengan UUPT dan Peraturan OJK No. 33/2014, maka kedepannya Dewan Komisaris akan terus melaksanakan tugas pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi Perseroan.

Dalam penetapan dan besarnya remunerasi, kedepannya Dewan Komisaris, sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/2014, akan memperhatikan:

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

Kedepannya Dewan Komisaris berencana akan melakukan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan.

Perseroan dan Dewan Komisaris tidak memiliki kontrak terkait dengan imbalan kerja setelah masa kerja berakhir.

Direksi

Direksi Perseroan terdiri dari 1 (satu) Direktur Utama dan 2 (dua) Direktur.

Direksi Perseroan bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam anggaran dasar. Kedepannya, Direksi Perseroan akan terus melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan UUPT dan Peraturan OJK No. 33/2014.

Kedepannya Direksi berencana akan melakukan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah mengadakan program pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi anggota Direksi. Kedepannya, Perseroan berkomitmen untuk mengikutsertakan Direksi dalam seminar atau *workshop* yang diselenggarakan oleh BEI dan OJK agar Direksi dapat mengikuti perkembangan terbaru dan memahami peraturan-peraturan pasar modal, atau program pelatihan yang diselenggarakan pihak lainnya yang relevan dalam meningkatkan kompetensi anggota Direksi Perseroan. Perseroan dan Direksi tidak memiliki kontrak terkait dengan imbalan kerja setelah masa kerja berakhir.

Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Surat Keputusan No. 072/DIR/SK-MGT/IX/19 tanggal 4 September 2019, Perseroan telah menunjuk Bapak Rully Muliarto, sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan. Sekretaris Perusahaan memiliki tugas sebagaimana yang tercantum dalam POJK No. 35.

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan meliputi:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 - a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perusahaan;
 - b. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan 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 Perusahaan dengan pemegang saham Perseroan atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.
5. Sekretaris Perusahaan dan pegawai dalam unit kerja yang menjalankan fungsi sekretaris perusahaan wajib menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi yang bersifat rahasia kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.
6. Sekretaris Perusahaan dan pegawai dalam unit kerja yang menjalankan fungsi sekretaris perusahaan dilarang mengambil keuntungan pribadi baik secara langsung maupun tidak langsung, yang merugikan Perseroan atau Perusahaan Publik.
7. Dalam rangka meningkatkan pengetahuan dan pemahaman untuk membantu pelaksanaan tugasnya, Sekretaris Perusahaan harus mengikuti pendidikan dan/atau pelatihan.
8. Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab kepada Direksi.

9. Setiap informasi yang disampaikan oleh sekretaris perusahaan kepada masyarakat merupakan informasi resmi Perusahaan.
10. Mengelola Rapat Gabungan Komisaris dan Direksi dan merecord Agenda, Minute, Kebijakan, Keputusan dan data-data yang dihasilkan didalam Rapat Gabungan Komisaris dan Direksi.
11. Membantu Direksi dalam pemecahan masalah-masalah Perusahaan secara umum.
12. Mengawasi jalannya aplikasi peraturan yang berlaku dengan tetap berpedoman pada prinsip GCG
13. Menata-usahkan serta menyimpan dokumen-dokumen Perusahaan.
14. Memberikan pelayanan kepada masyarakat atau *Stakeholder* atas informasi yang dibutuhkan pemodal yang berkaitan dengan kondisi perusahaan:
 - a. Laporan Keuangan Tahunan (*Audited*);
 - b. Laporan Kinerja Perusahaan Tahunan (*Annual Report*);
 - c. Informasi Fakta Material;
 - d. Produk atau penemuan yang berarti (penghargaan, proyek unggulan, penemuan metode khusus, dll);
 - e. Perubahan dalam sistem pengendalian atau perubahan penting dalam manajemen.

Keterangan mengenai Sekretaris Perusahaan Perseroan:

Alamat Sekretaris Perusahaan : Gedung Repower Asia Lt. 2, Jalan Wr. Buncit Raya No. 65, Jakarta Selatan

No. Telephone : 021-25033198

Alamat E-Mail : corporate.secretary@repowerasiaindonesia.com

Riwayat singkat Rully Muliarto dapat dilihat pada halaman 55.

Komite Audit

Komite Audit Perseroan telah dibentuk sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku berdasarkan Surat Pembentukan dan Penunjukan Komite Audit Perseroan No. 073/DIR/SK-MGT/IX/19 tanggal 5 September 2019 dan Piagam Komite Audit dengan susunan anggota Komite Audit sebagai berikut:

Ketua : Sjafardamsah

Riwayat singkat Sjafardamsah dapat dilihat pada halaman 53.

Anggota : Irvandi

Warga negara Indonesia, usia 42 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Matematika Statistik di Universitas Indonesia tahun 1999 dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia tahun 2003.

Memulai karir sebagai Komisaris PT. Hot Prima Pradita (1995-1999), *Chairman and senior trainer* of LOGIKA Foundation (1999-2008), *Business Manager* of AL IZZAH Magazine (2001-2003), *Executive Secretary* of CYFIS Foundation (2002-2004), *Assistant of Marketing Manager* PT. Adzkia Indonesia (2003-2005), *Lecture of STEI (School of Islamic Economic and Business)* SEBI (2002-2016), *Lecture of STIE TAZKIA* (2003-2004), *Lecture of Manufacture Polytechnic ASTRA* (2005-2007), *Lecture of vocation program University of Indonesia* (2003-sekarang), Director of PT. Sumber Koneksi Indotelematika (2003), Owner and CEO FIT Consultant (2014), Finance Manager KSO HKR – KOPPELAND, The H Residence Kemayoran Project (2015), *Finance Manager* PT. Kopel Lahan Andalan (2016), *Finance Advisory* PT. ASCON Indonesia International (2017-sekarang), kemudian sebagai Anggota Komite Audit Perseroan (2019-2024).

Anggota : Ade Ikhwan

Warga negara Indonesia, usia 45 tahun. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia pada tahun 1997.

Pernah menjabat sebagai Kepala Bagian Keuangan dan Admintrasi PT Medco Energi Internasional Tbk. (2009-2010), Partner di KAP Gideon Adi dan Rekan (2010-2015), Kepala Bagian Keuangan dan Kontrol Bisnis PT Wartsila Indonesia (2010-2018), sebagai Partner di KAP Heliantoro dan Rekan (2015-sekarang).

Komite Audit telah memiliki Piagam Komite Audit sebagai panduan pelaksanaan tugas Komite Audit yang telah mengacu dan sesuai dengan Peraturan Nomor 55/POJK.04/2015 dimana piagam ini disahkan oleh Dewan Komisaris Perseroan dengan menandatangani Piagam Komite Audit tersebut. Masa tugas anggota Komite Audit adalah tidak lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan dapat dipilih kembali hanya untuk masa 1 (satu) periode berikutnya.

Adapun tugas dan tanggung jawab Komite Audit sesuai dengan Piagam Komite Audit yang telah disusun dan ditetapkan dengan Keputusan Dewan Komisaris Perseroan yang telah sesuai dengan Peraturan OJK No.55/2015.

Tugas dan Tanggung Jawab

Dalam menjalankan fungsinya, Komite Audit memiliki tugas dan tanggungjawab antara lain sebagai berikut:

1. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan atau pihak otoritas, antara lain laporan keuangan, proyeksi dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan.
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan.
3. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikannya.
4. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa.
5. Melakukan penelaahan atas pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal.
6. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Persroan tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris.
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. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

Wewenang

1. Mengakses dokumen, data dan informasi Perseroan tentang karyawan, dana, aset dan sumber daya perusahaan yang diperlukan.
2. Berkomunikasi langsung dengan karyawan termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan akuntan terkait tugas dan tanggungjawab Komite Audit.

3. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan).
4. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Komite Audit Perseroan belum menyelenggarakan rapat dan belum tersedia laporan singkat pelaksanaan kegiatan Komite Audit dikarenakan pembentukan Komite Audit baru dilakukan pada tanggal 16 Mei 2019. Kedepannya, Komite Audit akan melakukan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/2015.

a. Unit Audit Internal

Perseoran telah membentuk Piagam Audit Internal yang telah mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris dan kemudian telah ditetapkan oleh Direksi Perseroan.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 070/DIR/SK-MGT/IX/19 tanggal 5 September 2019 mengenai pembentukan dan pengangkatan Unit Audit Internal (pada Perseroan disebut juga Satuan Pengawas Internal), Perseroan telah mengangkat Unit Audit Internal dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Cholid Wuryanto

Warga negara Indonesia, berusia 51 tahun. Memperoleh gelar Sarjana dari Universitas Pancasila di Jakarta pada tahun 1993.

Penah berkarir sebagai Team Leader Retail at KPO Sudirman Jakarta PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk. (2007-2009), Branch Manager at Cinere Branch PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk. (2009-2013), Loan Manager PT Laut Biru Bali (2009-sekarang), saat ini menjabat sebagai Unit Audit Internal Perseroan (2019).

Fungsi Unit ini adalah:

Memberikan keyakinan (*assurance*) dan konsultasi yang bersifat independen dan objektif dengan tujuan untuk meningkatkan nilai tambah dan memperbaiki operasional Perseroan melalui pendekatan yang sistematis dengan cara menguji, mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas sistem manajemen risiko, pengendalian intern, dan proses tata kelola perusahaan.

Penerapan sistem pengendalian internal yang handal dan efektif dapat memberikan informasi yang tepat bagi manajer maupun direksi yang bagus untuk mengambil keputusan maupun kebijakan yang tepat untuk pencapaian tujuan perusahaan yang lebih efektif.

Tujuan pengendalian intern adalah menjamin manajemen perusahaan agar:

- Tujuan perusahaan yang ditetapkan akan dapat dicapai.
- Laporan keuangan yang dihasilkan perusahaan dapat dipercaya.
- Kegiatan perusahaan sejalan dengan hukum dan peraturan yang berlaku.

Dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik, Unit Audit Internal melakukan pelaksanaan pengawasan internal bertujuan membantu manajemen perusahaan dalam melaksanakan pemeriksaan operasional dan keuangan perusahaan, menilai pengendalian, pengelolaan dan pelaksanaannya pada perusahaan serta memberikan saran-saran perbaikannya.

Tugas dan tanggung jawab Unit ini adalah sebagai berikut:

1. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan.
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan.

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 objektif 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 disarankan.
7. Bekerja sama dengan Komite Audit.
8. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya.
9. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.
10. Melakukan pemeriksaan kepatuhan terhadap ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang terkait.

Unit Audit Internal Perseroan dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, mempunyai wewenang sebagai berikut:

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

b. Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan

Perseroan saat ini tidak memiliki komite nominasi dan remunerasi, namun fungsi nominasi dan remunerasi telah dijalankan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi atau Perusahaan Publik.

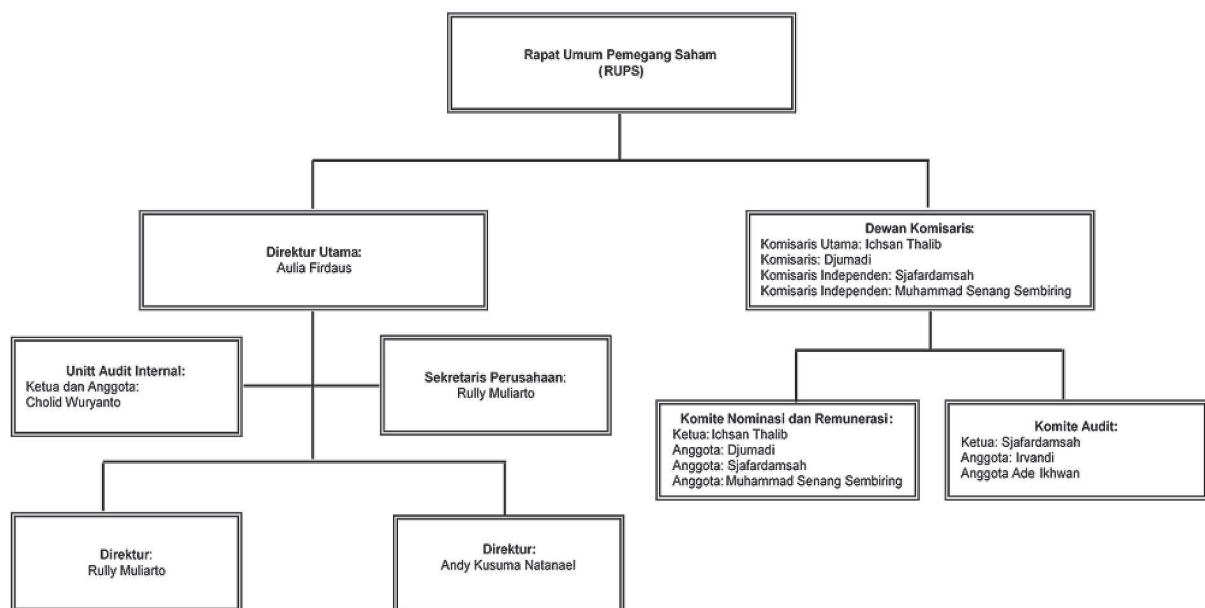
Dalam penetapan dan besarnya remunerasi, Dewan Komisaris, sesuai dengan Peraturan OJK No. 34/2014, akan memperhatikan:

- a. Remunerasi yang berlaku pada industri sesuai dengan kegiatan usaha Perseroan dan skala usaha dari Perseroan;
- b. Tugas, tanggung jawab, dan wewenang anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris dikaitkan dengan pencapaian tujuan dan kinerja Perseroan;
- c. Target kinerja atau kinerja masing-masing Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
- d. Keseimbangan tunjangan antara yang bersifat tetap dan variabel.

Prosedur penetapan dan besarnya remunerasi anggota Dewan Komisaris dan Direksi ditetapkan pada saat RUPS. Penentuan jumlah remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi adalah berdasarkan kinerja perusahaan di tahun berjalan. Total kompensasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Mei 2019 adalah sebesar Rp28.000.000 dan Rp42.000.000,- sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017, dan 2016, masing-masing sebesar Rp108.400.000 dan Rp162.600.000, Rp97.305.200 dan Rp145.957.800, Rp63.200.000 dan Rp94.800.000.

5. Struktur Organisasi

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 10 tanggal 3 September 2019.



6. Manajemen Risiko

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

1. Risiko Persaingan Usaha

Untuk mempertahankan persaingan, Perseroan senantiasa menjaga kualitas produknya dan menyediakan fasilitas-fasilitas yang nyaman dan lengkap bagi para konsumennya serta senantiasa melakukan inovasi terbaik yang dibutuhkan oleh segmen pasar dan perkembangan zaman.

2. Risiko Kendala Pendanaan

Perseroan berupaya untuk berkontribusi dalam peningkatan kegiatan usaha Perseroan dengan mendanai modal kerja untuk belanja modal dengan memanfaatkan sumber dana yang berasal dari sumber internal maupun sumber eksternal. Sumber internal tersebut berasal dari peningkatan pendapatan kegiatan usaha Perseroan serta memperkuat sumber penerimaan sewa dari ruang kantor yang dimilikinya. Sedangkan untuk sumber eksternal, bersumber dari pasar modal.

3. Risiko Kredit Konsumen

Risiko kredit adalah risiko bahwa Perseroan akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Internal perseroan berpendapat tidak adanya permasalahan yang signifikan untuk saat ini dalam hal risiko kredit Perseroan karena Perseroan dapat mengendalikannya dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dari otoritas kredit, serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi jumlah piutang yang tidak tertagih.

4. Risiko perubahan minat dan daya beli konsumen diluar prediksi manajemen

Perseroan berusaha untuk selalu melakukan riset dan pengembangan serta melakukan perbandingan-perbandingan dengan perusahaan properti sejenis, agar selalu ada inovasi dalam produk yang menarik yang membuat Perseroan berbeda dengan kompetitor.

5. Risiko Kredibilitas Perseroan

Untuk meminimalisir risiko kredibilitas, Perseroan akan selalu mempertahankan dan meningkatkan kualitas dalam setiap proyek properti yang dikembangkan oleh Perseroan, dimana Perseroan akan berusaha menyelesaikan proyek sesuai rencana dan memiliki kualitas yang tinggi. Dalam hal penyelesaian proyek sesuai rencana Perseroan, Perseroan selalu melakukan analisa dan studi kelayakan terlebih dahulu terhadap setiap prospek proyek properti Perseroan dan segera melakukan klarifikasi dan menyelesaikan permasalahan yang timbul.

6. Risiko Likuiditas

Untuk meminimalisir risiko Likuiditas, Perseroan akan selalu menjaga agar arus kas memadai guna mencukupi pemenuhan kebutuhan modal kerja dalam pembangunan properti.

7. Risiko Keterbatasan Lahan

Perseroan secara terus menerus mengidentifikasi dan menggali informasi untuk mendapatkan kesempatan untuk dapat mendapatkan lahan di berbagai lokasi di Indonesia. Dalam mendapatkan lahan tersebut, Perseroan merencanakan suatu strategi pembelian baik melalui internal maupun secara eksternal untuk mendapatkan tanah dengan harga yang optimum sesuai dengan kondisi tanah tersebut.

8. Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan Atau Mengalami Keterlambatan

Sebagai upaya Perseroan untuk tetap menjaga segenap proyek Perseroan agar tetap terlaksana dan terbebas dari rencana proyek yang tidak dapat diselesaikan atau mengalami keterlambatan. Perseroan dalam hal ini melakukan beberapa hal diantaranya:

- a. Perseroan senantiasa melakukan perencanaan, serta studi pasar yang komprehensif dan cermat untuk segala rencana pengembangan kegiatan usaha Perseroan.
- b. Mempertahankan dan memelihara hubungan kerja yang baik dengan para kontraktor utama.

9. Perseroan Dapat Terkena Imbas Pelemahan Industri Properti

Untuk meminimalisir imbas pelemahan industri properti, oleh karena itu Perseroan dalam mengembangkan produknya, Perseroan selalu melakukan kajian-kajian terlebih dahulu agar produk yang dihasilkan menjadi produk yang dibutuhkan oleh masyarakat sehingga produk Perseroan akan selalu menjadi pilihan segmen pasar. Selain itu, Perseroan juga berusaha memberikan promo terbaik sebagai bentuk *marketing gimmick* berupa DP 0% untuk beberapa produknya.

10. Risiko Atas Kondisi Perekonomian Makro Dan Global

Untuk memitigasi risiko pertumbuhan ekonomi secara negatif dalam bentuk penurunan daya beli masyarakat dan penurunan tingkat permintaan akan properti, Perseroan bekerjasama dengan perbankan dalam memberikan paket-paket pembelian produk properti dengan harga khusus yakni DP 0% untuk produk-produk tertentu.

11. Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Terkait Dengan Bidang Usaha

Perseroan selalu memperhatikan dan menjalankan setiap ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta senantiasa memperhatikan rancangan perundang-undangan yang akan berdampak pada kegiatan yang dijalankan Perseroan.

12. Risiko Terhadap Kewajiban Dari Tuntutan Hukum Pihak Ketiga

Di dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan selalu berusaha memperhatikan perjanjian dengan pihak ketiga, pengelolaan sarana dan prasarana umum serta pelayanan terhadap konsumen. Selain itu, Perseroan terus melakukan pemantauan atas perubahan peraturan dengan baik untuk mengantisipasi kesempatan atau dampak suatu risiko, menghindari gugatan hukum dari pihak lain, dan mematuhi hukum dan regulasi lainnya yang berlaku. Perseroan juga terus meningkatkan kompetensi sumber daya dan kesiapan dari segi legalitas dalam menghadapi gugatan dari pihak ketiga.

7. Sumber Daya Manusia

Per tanggal 31 Mei 2019, Perseroan memiliki 9 karyawan tetap. Berikut jumlah dan komposisi karyawan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2016, 2017, 2018, dan 31 Mei 2019 yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Jenjang Pendidikan

Jenjang Pendidikan	31 Desember			31 Mei 2019
	2016	2017	2018	
S2				
S1	7	7	8	8
D3	1	1	1	1
Total	8	8	9	9

Tabel Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Jenjang Usia

Usia	31 Desember			31 Mei 2019
	2016	2017	2018	
>50	1	1	1	1
41 – 50	1	1	2	2
31 – 40	3	3	3	5
21 – 30	3	3	3	1
<21				
Total	8	8	9	9

Tabel Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Status Pegawai

Status Pegawai	31 Desember			31 Mei 2019
	2016	2017	2018	
Tetap	8	8	9	9
Tidak Tetap				
Total	8	8	9	9

Perseroan telah memenuhi kewajiban upah minimum Propinsi/upah minimum Regional bagi karyawan sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu upah minimum untuk Provinsi DKI Jakarta, sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 114 Tahun 2018 tentang Upah Minimum Provinsi Tahun 2019 tanggal 26 Oktober 2018. Hal ini berdasarkan Nomor pelaporan Wajib Lapor Ketenagakerjaan ("WLTk") No. 16433.68110.20190808.0001 yang dikeluarkan oleh Kementerian Tenaga Kerja, diketahui bahwa Perseroan telah memenuhi ketentuan.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki serikat pekerja yang dibentuk oleh karyawan Perseroan. Perseroan tidak memiliki Kesepakatan Kerja Bersama antara Perseroan dan karyawan/serikat pekerja.

Peraturan Perusahaan antara Perseroan dengan Karyawan

Perseroan memiliki Peraturan Perusahaan yang masih dalam proses pengesahan oleh Dinas Tenaga Kerja sebagaimana dibuktikan dengan tanda terima pendaftaran tanggal 7 Agustus 2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Tenaga Kerja Pemerintah Kota Depok.

Kesejahteraan Karyawan

Perseroan menyediakan fasilitas dan tunjangan yang sudah termasuk dalam program BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan bagi kesejahteraan dan kesehatan karyawan dan keluarganya. Fasilitas dan tunjangan tersebut diperuntukkan bagi seluruh karyawan dan Perseroan juga terus melakukan pembaharuan informasi mengenai pemberian fasilitas kesejahteraan karyawan yang terus berubah seiring perkembangan industri properti di Indonesia.

Kualitas Sumber Daya Manusia

Perseroan menyadari bahwa sumber daya manusia merupakan faktor penting keberhasilan Perseroan dalam menjalankan usahanya. Oleh karenanya Perseroan selalu memperhatikan pengembangan dan kualitas sumber daya manusianya. Didukung oleh sumber daya manusia yang berkualitas baik karena latar belakang pendidikannya yang dibutuhkan untuk melaksanakan pekerjaannya juga di dukung pelatihan-pelatihan yang terkait dengan bidang pekerjaan masing-masing, ditambah dengan pengalaman pekerjaan sebelumnya yang terkait dengan industri properti.

8. Keterangan Singkat Mengenai Pemegang Saham Berbadan Hukum

8.1 PT Enam Berlian Sinergi ("EBS")

a. Riwayat Singkat

EBS didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Enam Berlian Sinergi No. 47 tanggal 15 Maret 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, S.H., yang telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0016922.AH.01.01.TAHUN 2019 tanggal 29 Maret 2019, dan telah didaftarkan di Daftar Perseroan No. AHU-0052587.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 29 Maret 2019 ("**Akta Pendirian EBS**").

Anggaran dasar EBS telah mengalami perubahan, yang mana terakhir mengubah ketentuan Pasal 4 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat EBS No. 76 tanggal 17 Mei 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, S.H., yang telah (i) mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0027671.AH.01.02.TAHUN 2019 yang telah didaftarkan pada Daftar Perseroan Nomor AHU-0082478.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 Mei 2019, dan (ii) telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0267931 tanggal 21 Mei 2019 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0082478.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 Mei 2019 ("**Akta EBS No. 76/17 Mei 2019**") yang isinya antara lain menyetujui untuk peningkatan Modal Dasar EBS yang semula Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp. 120.000.000.000,- (seratus dua puluh miliar Rupiah) yang mana seluruhnya (100%) telah ditempatkan dan disetor ke dalam Perseroan.

b. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian EBS, Maksud dan Tujuan EBS adalah:

1. Berusaha di bidang Jasa;
2. Berusaha di bidang Perdagangan Umum;
3. Berusaha di bidang Pembangunan;
4. Berusaha di bidang Pertanian;
5. Berusaha di bidang Perindustrian;
6. Berusaha di bidang Percetakan; dan
7. Berusaha di bidang Transportasi

c. Struktur Modal

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat EBS No. 76 tanggal 17 Mei 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, S.H., yang telah (i) mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0027671.AH.01.02.TAHUN 2019 yang telah didaftarkan pada Daftar Perseroan Nomor AHU-0082478.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 Mei 2019, dan (ii) telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0267931 tanggal 21 Mei 2019 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0082478.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 Mei 2019, struktur pemegang saham EBS adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	120.000	120.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	120.000	120.000.000.000	
Pemegang saham:			
Ichsan Thalib	119.600	119.600.000.000	99,68
Dr. Anisah Abdat	50	50.000.000	0,04
Mohamad Suhail Thalib	100	100.000.000	0,08
Mohamad Hanif Thalib	100	100.000.000	0,08
Mohamad Sami Thalib	100	100.000.000	0,08
Nouha Nayyara Thalib	50	50.000.000	0,04
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	120.000	120.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	-	-	-

d. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pendirian susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris EBS adalah sebagai berikut:

Direksi:

Direktur : Drs. Ichsan Thalib

Dewan Komisaris:

Komisaris : Dokter Anisah Abdat

e. Ikhtisar Data Keuangan Penting

Berikut ini disajikan posisi laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Mei 2019, serta laporan laba rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada 31 Mei 2019.

Ikhtisar Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember		31 Mei	
	2016	2017	2018	2019*
Total Aset	-	-	-	119.835
Total Liabilitas	-	-	-	-
Total Ekuitas	-	-	-	119.835

* Tidak diaudit

Ikhtisar Laporan Laba Rugi

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		31 Mei	
	2016	2017	2018	2019*
Penjualan	-	-	-	-
Beban Pokok Penjualan	-	-	-	-
Laba Kotor	-	-	-	-
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	-	-	-	(164)
Pajak Final	-	-	-	-
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	-	-	-	(164)

*Tidak diaudit

8.2 PT Harmoni Harum Propertindo (“HHP”)

a. Riwayat Singkat

HHP didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Harmoni Harum Propertindo No. 46 tanggal 15 Maret 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0015187.AH.01.01.TAHUN 2019 tanggal 21 Maret 2019, dan telah didaftarkan di Daftar Perseroan No. AHU-0046974.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 Maret 2019 (“Akta Pendirian HHP”).

Anggaran dasar HHP telah mengalami perubahan, yang mana terakhir mengubah ketentuan Pasal 4 berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat HHP No. 69 tanggal 16 Mei 2019, dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah (i) mendapat persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0027629.AH.91.92.TAHUN 2019 yang telah didaftarkan pada Daftar Perseroan Nomor AHU-0082373.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 Mei 2019, dan (ii) telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0267437 tanggal 21 Mei 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0082373.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 21 Mei 2019 (“**Akta HHP No. 69/16 Mei 2019**”) yang isinya antara lain menyetujui peningkatan modal dasar serta ditempatkan/disetor HHP yang semula Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar Rupiah).

b. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Akta Pendirian HHP, Maksud dan Tujuan HHP adalah:

1. Berusaha di bidang Jasa;
2. Berusaha di bidang Perdagangan Umum;
3. Berusaha di bidang Pembangunan;
4. Berusaha di bidang Pertanian;
5. Berusaha di bidang Perindustrian;
6. Berusaha di bidang Percetakan; dan
7. Berusaha di bidang Transportasi

c. Struktur Modal

Berdasarkan Akta HHP No. 69/16 Mei 2019, struktur pemegang saham HHP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	40.000	40.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	40.000	40.000.000.000	
Pemegang saham:			
Aulia Firdaus	39.750	39.750.000.000	99,38
Faris Naufal	250	250.000.000	0,62
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	40.000	40.000.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	-	-	-

d. Pengurus dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pendirian susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris HHP adalah sebagai berikut

Direksi

Direktur : Aulia Firdaus

Dewan Komisaris

Komisaris : Faris Naufal

e. Ikhtisar Data Keuangan Penting

Berikut ini disajikan posisi laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Mei 2019, serta laporan laba rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada 31 Mei 2019.

Ikhtisar Laporan Posisi Keuangan

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember		31 Mei	
	2016	2017	2018	2019*
Total Aset	-	-	-	39.945
Total Liabilitas	-	-	-	-
Total Ekuitas	-	-	-	39.945

*Tidak diaudit

Ikhtisar Laporan Laba Rugi

(dalam jutaan Rupiah)

Uraian	31 Desember		31 Mei	
	2016	2017	2018	2019*
Penjualan	-	-	-	-
Beban Pokok Penjualan	-	-	-	-
Laba Kotor	-	-	-	-
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	-	-	-	-
Pajak Final	-	-	-	-
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	-	-	-	(55)

*Tidak diaudit

9. Hubungan pengurusan dan pengawasan Perseroan dengan Pemegang Saham berbentuk badan hukum dapat di dilihat dari tabel berikut ini.

Nama	Perseroan	EBS	HHP
Ichsan Thalib	KU	D	
Muhammad Senang Sembiring	K		
Djumadi	KI		
Sjafardamsah	KI		
Aulia Firdaus	DU		D
Rully Muliarto	D		
Andy Kusuma Natanael	D		
Dokter Anisah Abdat		K	
Faris Naufal			K

Catatan: KU : Komisaris Utama, KI : Komisaris Independen, WKU : Wakil Komisaris Utama, DU : Direktur Utama, WDU : Wakil Direktur Utama, D : Direktur, K : Komisaris

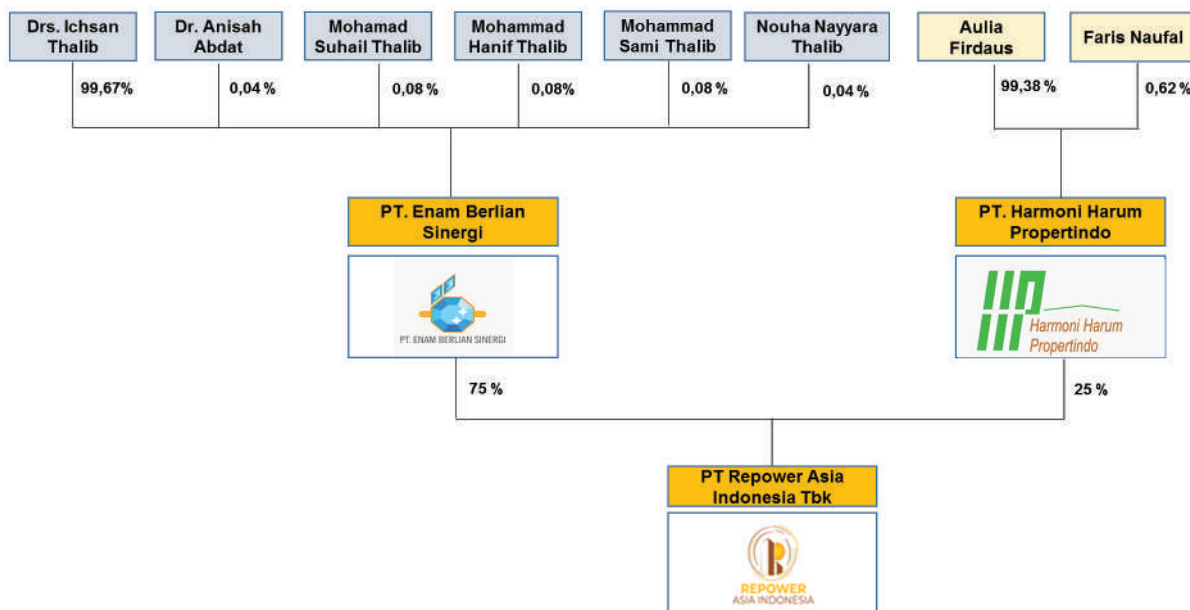
10. Sifat Hubungan kekeluargaan antara Pemegang Saham, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan

Sifat hubungan kekeluargaan antara Pemegang Saham, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dapat dilihat dari tabel berikut ini.

Perseroan	Direksi	Komisaris	Pemegang Saham	Keterangan
RAI	Aulia Firdaus	Ichsan Thalib	EBS	
	Rully Muliarto	Djumadi	HHP	
	Andy Kusuma Natanael	Sjafardamsah M.S. Sembiring		
EBS	Ichsan Thalib	Anisah Abdat	Ichsan Thalib	Ichsan Thalib dan Anisah Abdat merupakan suami istri.
			Anisah Abdat	
			Mohamad Suhail Thalib	
			Mohamad Hanif Thalib	Mohamad Suhail Thalib, Mohamad Hanif Thalib, Mohamad Sami Thalib, Nouha Nayyara Thalib merupakan anak dari Ichsan Thalib dan Anisah Abdat.
			Mohamad Sami Thalib	
HHP	Aulia Firdaus	Faris Naufal	Aulia Firdaus	Aulia Firdaus merupakan kakak dari Faris Naufal.
			Faris Naufal	

11. Diagram Kepemilikan antara Pemegang Saham Perseroan dan Perseroan

Berikut adalah struktur kepemilikan Perseroan sampai dengan Pemegang Saham Perseroan



Pengendali Perseroan adalah Drs. Ichsan Thalib dan Aulia Firdaus.

12. Perjanjian Penting

1. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Tahun 2019 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan ("PJB/2019 Pihak Terafiliasi") antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak

1. Drs. Ichsan Thalib ("Penjual"); dan
 2. Perseroan.
- secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Objek PJB/2019 Pihak Terafiliasi

Bidang tanah sesuai dengan sertifikat sebagai berikut:

No.	No. Sertipikat	Nama Pemegang Hak Pada Sertipikat	Nomor PJB/2019 Pihak Terafiliasi	Luas (m2)	Gambar Situasi/Surat Ukur
1.	SHM 03991/Pasar Minggu	Doktorandus Ichsan Thalib	PJB No. 94	2.537	00254/Pasar Minggu/2015
2.	SHM 3676/Margahayu	H. Achmad Sayuti	PJB No. 172	14.030	12/1999 tanggal 16 Januari 1999
Total				16.567 m²	

Catatan: Nama Pemegang Hak dengan nomor sertifikat SHM 3676/Margahayu tercatat atas nama H. Achmad Sayuti. Dalam hal ini, Doktorandus Ichsan Thalib memiliki hak untuk menjual bidang tanah tersebut berdasarkan (i) PJB No. 161 antara para ahli waris Almarhum H. Achmad Sayuti¹ selaku Penjual dengan Doktorandus Ichsan Thalib selaku Pembeli serta (ii) Kuasa Untuk Menjual No. 163 tanggal 31 Mei 2019 kepada Doktorandus Ichsan Thalib, sehingga jual beli ini merupakan transaksi dengan pihak terafiliasi.

Nilai PJB/2019 Pihak Terafiliasi

Setiap penerimaan jumlah uang akan dibuktikan dengan pemberian kwitansi bermaterai cukup dari Penjual kepada Perseroan.

No.	No. Sertipikat	Nomor PJB/2019 Pihak Terafiliasi	Nilai PJB/2019 Pihak Terafiliasi (Rp)
1.	SHM 03991/Pasar Minggu	PJB No. 94	28.315.000.000,-
2.	SHM 3676/Margahayu	PJB No. 172	96.425.000.000,-
Total Nilai PJB/2019 Pihak Terafiliasi			124.740.000.000,-

Tahapan Pembayaran

No.	No. Sertipikat	Tahap I (Rp)	Tanggal Pembayaran Tahap I	Tahap II/ Pelunasan (Rp)	Tanggal Pembayaran Tahap II
1.	SHM 03991/Pasar Minggu	3.315.000.000,-	31-05-2019	25.000.000.000	31-12-2019
2.	SHM 3676/Margahayu	6.425.000.000,-	31-05-2019	90.000.000.000	31-12-2019

Untuk setiap penerimaan jumlah uang sebagaimana diuraikan di atas, Penjual akan memberikan kwitansi bermaterai cukup secara tersendiri kepada Perseroan.

Pernyataan dan Jaminan Penjual

1. Penjual tidak pernah membuat akta perjanjian pengikatan jual beli maupun akta kuasa menjual, akta sejenis yang berisikan makna pelepasan hak, pengalihan hak apapun sebelumnya atas Objek PJB/2019 Pihak Terafiliasi ini, yang berpotensi menyebabkan kerugian pada Perseroan dan pihak lainnya.

Apabila dikemudian hari ternyata dapat dibuktikan adanya perjanjian sebagaimana dimaksud di atas maka Penjual berjanji dan mengikatkan diri berkewajiban menyelesaikan dan membatalkan serta menyatakan perjanjian sejenis tersebut tidak pernah ada dan tidak berlaku serta mempunyai kekuatan hukum apapun juga serta tidak mempunyai dampak apapun terhadap PJB/2019 Pihak Terafiliasi ini.

¹ Keabsahan para ahli waris telah dibuktikan dengan Surat Keterangan Waris tertanggal 20 Juli 2012 yang mana surat keterangan tersebut diketahui oleh Lurah Margahayu dan Camat Bekasi Timur.

2. Penjual menjamin bahwa Objek PJB/2019 Pihak Terafiliasi:
 - a. tidak dikenakan sesuatu sitaan;
 - b. tidak menjadi jaminan suatu hutang, milik dan haknya Penjual; dan
 - c. hanya dapat dijual/dipindahtangankan oleh Penjual.

Apabila dikemudian hari ternyata Penjual tidak mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut, maka PJB 2019/Pihak Terafiliasi dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum. Selanjutnya segala uang yang telah dibayar dan dikeluarkan oleh Perseroan kepada Penjual berikut ongkos-ongkos dan biaya lainnya wajib diganti dan dibayar oleh Penjual.

Denda

Penjual wajib mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Perseroan secara riil ditambah denda 100% (seratus persen) atas jumlah uang yang diterima Penjual dan seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan apabila Penjual melakukan tindakan melanggar hukum yang merugikan Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada:

- a. Pemalsuan informasi dan identitas;
- b. subjek dan Objek PJB 2019/Pihak Terafiliasi;
- c. pemalsuan dokumen kuasa dalam hal sengketa dengan pihak ketiga ataupun internal;
- d. ketidakadilan pembagian hasil penjualan;
- e. segala tindakan walaupun tidak disengaja yang mengakibatkan PJB 2019/Pihak Terafiliasi batal demi hukum.

Beban dan tanggung jawab yang harus dibayar sepenuhnya oleh Penjual akan membebaskan Perseroan dan Notaris, PPAT serta pihak lainnya dari segala bentuk tuntutan dan ganti rugi.

Janji-Janji Penjual

1. Apabila Perseroan telah: (i) melaksanakan seluruh persyaratan untuk pelaksanaan transaksi jual-beli ini dan (ii) melunaskan pembayaran Objek PJB 2019/Pihak Terafiliasi maka Penjual akan memberikan kuasa kepada Perseroan atau pihak lain yang ditunjuk oleh Perseroan, dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini. Tidak adanya kuasa akan membuat PJB 2019/Pihak Terafiliasi tidak diterima dan dilangsungkan, namun tidak akan membuat batal atau berakhirnya PJB 2019/Pihak Terafiliasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 1813 KUHPerdara.
2. Dengan dibuatnya PJB 2019/Pihak Terafiliasi maka Penjual tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, dan tindakan tersebut akan dianggap tidak sah.

Kewajiban Pajak Penjual

Pajak Penjual (SSP) dan semua pajak yang dikenakan sehubungan dengan pemilikan tanah dan bangunan termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), dan semua iuran yang harus dibayar kepada Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah sehubungan dengan penggunaan dan pemilikan tanah sampai dengan tanggal pelunasan, harus ditanggung oleh Penjual.

Kewajiban Pajak Perseroan

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya Akta Pengikatan untuk Jual Beli, biaya Akta Jual Beli, biaya Balik Nama ke atas nama Perseroan wajib dibayar dan dipikul oleh Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta.

Catatan: Berdasarkan Pendapat Kewajaran yang diterbitkan oleh KJPP sehubungan dengan Rencana Transaksi berupa pembelian tanah oleh Perseroan dari Drs. Ichsan Thalib dengan harga beli sebesar Rp124.740.000.000,- setelah dilakukan analisis, KJPP berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah wajar. Ringkasan atas Pendapat Kewajaran telah kami uraikan pada halaman 16 Prospektus.

- 2. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko yang dibuat tertanggal 31 Desember 2018 antara Drs. Ichsan Thalib sebagai Pemberi Sewa dengan Perseroan sebagai Penyewa ("Perjanjian Sewa Menyewa Ruko"), yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

1. Drs. Ichsan Thalib ("**Pemberi Sewa**"); dan
 2. Perseroan.
- secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Objek Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Bangunan berupa rumah toko (ruko) berlantai 3 (tiga) dengan luas tanah 4,5 m x 20 m dan terletak di Jalan Sawangan Raya, Ruko A No. 81, RT 01 RW 09, Kelurahan Mampang, Kecamatan Pancoran Mas, Depok 16433.

Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

1. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko berlaku selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2019 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Dalam hal Para Pihak berkeinginan untuk melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko maka masing-masing pihak harus memberitahukan terlebih dahulu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Ruko berakhir.
2. Perseroan mendapatkan prioritas utama dari Pemberi Sewa untuk memperpanjang masa penyewaan berikutnya sebelum Pemberi Sewa menawarkan kepada calon-calon penyewa lainnya.

Harga Objek Perjanjian Sewa Menyewa Ruko

Harga Objek Perjanjian Sewa Menyewa Ruko adalah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah).

Jaminan Pemberi Sewa

Pemberi Sewa menjamin kepada Perseroan bahwa:

1. Doktorandus Ichsan Thalib adalah pemilik sah Objek Perjanjian Sewa Menyewa Ruko berikut dengan semua fasilitas yang berada di dalam Objek Perjanjian Sewa Menyewa tersebut.
2. Objek Perjanjian Sewa Menyewa bebas dari semua tuntutan hukum dan persoalan-persoalan yang dapat mengganggu Perseroan selama Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.

Apabila terbukti bahwa Pemberi Sewa lalai untuk memenuhi jaminan di atas maka semua kerugian yang timbul menjadi sepenuhnya tanggung jawab Pemberi Sewa.

Tanggung Jawab Pemberi Sewa

Pemberi Sewa bertanggung jawab seluruhnya terhadap kerusakan maupun kerugian yang disebabkan oleh sistem konstruksi bangunan seperti pondasi, balok, kolom, lantai dan dinding dari Objek Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.

Tanggung Jawab Perseroan

1. Tanpa adanya izin dan persetujuan dari Pemberi Sewa terlebih dahulu maka Perseroan dilarang untuk mengubah struktur dan instalasi Objek Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.
2. Apabila dalam jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa Ruko terdapat kerusakan struktur akibat pemakaian maka Perseroan bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
3. Membayar pajak dan retribusi antara lain, namun tidak terbatas pada pajak-pajak, iuran retribusi daerah dan lain sebagainya.
4. Menjaga keamanan, ketertiban dan ketentraman lingkungan.
5. Membayar tagihan, rekening serta biaya lainnya atas penggunaan fasilitas seperti listrik, saluran nomor telepon dan saluran air dari PDAM.

Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Ruko dan Serah Terima

1. Tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu oleh Para Pihak maka Pemberi Sewa tidak dibenarkan mengakhiri Perjanjian Sewa Menyewa Ruko sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.
2. Dalam hal berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Ruko, Perseroan wajib mengosongkan Objek Sewa Menyewa Ruko dan menyerahkannya kembali kepada Pemberi Sewa setelah memenuhi kewajiban sebagaimana diuraikan pada Pasal 7 dan Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.

Force Majeure

Para Pihak sepakat bahwa yang dapat dikategorikan sebagai *Force Majeure* adalah hal-hal yang disebabkan oleh faktor eksternal yang tidak dapat dihindari, seperti: banjir, gempa bumi, tanah longsor, petir, angin topan, kebakaran, huru-hara, kerusakan, pemberontakan, dan perang. Dalam hal terdapat *Force Majeure* yang mengakibatkan kerusakan pada Objek Perjanjian Sewa Menyewa Ruko maka Perseroan dibebaskan dari segala ganti rugi atau tuntutan dari Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

Apabila timbul perselisihan sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa ini, Para Pihak sepakat untuk menempuh jalan musyawarah dan mufakat. Dalam hal penyelesaian tersebut tidak berhasil maka Para Pihak memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok.

Peruntukan atau Pemanfaatan

Peruntukan penggunaan dan pemanfaatan atas Ruko yang disewa Perseroan berdasarkan Perjanjian di atas adalah untuk kegiatan perkantoran Perseroan sebelum Perseroan berpindah domisili menjadi di Jakarta Selatan berdasarkan Akta No. 10/3 September 2019. Perjanjian ini tidak akan diperpanjang mengingat saat ini kegiatan Perseroan sekarang sudah berpindah ke Gedung Graha Repower.

Sampai dengan Tanggal Prospektus ini, Perseroan memiliki perjanjian dengan pihak ketiga sebagai berikut:

1. **Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 94 tanggal 21 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan (“PJB 94/21 Mei 2019 Pihak Ketiga”) antara Yoshiko Maulin sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli, yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- 1) Yoshiko Maulin (“Penjual”); dan
- 2) Perseroan.

secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Objek PJB 94/21 Mei 2019 Pihak Ketiga

Bidang tanah sesuai dengan sertipikat sebagai berikut:

No. Sertipikat	Nama Pemegang Hak Pada Sertipikat	Luas (m ²)	Gambar Situasi
SHM 871/Pondok Cabe Udik	Yoshiko Maulin	1.834	1482 tanggal 18 April 1978
SHM 872/Pondok Cabe Udik		2.340	1483 tanggal 18 April 1978

Nilai PJB 94/21 Mei 2019 Pihak Ketiga

Setiap penerimaan jumlah uang akan dibuktikan dengan pemberian kwitansi bermaterai cukup dari Penjual kepada Perseroan.

No. Sertipikat	Nomor Perjanjian Jual Beli	Nilai PJB 94/21 Mei 2019 Pihak Ketiga (Rp)
SHM 871/Pondok Cabe Udik	PJB No. 93/21 Mei 2019	15.025.000.000
SHM 872/Pondok Cabe Udik		

Tahapan Pembayaran

Tahapan	Nilai Pembayaran (Rp)	Tanggal Pembayaran
Tahap I	250.000.000	31 Mei 2019
Tahap II	250.000.000	31 Juli 2019
Tahap III	14.525.000.000	20 Desember 2019

Denda Keterlambatan Pembayaran

1‰ (satu per mil) dari jumlah yang harus dibayar pada setiap hari keterlambatan.

Pengakhiran PJB 94/21 Mei 2019 Pihak Ketiga

Apabila setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran Tahap II ataupun tahap setelahnya (apabila ada) dan Perseroan belum melunasi pembayaran pada tahap tersebut, maka PJB 94/21 Mei 2019 Pihak Ketiga menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum tanpa diperlukan lagi surat teguran juru sita ataupun ketetapan dari Pengadilan. Mengenai kebatalan tersebut Para Pihak mengecualikan ketentuan Pasal 1255 dan Pasal 1267 KUHPerdara. 50% (lima puluh persen) dari harga pembayaran yang telah dibayarkan oleh Perseroan menjadi hak sepenuhnya dari Penjual, dengan tidak ada hak bagi Perseroan untuk menuntut ganti rugi berupa apapun itu, sisanya akan dikembalikan oleh Penjual kepada Perseroan setelah ada pembeli baru atas tanah tersebut.

Pernyataan dan Jaminan Penjual

Penjual menjamin bahwa Objek PJB 94/21 Mei 2019 Pihak Ketiga tidak dikenakan sesuatu sitaan, tidak menjadi jaminan suatu hutang, milik dan haknya Penjual dan hanya dapat dijual/dipindahtangankan oleh Penjual. Selain itu dengan adanya PJB 94/21 Mei 2019 Pihak Ketiga maka Penjual tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas bidang tanah kepada pihak lain, segala tindakan semacam itu yang dilakukan oleh Penjual tanpa bantuan dari Perseroan adalah tidak sah.

Kewajiban Pajak Penjual

Pajak Penjual (SSP) dan semua pajak yang dikenakan sehubungan dengan pemilikan tanah dan bangunan termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), dan semua iuran yang harus dibayar kepada Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah sehubungan dengan penggunaan dan pemilikan tanah sampai dengan tanggal pelunasan, harus ditanggung oleh Penjual.

Kewajiban Pajak Perseroan

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya Akta Pengikatan untuk Jual Beli, biaya Akta Jual Beli, biaya Balik Nama ke atas nama Perseroan wajib dibayar dan dipikul oleh Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang terhadap segala akibat yang timbul dari pelaksanaan PJB 94/21 Mei 2019 Pihak Ketiga ini.

2. **Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 115 tanggal 22 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan ("PJB 115/22 Juli 2019 Pihak Ketiga") antara Mochamad Andy Arslan Djunaid, S.E sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli, yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- 1) Mochamad Andy Arslan Djunaid, S.E ("Penjual"); dan
- 2) Perseroan.

secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Objek PJB 115/22 Juli 2019 Pihak Ketiga

Bidang tanah sesuai dengan sertifikat sebagai berikut:

No. Sertipikat	Nama Pemegang Hak Pada Sertipikat	Luas (m ²)	Surat Ukur
SHGB 168/Karawaci	Mochamad Andy Arslan Djunaid	4.582	5/Karawaci/2011

Nilai PJB 115/22 Juli 2019 Pihak Ketiga

Setiap penerimaan jumlah uang akan dibuktikan dengan pemberian kwitansi bermaterai cukup dari Penjual kepada Perseroan.

No. Sertipikat	Nomor Perjanjian Jual Beli	Nilai PJB 115/22 Juli 2019 Pihak Ketiga (Rp)
SHGB 168/Karawaci	PJB 115/22 Juli 2019	52.492.000.000

Tahapan Pembayaran

Tahapan	Nilai Pembayaran (Rp)	Tanggal Pembayaran
Tahap I	1.500.000.000	23 Juli 2019
Tahap II	50.992.000.000	31 Desember 2019

Denda Keterlambatan Pembayaran

1‰ (satu per mil) dari jumlah yang harus dibayar pada setiap hari keterlambatan.

Pengakhiran PJB 115/22 Juli 2019 Pihak Ketiga

Apabila setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran Tahap II ataupun tahap setelahnya (apabila ada) dan Perseroan belum melunasi pembayaran pada tahap tersebut, maka PJB 115/22 Juli 2019 Pihak Ketiga menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum tanpa diperlukan lagi surat teguran juru sita ataupun ketetapan dari Pengadilan. Mengenai kebatalan tersebut Para Pihak mengecualikan ketentuan Pasal 1255 dan Pasal 1267 KUHPerdara. 50% (lima puluh persen) dari harga pembayaran yang telah dibayarkan oleh Perseroan menjadi hak sepenuhnya dari Penjual, dengan tidak ada hak bagi Perseroan untuk menuntut ganti rugi berupa apapun itu, sisanya akan dikembalikan oleh Penjual kepada Perseroan setelah ada pembeli baru atas tanah tersebut.

Pernyataan dan Jaminan Penjual

Penjual menjamin bahwa Objek PJB 115/22 Juli 2019 Pihak Ketiga tidak dikenakan sesuatu sitaan, tidak menjadi jaminan suatu hutang, milik dan haknya Penjual dan hanya dapat dijual/dipindahtangankan oleh Penjual. Selain itu dengan adanya PJB 115/22 Juli 2019 Pihak Ketiga maka Penjual tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas bidang tanah kepada pihak lain, segala tindakan semacam itu yang dilakukan oleh Penjual tanpa bantuan dari Perseroan adalah tidak sah.

Kewajiban Pajak Penjual

Pajak Penjual (SSP) dan semua pajak yang dikenakan sehubungan dengan pemilikan tanah dan bangunan termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), dan semua iuran yang harus dibayar kepada Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah sehubungan dengan penggunaan dan pemilikan tanah sampai dengan tanggal pelunasan, harus ditanggung oleh Penjual.

Kewajiban Pajak Perseroan

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya Akta Pengikatan untuk Jual Beli, biaya Akta Jual Beli, biaya Balik Nama ke atas nama Perseroan wajib dibayar dan dipikul oleh Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang terhadap segala akibat yang timbul dari pelaksanaan PJB 115/22 Juli 2019 Pihak Ketiga ini.

3. **Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 116 tanggal 22 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan (“PJB 116/22 Juli 2019 Pihak Ketiga”) antara Mochamad Andy Arslan Djunaid, S.E sebagai Penjual dengan Perseroan sebagai Pembeli, yang mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

- 1) Mochamad Andy Arslan Djunaid, S.E (“Penjual”); dan
- 2) Perseroan.

secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Objek PJB 116/22 Juli 2019 Pihak Ketiga

Bidang tanah sesuai dengan sertipikat sebagai berikut:

No. Sertipikat	Nama Pemegang Hak Pada Sertipikat	Luas (m ²)	Surat Ukur
SHGB 169/Karawaci	Mochamad Andy Arslan Djunaid	6.196	6/Karawaci/2011

Nilai PJB 116/22 Juli 2019 Pihak Ketiga

Setiap penerimaan jumlah uang akan dibuktikan dengan pemberian kwitansi bermaterai cukup dari Penjual kepada Perseroan.

No. Sertipikat	Nomor Perjanjian Jual Beli	Nilai PJB 116/22 Juli 2019 Pihak Ketiga (Rp)
SHGB 169/Karawaci	PJB 116/22 Juli 2019	70.583.000.000

Tahapan Pembayaran

Tahapan	Nilai Pembayaran (Rp)	Tanggal Pembayaran
Tahap I	1.500.000.000	23 Juli 2019
Tahap II	69.483.000.000	31 Desember 2019

Denda Keterlambatan Pembayaran

1‰ (satu per mil) dari jumlah yang harus dibayar pada setiap hari keterlambatan.

Pengakhiran PJB 116/22 Juli 2019 Pihak Ketiga

Apabila setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran Tahap II ataupun tahap setelahnya (apabila ada) dan Perseroan belum melunasi pembayaran pada tahap tersebut, maka PJB 116/22 Juli 2019 Pihak Ketiga menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum tanpa diperlukan lagi surat teguran juru sita ataupun ketetapan dari Pengadilan. Mengenai kebatalan tersebut Para Pihak mengecualikan ketentuan Pasal 1255 dan Pasal 1267 KUHPerdara. 50% (lima puluh persen) dari harga pembayaran yang telah dibayarkan oleh Perseroan menjadi hak sepenuhnya dari Penjual, dengan tidak ada hak bagi Perseroan untuk menuntut ganti rugi berupa apapun itu, sisanya akan dikembalikan oleh Penjual kepada Perseroan setelah ada pembeli baru atas tanah tersebut.

Pernyataan dan Jaminan Penjual

Penjual menjamin bahwa Objek PJB 116/22 Juli 2019 Pihak Ketiga tidak dikenakan sesuatu sitaan, tidak menjadi jaminan suatu hutang, milik dan haknya Penjual dan hanya dapat dijual/ dipindahtangankan oleh Penjual. Selain itu dengan adanya PJB 116/22 Juli 2019 Pihak Ketiga maka Penjual tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas bidang tanah kepada pihak lain, segala tindakan semacam itu yang dilakukan oleh Penjual tanpa bantuan dari Perseroan adalah tidak sah.

Kewajiban Pajak Penjual

Pajak Penjual (SSP) dan semua pajak yang dikenakan sehubungan dengan pemilikan tanah dan bangunan termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), dan semua iuran yang harus dibayar kepada Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah sehubungan dengan penggunaan dan pemilikan tanah sampai dengan tanggal pelunasan, harus ditanggung oleh Penjual.

Kewajiban Pajak Perseroan

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya Akta Pengikatan untuk Jual Beli, biaya Akta Jual Beli, biaya Balik Nama ke atas nama Perseroan wajib dibayar dan dipikul oleh Perseroan.

Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang terhadap segala akibat yang timbul dari pelaksanaan PJB 116/22 Juli 2019 Pihak Ketiga ini.

4. Akta Jual Beli antara Perseroan dengan Pembeli (“AJB”), yang antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut:

Para Pihak

1. Perseroan; dan
2. Pembeli.

Secara bersama-sama disebut sebagai “Para Pihak”.

Tabel Rincian Data Pembeli:

No.	Nama Pembeli	No. Induk Kependudukan	No. Sertipikat	Nomor AJB	Tanggal Penandatanganan AJB
1.	Firmansyah Saputra	3174041102850008	HGB 01890/Tanah Baru	375/2019	23 Mei 2019
2.	Sukma Fitri Astuti	317498481289995	HGB 01869/Tanah Baru	294/2019	25 April 2019
3.	Wahyu Nurhuda	3174040910870008	HGB 01878/Tanah Baru	1.151/2018	17 Desember 2018

Objek AJB

No.	No. Sertipikat	Nomor Kavling	Luas (m ²)	Surat Ukur	SPPT PBB NOP
1.	HGB 01890/Tanah Baru	G7	173	02211/Tanah Baru/2018	32.78.001.006.012.0828.0
2.	HGB 01869/Tanah Baru	E5	127	02190/Tanah Baru/2018	32.79.001.006.012.0804.0
3.	HGB 01878/Tanah Baru	F8	113	02199/Tanah Baru/2018	10.27.05.03.15162

Nilai AJB

Perseroan mengaku telah menerima sepenuhnya uang dengan nilai-nilai di bawah ini dari Pembeli dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

No.	No. Sertipikat	Nomor AJB	Nilai AJB (Rp)
1.	HGB 01890/Tanah Baru	375/2019	1.500.000.000
2.	HGB 01869/Tanah Baru	294/2019	1.405.000.000
3.	HGB 01878/Tanah Baru	1.151/2018	800.000.000

Peralihan Hak terhadap Objek AJB

Sejak Tanggal Penandatanganan AJB, Objek AJB yang diuraikan pada tabel di atas telah menjadi milik Pembeli dan karenanya segala keuntungan ataupun kerugian/beban atas Objek AJB menjadi hak/beban Pembeli.

Pernyataan dan Jaminan Perseroan

1. Perseroan menjamin bahwa Objek AJB yang diuraikan pada tabel di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.
2. Perseroan menjamin bahwa Perseroan adalah pihak yang berhak melakukan jual-beli ini, tidak ada pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atas Objek AJB tersebut dan dengan ini Perseroan membebaskan Pembeli dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut.
3. Perseroan menjamin kebenaran identitas dirinya, data-data dan surat-surat yang diserahkan kepada PPAT adalah benar dan menjamin segala yang terdapat dalam akta ini termasuk harganya adalah benar serta merupakan tanggungjawab dari para Pihak dan membebaskan PPAT serta saksi-saksi dari segala tuntutan hukum.

Pernyataan dan Jaminan Pembeli

1. Pembeli menyatakan bahwa dengan jual-beli ini kepemilikan tanahnya tidak dapat melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembeli menjamin kebenaran identitas dirinya, data-data dan surat-surat yang diserahkan kepada PPAT adalah benar dan menjamin segala yang terdapat dalam akta ini termasuk harganya adalah benar serta merupakan tanggungjawab dari para Pihak dan membebaskan PPAT serta saksi-saksi dari segala tuntutan hukum.

Penyelesaian Perselisihan

Para Pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Depok di Depok.

Sampai dengan Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif, tidak ada perjanjian-perjanjian lain yang tanggal masa berlakunya telah berakhir. Serta tidak terdapat hubungan afiliasi terhadap setiap perjanjian-perjanjian di atas dan tidak ada ketentuan-ketentuan *negative covenants* dalam perjanjian-perjanjian tersebut diatas.

Sampai dengan Tanggal Prospektus ini, Perseroan memiliki perikatan dengan pihak ketiga sebagai berikut:

1. **Kerjasama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT Bank Panin Tbk dengan Perseroan berdasarkan Surat No. 0922/BPG/EXT/17 tanggal 22 Maret 2017 ("Kerjasama KPR"), antara lain menerangkan hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

1. PT Bank Panin Tbk ("Bank Panin"); dan
2. Perseroan

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Maksud dan Tujuan Kerjasama

Bank Panin menyediakan fasilitas KPR untuk proyek Perseroan berupa perumahan yang berlokasi di Botanical Puri Asri.

Persyaratan Pemberian Fasilitas KPR

1. Jaminan : Minimal sertifikat pecah dan tidak sedang dijaminkan kepada Bank lain.
Selama sertifikat belum pecah dan belum dilakukan AJB serta APHT, dana ditahan 100% pada saat akad kredit sampai dengan sertifikat pecah, setelah itu kondisi pencairan mengikuti ketentuan pencairan sertifikat pecah.
2. Jumlah Minimum KPR : Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)
3. Jangka Waktu : Maksimum 20 tahun atau 1 tahun sebelum Hak Guna Bangunan berakhir
4. Suku Bunga :
 - a. 6.88% fixed 1 tahun pertama, selanjutnya suku bunga *floating*. Jangka waktu minimal 4 tahun
 - b. 6.88% fixed 2 tahun pertama, selanjutnya suku bunga *floating*. Jangka waktu minimal 5 tahun
 - c. 7.58% fixed 3 tahun pertama, selanjutnya suku bunga *floating*. Jangka waktu minimal 6 tahun
 - d. 8.68% fixed 5 tahun pertama, selanjutnya suku bunga *floating*. Jangka waktu minimal 4 tahunSuku bunga mengikuti ketentuan Bank Panin saat akad kredit
5. Biaya-biaya KPR :
 - a. Provisi 1%
 - b. Biaya administrasi
 - c. Biaya asuransi jiwa (sesuai usia, jangka waktu kredit)
 - d. Biaya asuransi kebakaran (sesuai nilai bangunan dan jangka waktu kredit)
 - e. Biaya notaris

Pencairan

Pencairan dilaksanakan pada saat:

1. Uang Muka (mengikuti ketentuan LTV yang berlaku) telah disetor/dibayar ke rekening developer, dibuktikan dengan bukti lunas dari developer.
2. Telah dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara pembeli/debitur dengan developer, perjanjian kredit dan APHT.
3. Telah diserahkan ke Bank Panin *covernote* notaris atas penyerahan sertifikat pecahan yang akan dibalik ke atas nama pembeli, IMB (untuk rumah jadi 100% sertifikat sudah pecah) dan AJB.
4. Telah diserahkan kepada Bank Panin *covernote* notaris atas penyerahan IMB (untuk rumah tinggal, ruko, rukan indent, sertifikat sudah pecah) yaitu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak AJB dan akad kredit.
5. Calon debitor KPR telah membuka rekening tabungan di Bank Panin dan telah menyiapkan dana untuk biaya-biaya KPR termasuk biaya notaris.

Kondisi Pencairan

1. Untuk bangunan jadi atau *ready stock* akan dicairkan 100% ke rekening Perseroan pada saat dilakukan AJB dan APHT serta telah dilakukan Berita Acara Serah Terima dan IMB, sedangkan untuk bangunan *indent*, pencairan akan dilakukan dengan 3 (tiga) tahap:

Tahap I : 40% dari plafon setelah penyelesaian fondasi yang telah dilengkapi dengan AJB dan APHT atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Tahap II : 40% dari plafon setelah penyelesaian tutup atap

Tahap III : 20% dari plafon setelah penandatanganan BAST dan IMB

2. Setiap pencairan wajib melampirkan hasil penilaian (*appraisal*), sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia.

Kewajiban Perseroan

1. Perseroan wajib membuka rekening escrow atau di Bank Panin dengan melampirkan (i) surat permohonan pencairan rekening escrow; (ii) bukti progres pembangunan yang dikeluarkan oleh Perseroan/penilai independent (sesuai ketentuan); (iii) Berita Acara Serah Terima (BAST).
2. Kewajiban Perseroan tetap berlaku sampai dengan adanya seluruh pelunasan dari Perseroan seperti komposisi yang telah ditetapkan dalam perjanjian kerjasama dan pembebasan kewajiban Perseroan harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank.
3. Perseroan wajib memberikan surat pemberitahuan ke Bank Panin jika ada perubahan kepengurusan dalam manajemen Perseroan.

Janji-Janji Perseroan

Melakukan dan menyelesaikan kewajiban dalam pembangunan untuk properti untuk rumah *indent* dan/atau melakukan serah terima bangunan/properti kepada debitur yang memperoleh fasilitas kredit/pembiayaan pemilikan properti (KPR/KPRuko/KPRukan) yang pembangunannya dilakukan oleh Perseroan sesuai dengan yang diperjanjikan oleh dan antara Perseroan dan debitur atau sesuai jangka waktu yang diperjanjikan oleh Perseroan kepada bank berdasarkan perjanjian kerjasama.

Kelalaian Perseroan

Dalam hal Perseroan tidak dapat menyelesaikan dan/atau melakukan serah terima bangunan/properti sebagaimana dimaksudkan pada ketentuan Janji-Janji Perseroan, maka Perseroan dengan ini membebaskan bank, pejabat dan karyawannya dari segala risiko, kerugian, tuntutan, gugatan dan tanggung jawab, selanjutnya Perseroan berjanji untuk bertanggung jawab dan akan memenuhi segala kewajiban Perseroan kepada debitur, serta menyetujui dan memberikan wewenang kepada bank untuk:

1. Segera melakukan peninjauan ulang atas persyaratan dan ketentuan perjanjian kerjasama antara Perseroan dengan bank, serta Perseroan bertanggung jawab untuk memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan perjanjian kerjasama.
2. Menahan dan/atau menghentikan pencairan dana kepada Perseroan yang merupakan hasil pencairan fasilitas kredit/pembiayaan properti dari bank kepada debitur atas bangunan/properti yang pembangunannya dilakukan oleh Perseroan.
3. Segera melakukan pendebitan rekening Perseroan baik berupa rekening giro, tabungan, atau rekening (-rekening) Perseroan lainnya yang ada pada bank baik dalam mata uang rupiah maupun dalam mata uang lain, guna memenuhi kewajiban Perseroan terhadap bank berdasarkan perjanjian kerjasama atau melunasi seluruh sisa hutang debitur terhadap bank berdasarkan perjanjian kredit antara debitur atau bank serta pembayaran atas segala kerugian yang timbul sebagai akibat dari tidak terlaksananya hal seperti di atas.

4. Perseroan dengan ini melepaskan seluruh haknya untuk mengajukan tuntutan, gugatan, keberatan, atau perlawanan dalam bentuk dan alasan apapun juga terhadap pendebetan yang dilakukan oleh bank.
5. Perseroan setuju untuk memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada bank atas setiap akibat klaim, permintaan, tuntutan pengadilan, tanggung jawab, tindakan, kerugian, biaya dan pengeluaran dengan cara apapun yang timbul atau terjadi pada bank (termasuk biaya-biaya hukum).

Catatan:

1. Perseroan telah memberikan surat pemberitahuan kepada Bank Panin dikarenakan adanya perubahan pengurusan pada manajemen Perseroan melalui Surat No. 080/DIR/KL-MGT/IX/19 tanggal 4 September 2019.
2. Sampai pada saat ini Perseroan belum melakukan penandatanganan *Master Agreement* kerjasama KPR antara Bank Panin dengan Perseroan.
2. **Surat Pemesanan Rumah No. Pemesanan: 23/SPR/RAI.BPA/E1/0519 tanggal 31 Mei 2019 ("Surat Pesanan Rumah")**

Para Pihak

1. Perseroan
2. Angga Putra ("**Pembeli**")

Objek SPR

Kavling No.	:	E1 Botanical Puri Asri
Tipe	:	Bidara
Luas tanah	:	± 132 m ²
Luas bangunan	:	± 60 m ²
Harga	:	Rp. 1.173.000.000,-

Rincian Pembayaran

Booking Fee	:	Rp. 15.000.000,-
Down Payment I	:	Rp. 900.000.000,-
Down Payment II	:	Rp. 50.000.000,-
Pelunasan	:	Rp. 208.000.000,- (angsuran bertahap selama 34 bulan Rp. 6.100.000,- perbulan dan pada bulan ke-34 Rp. 6.700.000,-, dibayarkan pada tanggal 2 setiap bulannya).

Keterangan & Kondisi

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01872/Tanah Baru, Luas 132 m² a/n Perseroan dan NOP PBB: 32.78.001.006.012-0801.0, IMB Induk sedang proses pengurusan selambat-lambatnya proses ± 6 bulan.
2. Pembeli mengetahui dan sepakat jika seandainya luas Bangunan yang tercantum dalam OMB yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang berbeda dengan luas Bangunan yang disebutkan dalam Surat Pesanan Rumah ini dan oleh karenanya tidak akan mengadakan perhitungan.
3. Jika Pembeli tidak membayar *Down Payment* sesuai dengan tanggal jatuh tempo dan jumlah seperti yang dimaksud di atas pada waktu yang telah ditentukan, maka Pembeli telah dianggap lalai. Untuk itu Pembeli dikenakan denda keterlambatan dengan perhitungan sebagai berikut: Jumlah angsuran yang sedang berjalan x 1/1.000 x jumlah hari penunggakan.

4. Jika Pembeli lalai untuk membayar *Down Payment*, denda-denda, dan biaya-biaya perubahan bangunan jika ada, sampai dengan 3 (tiga minggu berturut-turut, maka tanpa Persetujuan dari Pembeli, Pesanan Rumah tersebut dianggap batal.
5. Serah terima tanah dan bangunan selambat-lambatnya 12 bulan terhitung setelah AJB ditandatangani kedua belah pihak dan proses validasi pajak-pajak selesai.
6. Dalam hal Pemesanan Rumah ini menjadi batal, dana akan dikembalikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Jika Pembeli membatalkan Pemesanan Rumah, maka *Down Payment* yang telah dibayarkan dikembalikan sebesar 85%.
 - b. Setelah dipotong denda-denda dan biaya perubahan bangunan yang belum dibayarkan jika ada.
 - c. Setelah adanya pembeli Tanah dan Bangunan yang baru oleh pihak lain.

13. Perkara Hukum Yang Dihadapi Perseroan, Komisaris dan Direksi Perseroan

Hingga tanggal prospektus ini diterbitkan, baik Perseroan, Komisaris, dan Direksi Perseroan tidak sedang terlibat perkara hukum baik perkara perdata dan/atau pidana termasuk sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia, perkara kepailitan dan/atau hak atas kekayaan intelektual di Pengadilan Niaga, perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, perkara perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial, perkara perpajakan di Pengadilan Pajak dan/atau perkara lainnya di badan arbitrase manapun, baik di Indonesia maupun di luar negeri, termasuk di Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau somasi/klaim yang telah atau mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan yang dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan dan rencana Penawaran Umum.

14. Daftar Aset Tetap dan Aset Bergerak Perseroan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki dan atau menguasai aset tetap berupa tanah dan bangunan yang berlokasi sebagai berikut:

1. Tanah yang dimiliki Perseroan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan di Botanical Puri Asri, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

No.	No. Sertifikat	No. Surat Ukur	Tanggal Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Berakhirnya Hak	Bukti Bayar PBB	Keterangan
1.	1890	02211/Tanah Baru/2018	27-02-2018	173	6-10-2040	32.78.001006.012-0828.0 (tahun 2019)	Kav. G7
2.	1891	02212/Tanah Baru/2018	27-02-2018	112	6-10-2040	32.78.001.006.012-0827.0 (tahun 2019)	Kav. G6
3.	1892	02213/Tanah Baru/2018	27-02-2018	110	6-10-2040	32.78.001.006.012-0826.0 (tahun 2019)	Kav. G5
4.	1893	02214/Tanah Baru/2018	27-02-2018	109	6-10-2040	32.78.001.006.012-0825.0 (tahun 2019)	Kav. G3
5.	1894	02215/Tanah Baru/2018	27-02-2018	108	6-10-2040	32.78.001.006.012-0824.0 (tahun 2019)	Kav. G2
6.	1895	02216/Tanah Baru/2018	27-02-2018	108	6-10-2040	32.78.001.006.012-0823.0 (tahun 2019)	Kav. G1
7.	1889	02210/Tanah Baru/2018	27-02-2018	174	6-10-2040	32.78.001.006.012-0822.0 (tahun 2019)	Kav. F15
8.	1886	02207/Tanah Baru/2018	27-02-2018	120	6-10-2040	32.78.001.006.012-0819.0 (tahun 2019)	Kav. F10
9.	1879	0220/Tanah Baru/2018	27-02-2018	90	6-10-2040	32.78.001.006.012-0816.0	Kav. F7
10.	1880	02201/Tahun Baru/2018	27-02-2018	90	6-10-2040	32.78.001.006.012-0815.0	Kav. F6

No.	No. Sertifikat	No. Surat Ukur	Tanggal Sertifikat	Luas (m ²)	Tanggal Berakhirnya Hak	Bukti Bayar PBB	Keterangan
11.	1881	02202/Tanah Baru/2018	27-02-2018	90	6-10-2040	32.78.001.006.012-0814.0	Kav. F5
12.	1884	02205/Tanah Baru/2018	27-02-2018	85	6-10-2040	32.78.001.006.012-0811.0	Kav. F1
13.	1877	02198/Tanah Baru/2018	27-02-2018	152	6-10-2040	32.78.001.006.012-0809.0	Kav. E10
14.	1873	02194/Tanah Baru/2018	27-02-2018	90	6-10-2040	32.78.001.006.012-0805.0	Kav. E6
15.	1869	02190/Tanah Baru/2018	27-02-2018	127	6-10-2040	32.78.001.006.012-0804.0	Kav. E5
16.	1872	02193/Tanah Baru/2018	27-02-2018	132	6-10-2040	32.78.001.006.012-0801.0	Kav. E1
17.	1878	02199/Tanah Baru/2018	27-02-2018	113	6-10-2040	10.27.05.03.15158	Kav. F8
Total Luas				1.983 m²			

2. Tanah dan/atau Bangunan yang dimiliki oleh Perseroan berdasarkan Akta Jual Beli dengan Status Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) antara M. Sigit Gita Utama selaku Penjual dengan Perseroan selaku Pembeli.

No.	No. SHGB	Lokasi	Luas (m ²)	No. Surat Ukur	Tanggal Terbit	Tanggal Berakhir
1.	1535/Kalibata	Jalan Kalibata Pulo Gang XIX RT 6 RW 5	175	00083/Kalibata/2012	17-10-2012	16-10-2032
2.	1679/Kalibata	Jalan Warung Buncit Raya RT 6 RW 5	125	00074/Kalibata/2014	24-03-2015	23-03-2035
Total Luas			300 m²			

3. Tanah dan/atau Bangunan yang dikuasai oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Status Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) antara Drs. Ichsan Thalib selaku Penjual dengan Perseroan selaku Pembeli.

No.	No. SHM	Lokasi	Luas (m ²)	No. Surat Ukur	Tanggal Terbit
1.	3871/Pejaten Barat	Jalan Warung Buncit Raya	133	00201/Pejaten Barat/2011	15-11-2011
2.	05700/Cipedak	Jalan Timbul Green Botanical Garden Blok C	119	01646/Cipedak/2018	07-02-2018
3.	05712/Cipedak	Jalan Timbul Green Botanical Garden Blok C	90	01636/Cipedak/2018	07-02-2018
4.	05715/Cipedak	Jalan Timbul Green Botanical Garden Blok C	142	01639/Cipedak/2018	07-02-2018
5.	05711/Cipedak	Jalan Timbul Green Botanical Garden Blok C	104	01635/Cipedak/2018	07-02-2018
Total Luas			588 m²		

4. Tanah dan/atau Bangunan yang dikuasai oleh Perseroan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Status Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) antara Drs. Ichsan Thalib selaku Penjual dengan Perseroan selaku Pembeli.

No.	No. SHM	Lokasi	Luas (m ²)	No. Surat Ukur	Tanggal Terbit
1.	05051/Cipedak	Jalan Timbul No. 51 A	274	00935/Cipedak/2016	11 Mei 2016

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki dan atau menguasai aset bergerak berupa kendaraan bermotor dan Harta Kekayaan Intelektual dengan rincian sebagai berikut:

1. Perseroan memiliki harta bergerak kendaraan bermotor sebagai berikut:

No.	Nomor Polisi	Tipe Kendaraan	Merek	Model	Nomor BPKB	Nomor Mesin
1.	B 1106 ZRC	Accent MT	Hyundai	Sedan	M-13251815	G4EB1100103
2.	B 6031 ZKO	NC11B3C A/T	Honda	Sepeda Motor	N-05289685	JF51E2383726

2. Perseroan memiliki harta kekayaan intelektual berupa merek dagang yang sedang dalam proses pendaftaran yang dibuktikan dengan Formulir Permohonan Pendaftaran Merek ke Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual dengan uraian sebagai berikut:

Nomor Permohonan : J002019038454
 Tanggal Penerimaan : 19 Juli 2019
 Status : Masa Pengumuman
 Nomor Pengumuman : BRM1936A
 Nama Merek : Repower Asia Indonesia + Logo
 Kelas : 36
 Jenis Barang/Jasa : Penjualan, persewaan dan pengoperasian bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal. Penyediaan rumah dan flat atau apartemen; Penjualan tanah; Pengelolaan tanah dan bangunan pemukiman; Pengembangan dan pengoperasian gedung dan pengembangan lahan kawasan tempat tinggal.

Etiket Merek :



Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki Asuransi

15. Perikatan dengan pihak ketiga

1. **Kerjasama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT Bank Panin Tbk dengan Perseroan berdasarkan Surat No. 0922/BPG/EXT/17 tanggal 22 Maret 2017 ("Kerjasama KPR"), antara lain menerangkan hal-hal sebagai berikut:**

Para Pihak

1. PT Bank Panin Tbk ("Bank Panin"); dan
2. Perseroan

Secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak".

Maksud dan Tujuan Kerjasama

Bank Panin menyediakan fasilitas KPR untuk proyek Perseroan berupa perumahan yang berlokasi di Botanical Puri Asri.

Persyaratan Pemberian Fasilitas KPR

1. Jaminan : Minimal sertifikat pecah dan tidak sedang dijaminkan kepada Bank lain.
Selama sertifikat belum pecah dan belum dilakukan AJB serta APHT, dana ditahan 100% pada saat akad kredit sampai dengan sertifikat pecah, setelah itu kondisi pencairan mengikuti ketentuan pencairan sertifikat pecah.
2. Jumlah Minimum KPR : Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)
3. Jangka Waktu : Maksimum 20 tahun atau 1 tahun sebelum Hak Guna Bangunan berakhir
4. Suku Bunga :
 - a. 6.88% *fixed* 1 tahun pertama, selanjutnya suku bunga *floating*. Jangka waktu minimal 4 tahun
 - b. 6.88% *fixed* 2 tahun pertama, selanjutnya suku bunga *floating*. Jangka waktu minimal 5 tahun
 - c. 7.58% *fixed* 3 tahun pertama, selanjutnya suku bunga *floating*. Jangka waktu minimal 6 tahun
 - d. 8.68% *fixed* 5 tahun pertama, selanjutnya suku bunga *floating*. Jangka waktu minimal 4 tahunSuku bunga mengikuti ketentuan Bank Panin saat akad kredit
5. Biaya-biaya KPR :
 - a. Provisi 1%
 - b. Biaya administrasi
 - c. Biaya asuransi jiwa (sesuai usia, jangka waktu kredit)
 - d. Biaya asuransi kebakaran (sesuai nilai bangunan dan jangka waktu kredit)
 - e. Biaya notaris

Pencairan

Pencairan dilaksanakan pada saat:

6. Uang Muka (mengikuti ketentuan LTV yang berlaku) telah disetor/dibayar ke rekening developer, dibuktikan dengan bukti lunas dari developer.
7. Telah dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara pembeli/debitur dengan developer, perjanjian kredit dan APHT.
8. Telah diserahkan ke Bank Panin *covernote* notaris atas penyerahan sertifikat pecahan yang akan dibalik ke atas nama pembeli, IMB (untuk rumah jadi 100% sertifikat sudah pecah) dan AJB.
9. Telah diserahkan kepada Bank Panin *covernote* notaris atas penyerahan IMB (untuk rumah tinggal, ruko, rukan indent, sertifikat sudah pecah) yaitu selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan terhitung sejak AJB dan akad kredit.
10. Calon debitor KPR telah membuka rekening tabungan di Bank Panin dan telah menyiapkan dana untuk biaya-biaya KPR termasuk biaya notaris.

Kondisi Pencairan

1. Untuk bangunan jadi atau *ready stock* akan dicairkan 100% ke rekening Perseroan pada saat dilakukan AJB dan APHT serta telah dilakukan Berita Acara Serah Terima dan IMB, sedangkan untuk bangunan *indent*, pencairan akan dilakukan dengan 3 (tiga) tahap:

Tahap I : 40% dari plafon setelah penyelesaian fondasi yang telah dilengkapi dengan AJB dan APHT atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Tahap II : 40% dari plafon setelah penyelesaian tutup atap

Tahap III : 20% dari plafon setelah penandatanganan BAST dan IMB

2. Setiap pencairan wajib melampirkan hasil penilaian (*appraisal*), sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia.

Kewajiban Perseroan

1. Perseroan wajib membuka rekening escrow atau di Bank Panin dengan melampirkan (i) surat permohonan pencairan rekening escrow; (ii) bukti progres pembangunan yang dikeluarkan oleh Perseroan/penilai independen (sesuai ketentuan); (iii) Berita Acara Serah Terima (BAST).
2. Kewajiban Perseroan tetap berlaku sampai dengan adanya seluruh pelunasan dari Perseroan seperti komposisi yang telah ditetapkan dalam perjanjian kerjasama dan pembebasan kewajiban Perseroan harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank.
3. Perseroan wajib memberikan surat pemberitahuan ke Bank Panin jika ada perubahan kepengurusan dalam manajemen Perseroan.

Janji-Janji Perseroan

Melakukan dan menyelesaikan kewajiban dalam pembangunan untuk properti untuk rumah *indent* dan/atau melakukan serah terima bangunan/properti kepada debitur yang memperoleh fasilitas kredit/pembiayaan pemilikan properti (KPR/KPRuko/KPRukan) yang pembangunannya dilakukan oleh Perseroan sesuai dengan yang diperjanjikan oleh dan antara Perseroan dan debitur atau sesuai jangka waktu yang diperjanjikan oleh Perseroan kepada bank berdasarkan perjanjian kerjasama.

Kelalaian Perseroan

Dalam hal Perseroan tidak dapat menyelesaikan dan/atau melakukan serah terima bangunan/properti sebagaimana dimaksudkan pada ketentuan Janji-Janji Perseroan, maka Perseroan dengan ini membebankan bank, pejabat dan karyawannya dari segala risiko, kerugian, tuntutan, gugatan dan tanggung jawab, selanjutnya Perseroan berjanji untuk bertanggung jawab dan akan memenuhi segala kewajiban Perseroan kepada debitur, serta menyetujui dan memberikan wewenang kepada bank untuk:

1. Segera melakukan peninjauan ulang atas persyaratan dan ketentuan perjanjian kerjasama antara Perseroan dengan bank, serta Perseroan bertanggung jawab untuk memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan perjanjian kerjasama.
2. Menahan dan/atau menghentikan pencairan dana kepada Perseroan yang merupakan hasil pencairan fasilitas kredit/pembiayaan properti dari bank kepada debitur atas bangunan/properti yang pembangunannya dilakukan oleh Perseroan.
3. Segera melakukan pendebetan rekening Perseroan baik berupa rekening giro, tabungan, atau rekening (-rekening) Perseroan lainnya yang ada pada bank baik dalam mata uang rupiah maupun dalam mata uang lain, guna memenuhi kewajiban Perseroan terhadap bank berdasarkan perjanjian kerjasama atau melunasi seluruh sisa hutang debitur terhadap bank berdasarkan perjanjian kredit

antara debitur atau bank serta pembayaran atas segala kerugian yang timbul sebagai akibat dari tidak terlaksananya hal seperti di atas.

4. Perseroan dengan ini melepaskan seluruh haknya untuk mengajukan tuntutan, gugatan, keberatan, atau perlawanan dalam bentuk dan alasan apapun juga terhadap penodebetan yang dilakukan oleh bank.
5. Perseroan setuju untuk memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada bank atas setiap akibat klaim, permintaan, tuntutan pengadilan, tanggung jawab, tindakan, kerugian, biaya dan pengeluaran dengan cara apapun yang timbul atau terjadi pada bank (termasuk biaya-biaya hukum).

Catatan:

1. Perseroan telah memberikan surat pemberitahuan kepada Bank Panin dikarenakan adanya perubahan pengurusan pada manajemen Perseroan melalui Surat No. 080/DIR/KL-MGT/IX/19 tanggal 4 September 2019.
2. Sampai pada saat ini Perseroan belum melakukan penandatanganan *Master Agreement* kerjasama KPR antara Bank Panin dengan Perseroan.
2. **Surat Pemesanan Rumah No. Pemesanan: 23/SPR/RAI.BPA/E1/0519 tanggal 31 Mei 2019 (“Surat Pesanan Rumah”)**

Para Pihak

1. Perseroan
2. Angga Putra (“**Pembeli**”)

Objek SPR

Kavling No.	:	E1 Botanical Puri Asri
Tipe	:	Bidara
Luas tanah	:	± 132 m ²
Luas bangunan	:	± 60 m ²
Harga	:	Rp. 1.173.000.000,-

Rincian Pembayaran

Booking Fee	:	Rp. 15.000.000,-
Down Payment I	:	Rp. 900.000.000,-
Down Payment II	:	Rp. 50.000.000,-
Pelunasan	:	Rp. 208.000.000,- (angsuran bertahap selama 34 bulan Rp. 6.100.000,- perbulan dan pada bulan ke-34 Rp. 6.700.000,-, dibayarkan pada tanggal 2 setiap bulannya.

Catatan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01872/Tanah Baru, Luas 132 m² a/n Perseroan dan NOP PBB: 32.78.001.006.012-0801.0, IMB Induk sedang proses pengurusan selambat-lambatnya proses ± 6 bulan.
2. Pembeli mengetahui dan sepakat jika seandainya luas Bangunan yang tercantum dalam OMB yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang berbeda dengan luas Bangunan yang disebutkan dalam Surat Pesanan Rumah ini dan oleh karenanya tidak akan mengadakan perhitungan.

3. Jika Pembeli tidak membayar *Down Payment* sesuai dengan tanggal jatuh tempo dan jumlah seperti yang dimaksud di atas pada waktu yang telah ditentukan, maka Pembeli telah dianggap lalai. Untuk itu Pembeli dikenakan denda keterlambatan dengan perhitungan sebagai berikut: Jumlah angsuran yang sedang berjalan x 1/1.000 x jumlah hari penunggakan.
4. Jika Pembeli lalai untuk membayar *Down Payment*, denda-denda, dan biaya-biaya perubahan bangunan jika ada, sampai dengan 3 (tiga minggu berturut-turut, maka tanpa Persetujuan dari Pembeli, Pesanan Rumah tersebut dianggap batal.
5. Serah terima tanah dan bangunan selambat-lambatnya 12 bulan terhitung setelah AJB ditandatangani kedua belah pihak dan proses validasi pajak-pajak selesai.
6. Dalam hal Pemesanan Rumah ini menjadi batal, dana akan dikembalikan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Jika Pembeli membatalkan Pemesanan Rumah, maka *Down Payment* yang telah dibayarkan dikembalikan sebesar 85%.
 - b. Setelah dipotong denda-denda dan biaya perubahan bangunan yang belum dibayarkan jika ada.
 - c. Setelah adanya pembeli Tanah dan Bangunan yang baru oleh pihak lain.

16. Kegiatan Usaha Perseroan Serta Kecenderungan Dan Prospek Usaha

1. Umum

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perseroan saat ini adalah menjalankan usaha di bidang pengembangan properti Gedung Graha Repower Asia, Jalan Warung Buncit Raya No. 65, Jakarta Selatan yang menjadi fokus pembangunan saat ini adalah residensial berupa perumahan dan apartemen.

Dalam melakukan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki visi dan misi ke depan yaitu:

Visi :

Menjadi Perusahaan swasta nasional terdepan di industri real estate, berkembang secara berkelanjutan, memberikan kesejahteraan kepada karyawan, pengurus, pemegang saham dan *stake holder* lainnya dan mencapai konsep tata kelola Perusahaan yang baik. Mempertahankan pencapaian *financial* tertinggi dengan berorientasi kepada kepuasaan pelanggan serta mitra bisnis Perusahaan.

Misi :

- Pemberdayaan maksimal dari enam pilar usaha: "Pemasaran, Operasional, *Financial*, Sumberdaya Manusia, Mutu dan Teknologi Informasi.
- Penerapan prinsip keseimbangan dan kehati-hatian dalam pengambilan keputusan dan kehati-hatian dalam pengambilan keputusan dengan tatakelola Perusahaan yang baik.
- Peningkatan kualitas produk dan sumberdaya dalam berkompetisi di era global lewat kerja sama dengan mitra bisnis dalam skala nasional maupun internasional.

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.

Proyek-proyek Perseoran yang Sedang Dalam Proses Pengerjaan dan Perencanaan

Tabel berikut merupakan gambaran umum Proyek-Proyek Perseroan per tanggal Prospektus ini diterbitkan.

Proyek	Rencana Tahun Pembangunan	Rencana Tahun Penyelesaian	Total Luas Bangunan (m ²)	Luas Tanah (m ²)	Total Unit	Total Kavling	Persentase Penyelesaian Proyek
Green Botanical Garden	2019	2020	755	729	-	5	40%
Botanical Puri Asri	2016	2020	8.148	18.495	92	92	21,74%
Pejaten Office Park	-	-	130	133	1	1	100%
Apartemen Bekasi Timur	2020	2023	157.978	14.030	4.968	-	0%
Apartemen Pasar Minggu	2020	2022	9.779	2.537	423	-	0%
Town House Pondok Cabe	2020	2020	2.277	4.174	33	33	0%
Apartemen Tangerang	2020	2023	126.965	10.778	3.841	-	0%

Adapun sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan Perseroan telah memiliki *recurring income* yang berasal dari pendapatan sewa *tenant* pada Pejaten Office Park.

2. Keunggulan Kompetitif

Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif sebagaimana berikut ini akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibanding para pesaingnya. Berikut ini adalah keunggulan kompetitif yang dimiliki oleh Perseroan:

1. Lokasi Proyek Pembangunan yang Strategis

Produk yang dimiliki oleh Perseroan bukan hanya memiliki lokasi yang strategis dalam hal akses fasilitas publik yang mudah di jangkau tetapi Perseroan juga dalam membangun sebuah produk hunian, berdasar pada kebutuhan pasar dalam hal konsep, arsitektur, dan lingkungan yang nyaman.

2. Produk yang Berkualitas

Dalam membangun produk properti, Perseroan mengutamakan konsep yang menarik dan kekinian, desain arsitektur yang *long lasting*, serta pemilihan material bangunan yang berkualitas, di dukung dengan fasilitas yang mengutamakan kenyamanan dan keamanan.

3. Portofolio Proyek yang Sehat

Proyek yang ada di Perseroan dan Aset yang dimiliki menghasilkan pendapatan secara terus menerus yang mampu memberikan kontribusi terhadap kekuatan *cash flow* Perseroan.

4. Manajemen Tim yang Handal

Perseroan memiliki tim manajemen yang terdiri dari tim profesional dan telah memiliki pengalaman lebih dari 20 tahun yang teruji di masing-masing bidangnya. Perseroan yakin dengan tim manajemen yang handal dan berpengalaman tersebut merupakan kunci sukses dari kegiatan usaha Perseroan untuk masa yang akan datang.

3. Strategi Usaha

Dalam menghadapi kondisi industri properti, serta guna menjadi perusahaan yang unggul dan *profitable* dalam jasa properti. Maka, untuk perkembangannya di masa depan, Perseroan melakukan strategi usaha sebagai berikut:

- a. Perluasan bisnis usaha pada Perseroan
Perseroan akan terus berinovasi dan berupaya untuk mengembangkan proyek baru dan menyelesaikan rencana pengembangan proyek-proyek Perseroan dimana hal ini akan menciptakan keberlanjutan dan pertumbuhan pendapatan bagi Perseroan ke depan sekaligus membantu menyeimbangkan kontribusi *recurring income* dan *non-recurring income* bagi Perseroan. Untuk menghasilkan *recurring income*, Perseroan bekerja sama dengan Yayasan/ Sekolah dalam melakukan penjualan unit properti dan sekaligus menjalankan konsep ETOD (konsep *Education and Transit Oriented Development* yaitu Konsep pengembangan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas pendidikan dan akses transportasi) bagi proyek Perseroan. Selain itu, Perseroan juga aktif mencari *land bank* yang memiliki posisi strategis, memiliki nilai tinggi untuk dibangun dan dijual serta berpotensi menghasilkan *recurring income*. Dengan demikian, Perseroan berkomitmen untuk mengembangkan produk yang berkualitas dan melanjutkan pengembangan usaha dengan terus menambah *landbank* di lokasi-lokasi yang strategis dan potensial.
- b. Fokus, tepat waktu dan berkomitmen dalam penyelesaian proyek-proyek yang sedang berjalan
Perseroan saat ini sedang melakukan kajian-kajian dalam melakukan pengembangan kawasan yang terintegrasi untuk memenuhi kebutuhan dan gaya hidup kaum urban dan pasangan muda. Pengembangan proyek tersebut membutuhkan fokus, ketepatan waktu dan komitmen sehingga proyek tersebut dapat terealisasi dan selesai tepat waktu.
- c. Selalu berinovasi dan mengembangkan produk yang unik, kreatif, dan berkualitas
Perseroan menghadirkan produk yang berkualitas dengan konsep yang menggambarkan bahwa kawasan yang dikembangkan oleh Perseroan memenuhi kriteria hunian yang baik, nyaman, asri, ramah lingkungan, dan desain arsitektur yang mengikuti perkembangan zaman dengan target segmen yang jelas. Perseroan bekerjasama dengan arsitek yang handal untuk mewujudkan konsep yang di inginkan sehingga membedakan kualitas Produk Perseroan dengan produk properti lain.
- d. Menargetkan Pasar dengan Penghasilan Menengah
Produk Properti Perseroan memiliki lokasi yang strategis dengan menargetkan pasar berpenghasilan menengah yang memiliki pertumbuhan yang tinggi di daerah Jakarta, Depok, Bekasi dan Tangerang. Perseroan percaya daerah tersebut menjadi pilihan banyak masyarakat ibukota yang menginginkan hunian yang berkualitas dan harga terjangkau.

4. Proyek dan Pengembangan

Berikut adalah penjelasan mengenai proyek yang dimiliki oleh Perseroan:

1. Proyek yang dikerjakan Perseroan saat ini

a. Botanical Puri Asri

Menyasar segmentasi pasar menengah, hunian ini memiliki total kawasan kurang lebih seluas 1,8 Ha yang masih akan terus berkembang, kawasan ini berada di Kota Depok dengan lokasi yang sangat strategis. Mengadopsi konsep kawasan terbuka & hijau serta memiliki akses yang dekat dengan Tol Depok-Antasari, dan juga Pusat Bisnis Jl.TB. Simatupang menjadikan hunian ini dapat menjanjikan kenyamanan bagi penghuninya.

Lokasi



Sumber: Perseroan

Site Plan



Sumber: Perseroan

Tipe-Tipe Rumah yang dipasarkan

Tipe Zaitun



Sumber: Perseroan

Luas Bangunan : 120m²
Fasilitas : 3 + 1 Kamar Tidur, 3 + 1 Kamar Mandi, Carport untuk 2 Mobil.
Range harga : Rp1,86 Miliar

Tipe Tin



Sumber: Perseroan

Luas Bangunan : 100m²
Fasilitas : 3 Kamar Tidur, 2 Kamar Mandi, Carport untuk 2 Mobil.
Range harga : Rp1,45 Miliar

Tipe Bidara



Sumber: Perseroan

Luas Bangunan : 60m²
Fasilitas : 3 Kamar Tidur, 2 Kamar Mandi, Carport untuk 2 Mobil.
Range harga : Rp 1,15 Miliar

Jumlah Kavling	Jumlah Unit Terjual	Unit terjual per November 2019		
		Zaitun	Tin	Bidara
92	20	3	3	6

b. Green Botanical Garden

Green Botanical Garden adalah perumahan yang berlokasi di Jagakarsa Jakarta Selatan yang mana Perseroan menguasai 5 kavling tanah dengan luas 729 m². Perumahan ini memiliki lokasi dekat dengan pusat Bisnis Kawasan TB. Simatupang, Jakarta Selatan. Menyasar pada segmentasi kalangan executive muda yang energic yang membutuhkan hunian *compact* dan nyaman. Perumahan Jakarta Green Botanical Garden ini mengusung konsep kawasan yang alami dengan arsitektur bangunan yang modern.

Lokasi



Sumber: Perseroan

Site Plan



Sumber: Perseroan

Tipe-Tipe Rumah yang dipasarkan

5 kavling tanah pada Green Botanical Garden akan dibangun tipe Cendana dan Tipe Bougenville.

Tipe Cendana



Sumber: Perseroan

Luas Bangunan : 60m²
Luas Tanah : 90-142 m²
Fasilitas : 4 + 1 Kamar Tidur, 3 +1 Kamar Mandi, Carport untuk 2 Mobil.
Range Harga : Rp1,69 - Rp2,39 miliar

Tipe Bougenville



Sumber: Perseroan

Luas Bangunan : 150m²
Luas Tanah : 287m²
Fasilitas : 3 + 1 Kamar Tidur, 3 +1 Kamar Mandi, Carport untuk 2 Mobil.
Range Harga : Rp 4,78 Miliar

Jumlah Kavling	Jumlah Unit Terjual	Unit Terjual per November 2019	
		Cendana	Bougenville
5	2	2	-

c. Pejaten Office Park

Perseroan memiliki satu buah unit bangunan dengan luas tanah dan bangunan 133 m² di kawasan perkantoran terpadu di wilayah Pejaten yang berada di Prime area selatan Jakarta, yang berjarak hanya selangkah dari Mall Pejaten Village dan memiliki akses Bus Trans Jakarta, yang menjadikan kawasan perkantoran ini lokasi ideal untuk berbisnis. Unit yang ada pada perkantoran ini akan disewakan kepada pihak ketiga yaitu PT Waskita FIM Perkasa Realty.



Sumber: Perseroan

Luas Bangunan : 130 m²

Fasilitas : Bangunan 5 Lantai

Jumlah Kavling	Jumlah Unit	Unit Disewakan	Rencana Harga Sewa
1	1	1	Rp700 Juta/tahun

2. Proyek Perseroan Kedepannya (*Future Development*)

a. Apartemen Bekasi Timur

Apartemen Bekasi Timur ini memiliki luas lahan lebih dari 1,4 Ha dan berada pada pusat industri dan perdagangan Bekasi. Selain itu Apartemen ini juga terintegrasi dengan akses Tol Bekasi Timur dan bersebelahan dengan Stasiun LRT Bekasi Timur. Selain itu Perseroan juga berencana akan melakukan kerja sama dengan penyelenggara pendidikan untuk membangun sekolah dari TK hingga Perguruan Tinggi. Hal tersebut menjadikan Apartemen ini kawasan dengan konsep *Education and Transit Oriented Development* (ETOD) dengan ditunjang berbagai fasilitas dan area komersial yang memadai.



Sumber: Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Lokasi Apartemen di Dekat Exit Tol Bekasi Timur

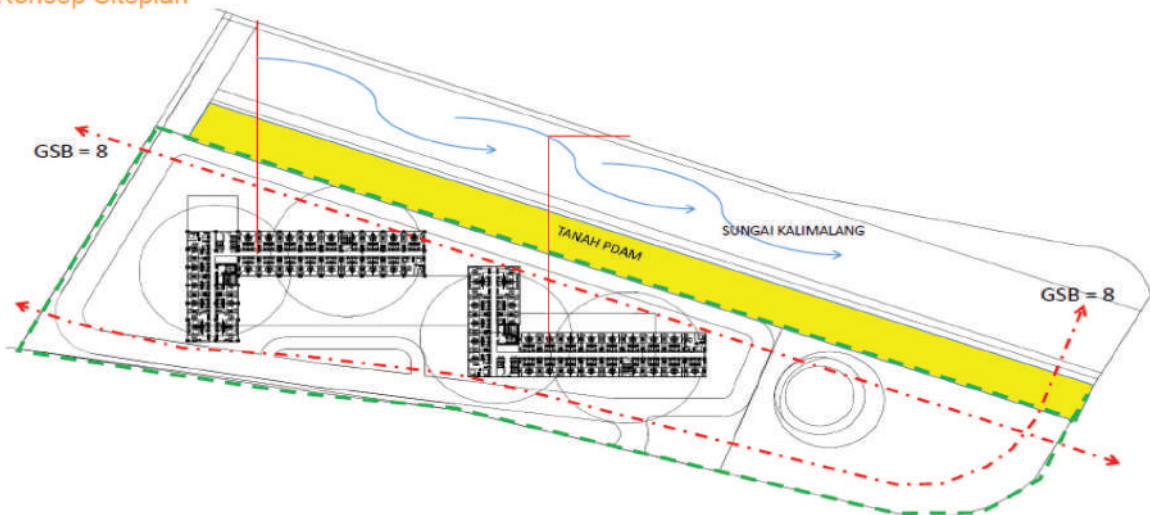


Sumber: Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Site Plan

Konsep Siteplan



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Konsep Denah Lantai

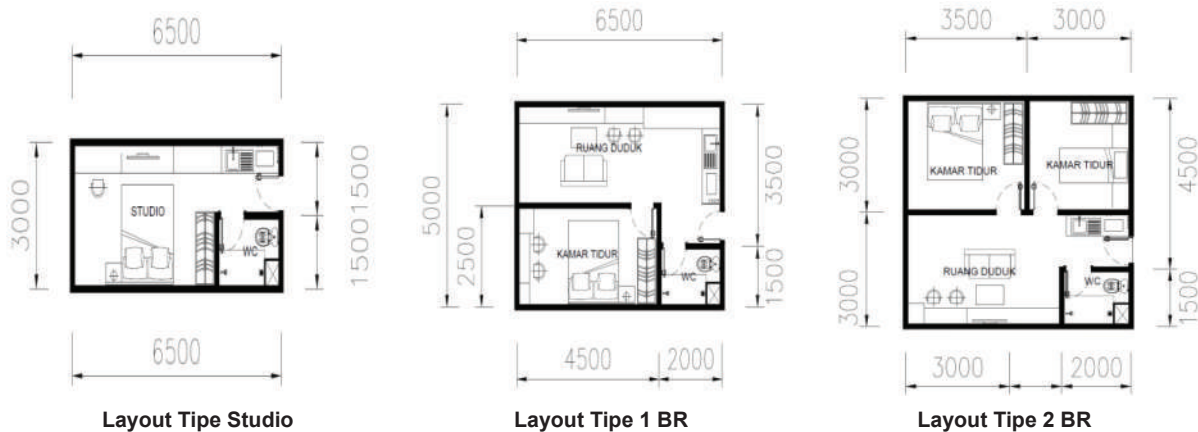
DENAH LANTAI TIPIKAL



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Skematik Layout Unit



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Berikut adalah Rincian Proyek Apartemen Bekasi

Lokasi	Bekasi Timur
Luas Tanah	14.030 m ²
Perkiraan Nilai Project	Rp1,18 Triliun
Jumlah Tower	2 Tower
Jumlah Lantai Tower A	34 Lantai
Jumlah Lantai Tower B	34 Lantai
Keseluruhan Jumlah Unit	4.968 Unit

Keunggulan dan Fasilitas Apartemen Bekasi Timur

- Konsep Green Building yang Nyaman
- 2 Menit dari Stasiun LRT
- 200 Meter dari Pintu Tol Bekasi Timur
- Taman Bermain Bagi Anak
- Sarana Ibadah (Mesjid)
- *Jogging Track* dan Area Publik
- Sarana Parkir yang Aman dan Nyaman
- Retail dan Minimarket
- Keamanan 24 jam Plus CCTV 24 jam

b. Apartemen Pasar Minggu

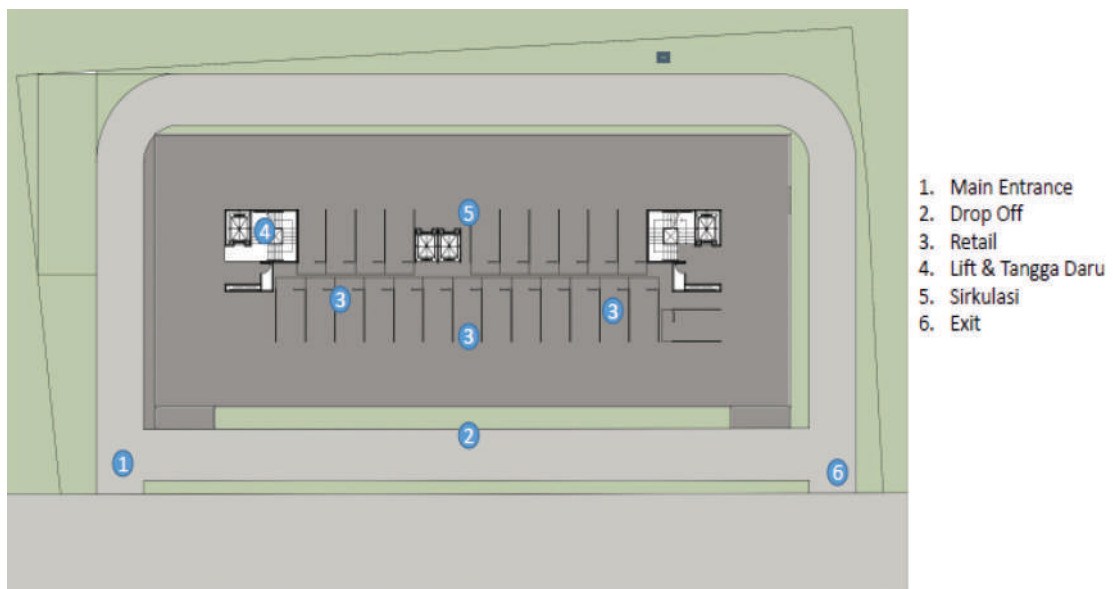
Hunian vertikal yang berlokasi di Jakarta Selatan ini, memiliki jarak kurang lebih 500 meter ke Stasiun kereta Ps.Minggu. Berada pada kawasan yang strategis, dekat dengan pusat bisnis, kampus dan perdagangan, hunian vertikal ini menjanjikan nilai investasi yang menarik dan juga menjanjikan kenyamanan serta efektifitas waktu bagi para calon penghuninya.



Sumber : Perseroan

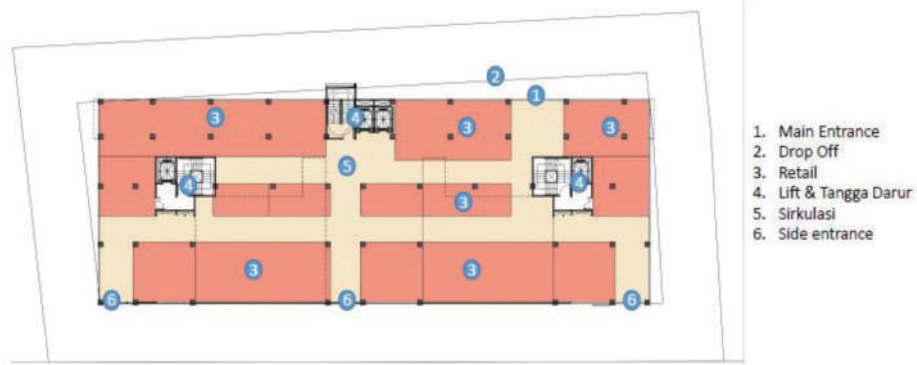
Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Denah Apartemen Pasar Minggu



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah



Sumber : Perseroan

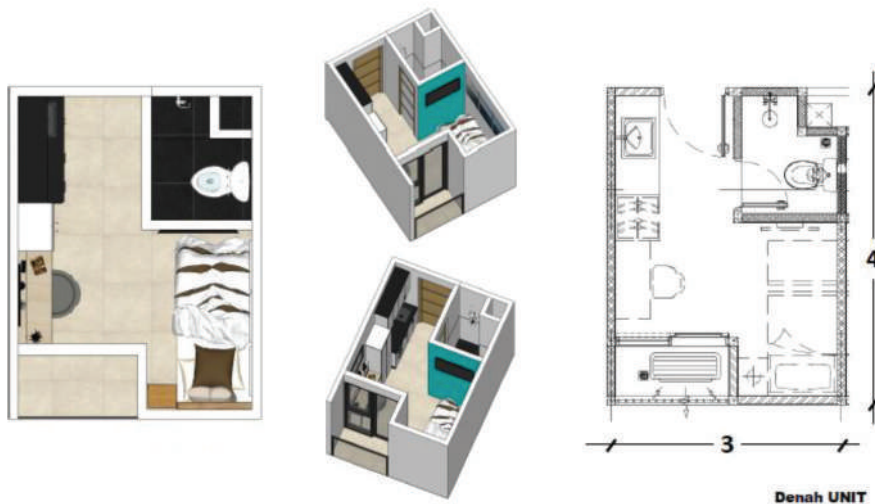
Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Denah Unit Apartemen Pasar Minggu



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Blok Plan Apartemen Pasar Minggu



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Lokasi	Pasar Minggu, Jakarta Selatan
Luas Tanah	2.537 m ²
Jumlah Lantai	8
Jumlah Tower	1
Perkiraan Nilai Project	Rp98,5 Miliar
Jumlah Unit Kamar	423 unit

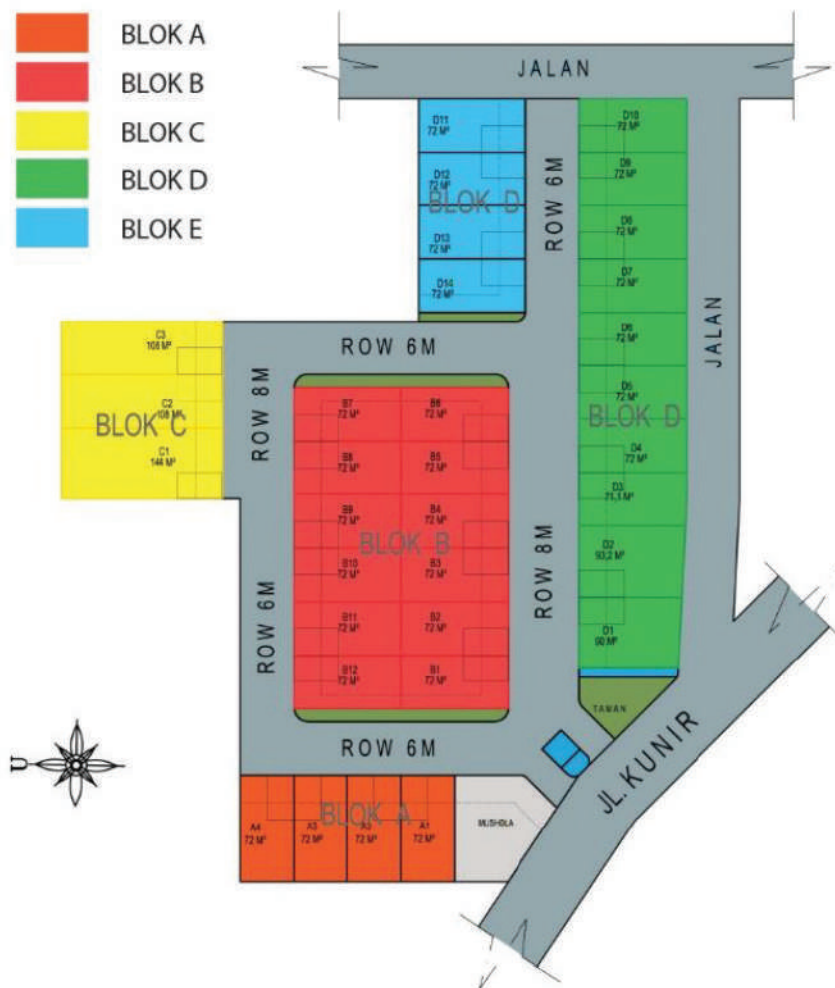
Keunggulan dan Fasilitas Apartemen Pasar Minggu

- 500 Meter dari Stasiun Ps. Minggu
- 300 Meter dari Terminal Bus Ps. Minggu
- Sarana Parkir yang Aman dan Nyaman
- *Retail* dan *Minimarket* (area komersial)
- Keamanan 24 jam Plus CCTV 24 jam

c. Pondok Cabe Town House

Town House ini berada pada kawasan berkembang Pondok Cabe Tangerang Selatan, berada pada pusat batas wilayah Jakarta, Depok, Bogor dan Tangerang. Kawasan ini sangat dekat dengan Bandara Pondok Cabe dimana direncanakan akan segera menjadi bandara Komersial untuk umum selain itu juga dekat dengan Universitas Terbuka dan Universitas Sahid.

Lokasi dan Site Plan

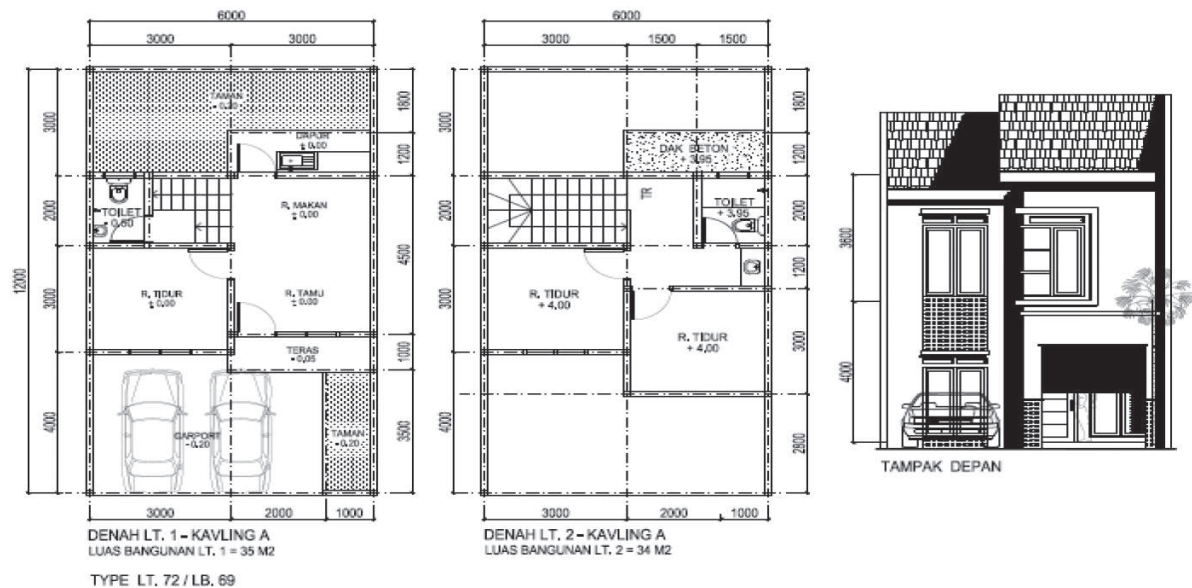


Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Tipe Rumah yang akan dipasarkan

Tipe Unit



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Luas Bangunan : 69 m²

Fasilitas : 3 Kamar Tidur, 2 Kamar Mandi, Carport untuk 2 Mobil.

Range harga : Rp1,4 – 2,2 Miliar

Lokasi	Pondok Cabe, Tangerang Selatan
Luas Tanah	4.1 m ²
Perkiraan Nilai Project	Rp28,6 Miliar
Jumlah Kavling	33 unit

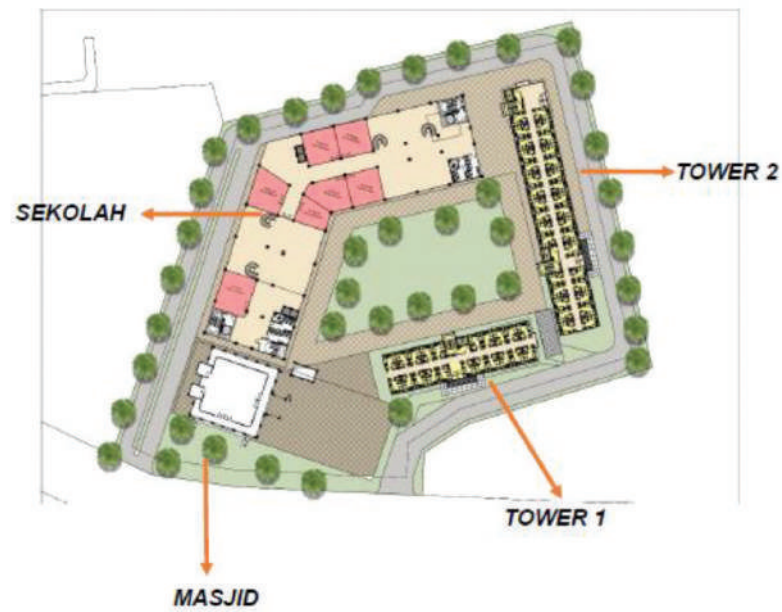
d. Apartemen Tangerang

Apartemen ini berada di jalan Teuku Umar RT 005 RW 003, Karawaci, Kota Tangerang. Kawasan ini sangat strategis untuk dijadikan daerah hunian yang akan terintegrasi dengan area komersial serta area sekolah dalam satu kawasan.



Sumber: Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

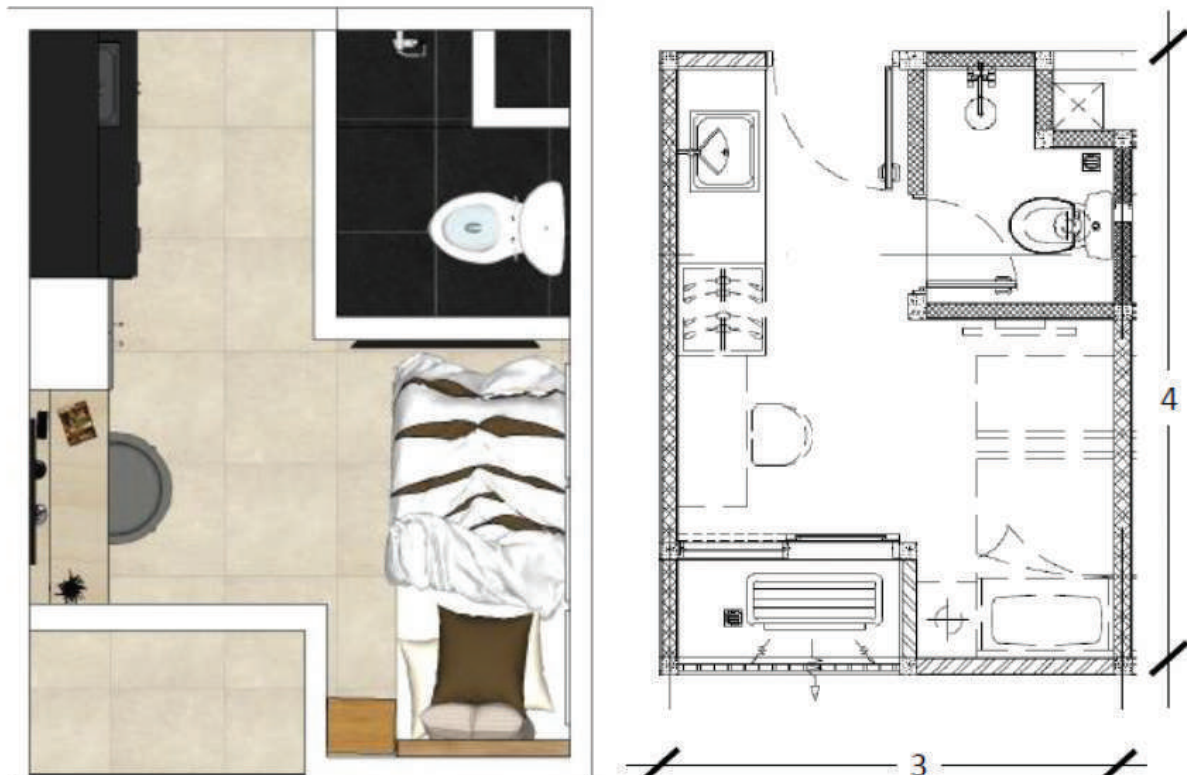


Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Denah Unit Apartemen Tangerang

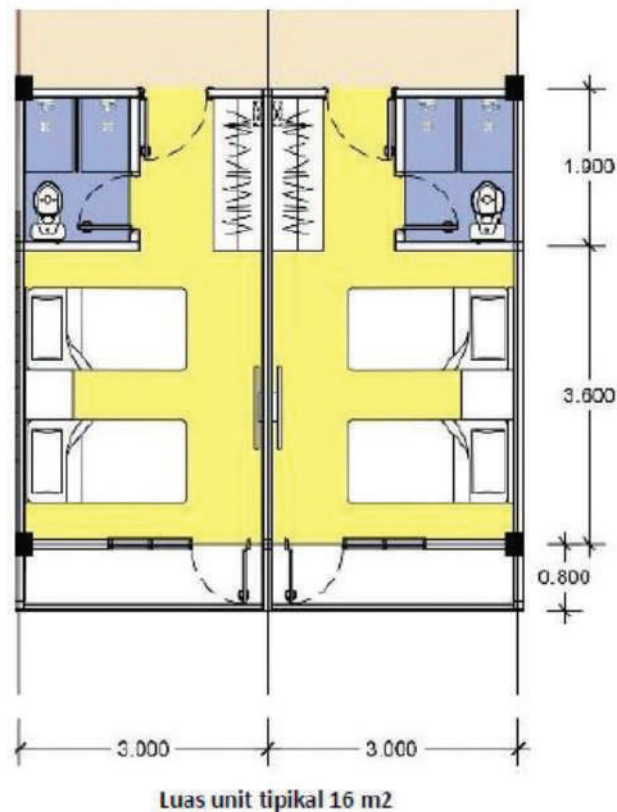
a. Denah Unit Tower 1



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

b. Denah Unit Tower 2



Sumber : Perseroan

Catatan: Gambar dan bentuk yang disajikan masih berbentuk konsep awal yang dapat berubah

Lokasi	Jl. Teuku Umar, Tangerang
Luas Lahan	10.778 m ²
Jumlah Lantai	28
Jumlah Tower	2
Perkiraan Nilai Project	Rp1,1 Triliun
Jumlah Unit Kamar	3.841 unit

Keunggulan dan Fasilitas Apartemen Tangerang

- 50 Meter dari Halte Trans Jakarta
- Dekat dengan pusat pemerintahan dan pusat bisnis
- *Jogging Track* dan *Public Area*
- Sarana Parkir yang Aman dan Nyaman
- *Retail* dan *Minimarket*
- Keamanan 24 jam Plus CCTV 24 jam

5. Pemasaran

Perseroan secara aktif senantiasa melakukan pemasaran di wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi (Jabodetabek) dengan mekanisme pemasaran sebagai berikut:

Sistem Pemasaran yang diterapkan oleh Perseroan secara garis besar terbagi atas penjualan langsung dan penjualan tidak langsung.

Yang dimaksud dengan penjualan langsung adalah Perseroan memiliki *sales executive* sendiri, strategi penjualan dilakukan dengan cara *flyering*, *canvassing*, *telemarketing*, *digital marketing*, *exhibition*, *open table* dan *event gathering*. Perseroan mengelola *database customer* yang merupakan pelanggan Perseroan yang jumlahnya mencapai ribuan pelanggan.

Yang dimaksud dengan penjualan tidak langsung adalah Perseroan melakukan kegiatan promosi melalui kanal-kanal sebagai berikut:

- Kegiatan promosi melalui iklan di media elektronik seperti radio.
- Kegiatan promosi melalui iklan di media cetak; koran dan majalah.
- Kegiatan promosi melalui iklan di media *online*; website, ad-words, *social media*.
- Kegiatan promosi melalui iklan di media *outdoor*; *billboard*, *banner* (spanduk, umbul-umbul).

6. Persaingan Usaha

Dengan semakin banyaknya pengembang properti berskala besar dan kecil, menyebabkan ketatnya persaingan dalam merebut pangsa pasar maupun lokasi-lokasi serta lahan lahan yang strategis. Kompetisi dari pengembang properti lain mempengaruhi tingkat permintaan terhadap hunian tempat tinggal, maupun lahan siap bangun yang dibangun dan disiapkan oleh Perseroan. Dikarenakan persaingan ini, Perseroan berkomitmen untuk menjaga kualitas produk, pelayanan, sarana dan prasarana, kelengkapan infrastruktur, dan kualitas pelayanan purna jual yang baik serta kualitas perawatan yang konsisten. Kompetisi dari para pengembangan tersebut di atas akan mempengaruhi tingkat permintaan terhadap produk yang ditawarkan Perseroan. Untuk mempertahankan posisinya, Perseroan memposisikan produknya terhadap hal-hal berikut ini:

- a. Segmen Pasar Perseroan: Perseroan dalam menentukan target market selalu berorientasi terhadap kebutuhan pasar dan yang belum banyak disentuh oleh pesaing.
- b. Lokasi yang dimiliki Perseroan selalu mempertimbangkan aksesibilitas yang baik, sarana dan prasarana, prospek perkembangan sekitar kawasan.
- c. Produk dan layanan yang lebih inovatif dalam kualitas.
- d. Perseroan memiliki komitmen dalam menjaga kualitas produk yang ditawarkan, selalu berinovasi untuk menciptakan kawasan yang memiliki keunggulan tersendiri, terbukti dengan Perseroan sedang mengembangkan hunian dengan konsep *Education and Transit Oriented Development* (ETOD) dimana ini menjadi konsep kawasan baru di industri property dan konsep yang menguntungkan pembeli (*consumer oriented*).
- e. Harga kompetitif: dalam persaingan di industri ini, salah satu strategi Perseroan adalah dengan menetapkan harga yang kompetitif sesuai dengan segmentasi pasar.

Adapun beberapa pesaing yang ada di dekat project perseroan adalah sebagai berikut:

Proyek Apartemen Bekasi Timur memiliki pesaing antara lain:

No	Nama Project	Developer	Lokasi
1	Lagoon Resort	Binakarya Group	Bekasi Timur
2	Grand Dhika Bekasi Timur	PT Adhi Persada Properti	Bekasi Timur
3	Wismaya Residence	Langgeng Makmur Perkasa	Bekasi Timur
4	Grand Center Point	PT Triputra Multi Graha Pertiwi	Bekasi Timur
5	LRT City	PT Adhi Commuter Properti	Bekasi Timur
6	Transpark Juanda	Trans Property	Bekasi Timur
7	Kota Swarnabhumi	Kopelland	Bekasi Barat
8	Meikarta	Lippo Grup	Lippo Cikarang
9	Urbano	Patraland	Bekasi Utara

Proyek Apartemen Ps. Minggu memiliki pesaing antara lain:

No	Nama Project	Developer	Lokasi
1	Kebagusan City	PT Perdana Gapura Prima Tbk	Pasar Minggu
2	Grand Pancoran	PT Gema Indo Properti	Pasar Minggu
3	The Batik @ Pejaten	Alam Kencana Group	Pasar Minggu
4	Nifarro	PT Sekar Artha Sentosa	Pasar Minggu
5	Pejaten Park Residence	Bahama Group	Pasar Minggu
6	Apple Residence	Diamond Land Development	Pasar Minggu
7	Royal Olive	AD PD Realty	Pejaten Ps minggu

Proyek Apartemen Tangerang memiliki pesaing antara lain:

No	Nama Project	Developer	Lokasi
1	Lumina City	Indoserena Dwimakmur	Jatiuwung
2	Pacific Garden Style	Indopasifik	Alam Sutera
3	Paddington Heights	PT Alam Sutera Realty	Alam Sutera
4	LLOYD Low-Rise Apartment	PT Alam Sutera Realty	Alam Sutera
5	Saumata	PT Sutera Agung Properti	Alam Sutera
6	The Lana	Brewin Mesa	Alam Sutera
7	The Smith	Triniti Properti	Alam Sutera
8	Silkwood Residences	PT Alam Sutera Realty	Alam Sutera
9	One Velvet Residence	Forzaland	Alam Sutera
10	Ayodhya Residence	PT Alam Sutera Realty	Alam Sutera
11	Kingland avenue	PT Hongkong Kingland	Serpong
12	Green View	PT Mitra Sejati Makmur	BSD City
13	Sky View Serpong	PT Arsidinamika Cipta	BSD City
14	Casa de Parco	BSD City	BSD City
15	Tuscany Residence	Merdeka Ronov Indonesia	BSD City
16	Marigold Nava Park	Hongkong Land, Sinar Mas Land	BSD City
17	Amazana	PT Amazana Kencana	BSD City
18	Crown Sky	Mahkota Group	BSD City
19	Akasa Pure Living	Sinar Mas Land	BSD City
20	B Residence BSD	MGM Propertindo	BSD City
21	Majestic Point	Prioritas Land	BSD City
22	Easton Park	Kalmar Land	Serpong
23	Scientia Apartment	Summarecon Agung	Serpong
24	Urban Heights Residences	PT Graha Investama Bersama	Serpong
25	Loftvilles City	Rura Graha Propertindo	Serpong
26	K2 Park	Prioritas Land	Serpong
27	Atria Residences	Paramount Land	Serpong
28	Saveria	Sinar Mas Land	Serpong
29	Serpong Midtown	Summarecon Agung	Serpong
30	Springwood	Triniti Properti	Serpong
31	Silk Town	PT Jaya Real Property	Serpong
32	The Ayoma	PT PP Properti	Serpong
33	Grand Eschol Residence	PT Mahakarya Agung Putra	Serpong
34	TreePark City	Pohon Group	Serpong
35	One Azure	Forzaland	Serpong
36	Parkland Avenue	PT Trimitra Propertindo	Serpong
37	Skyline Paramount	Paramount Land	Serpong
38	Prasada Mahata Rawa Buntu	Perumnas, PT KAI (Persero)	Serpong
39	Rainbow Spring Condovillas	Summarecon Agung	Serpong
40	Beverly 90210	Paramount Land	Serpong
41	The Canary	PT Trimitra Propertindo	Serpong

Proyek Botanical Puri Asri memiliki pesaing antara lain:

No	Nama Project	Developer	Lokasi
1	Grand Depok Residence	PT Riscon Realty	Tanah Baru
2	Taman Tanah Baru	PT Tanah Baru	Tanah Baru
3	Villa Putra Mandiri	PT Miftah Putra Mandiri	Tanah Baru
4	Azimah Beji Residence	PT Restu Azimah Abadi	Tanah Baru
5	Pilar Asri Residence	PT Pilar Imaji Adigraha	Tanah Baru
6	Botanica Residence	PT Binaland	Tanah Baru
7	Bale Mulia	PT Formula Land	Tanah Baru
8	Orchid Green Village	Orchid Realty	Tanah Baru
9	Le Mirage Compound	PT Diasporindo Karya Mulia	Tanah Baru

Proyek Tangerang Selatan (Pondok Cabe) memiliki pesaing antara lain:

No	Nama Project	Developer	Lokasi
1	Upperhouse Residence	PT Surya Graha Karya Prima	Pondok Cabe
2	Arkamaya Residence	PT Asia Mentari Property	Pondok Cabe
3	Pesona Indah Pondok Cabe	Pesona Land	Pondok Cabe
4	Grand Vilamas Pondok Cabe	Nhome Group	Pondok Cabe
5	Villa Asri	PT Graha Iskana Karya	Pondok Cabe
6	Tanbassa Residence	PT Bos Properti Mandiri	Pondok Cabe
7	Green Kemiri Estate	Net Propertindo	Pondok Cabe

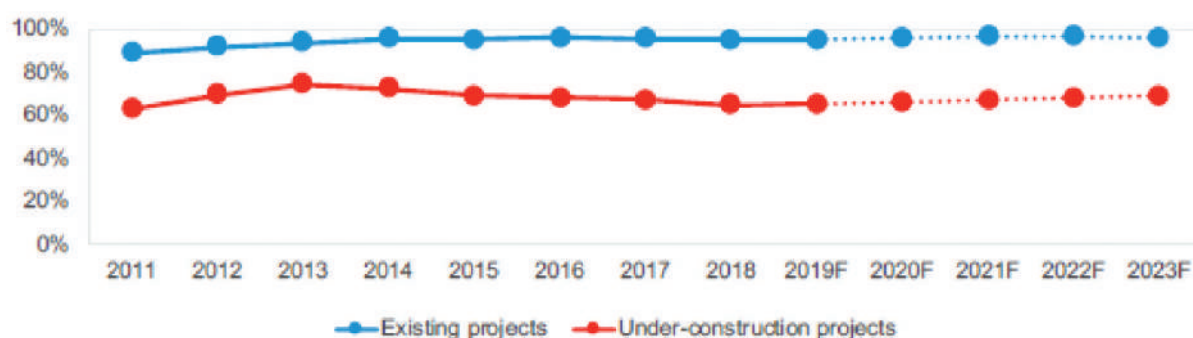
7. Prospek Usaha

Survei Proyeksi Indikator Makro Ekonomi (SPIME) Bank Indonesia periode triwulan II-2019 mengindikasikan perekonomian Indonesia pada tahun 2019 diperkirakan tumbuh 5,14% (yoy). Sedangkan PDB tahun 2020 diperkirakan akan tumbuh 5,34% (yoy), lebih tinggi dibandingkan dengan prakiraan pertumbuhan tahun 2019 sebesar 5,14%. Kenaikan ini disebabkan oleh perbaikan ekonomi global, peningkatan investasi domestik dan asing, dan dukungan pemerintah melalui berbagai kebijakan.

Selain itu kebijakan Bank Indonesia menurunkan suku bunga acuan BI menjadi 5,25 % pada September 2019 maka akan turut mempengaruhi kebijakan bank dalam penentuan bunga KPRnya. Bank penyalur KPR bisa secara bersamaan menurunkan tingkat suku bunga dan konsumen akan cenderung akan lebih berminat dalam mengambil KPR. Hal itu sedikit banyak akan berpengaruh pada penjualan properti terutama pada awal tahun 2020 ketika bank sudah melakukan penyesuaian terhadap kebijakan bunga KPRnya.

Bersamaan dengan penurunan suku bunga acuan BI, pada September 2019 Bank Indonesia juga melonggarkan rasio LTV dan rasio FTV untuk kredit properti sebesar 5% (lima persen) dari rasio dalam ketentuan yang berlaku saat ini. Kebijakan tersebut akan mulai berlaku sejak 2 Desember 2019. Pelonggaran rasio LTV dan FTV untuk kredit properti ini akan mendorong daya beli masyarakat terhadap properti. Hal ini akan semakin menguatkan peluang sektor properti di tahun 2020.

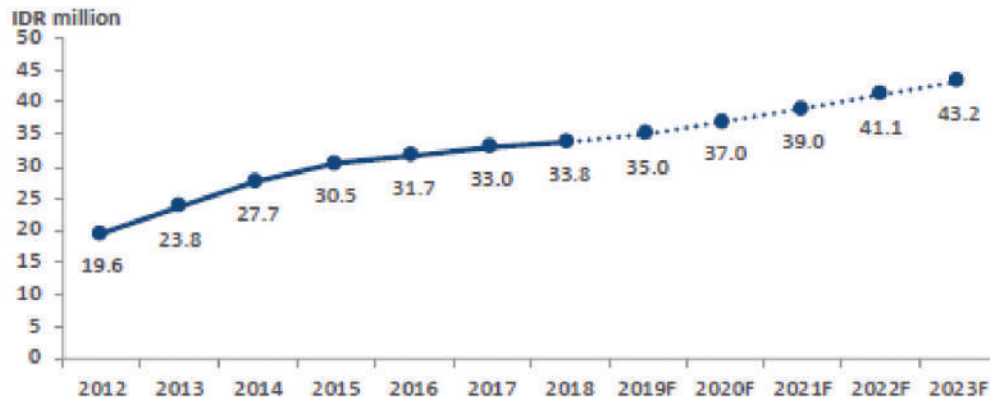
Tingkat Serapan Apartemen di Jakarta



Sumber: Colliers Q2 2019

Dikutip dari Colliers Q2 2019, tingkat serapan apartemen tahun 2019 diperkirakan masih tidak bergerak banyak, masih di level 86-87%. Pasar akan mulai aktif mulai 2020, pada saat pemerintahan baru terbentuk. Permintaan mungkin berasal dari hasil dana repatriasi yang akan “bebas” akhir tahun ini. Disamping itu, relaksasi pajak barang mewah akan membuat permintaan apartemen kelas atas meningkat. Tingkat serapan apartemen diperkirakan akan berada di level 87-89% selama 2020-2023.

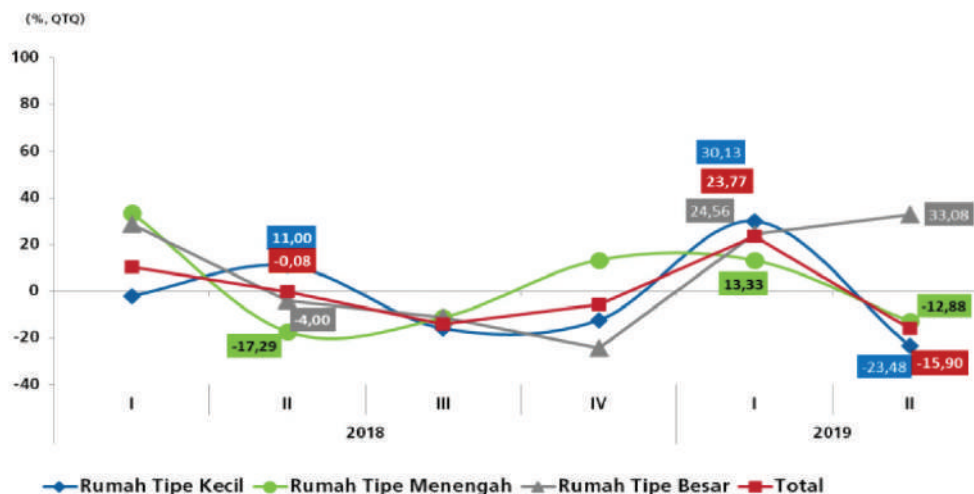
Harga Jual Apartemen



Sumber: Colliers Q2 2019

Harga apartemen di Jakarta naik tipis, hampir 1%, dibanding kuartal lalu, ke posisi IDR34.2 juta/m². Masih banyaknya stok yang belum terserap di pasar membuat posisi tawar konsumen kuat. Hal tersebut berimplikasi terhadap sulitnya harga apartemen untuk naik lebih jauh. Di sisi lain, harga-harga properti di sekitar MRT akan mengalami kenaikan bervariasi tergantung situasi stasiun di dekat properti tersebut. Semakin tinggi “*traffic*” stasiun tersebut, semakin tinggi peluang kenaikan harga properti di dekatnya. Kami perkirakan harga apartemen tidak akan bergerak banyak hingga akhir 2019. Harga akan berada di level IDR35 juta/m². Kedepan, seiring dengan harapan makro ekonomi yang membaik pasca pemilu 2019, sampai terbentuknya kabinet pemerintahan yang baru dan beroperasinya infrastruktur baru (LRT dan MRT) akan mendorong harga properti naik. Diperkirakan harga akan naik sekitar 5-6% per tahun hingga 2023.

Pertumbuhan Triwulanan Penjualan Rumah (% qoq)



Sumber: Survei Bank Indonesia Kuartal II-2019

Bank Indonesia (BI) merilis hasil survei penjualan properti residensial kuartal I-2019. Hasil survei menunjukkan bahwa penjualan properti residensial pada kuartal I-2019 secara kuartalan tumbuh 23,77% (qoq). Angka tersebut lebih tinggi dibandingkan -5,78% qoq pada kuartal IV-2018. Serta lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan pada periode yang sama tahun sebelumnya yang tumbuh 10,55% qoq. Membaiknya penjualan pada triwulan I-2019 disebabkan oleh peningkatan penjualan pada tipe rumah kecil dan besar, serta stabilnya pertumbuhan penjualan rumah tipe menengah.

Namun pada rilis survei penjualan residensial kuartal II-2019, hasil survei menunjukkan bahwa penjualan properti residensial pada triwulan II-2019 secara triwulanan berkontraksi sebesar -15,90% (qtq), lebih rendah dibandingkan 23,77% (qtq) pada triwulan sebelumnya maupun -0,08% (qtq) pada periode yang sama tahun 2018. Menurunnya penjualan pada triwulan II-2019 disebabkan oleh penurunan penjualan rumah tipe kecil dan rumah tipe menengah, sedangkan penjualan rumah tipe besar menguat dari 24,56% (qtq) menjadi 33,08% (qtq). Beberapa faktor utama yang menghambat penjualan properti residensial pada triwulan II-2019 adalah melemahnya daya beli, suku bunga KPR dan tingginya harga rumah. Namun dengan adanya kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan BI terhadap Suku Bunga Acuan BI dan LTV/FTV maka pada tahun 2020 akan menurunkan suku bunga KPR dan menambah daya beli masyarakat. Selain itu pada perumahan residensial, Perseroan juga melakukan penjualan rumah tipe besar dimana pada Q2 2019 mengalami penguatan dari 24,56% (qtq) menjadi 33,08% (qtq). Dimana hal tersebut memperlihatkan bahwa prospek rumah residensial masih memiliki prospek pertumbuhan yang sangat baik kedepannya.

8. *Good Corporate Governance (GCG)*

Melihat begitu pentingnya tata kelola dan perilaku perusahaan yang baik untuk mencapai standar tertinggi dalam pengelolaan Perseroan, Perseroan bertekad untuk menerapkan tata kelola perusahaan yang baik atau GCG sebagai bagian dari budaya Perseroan. Seluruh keputusan bisnis dan pelaksanaannya diambil oleh Dewan Komisaris, Direksi, dan seluruh karyawan Perseroan. Keputusan yang diambil selalu didasarkan pada pertimbangan kepentingan seluruh bagian dalam Perseroan secara profesional tanpa membedakan satu sama lain. Penerapan tata kelola perusahaan yang baik atau GCG dilakukan juga secara konsisten dan berkesinambungan sehingga dapat bermanfaat untuk jangka panjang. Seluruh bagian dalam Perseroan dapat mengembangkan potensinya dengan maksimal sehingga pengembangan karir pun dapat dilakukan tanpa ada keraguan dan halangan karena seluruh aktivitas didasarkan pada visi yang sudah ditetapkan oleh Perseroan.

9. *Tanggung Jawab Sosial Perusahaan / Corporate Social Responsibility (CSR)*

Perseroan berkeyakinan bahwa untuk menjaga kelangsungan usahanya, Perseroan tidak hanya harus menjalankan aktivitas bisnis namun juga harus melakukan penerapan *Corporate Social Responsibility (CSR)* yang merupakan salah satu cara untuk membentuk pondasi yang kokoh dalam setiap gerak langkah Perseroan.

Sebagai sumbangan Perseroan untuk perkembangan sosial, Perseroan akan melaksanakan program CSR sebagai bentuk kepedulian sosial dari Perseroan terhadap Masyarakat sehingga pada akhirnya akan meningkatkan *awareness* akan keberadaan Perseroan.

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

TIDAK TERDAPAT KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PRODUKSI, PENJUALAN, PERSEDIAAN, BEBAN, DAN HARGA PENJUALAN SEJAK TAHUN BUKU TERAKHIR YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN.

TIDAK TERDAPAT KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT DIKETAHUI YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PENJUALAN BERSIH ATAU PENDAPATAN USAHA, PENDAPATAN DARI OPERASI BERJALAN, PROFITABILITAS, LIKUIDITAS ATAU SUMBER MODAL, ATAU PERISTIWA YANG AKAN MENYEBABKAN INFORMASI KEUANGAN YANG DILAPORKAN TIDAK DAPAT DIJADIKAN INDIKASI ATAS HASIL OPERASI ATAU KONDISI KEUANGAN MASA DATANG.

VIII. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk saham biasa atas nama yang ditawarkan dalam Penawaran Umum Perdana Saham ini, mempunyai hak yang sama dan sederajat termasuk hak atas pembagian dividen.

Berdasarkan UUPT, Perseroan dapat membagikan dividen tunai atau saham dengan mempertimbangkan (1) pemegang saham telah menyetujui pembagian dividen tersebut pada RUPS Tahunan atau RUPSLB dan (2) memiliki laba bersih yang cukup untuk pembagian dividen tersebut.

Perseroan dapat membagikan dividen interim sebelum tahun buku Perseroan berakhir sepanjang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan. Pembagian dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi setelah memperoleh persetujuan Dewan Komisaris dan dilakukan sebelum tahun buku Perseroan berakhir apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib. Pembagian dividen interim tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditur atau mengganggu kegiatan Perseroan. Jika pada akhir tahun buku Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan wajib dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris dan Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen interim.

Sehubungan dengan ketentuan mengenai kewajiban menyisihkan jumlah tertentu untuk dana cadangan, Perseroan belum melaksanakan ketentuan tersebut mengingat Perseroan baru mendapatkan laba bersih di tahun buku 2018 sehingga saldo laba akumulasi masih defisit dan belum menutup kerugian Perseroan dari tahun-tahun buku sebelumnya.

Berdasarkan kondisi Perseroan yang masih mengalami kerugian di tahun buku 2016 dan 2017 sedangkan laba di tahun 2018 belum menutup kerugian di tahun-tahun tersebut, maka Perseroan belum memiliki kewajiban untuk menyimpan dana cadangan sebagaimana diatur pada Pasal 70 UUPT.

Perseroan merencanakan pembayaran dividen kas tahunan sebanyak-banyaknya 50% (lima puluh persen) dari laba bersih tahun berjalan.

Jadwal, jumlah dan jenis pembayaran dari pembagian dividen akan mengikuti rekomendasi dari Direksi. akan tetapi tidak ada kepastian apakah Perseroan dapat membagikan dividen dalam setiap periode akuntansi. Keputusan untuk pembayaran dividen akan bergantung kepada persetujuan manajemen yang mendasarkan pertimbangannya pada beberapa faktor antara lain:

- pendapatan dan ketersediaan arus kas perseroan;
- proyeksi keuangan dan kebutuhan modal kerja Perseroan;
- prospek usaha perseroan;
- belanja modal dan rencana investasi lainnya;
- rencana investasi dan pendorong pertumbuhan lainnya;

Dividen akan dibayarkan dalam Rupiah. Pemegang saham pada *recording date* akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan ketentuan pajak penghasilan yang berlaku di Indonesia. Dividen yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sebesar 10% (sepuluh persen) (sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku pada saat ini).

Kebijakan dividen Perseroan merupakan pernyataan dari maksud saat ini dan tidak mengikat secara hukum karena kebijakan tersebut bergantung pada adanya perubahan persetujuan Pemegang Saham pada RUPS.

Sejak Perseroan didirikan sampai dengan periode 31 Desember 2018, Perseroan tidak membagikan dividen kepada para pemegang saham.

IX. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. Keterangan Tentang Penjaminan Emisi Efek

Sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 43 tanggal 9 September 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 29 tanggal 8 Oktober 2019, Akta Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 118 tanggal 25 Oktober 2019 dan Akta Addendum III Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan No. 77 tanggal 21 November 2019 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan (selanjutnya disebut “Perjanjian Penjaminan Emisi Efek”), para Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang namanya tercantum di bawah ini secara sendiri-sendiri menyetujui untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Akan Ditawarkan Perseroan kepada masyarakat sesuai bagian penjaminannya masing-masing dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli sisa saham yang tidak habis terjual dengan Harga Penawaran pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum.

Selanjutnya para Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang ikut serta dalam Penjaminan Emisi Saham Perseroan telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7.

Pihak yang bertindak sebagai Manajer Penjatahan dalam Penawaran Umum ini adalah PT UOB Kay Hian Sekuritas.

Adapun susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam Penawaran Umum Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Penjamin Emisi	Porsi Penjaminan		
		Jumlah Saham	Rp	Persentase (%)
Penjamin Pelaksana Emisi Efek:				
1	PT MNC Sekuritas	25.000.000	2.500.000.000	1,00
2	PT UOB Kay Hian Sekuritas	2.475.000.000	247.500.000.000	99,00
Jumlah		2.500.000.000	250.000.000.000	100,00

PT MNC Sekuritas dan PT UOB Kay Hian Sekuritas tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.

2. Penentuan Harga Penawaran Pada Pasar Perdana

Harga Penawaran untuk Saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi Perseroan dengan para Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh para Penjamin Pelaksana Emisi Efek, berada pada kisaran harga Rp90,- sampai dengan Rp100,- setiap saham. Penetapan Harga Penawaran sebesar Rp100,- telah mempertimbangkan hasil *bookbuilding* yang telah dilakukan oleh para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan melakukan penjajakan kepada para investor di pasar domestik dengan pertimbangan berbagai faktor seperti:

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- Permintaan investor;
- Permintaan dari calon investor;
- Kinerja Keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha dan keterangan mengenai industri properti di Indonesia;
- Penilaian terhadap direksi dan manajemen, operasi atau kinerja Perseroan, baik di masa lampau maupun pada saat Prospektus ini diterbitkan, serta prospek usaha dan prospek pendapatan di masa mendatang;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan;

- Faktor-faktor di atas dalam kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan berbagai metode penilaian untuk beberapa perusahaan yang bergerak di bidang yang sejenis dengan Perseroan;
- Penilaian berdasarkan rasio perbandingan P/E dari beberapa perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek regional yang dapat dijadikan perbandingan; dan
- Mempertimbangkan kinerja saham di pasar sekunder.

X. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL SERTA PIHAK LAIN

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

Akuntan Publik : KAP Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

Perkantoran Sentra Kramat A11, Jl. Kramat Raya No.7-9, RT.4/RW.2, Kramat, Senen, Central Jakarta, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10450

Telp. (021) 3910 600, 3910 580

Fax. (021) 3910 583

No STTD : STTD.AP-07/PM.22/2018 atas nama Raynold Nainggolan

Tanggal STTD : 31 Januari 2018

Keanggotaan Asosiasi : Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI)

No. Keanggotaan IAPI : 3123

Pedoman Kerja : Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (PSAK dan ISAK), Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP), Kode Etik Akuntan Publik

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

Konsultan Hukum : Andreas, Sheila & Partners

Setiabudi Building II 6th floor, Suite 605A&B, Jl. HR Rasuna Said No.kav. 62, RT.6/RW.7, Kuningan, Karet Kuningan, Kuningan, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12920

Telp. (021) 5290 3030

Fax. (021) 5290 3031

No. STTD : STTD.KH-90/PM.2/2018 atas nama Andreas Hartono

Tanggal STTD : 14 Mei 2018

Nama Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (HKHPM)

No. Anggota Asosiasi : 200835

Pedoman Kerja : Standar Profesi HKHPM Lampiran Keputusan HKHPM No.Kep.01/HKHPM/2005 tanggal 18 Februari 2005, yang diubah dengan Keputusan HKHPM No.Kep.04/HKHPM/XI/2012 tanggal 6 Desember 2012, Keputusan HKHPM No.01/Kep-HKHPM/II/2014 tanggal 4 Februari 2014 dan Keputusan HKHPM No.02/Kep-HKHPM/V/2017 tanggal 30 Mei 2017

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

Notaris : **Rosida Rajagukguk-Siregar, SH., M.Kn.**
Jalan Raya Pasar Minggu No. 21, Kalibata 12740
Kalibata Office Park
Telp. : (021) 799 4700, (021) 799 9200
Fax. : (021) 7919 8200
No. STTD : STTD.N-157/PM.223/2019
Tanggal STTD : 7 Januari 2019
No. Asosiasi : 0046519650703
Pedoman Kerja : Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

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

Biro Administrasi : PT Bima Registra
Efek Satrio Tower, Lantai 9, Jl. Prof. DR. Satrio, RT.7/RW.2, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan, Jakarta 12950
Telp. (021) 25984818
Fax. (021) 25984819
No. Ijin Usaha : KEP-36/D.04/2014 tanggal 8 Agustus 2014
Keanggotaan Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI)
Pedoman Kerja : Peraturan Pasar Modal dari Bapepam-LK dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Ruang lingkup tugas BAE dalam rangka Penawaran Umum ini, sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi penerimaan pemesanan saham berupa Daftar Pemesanan Pembelian Saham (DPPS) dan Formulir Pemesanan dan Pembelian Saham (FPPS) yang telah dilengkapi dengan dokumen sebagaimana disyaratkan dalam pemesanan pembelian saham dan telah mendapat persetujuan dari Penjamin Emisi sebagai pemesanan yang diajukan untuk diberikan penjatahan saham, serta melakukan administrasi pemesanan dan pembelian saham sesuai dengan aplikasi yang tersedia pada BAE. Para Penjamin Pelaksana Emisi memiliki hak untuk menolak pemesanan yang tidak memenuhi persyaratan pemesanan yang berlaku. BAE juga bertanggung jawab menyusun laporan Penawaran Umum Perdana Saham sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Penilai Publik : KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiinata, SH No.41, Menteng, Jakarta Pusat, 10350

Telp. (021) 3101958

No. STTD : STTD.PPB-77/PM.2/2018 atas nama Ir. Antonius Setiady, SCV, MAPPI (Cert)

Tanggal STTD : 30 Agustus 2018

No. Ijin Usaha : 2.09.0029

Keanggotaan Asosiasi : No. 10060009

Pedoman Kerja : Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)
Standar Penilai Indonesia (SPI)

Tugas utama dari Penilai Publik dalam rangka Penawaran Umum ini meliputi pemeriksaan fisik secara langsung di masing-masing lokasi, penganalisaan data untuk menentukan nilai pasar untuk penggunaan yang ada dari aktiva tetap yang dimiliki Perseroan.

PARA LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM INI MENYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUPM.

XI. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Prospektus ini dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (selanjutnya disebut “**FPPS**”). Pemesanan pembelian saham dilakukan dengan menggunakan FPPS asli ataupun salinan yang dikeluarkan oleh para Penjamin Pelaksana Emisi Efek. FPPS asli ataupun salinan yang dikeluarkan oleh para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dapat diperoleh dari para Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang namanya tercantum pada Bab Penyebarluasan Prospektus dan FPPS dalam Prospektus. 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 perusahaan efek/bank kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening pada KSEI.

2. Pemesan yang Berhak

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 No. SP-079/SHM/KSEI/0919 tanggal 17 September 2019 yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI.

A. Dengan didaftarkanya saham tersebut di KSEI maka atas saham-saham yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Perseroan tidak menerbitkan saham hasil Penawaran Umum Perdana Saham dalam bentuk Surat Kolektif Saham, tetapi saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. Saham - saham hasil Penawaran Umum 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. Perseroan akan menerbitkan Surat Konfirmasi Pencatatan Saham (“SKPS”) kepada KSEI sebagai tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham-saham dalam Penitipan Kolektif;
3. Sebelum Saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini dicatatkan di BEI, pemesan akan memperoleh bukti kepemilikan saham dalam bentuk Formulir Konfirmasi Penjatahan Saham (“FKPS”) yang sekaligus merupakan tanda bukti pencatatan dalam buku Daftar Pemegang Saham Perseroan atas saham - saham dalam penitipan kolektif;
4. KSEI, Perusahaan 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;
5. Pengalihan kepemilikan Saham dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI;
6. Pemegang saham yang tercatat dalam Rekening Efek berhak atas dividen, bonus, hak memesan efek terlebih dahulu, dan memberikan suara dalam RUPS, serta hak-hak lainnya yang melekat pada saham;

7. Pembayaran dividen, bonus, dan perolehan atas hak memesan efek terlebih dahulu kepada pemegang saham dilaksanakan oleh Perseroan, atau BAE yang ditunjuk oleh Perseroan, melalui Rekening Efek di KSEI untuk selanjutnya diteruskan kepada pemilik manfaat (*beneficial owner*) yang menjadi pemegang rekening efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian;
 8. Setelah Penawaran Umum dan setelah saham Perseroan dicatatkan, pemegang saham yang menghendaki sertifikat saham dapat melakukan penarikan saham keluar dari Penitipan Kolektif di KSEI setelah saham hasil Penawaran Umum didistribusikan ke dalam Rekening Efek Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang telah ditunjuk;
 9. Penarikan tersebut dilakukan dengan mengajukan permohonan penarikan saham kepada KSEI melalui Perusahaan Efek/Bank Kustodian yang mengelola sahamnya dengan mengisi Formulir Penarikan Efek;
 10. Saham-saham yang ditarik dari Penitipan Kolektif akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Saham selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah permohonan diterima oleh KSEI dan diterbitkan atas nama pemegang saham sesuai permintaan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang mengelola saham;
 11. 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.
- B. Saham-saham yang telah ditarik keluar dari Penitipan Kolektif KSEI dan diterbitkan Surat Kolektif Sahamnya tidak dapat dipergunakan untuk penyelesaian transaksi bursa. Informasi lebih lanjut mengenai prosedur penarikan saham dapat diperoleh pada para Penjamin Pelaksana Emisi di tempat dimana FPPS yang bersangkutan diajukan.

5. Pengajuan Pemesanan Pembelian Saham

Selama Masa Penawaran Umum, para pemesan yang berhak dapat melakukan pemesanan pembelian saham selama jam kerja yang berlaku pada kantor para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana FPPS diperoleh.

Setiap pihak hanya berhak mengajukan 1 (satu) FPPS dan wajib diajukan oleh pemesan yang bersangkutan dengan melampirkan fotokopi tanda jati diri (KTP/Paspor bagi perorangan dan Anggaran Dasar bagi badan hukum) serta tanda bukti sebagai nasabah anggota bursa dan melakukan pembayaran sebesar jumlah pemesanan.

Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham tidak terpenuhi.

6. Masa Penawaran Umum

Masa Penawaran Umum Perdana Saham akan dimulai pada 2-3 Desember 2019. Jam penawaran akan dimulai pada pukul 09.00 WIB sampai dengan pukul 15.00 WIB.

7. Tanggal Penjataan

Tanggal penjataan dimana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjataan saham untuk setiap pemesanan, yaitu tanggal 4 Desember 2019.

8. Syarat-syarat Pembayaran

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek, pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah serta dibayarkan kepada para Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada waktu FPPS diajukan. Semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening para Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada :

Bank UOB Indonesia Cabang UOB Plaza-Jakarta,
Nomor Rekening: 327-305-897-2
Atas nama: UOB KAY HIAN SEKURITAS, PT QQ IPO REPOWER ASIA INDONESIA

Apabila pembayaran dilakukan dengan menggunakan cek, maka 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 nasabah ritel dan nasabah institusi domestik, sedangkan untuk nasabah internasional yang melakukan pemesanan dengan mekanisme penjatahan pasti dapat melakukan pembayaran dan "*in good fund*" paling lambat pukul 15.00 WIB pada 1 (satu) hari sebelum dana ditransfer oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada Emiten.

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 terkait, maka pemesanan saham yang bersangkutan otomatis menjadi batal. Untuk pembayaran melalui *transfer account* dari bank lain, pemesan harus melampirkan fotokopi Nota Kredit Lalu Lintas Giro (LLG) dari bank yang bersangkutan dan menyebutkan nomor FPPS/DPPS-nya.

9. Bukti Tanda Terima

Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek 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 FKPS atas pemesanan pembelian saham.

10. Penjatahan Saham

Pelaksanaan penjatahan akan dilakukan oleh PT UOB Kay Hian Sekuritas Indonesia selaku Manajer Penjatahan dengan sistem kombinasi yaitu penjatahan pasti (*fixed allotment*) dan penjatahan terpusat (*pooling*) sesuai dengan Peraturan No.IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum, yang merupakan lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011.

Adapun sistem porsi penjatahan yang akan dilakukan adalah sistem kombinasi, dimana penjatahan pasti (*fixed allotment*) dibatasi hingga jumlah maksimum 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan. Sisanya sebesar minimum 1% (satu persen) akan dilakukan dengan penjatahan terpusat (*pooling*).

i Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Penjatahan pasti dibatasi maksimum 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan yang akan dialokasikan namun tidak terbatas pada Dana Pensiun, Asuransi, Reksadana, Korporasi, Yayasan, Institusi bentuk lain, baik domestik maupun luar negeri.

Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum Efek berupa saham hanya dapat dilakukan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- Manajer Penjatahan menentukan besarnya persentase dan Pihak yang akan mendapatkan Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
- Jumlah Penjatahan Pasti sebagaimana dimaksud pada huruf a) termasuk pula jatah bagi pegawai Emiten yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum; dan

- c. Penjatahan Pasti dilarang diberikan kepada pemesan sebagai berikut:
 - i. direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
 - ii. direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten; atau
 - iii. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam poin (i) dan (ii), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

ii Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Penjatahan terpusat minimum sebesar 1% (satu persen) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan. Jika jumlah Efek yang dipesan melebihi jumlah Efek yang ditawarkan melalui suatu Penawaran Umum, maka Manajer Penjatahan yang bersangkutan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa Efek setelah alokasi untuk penjatahan pasti sebagai berikut:

- a. Dalam hal setelah mengecualikan pemesanan efek dari: (i) Direktur, Komisaris, pegawai, atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan Efek sehubungan dengan penawaran umum, (ii) direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten, atau (iii) afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam butir (i) dan (ii), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga, dan terdapat sisa efek yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka:
 - i. Pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah Efek yang dipesan.
 - ii. Dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa efek, maka sisa efek tersebut dibagikan secara proporsional kepada para pemesan (i) Direktur, Komisaris, pegawai, atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan Efek sehubungan dengan penawaran umum, (ii) direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten, atau (iii) afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam butir (i) dan (ii), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.
- b. Jika setelah mengecualikan pemesanan saham yaitu (i) Direktur, Komisaris, pegawai, atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh per seratus) atau lebih saham dari suatu perusahaan efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau Agen Penjualan Efek sehubungan dengan penawaran umum, (ii) direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Emiten, atau (iii) afiliasi dari pihak sebagaimana dimaksud dalam butir (i) dan (ii), yang bukan merupakan pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga dan terdapat sisa saham yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah yang dipesan, maka penjatahan bagi pemesan yang tidak dikecualikan itu harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:
 - i. 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 efek yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan terbesar yang ditetapkan oleh BEI dimana efek tersebut akan tercatat; dan
 - ii. Apabila terdapat saham yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan yang tidak dikecualikan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

Manajer Penjatahan akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dan berpedoman pada Peraturan No.VIII.G.12, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam No. KEP-17/PM/2004 Tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus dan Peraturan No. IX.A.7 paling lambat 30 hari setelah berakhirnya Masa Penawaran Umum.

Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek (Manajer Penjatahan) wajib menyerahkan laporan hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan dalam bentuk dan isi sesuai dengan Peraturan No. IX.A.2.

11. Penundaan Masa Penawaran Umum Perdana Saham Atau Pembatalan Penawaran Umum Perdana Saham

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 efektifnya Pernyataan Pendaftaran atau membatalkan Penawaran Umum Perdana Saham, dengan ketentuan:

- a. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi :
 - 1) Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh persen) selama 3 (tiga) Hari Bursa berturut - turut;
 - 2) Bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau;
 - 3) 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
- b. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - 1) 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;
 - 2) 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 angka 1;
 - 3) Menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 1 kepada OJK paling lambat 1 (satu) Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - 4) 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.

Jika Perseroan melakukan penundaan Penawaran Umum Perdana Saham, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum Perdana Saham maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. dalam hal penundaan masa Penawaran Umum Perdana Saham disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 1), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) Hari Kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
- b. dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami penurunan kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 1), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
- c. wajib menyampaikan informasi kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
- d. wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin c di atas kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud.

12. Pengembalian Uang Pemesanan

- a. Dalam hal suatu pemesanan Efek ditolak sebagian atau seluruhnya akibat dari penjatahan, jika pesanan Efek sudah dibayar maka uang pemesanan harus dikembalikan oleh Manajer Penjatahan kepada para pemesan, paling lambat 2 (dua) hari kerja sesudah tanggal penjatahan. Jika terjadi keterlambatan atas pengembalian uang tersebut maka para Penjamin Pelaksana Emisi Efek wajib membayar denda kepada para pemesan yang bersangkutan untuk setiap hari keterlambatan yang dihitung berdasarkan suku bunga jasa giro yang berlaku pada Bank Penerima dari dana yang terlambat dibayar sebesar 4% (empat persen), yang dihitung secara harian, sejak hari keterlambatan sampai dengan dibayar lunas suatu kewajiban yang harus dibayarkan berdasarkan Perjanjian, dengan ketentuan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari dan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) hari.
- b. Pengembalian uang pemesanan merupakan tanggung jawab Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek yang akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja sejak keputusan pembatalan atau penundaan Penawaran Umum Saham Perdana sesuai dengan Peraturan Nomor IX.A.2.
- c. Jika Pencatatan Saham di Bursa Efek tidak dapat dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi karena persyaratan pencatatan tidak dipenuhi, Penawaran atas Efek batal demi hukum, dan pembayaran Pesanan Efek dimaksud, wajib dikembalikan kepada pemesan, oleh Perseroan yang pengembalian pembayarannya melalui KSEI paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sejak batalnya Penawaran Umum.
- d. Tata cara dalam pengembalian uang tersebut diatas adalah sebagai berikut:
 1. Proses pengembalian uang dilakukan atas nama pemesan dengan menunjukan atau menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Saham dan tanda jati diri pada para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dimana Formulir Pemesanan Pembelian Saham diajukan oleh pemesan tersebut, sesuai dengan syarat-syarat yang tercantum dalam Formulir Pemesanan Pembelian Saham dan untuk hal tersebut para pemesan tidak dikenakan biaya Bank Penerima ataupun biaya pemindahan dana. Pengembalian uang dilakukan menggunakan cek yang harus merupakan cek atas nama pemesan yang mengajukan (menandatangani) Formulir Pemesanan Pembelian Saham.
 2. Cek diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan dengan menunjukan atau menyerahkan bukti tanda jati diri pada Biro Administrasi Efek, dimana Formulir Pemesanan Pembelian Saham semula diajukan atau pada Perseroan, sesuai dengan syarat-syarat yang tercantum dalam Formulir Pemesanan Pembelian Saham. Apabila uang pengembalian pemesanan Saham sudah disediakan, akan tetapi pemesan tidak datang untuk mengambil pengembalian uang dalam waktu 2 (dua) hari kerja setelah Tanggal Penjatahan maka hal itu bukan kesalahan para Penjamin Pelaksana Emisi Efek, sehingga tidak ada kewajiban pembayaran denda kepada para pemesan.
- e. Pembayaran denda keterlambatan dilakukan dalam bentuk pemindahbukuan ke rekening atas nama pemesan atau melalui instrumen pembayaran lainnya dalam bentuk cek atau bilyet giro yang dapat diambil langsung oleh pemesan yang bersangkutan pada para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan/atau Penjamin Emisi Efek, dengan menunjukan atau menyerahkan bukti tanda terima pemesanan Saham Yang Ditawarkan dan bukti tanda jati diri.

13. Penyerahan FKPS Atas Pemesanan Pembelian Saham

Distribusi saham ke masing-masing Rekening Efek di KSEI atas nama Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang ditunjuk oleh pemesan saham untuk kepentingan pemesan saham akan dilaksanakan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan. FKPS atas pemesanan pembelian saham tersebut dapat diambil pada kantor BAE yang ditunjuk, dengan menunjukan tanda jati diri asli pemesan dan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan pembelian saham.

XII. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN SAHAM

Prospektus dan FPPS dapat diperoleh pada kantor BAE Perseroan dan para Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang ditunjuk yaitu perantara pedagang efek yang terdaftar sebagai anggota Bursa Efek selama Masa Penawaran Umum Perdana Saham yaitu dari tanggal 2-3 Desember 2019. BAE dan para Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang dimaksud adalah sebagai berikut:

BIRO ADMINISTRASI EFEK

PT Bima Registra
Satrio Tower, Lantai 9,
Jl. Prof. Dr. Satrio Blok C4 No. 5
Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan 12950
Telp : 021-2598 4818
Fax : 021-2598 4819

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

PT MNC Sekuritas
MNC Financial Center, Lt 16
Jl. Kebon Sirih No. 21-27
Jakarta Pusat, 10340
Telepon : (021) 29803111
Faksimili : (021) 3983 6868
Website : www.mncsekuritas.id

PT UOB Kay Hian Sekuritas
UOB Plaza, Thamrin Nine, Lt. 36
Jl. MH Thamrin Kav. 8 -10
Jakarta 10230
Telepon : (021) 2993 3888
Faksimili: (021) 230 0238
Website : www.utrade.co.id

Selain di Kantor Para Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Prospektus dan FPPS dapat diperoleh pada Gerai Penawaran Umum yang bertempat di PT Bima Registra, Satrio Tower, Lantai 9, Jln. Prof. DR. Satrio Blok C4, Kuningan, Jakarta Selatan, 12950.

XIII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Berikut ini adalah salinan Pendapat dari Segi Hukum mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham melalui Prospektus ini, yang telah disusun oleh Kantor Konsultan Hukum Andreas, Sheila & Partners.

Halaman ini sengaja dikosongkan

No.: 240/ASP/AH/XI/2019

Jakarta, 22 November 2019

PT. REPOWER ASIA INDONESIA TBK

Gedung Graha Repower Asia
Jalan Warung Buncit Raya No. 65,
Jakarta Selatan, Indonesia

U.p.: Direksi

**PERIHAL: Pendapat Dari Segi Hukum terhadap PT REPOWER ASIA INDONESIA TBK
Dalam Rangka Penawaran Umum Saham Perdana**

Kami merujuk pada Surat PT. REPOWER ASIA INDONESIA TBK (selanjutnya disebut “Perseroan”) No. 004/DIR/MH-AFS/VII/19, tanggal 1 Juli 2019, sebagai bukti persetujuan penunjukan kami, Kantor Konsultan Hukum ANDREAS, SHEILA & PARTNERS, yang dalam hal ini diwakili oleh Andreas Hartono, S.H., LL.M., MCI Arb., selaku Senior Partner yang terdaftar sebagai (i) Profesi Penunjang Pasar Modal dengan STTD No. STTD-KH-90/PM.2/2018; dan (ii) anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan Nomor Anggota: 200835, untuk melakukan pemeriksaan segi hukum (selanjutnya disebut sebagai “Laporan Pemeriksaan Segi Hukum”) dan mengeluarkan pendapat dari segi hukum (selanjutnya disebut sebagai “Pendapat Hukum”) sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal sehubungan dengan rencana Perseroan melakukan penawaran umum perdana saham sebanyak 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) saham atau sebesar 37,69% (tiga puluh tujuh koma enam sembilan persen) dari jumlah seluruh modal disetor Perseroan setelah pelaksanaan penawaran umum saham perdana Perseroan yang merupakan saham baru, dengan nilai nominal sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham, yang akan ditawarkan kepada masyarakat dengan harga Rp. 100,- (seratus Rupiah) per lembar saham. Jumlah seluruh Penawaran Umum Perdana Saham ini adalah sebesar Rp. 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah) (selanjutnya disebut “Penawaran Umum”).

Bersamaan dengan Penawaran Umum, Perseroan juga menerbitkan sebanyak 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta) Waran Seri I yang menyertai Saham Yang Ditawarkan atau sebanyak 30,25% (tiga puluh koma dua lima persen) dari total saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Yang Ditawarkan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 100 (seratus) Saham Yang Ditawarkan berhak memperoleh 50 (lima puluh) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham biasa yang akan dikeluarkan dari portepel Perseroan.

Waran Seri I Baru adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham dengan Nilai Nominal Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) setiap saham dengan harga pelaksanaan sebesar Rp. 105,- (seratus lima Rupiah) yang dapat dilakukan selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu 6 (enam) bulan atau lebih sejak efek diterbitkan, yang berlaku mulai tanggal 4 Juni 2020 sampai dengan 4 Desember 2020. 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-banyaknya Rp 131.250.000.000,- (seratus tiga puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah).

Sesuai dengan maksud penunjukkan kami tersebut, kami telah melakukan Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan, yang hasilnya tertuang dalam Laporan Pemeriksaan Segi Hukum yang kami lampirkan pada Surat kami No. 239/ASP/AH/XI/2019 tanggal 22 November 2019 (selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Pemeriksaan Segi Hukum**"), serta selanjutnya menjadi dasar dari Pendapat Hukum atas Perseroan.

Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Pemegang Saham Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 10 tertanggal 3 September 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("**Menhukham**") berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0065938.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 6 September 2019 dan telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0327556 tertanggal 6 September 2019 dan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0327557 tanggal 6 September 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0162256.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 6 September 2019. Sehubungan dengan penerbitan dan pelaksanaan konversi Waran Seri I menjadi saham dalam Perseroan, sesuai dengan keputusan para pemegang saham Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 23 tanggal 7 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, para pemegang saham Perseroan juga telah menyetujui pengeluaran saham dalam simpanan (portepel) sebanyak-banyaknya 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta) saham baru hasil konversi Waran Seri I dan memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penerbitan saham baru hasil konversi Waran Seri I tersebut.

Dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan telah menandatangani perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan Penawaran Umum sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham No. 43 tanggal 9 September 2019 sebagaimana diubah dengan: (i) Akta Addendum I Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perdana Saham No. 29 tanggal 8 Oktober 2019; (ii) Akta Addendum II Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 118 tanggal 25 Oktober 2019; dan (iii) Akta Addendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Penjaminan Emisi Efek No. 77 tanggal 21 November 2019 antara Perseroan dengan (a) PT MNC Sekuritas dan (b) PT UOB Kay Hian Sekuritas, sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek ("**PPEE**"), semua akta tersebut dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.
2. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perdana Saham No. 42 tanggal 9 September 2019 sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum II dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum Perseroan No. 79 tanggal 21 November 2019, kedua akta tersebut dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, antara Perseroan dan PT. Bima Registra.
3. Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 44 tanggal 9 September 2019 sebagaimana telah diubah dengan: (i) Akta Addendum I Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 30 tanggal 8 Oktober 2019; dan (ii) Akta Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 80 tanggal 21 November 2019, kesemua akta tersebut dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan.

4. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Penawaran Umum Perdana Saham No. 45 tanggal 9 September 2019 sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum Kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 78 tanggal 21 November 2019, kedua akta tersebut dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, antara Perseroan dan PT. Bima Registra.
5. Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas di Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) No. SP-079/SHM/KSEI/0919 tanggal 17 September 2019 antara Perseroan dan PT. Kustodian Sentral Efek Indonesia.

("Perjanjian Dalam Rangka Penawaran Umum").

Berikut di bawah ini adalah hal-hal yang perlu kami sampaikan terlebih dahulu sehubungan dengan penyusunan dan penerbitan Pendapat Hukum:

Kualifikasi, Asumsi, Dasar, Ruang Lingkup dan Pembatasan Pendapat Hukum

1. Pendapat Hukum ini merupakan kesimpulan dan intisari dari hasil Pemeriksaan Segi Hukum yang telah kami lakukan terhadap aspek-aspek hukum Perseroan terhitung sejak Perseroan didirikan sampai dengan tanggal 22 November 2019 (tanggal 22 November 2019 ini selanjutnya disebut "**Tanggal Laporan Pemeriksaan Segi Hukum**"), dan karenanya Pendapat Hukum ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Pemeriksaan Segi Hukum, dimana setiap dan seluruh kaidah hukum, metode, ruang lingkup serta asumsi dari Pemeriksaan Segi Hukum sebagaimana diuraikan dalam Laporan Pemeriksaan Segi Hukum juga berlaku bagi Pendapat Hukum ini.
2. Pemeriksaan Segi Hukum dan Pendapat Hukum terhadap Perseroan kami lakukan berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia serta dengan berpedoman kepada kode etik dan standar profesi yang berlaku bagi kami selaku 'Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Agustus 2018 (selanjutnya disebut "**Standar Profesi**"), dan karenanya Laporan Pemeriksaan Segi Hukum dan Pendapat Hukum ini tidak dimaksudkan untuk berlaku atau ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi negara lain.

Dengan mengacu pada Standar Profesi, maka Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan kami lakukan dengan memperhatikan 'Prinsip Keterbukaan' dan 'Prinsip Materialitas', yakni: (i) Pemeriksaan Segi Hukum dilakukan untuk memenuhi prinsip keterbukaan di Pasar Modal agar kepentingan publik terlindungi, dimana kami harus mengungkapkan adanya pelanggaran, kelalaian, ketentuan-ketentuan yang tidak lazim dalam dokumen Perseroan, informasi atau fakta material lainnya yang dapat menimbulkan risiko bagi Perseroan; dan (ii) Pemeriksaan Segi Hukum dilakukan dengan prinsip materialitas yaitu informasi atau fakta material yang relevan mengenai peristiwa, kejadian, atau fakta yang dapat mempengaruhi harga Efek pada Bursa Efek atau keputusan pemodal, calon pemodal atau pihak lain yang berkepentingan atas informasi atau fakta tersebut, dan materialitas dalam Pemeriksaan Segi Hukum harus dilihat dari pengaruhnya terhadap operasional atau kelangsungan usaha dari Perseroan.

3. Laporan Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan dilaksanakan dengan cara menelaah dokumen-dokumen yang kami terima (sebagaimana dimaksud dalam Lampiran 1 Laporan

Pemeriksaan Segi Hukum) dan yang menjadi obyek Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan termasuk penelaahan atas keterkaitan antara dokumen-dokumen yang menjadi obyek Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan relevan.

Dokumen-dokumen yang menjadi obyek Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan tersebut adalah dokumen-dokumen (baik dalam bentuk asli atau fotokopi atau salinan) yang berisikan data, fakta-fakta, informasi, keterangan, pernyataan-pernyataan dan jaminan-jaminan serta penegasan-penegasan sehubungan dengan aspek-aspek hukum Perseroan sebagai perseroan terbatas yang diterbitkan dan atau diberikan dan atau ditunjukkan kepada kami oleh Perseroan dan atau pihak-pihak lain, termasuk pejabat-pejabat dari instansi pemerintah yang berwenang (selanjutnya disebut sebagai "**Dokumen Yang Diperiksa**"). Dengan demikian, Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan hanya menyangkut pemeriksaan dari aspek yuridis dan tidak mencakup aspek lain seperti pemeriksaan kebenaran data finansial, teknis atau kewajaran komersial suatu transaksi karena kami tidak melakukan penelitian mandiri di luar Dokumen Yang Diperiksa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta relevan terhadap Dokumen Yang Diperiksa. Aspek yuridis Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan meliputi aspek yuridis formal dan aspek yuridis material, di mana kebenaran aspek yuridis material diasumsikan berdasarkan data, fakta-fakta, informasi, keterangan, pernyataan-pernyataan dan jaminan-jaminan serta penegasan-penegasan dari Perseroan dan atau pihak lain yang kami minta untuk keperluan ini.

Ruang lingkup Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan meliputi aspek-aspek hukum Perseroan sebagai perseroan terbatas sebagaimana diuraikan dalam Laporan Pemeriksaan Segi Hukum, dan karenanya Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan hanya mencakup serta meliputi obyek Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan yakni Dokumen Yang Diperiksa, sehingga dengan demikian setiap dokumen yang ditandatangani atau diparaf oleh kami sehubungan dengan pelaksanaan Penawaran Umum yang dibuat di luar ruang lingkup dimaksud, tidak dapat diartikan sebagai perluasan ruang lingkup dan atau tanggung jawab kami atas hasil Pemeriksaan Segi Hukum terhadap Perseroan.

4. Dalam melakukan Pemeriksaan Segi Hukum untuk kepentingan Pendapat Hukum ini, kami mendasarkan pada asumsi-asumsi bahwa:
 - a. Pelaksanaan dari Dokumen Yang Diperiksa dan atau dokumen-dokumen yang dibuat dalam rangka Penawaran Umum dapat dipengaruhi oleh ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia yang bersifat memaksa dan tunduk kepada azas itikad baik yang wajib ditaati sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia;
 - b. Pendapat Hukum ini secara tegas hanya meliputi hal-hal yang disebutkan didalamnya dan karenanya sama sekali tidak meliputi hal-hal yang mungkin secara implisit dapat dianggap termasuk didalamnya;
 - c. Semua tanda tangan yang terdapat dalam Dokumen Yang Diperiksa yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah tanda tangan otentik dan tanda tangan yang terdapat dalam fotokopi atau salinan lainnya adalah sesuai dengan yang tertera pada dokumen aslinya, serta khusus pihak ketiga yang menandatangani dokumen-dokumen tersebut adalah orang-orang yang berwenang mewakili pihak ketiga tersebut;
 - d. Segala pernyataan, keterangan maupun Dokumen Yang Diperiksa yang disampaikan oleh Perseroan dan pihak yang terkait atau Direktur, Komisaris, perwakilan dan/atau pegawai

dari masing-masing pihak tersebut kepada kami baik secara lisan maupun tertulis untuk tujuan Pemeriksaan Segi Hukum adalah benar, akurat, lengkap, sah dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Laporan Pemeriksaan Segi Hukum dan Pendapat Hukum ini;

- e. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian-perjanjian dengan Perseroan dan pihak-pihak yang terkait atau para pejabat pemerintah yang mengeluarkan perizinan dan/atau persetujuan kepada Perseroan dan pihak-pihak yang terkait adalah pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut.
5. Pendapat Hukum ini sama sekali tidak dapat ditafsirkan guna menilai (menentukan): (i) kewajaran komersial atau finansial dari suatu transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau dimana Perseroan memiliki kepentingan atau harta kekayaan yang terkait dengannya; (ii) kewajaran harga pelaksanaan Penawaran Umum yang akan ditawarkan dan dijual kepada masyarakat; dan (iii) aspek resiko sebagaimana dimaksud dalam bab mengenai 'Resiko Usaha' dalam Prospektus Penawaran Umum.
6. Kami sebagai Konsultan Hukum yang independen bertanggung jawab atas Pendapat Hukum ini dan Laporan Pemeriksaan Segi Hukum dengan memperhatikan bahwa tanggung jawab kami atas Pendapat Hukum ini dan sebagai Konsultan Hukum Independen dalam rangka Penawaran Umum adalah terbatas pada dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 80 ayat (2) Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Berdasarkan hal-hal di atas, maka dengan ini kami sampaikan Pendapat Hukum kami sebagai perubahan dan menggantikan Pendapat Hukum No. 222/ASP/AH/X/2019 tanggal 28 Oktober 2019 sebagai berikut:

1. Perseroan didirikan secara sah berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia dengan nama PT. Repower Asia Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 4 tanggal 13 Maret 2011, yang dibuat di hadapan Titik Krisna Murti Wikaningsih Hastuti, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-23938.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 11 Mei 2011 dan telah didaftarkan dalam daftar perseroan No. AHU-0038142.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 11 Mei 2011 ("Akta Pendirian").

Selanjutnya, anggaran dasar Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta Pendirian telah beberapa kali diubah, dimana perubahan terakhir anggaran dasar Perseroan adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 10 tertanggal 3 September 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan ("Akta No. 10/3 September 2019"), yang telah mendapat persetujuan dari Menhukham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0065938.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 6 September 2019 dan telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0327556 tertanggal 6 September 2019 dan Surat Penerimaan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0327557 tanggal 6 September 2019, serta didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0162256.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 6 September 2019, yang memuat keputusan antara lain: (i) merubah tempat dan kedudukan Perseroan menjadi berkedudukan di Jakarta Selatan; (ii) menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana atas saham-saham dalam Perseroan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham Perseroan pada Bursa Efek Indonesia serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang

Pasar Modal Indonesia; (iii) menyetujui perubahan status Perseroan dari Perseroan tertutup menjadi Perseroan Terbuka atau disingkat "Tbk" melalui penerbitan dan penjualan saham baru, sehingga merubah nama Perseroan menjadi PT. Repower Asia Indonesia Tbk. Selain itu, menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan (portepel) sebanyak-banyaknya 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) lembar saham atau sebanyak-banyaknya 37,69% (tiga puluh tujuh koma enam sembilan persen) dari modal disetor dan ditempatkan penuh setelah penawaran umum, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah), melalui penawaran umum perdana kepada masyarakat serta menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta) Waran Seri I, yang menyertai Saham Biasa Atas Nama yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para Pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum Perdana Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek pada Tanggal Penjatahan, dimana setiap pemegang 100 (seratus) Saham Baru berhak memperoleh 50 (lima puluh) Waran Seri I atau sebanyak-banyaknya sejumlah 30,25% (tiga puluh koma dua lima persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh sebelum Penawaran Umum; (iv) menyetujui penyesuaian Anggaran Dasar Perseroan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.

Akta Pendirian dan Akta No. 10/3 September 2019 serta akta-akta Perseroan lainnya yang memuat anggaran dasar Perseroan sebagaimana telah diungkapkan dalam Laporan Pemeriksaan Segi Hukum selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Anggaran Dasar**".

Perubahan-perubahan terhadap Anggaran Dasar yang telah dilaksanakan oleh Perseroan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, termasuk Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT"), Peraturan No. IX.J.1 tentang Pokok-pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 ("Peraturan No. IX.J.1"), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan perubahannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik ("POJK No. 33/2014").

2. Selanjutnya dalam Pendapat Hukum ini kami akan mengungkapkan mengenai ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar yang relevan dalam kaitannya dengan Penawaran Umum serta tidak mengalami perubahan sampai dengan Tanggal Laporan Pemeriksaan Segi Hukum, yaitu sebagai berikut:
 - a. Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (4) UUPT, Perseroan telah memperoleh status badan hukum terhitung sejak tanggal dikeluarkannya Surat Keputusan Menhukham No. AHU-23938.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 11 Mei 2011.
 - b. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Anggaran Dasar, nama yang sah dari Perseroan adalah "PT. REPOWER ASIA INDONESIA TBK", dan tempat kedudukan Perseroan adalah berkedudukan di Jakarta Selatan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Ayat (2) Anggaran Dasar, Perseroan dapat membuka cabang atau perwakilan ditempat lain, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia sebagaimana ditetapkan oleh Direksi dengan persetujuan dari Dewan Komisaris.

- c. Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) Anggaran Dasar, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dengan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

Kegiatan Usaha Utama: menjalankan usaha di bidang 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.

Kegiatan Usaha Penunjang: 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.

Kegiatan usaha Perseroan tersebut di atas termasuk ke dalam ruang lingkup usaha sebagaimana diuraikan dalam Anggaran Dasar Perseroan terkini dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk ketentuan Peraturan No. IX.J.1. Berdasarkan pemeriksaan kami, Perseroan telah menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan saat ini.

Berdasarkan Peraturan Presiden No. 44 Tahun 2016 tentang Daftar Bidang Usaha Yang Tertutup Dan Bidang Usaha Yang Terbuka Dengan Persyaratan Di Bidang Penanaman Modal ("Perpres No. 44/2016"), beberapa bidang usaha Perseroan tersebut di atas termasuk sebagai bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan bagi penanaman modal asing. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Perpres No. 44/2016, kegiatan penanaman modal pada bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan yang dilakukan tidak secara langsung atau portofolio yang transaksinya dilakukan melalui pasar modal dalam negeri menjadi bidang usaha terbuka. Pembelian oleh penanam modal/investor asing atas saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum tidak bertentangan dengan Perpres No. 44/2016.

3. Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, struktur permodalan, susunan pemegang saham dan komposisi kepemilikan saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar:	Rp. 413.264.000.000,- (empat ratus tiga belas miliar dua ratus enam puluh empat juta Rupiah) yang terbagi atas 16.530.560.000 (enam belas miliar lima ratus tiga puluh juta lima ratus enam puluh ribu) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) per lembar saham.
Modal Ditempatkan dan Modal Disetor:	Rp. 103.316.000.000,- (seratus tiga miliar tiga ratus enam belas juta Rupiah) yang terbagi atas 4.132.640.000 (empat miliar seratus tiga puluh dua juta enam ratus empat puluh ribu) saham, dengan

	nilai nominal sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) per lembar saham.
Modal dalam Portepel:	Rp. 309.948.000.000,- (tiga ratus sembilan miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta Rupiah) yang terbagi atas 12.397.920.000 (dua belas miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus dua puluh ribu) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp. 25,- (dua puluh lima Rupiah) per saham.

Susunan pemegang saham Perseroan dengan struktur permodalan di atas adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Nilai Nominal Rp. 25,- per Saham		
	Saham	Rupiah	%
PT. Enam Berlian Sinergi	3.099.480.000	77.487.000.000	75
PT. Harmoni Harum Propertindo	1.033.160.000	25.829.000.000	25
Jumlah	4.132.640.000	103.316.000.000	100

Selama 2 (dua) tahun terakhir sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, perubahan kepemilikan saham atau susunan pemegang saham dan struktur permodalan Perseroan yang terdiri dari modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor di atas adalah benar dan sah serta berkesinambungan sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku serta telah sesuai dengan anggaran dasar Perseroan. Seluruh modal yang ditempatkan dan diambil bagian tersebut, telah disetor secara penuh oleh para pemegang saham Perseroan.

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, sehubungan dengan riwayat permodalan, keabsahan kepemilikan saham-saham para pemegang saham terdahulu dari Perseroan sebagaimana ternyata dalam Laporan Pemeriksaan Segi Hukum adalah benar dan sesuai dengan keadaan sebenarnya. Apabila dikemudian hari timbul gugatan dan/atau tuntutan atau sanksi mengenai permodalan, keabsahan kepemilikan saham-saham para pemegang saham yang menyebabkan Perseroan wajib membayar suatu ganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari dan antara lain dikarenakan tidak ditemukannya bukti-bukti penyetoran modal, perubahan struktur permodalan dan perubahan susunan kepemilikan saham, maka segala kerugian yang mungkin timbul tersebut akan menjadi tanggung jawab dan ditanggung oleh pemegang saham Perseroan saat ini.

4. Saham-saham Perseroan yang dimiliki oleh para pemegang saham Perseroan termasuk dalam saham-saham yang dilarang untuk dialihkan dan/atau dijual dalam waktu 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
5. Perseroan memenuhi kriteria sebagai emiten dengan aset skala menengah sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Oleh Emiten Dengan Skala Kecil atau Emiten Dengan Skala Menengah, dikarenakan: (i) sesuai dengan Laporan Keuangan Perseroan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan, Perseroan memiliki total aset sebesar Rp. 107.787.620.289,- (seratus tujuh miliar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus dua puluh ribu dua ratus delapan puluh sembilan Rupiah); dan (ii) Perseroan tidak dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh: (a) pengendali dari emiten atau perusahaan publik yang bukan emiten skala kecil

atau emiten skala menengah; dan/atau (b) perusahaan yang memiliki aset lebih dari Rp. 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).

6. Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat berdasarkan Akta No. 10/3 September 2019, yang telah diberitahukan kepada Menhukham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0327557 tanggal 6 September 2019, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama	: Aulia Firdaus
Direktur	: Rully Muliarto
Direktur	: Andy Kesuma Natanael

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Ichsan Thalib
Komisaris	: Djumadi
Komisaris Independen	: Sjafardamsah
Komisaris Independen	: Muhammad Senang Sembiring

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut di atas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 33/2014.

Pada tanggal Pendapat Hukum ini Perseroan telah memiliki Sekretaris Perusahaan, Komite Audit, Unit Audit Internal dan fungsi nominasi dan remunerasi sebagai berikut:

Sekretaris Perusahaan : Rully Muliarto

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, pengangkatan Sekretaris Perusahaan Perseroan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Komite Audit

Ketua	: Sjafardamsyah
Anggota	: Irvandi
Anggota	: Ade Ikhwan

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit dan telah membentuk Komite Audit dengan susunan anggota tersebut di atas. Piagam Komite Audit dan pembentukan Komite Audit Perseroan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

Unit Audit Internal : Cholid Wuryanto

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan telah memiliki Piagam Audit Internal dan telah membentuk Unit Audit Internal. Piagam Audit Internal dan pembentukan Unit Audit Internal

Perseroan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan Dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan telah memiliki fungsi nominasi dan remunerasi yang dilaksanakan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

7. Perseroan telah memperoleh semua perijinan yang secara material dipersyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melaksanakan kegiatan usaha utamanya dan izin-izin tersebut masih berlaku sampai dengan dikeluarkannya Pendapat Hukum ini serta telah melaksanakan kewajiban yang secara material dipersyaratkan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan UUPT.
8. Perseroan telah melaksanakan kewajiban atas hal-hal yang wajib dipenuhinya dalam bidang ketenagakerjaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Perseroan pada tanggal Pendapat Hukum ini tidak terikat dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, tidak terdapat pembatasan bagi Perseroan untuk melaksanakan perubahan anggaran dasar sehubungan dengan Penawaran Umum dan tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang dapat membatasi hak-hak pemegang saham publik serta tidak terdapat pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum serta rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum.
10. Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Perseroan dalam rangka kegiatan usahanya masih berlaku pada Tanggal Laporan Pemeriksaan Segi Hukum adalah sah dan mengikat Perseroan serta tidak bertentangan dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Perseroan tidak berada dalam keadaan lalai atau cidera janji dan Perseroan tetap memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian-perjanjian yang bersangkutan dan tidak terdapat pembatasan-pembatasan pada perjanjian yang dibuat oleh Perseroan yang dapat membatasi hak-hak pemegang saham publik dan tidak terdapat pembatasan yang dapat menghalangi rencana Penawaran Umum serta rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum.
11. Perjanjian Dalam Rangka Penawaran Umum mengikat dan berlaku sah terhadap Perseroan serta telah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia termasuk namun tidak terbatas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal. Dalam rangka Penawaran Umum dan untuk mencatatkan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia, Perseroan telah memperoleh Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek dari PT. Bursa Efek Indonesia sesuai dengan Surat No. S-06575/BEI.PP2/10-2019 tanggal 17 Oktober 2019, perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas PT. Repower Asia Indonesia Tbk.
12. Seluruh dana hasil dari Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya Emisi, akan digunakan untuk pelunasan pembelian lahan untuk pengembangan di beberapa lokasi strategis dengan porsi sebagai berikut:
 - a. Lahan di Tangerang Kota sebesar 47,67%
 - 1) SHGB No : 169/Karawaci

- a) Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
Tahap I : Rp1.500.000.000,-
Tahap II : Rp69.483.000.000,-
 - b) Luas Tanah yang dibeli : 169/Karawaci : 6.196 m²
 - c) Nama Penjual : Mochamad Andy Arslan Djunaid
 - d) Nilai Transaksi : Rp70.583.000.000,-
- 2) SHGB No.: 168/karawaci
- a) Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
Tahap I : Rp1.500.000.000,-
Tahap II : Rp50.992.000.000,-
 - b) Luas Tanah yang dibeli : 168/Karawaci : 4.582 m²
 - c) Nama Penjual : Mochamad Andy Arslan Djunaid
 - d) Nilai Transaksi : Rp52.492.000.000,-
- b. Lahan di Bekasi Timur sebesar 36,36%
- 1) Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
Tahap I : Rp6.425.000.000,-
Tahap II : Rp90.000.000.000,-
 - 2) Luas Tanah yang dibeli : 3676/Margahayu : 14.030 m²
 - 3) Nama Penjual : Ichsan Thalib qq Ahmad Rizaki, Lukmanul Hakim, Iksan Syahroni, Ridwan As, Ahmad Fikri, Dede Zulkarnain, Ahmad Romdoni, Achmad Zazuli (ahli waris H. Achmad Sayuti)
 - 4) Nilai Transaksi: Rp96.425.000.000,-
- c. Lahan di Pasar Minggu sebesar 10,10%
- 1) Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:
Tahap I : Rp3.315.000.000,-
Tahap II : Rp25.000.000.000,-
 - 2) Luas Tanah yang dibeli : 03991/Pasar Minggu : 2.537 m²
 - 3) Nama Penjual : Ichsan Thalib

- 4) Nilai Transaksi : Rp28.315.000.000,-
- d. Lahan di Tangerang Selatan (Pondok Cabe) sebesar 5,87%
 - 1) Informasi jumlah dana yang dibayarkan terkait pembelian tanah:

Tahap I : Rp250.000.000,-
Tahap II : Rp250.000.000,-
Tahap III : Rp14.525.000.000,-
 - 2) Luas Tanah yang dibeli : 871/pondok cabe udik : 1.834 m² dan 872/pondok cabe udik : 2.340m²
 - 3) Nama Penjual : Yoshiko Maulin
 - 4) Nilai Transaksi : Rp15.025.000.000,-

Nilai transaksi pembelian tanah yang akan dibayarkan menggunakan dana hasil IPO adalah sebesar Rp.250.000.000.000 sebagai berikut:

	Lokasi	Harga	Tahap Pembayaran	Tanggal Pembayaran
1.	Tangerang Kota	Rp. 69.483.000.000,-	Tahap II	31 Desember 2019
2.	Tangerang Kota	Rp. 50.992.000.000,-	Tahap II	31 Desember 2019
3.	Bekasi Timur	Rp. 90.000.000.000,-	Tahap II	31 Desember 2019
4.	Pasar Minggu	Rp. 25.000.000.000,-	Tahap II	31 Desember 2019
5.	Tangerang Selatan	Rp. 14.525.000.000,-	Tahap III	20 Desember 2019
Total yang akan dibayarkan dengan dana IPO			Rp. 250.000.000.000,-	

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

Sehubungan dengan rencana pelunasan pembelian lahan pada rencana penggunaan dana huruf a terhadap lahan di Tangerang Kota adalah transaksi yang dilakukan oleh Perseroan dengan pihak ketiga yang tidak terafiliasi dengan Perseroan dan transaksi tersebut merupakan transaksi material (nilai transaksi adalah sebesar Rp. 123.075.000.000,- atau sebesar 120,57% dari Ekuitas Perseroan per 31 Mei 2019), sebagaimana dimaksud dalam Angka 3 huruf a nomor 6) huruf b) Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-614/BL/2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama ("Peraturan No. IX.E.2"). Sehingga, berdasarkan ketentuan Angka 3 huruf b Peraturan No. IX.E.2, Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan atas Informasi atau Fakta Material Oleh Emiten atau Perusahaan Publik ("POJK 31/2015").

Selanjutnya, sehubungan dengan rencana pelunasan pembelian lahan pada rencana penggunaan dana huruf b dan c di atas yaitu lahan di Bekasi Timur dan lahan di Pasar Minggu, adalah merupakan: (i) transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Angka 2 huruf c nomor 5 Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-412/BL/2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("Peraturan No.

IX.E.1"); dan (ii) transaksi material (nilai transaksi adalah sebesar Rp. 124.740.000.000,- atau sebesar 123% dari Ekuitas Perseroan per 31 Mei 2019) dan (iii) tidak memiliki benturan kepentingan, berdasarkan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Pembelian Tanah dan Bangunan No. 00089/2.0009-00/BI/03/0008/1/IX/2019 tertanggal 10 September 2019 ("Pendapat Kewajaran") yang diterbitkan oleh KJPP Antonius Setiady & Rekan ("KJPP"), sebagaimana dimaksud dalam Angka 3 huruf a nomor 6) huruf b) Peraturan No. IX.E.2. Sehingga, sesuai dengan ketentuan Angka 5 huruf a nomor 1) Peraturan No. IX.E.1, Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.2. Berdasarkan ketentuan Angka 3 huruf b Peraturan No. IX.E.2, Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 31/2015.

Perseroan telah mengungkapkan keterbukaan informasi yakni sebagai berikut:

- a. Obyek transaksi yang akan ditransaksikan:
 - 1) Tanah kosong di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m2, dengan Sertifikat atas nama Drs. Ichsan Thalib; dengan harga jual beli sebesar Rp. 28.315.000.000,-;
 - 2) Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m2 dengan sertifikat atas nama H. Achmad Sayuti, dengan harga jual beli sebesar Rp. 96.425.000.000,-.
- b. Nilai Wajar Transaksi yang bersangkutan: Berdasarkan Pendapat Kewajaran KJPP nilai wajar transaksi adalah sebesar Rp. 127.030.410.000,-, dengan rincian yang terdiri dari dari:
 - 1) Nilai Pasar Tanah kosong di Jl Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m2, dengan Sertifikat atas nama Drs. Ichsan Thalib; sebesar Rp. 28.820.410.000,-;
 - 2) Nilai Pasar Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m2 dengan sertifikat atas nama H. Achmad Sayuti, sebesar Rp. 98.210.000.000,-.

Dalam keterbukaan informasi Perseroan juga telah mencantumkan ringkasan atas Pendapat Kewajaran.
- c. Rencana nilai transaksi: Rp. 124.740.000.000,-.
- d. Nama-Nama pihak yang bertransaksi: (i) Pembeli: Perseroan, dan (ii) Penjual: Drs. Ichsan Thalib.
- e. Sifat hubungan Afiliasi: Drs. Ichsan Thalib merupakan Direktur Utama dari Perseroan.
- f. Pertimbangan dilakukannya transaksi ini:

Rencana Transaksi ini bukan merupakan Rencana yang mengandung benturan kepentingan mengingat Rencana Transaksi ini dibutuhkan dalam rangka meningkatkan pendapatan penjualan Perseroan dan memiliki kontribusi nilai tambah dari Rencana Transaksi bagi Perseroan diantaranya:

- Dengan dijalankannya Rencana Transaksi, maka Perseroan diharapkan memiliki kemampuan mengatur sumber pendanaan internalnya untuk kebutuhan modal kerja guna peningkatan persediaan lahan untuk pembangunan properti guna meningkatkan penpatan penjualan sehingga dapat meningkatkan kinerja Perseroan.
- Dengan peningkatan pendapatan penjualan karena lokasi dari properti yang dibangun diatas ke dua lokasi tanah yang dibeli cukup menarik karena lokasinya cukup strategis, diharapkan kemampuan Perseroan memperoleh laba pun meningkat. Di samping itu dengan peningkatan perolehan laba, maka diharapkan saldo rugi (Retained earning yang negatif) dapat tertutup dan menjadi positif. Hal ini memungkinkan Perseroan untuk melakukan pembagian deviden.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, KJPP berpendapat bahwa rencana transaksi ini adalah wajar, sehingga Perseroan memutuskan untuk melakukan transaksi Afiliasi, dikarenakan alternatif-alternatif yang ditawarkan oleh pihak ketiga tidak memiliki hal-hal sebagaimana, disampaikan di atas.

13. Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang terlibat perkara hukum baik perkara perdata dan/atau pidana termasuk sengketa atau perselisihan yang berpotensi diajukan ke Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia, perkara kepailitan dan/atau hak atas kekayaan intelektual di Pengadilan Niaga, perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara, perkara perburuhan di Pengadilan Hubungan Industrial, perkara perpajakan di Pengadilan Pajak dan/atau perkara lainnya di badan arbitrase manapun, baik di Indonesia maupun di luar negeri, termasuk di Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau somasi/klaim yang telah atau mungkin timbul dan dapat berdampak material terhadap keadaan keuangan atau kelangsungan usaha Perseroan yang dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan dan Rencana Penawaran Umum.
14. Perseroan memiliki secara sah harta kekayaannya berupa tanah dan bangunan ("Harta Kekayaan"), dan Harta Kekayaan dimaksud: (i) telah dilengkapi dengan dokumen-dokumen bukti kepemilikan yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (ii) pada tanggal Pendapat Hukum tidak sedang berada dalam keadaan dipersengketakan dengan pihak lain; dan (iii) pada tanggal Pendapat Hukum ini Harta Kekayaan tidak sedang dibebankan dengan hak jaminan/agunan untuk menjamin kewajiban Perseroan kepada pihak ketiga.
15. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan hasil pemeriksaan kami Perseroan tidak memiliki penyertaan berupa saham dalam anak perusahaan baik yang dimiliki oleh Perseroan secara langsung maupun tidak langsung.
16. Berdasarkan hasil pemeriksaan kami, Perseroan belum mengasuransikan Harta Kekayaan untuk menutup resiko kerugian atau kerusakan fisik yang tidak terduga yang mungkin terjadi atas Harta Kekayaan.
17. Aspek-aspek dari segi hukum yang terungkap dan disajikan dalam Prospektus yang diterbitkan oleh Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum ini telah sesuai dengan hasil pemeriksaan dari segi hukum kami sebagaimana ternyata dalam Laporan Pemeriksaan Segi Hukum yang kami siapkan.

Demikian Pendapat Hukum ini kami buat berdasarkan keterangan dan dokumen-dokumen yang kami peroleh sebagaimana layaknya Konsultan Hukum yang bebas dan mandiri serta terlepas dari

kepentingan pribadi baik langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha Perseroan ataupun afiliasinya.

[halaman ini sengaja dikosongkan]

Demikian Pendapat Hukum ini kami buat berdasarkan keterangan dan dokumen-dokumen yang kami peroleh sebagaimana layaknya Konsultan Hukum yang bebas dan mandiri serta terlepas dari kepentingan pribadi baik langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan usaha Perseroan ataupun afiliasinya.

Hormat kami,
Andreas, Sheila & Partners



Andreas Hartono, S.H., LL.M., MCI Arb.
STTD No. STTD-KH-90/PM.2/2018
HKHPM No. 200835

Tembusan:

1. Yth. Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan.
2. Yth. Direksi PT. Bursa Efek Indonesia.
3. Yth. Direksi PT. MNC Sekuritas.
4. Yth. Direksi UOB Kay Hian Sekuritas.

XIV. LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN

Berikut ini disajikan laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Raynold Nainggolan, Partner dengan Nomor Registrasi AP 1317, serta laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 dan kinerja keuangan dan arus kas untuk periode yang berakhir pada tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017 dan 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh Sempurna Bahri, Partner dengan Nomor Registrasi AP 0098 pada Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto dan Rekan dengan opini Tanpa Modifikasian.

Halaman ini sengaja dikosongkan



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
31 MEI 2019 DAN 31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016,
SERTA UNTUK PERIODE LIMA BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL-TANGGAL 31 MEI 2019 DAN 2018, DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016**

Kami yang bertanda-tangan dibawah ini:

1. Nama : **Aulia Firdaus**
Alamat kantor : Jalan Warung Buncit Raya No 65
Kel. Kalibata Kec. Pancoran Jakarta Selatan
Alamat domisili : Jalan Marunda Baru IV Blok 4 No 14
Kel. Marunda Kec. Cilincing Jakarta Utara
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : **Rully Muliarto**
Alamat kantor : Jalan Warung Buncit Raya No 65
Kel. Kalibata Kec. Pancoran Jakarta Selatan
Alamat domisili : Jalan Tumaritis No 2 Rt005/Rw003
Kel. Cilandak Barat Kec. Cilandak Jakarta Selatan
Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 24 Oktober 2019


Aulia Firdaus
Direktur Utama


Rully muliarto
Direktur

Halaman ini sengaja dikosongkan



Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

Registered Public Accountants

Member of **auditrust** International

Head Office License No.1418/KM.1/2012

Branch Office License No.109/KM.1/2013

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00238/2.0927/AU.1/03/1317-2/1/X/2019

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Repower Asia Indonesia Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Repower Asia Indonesia Tbk ("Perusahaan") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 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 material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung Jawab Auditor

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

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

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



Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

Registered Public Accountants
Member of **auditrust** International
Head Office License No.1418/KM.1/2012
Branch Office License No.109/KM.1/2013

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Repower Asia Indonesia Tbk tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal-hal Lain

Kami sebelumnya telah menerbitkan laporan auditor independen No. 00218/2.0927/AU.1/03/1317-4/1/IX/2019 tertanggal 9 September 2019 dan 00227/2.0927/AU.1/03/1317-4/1/X/2019 tertanggal 7 Oktober 2019 atas laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 serta untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016. Sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum saham perdana, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut, sebagaimana dijelaskan pada Catatan 27 atas laporan keuangan.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam prospektus sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan untuk digunakan, untuk tujuan lain.

Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan

Raynold Nainggolan

Registrasi Akuntan Publik No. AP.1317

24 Oktober 2019

Head Office

Perkantoran Sentra Kramat Blok A.11 | Jalan Kramat Raya No.7-9 | Jakarta 10450 – Indonesia
Phone : +62 21 3910600 | +62 21 3910580 | Fax : +62 21 391583

Branch Office

Ruko Bukit Beruntung Blok C.2 | Batam 29400 – Indonesia
Phone : +62 778 466866 | +62 778 461515 | Fax : +62 778 462342

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan bank	2c,4	1.825.118.579	549.081.868	2.095.850.218	21.824.997
Piutang usaha - pihak ketiga	5	623.050.000	341.900.000	-	-
Persediaan	2d,6	59.676.932.300	51.059.141.314	48.569.396.201	42.943.459.131
Pajak dibayar dimuka		124.721.000	42.500.000	-	-
Uang muka pembelian	7	9.990.000.000	-	-	-
Total Aset Lancar		72.239.821.879	51.992.623.182	50.665.246.419	42.965.284.128
ASET TIDAK LANCAR					
Aset tetap - neto	2f,8	23.790.778.536	33.477.561	51.955.124	10.432.687
Properti investasi	2e,9	11.230.000.000	-	-	-
Total Aset Tidak Lancar		35.020.778.536	33.477.561	51.955.124	10.432.687
TOTAL ASET		107.260.600.415	52.026.100.743	50.717.201.543	42.975.716.815
LIABILITAS DAN EKUITAS					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang pajak	10b	568.224.409	328.445.455	-	-
Uang muka penjualan	11	3.988.828.000	2.181.233.000	4.309.740.200	495.000.000
Total Liabilitas Jangka Pendek		4.557.052.409	2.509.678.455	4.309.740.200	495.000.000
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang pihak berelasi	2i,12	-	45.240.256.682	42.743.278.738	38.103.967.387
Liabilitas imbalan kerja	2j,13	622.180.309	568.651.364	468.196.721	372.461.527
Total Liabilitas Jangka Panjang		622.180.309	45.808.908.046	43.211.475.459	38.476.428.914
Total Liabilitas		5.179.232.718	48.318.586.501	47.521.215.659	38.971.428.914
EKUITAS					
Modal saham -nilai nominal	14				
Rp25 per saham pada tanggal					
31 Mei 2019 dan Rp1.000 per saham pada					
tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016					
Modal dasar - 16.530.560.000 saham					
pada tanggal 31 Mei 2019 dan					
50.000 saham pada tanggal					
31 Desember 2018, 2017 dan 2016					
Modal ditempatkan dan disetor					
4.132.640.000 saham pada tanggal					
31 Mei 2019 dan 5.000.000 saham pada					
tanggal 31 Desember 2018, 2017					
dan 2016		103.316.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Penghasilan komprehensif lain		(20.703.808)	(16.048.817)	(9.788.379)	(4.156.259)
Defisit		(1.213.928.495)	(1.276.436.941)	(1.794.225.737)	(991.555.840)
Total Ekuitas		102.081.367.697	3.707.514.242	3.195.985.884	4.004.287.901
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		107.260.600.415	52.026.100.743	50.717.201.543	42.975.716.815

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

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2019 (Lima Bulan)	2018 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
PENJUALAN	2h,15	3.153.318.182	6.329.000.000	7.865.363.636	-	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	2h,16	2.487.835.869	4.825.390.198	6.238.316.592	-	-
LABA BRUTO		665.482.313	1.503.609.802	1.627.047.044	-	-
BEBAN USAHA						
Beban pemasaran		134.460.750	60.522.727	100.360.538	19.680.000	43.719.200
Beban administrasi dan umum	17	396.572.939	381.996.570	849.321.768	788.643.618	662.851.564
Total Beban Usaha		531.033.689	442.519.297	949.682.306	808.323.618	706.570.764
LABA (RUGI) USAHA		134.448.624	1.061.090.505	677.364.738	(808.323.618)	(706.570.764)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN	18					
Penghasilan lain-lain		12.886.005	37.486.058	50.107.164	11.287.405	3.804.860
Beban lain-lain		(5.993.228)	(9.209.882)	(13.049.015)	(5.633.684)	(3.023.913)
Penghasilan Lain-lain - Neto		6.892.777	28.276.176	37.058.149	5.653.721	780.947
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		141.341.401	1.089.366.681	714.422.887	(802.669.897)	(705.789.817)
PAJAK FINAL	10c	(78.832.955)	(155.384.091)	(196.634.091)	-	-
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		62.508.446	933.982.590	517.788.796	(802.669.897)	(705.789.817)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN		-	-	-	-	-
LABA (RUGI) NETO PERIODE/TAHUN BERJALAN		62.508.446	933.982.590	517.788.796	(802.669.897)	(705.789.817)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN						
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:						
Pengukuran kembali atas program pensiun manfaat pasti	2j,13	(4.654.991)	(2.608.516)	(6.260.438)	(5.632.120)	(4.156.259)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		(4.654.991)	(2.608.516)	(6.260.438)	(5.632.120)	(4.156.259)
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE/TAHUN BERJALAN		57.853.455	931.374.074	511.528.358	(808.302.017)	(709.946.076)
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	19	3,13	46,70	25,89	(40,13)	(35,29)

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

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor	Penghasilan Komprehensif Lain	Defisit	Total Ekuitas
Saldo 1 Januari 2016	100.000.000	-	(285.766.023)	(185.766.023)
Tambahan setoran modal	4.900.000.000	-	-	4.900.000.000
Rugi netto tahun berjalan	-	-	(705.789.817)	(705.789.817)
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	(4.156.259)	-	(4.156.259)
Saldo 31 Desember 2016	5.000.000.000	(4.156.259)	(991.555.840)	4.004.287.901
Rugi netto tahun berjalan	-	-	(802.669.897)	(802.669.897)
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	(5.632.120)	-	(5.632.120)
Saldo 31 Desember 2017	5.000.000.000	(9.788.379)	(1.794.225.737)	3.195.985.884
Laba netto periode berjalan	-	-	933.982.590	933.982.590
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	(2.608.516)	-	(2.608.516)
Saldo 31 Mei 2018	5.000.000.000	(12.396.895)	(860.243.147)	4.127.359.958
Saldo 1 Januari 2018	5.000.000.000	(9.788.379)	(1.794.225.737)	3.195.985.884
Laba netto tahun berjalan	-	-	517.788.796	517.788.796
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	(6.260.438)	-	(6.260.438)
Saldo 31 Desember 2018	5.000.000.000	(16.048.817)	(1.276.436.941)	3.707.514.242
Tambahan setoran modal	98.316.000.000	-	-	98.316.000.000
Laba netto periode berjalan	-	-	62.508.446	62.508.446
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	(4.654.991)	-	(4.654.991)
Saldo 31 Mei 2019	103.316.000.000	(20.703.808)	(1.213.928.495)	102.081.367.697

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

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk

LAPORAN ARUS KAS

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2019 (Lima Bulan)	2018 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
Penerimaan kas dari pelanggan		4.910.095.000	2.979.306.552	5.673.592.800	3.814.740.200	495.000.000
Pembayaran kas kepada pemasok dan operasional lainnya		(3.256.736.150)	(4.215.180.285)	(6.414.386.150)	(1.120.651.998)	(5.020.838.253)
Pembayaran kas untuk karyawan	17	(290.000.000)	(285.050.000)	(616.650.000)	(560.062.981)	(456.457.256)
Pembayaran pajak penghasilan		(151.606.819)	(155.384.091)	(189.325.000)	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		<u>1.211.752.031</u>	<u>(1.676.307.824)</u>	<u>(1.546.768.350)</u>	<u>2.134.025.221</u>	<u>(4.982.295.509)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
Perolehan aset tetap	8	-	-	-	(60.000.000)	(13.910.250)
Uang muka pembelian tanah	7	(9.990.000.000)	-	-	-	-
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(9.990.000.000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(60.000.000)</u>	<u>(13.910.250)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Penerimaan setoran modal		10.054.284.680	-	-	-	4.900.000.000
Penerimaan (Pembayaran) pihak berelasi		-	-	-	-	118.030.756
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		<u>10.054.284.680</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.018.030.756</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK		<u>1.276.036.711</u>	<u>(1.676.307.824)</u>	<u>(1.546.768.350)</u>	<u>2.074.025.221</u>	<u>21.824.997</u>
KAS DAN BANK PADA AWAL PERIODE/TAHUN		<u>549.081.868</u>	<u>2.095.850.218</u>	<u>2.095.850.218</u>	<u>21.824.997</u>	<u>-</u>
KAS DAN BANK PADA AKHIR PERIODE/TAHUN		<u>1.825.118.579</u>	<u>419.542.394</u>	<u>549.081.868</u>	<u>2.095.850.218</u>	<u>21.824.997</u>

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

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Repower Asia Indonesia ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia pada tanggal 13 Maret 2011 berdasarkan akta No. 04 oleh Notaris Titik Krisna Murti Wikaningsih Hastuti, S.H., M.KN,. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. AHU-23938.AH.01.01 Tahun 2011 tanggal 11 Mei 2011. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No.173 tanggal 31 Mei 2019 dari Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta. Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH. 01.03-0291948 Tahun 2019 tanggal 28 Juni 2019.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Saat ini kegiatan usaha utama Perusahaan adalah dalam bidang usaha pembelian, penjualan, pengoperasian real estat. Perusahaan berkantor pusat di Jalan Warung Buncit Raya No.65 Kalibata, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan.

PT Enam Berlian Sinergi, didirikan di Republik Indonesia, adalah entitas induk terakhir dari Perusahaan.

b. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018, 2017 dan 2016
Dewan Komisaris		
Komisaris	Ichsan Thalib	Syamsu Rizal Djosan
Direksi		
Direktur	Aulia Firdaus	Tito Dartoyo

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, masing-masing sebanyak 8, 8, 8 dan 9 karyawan (tidak diaudit).

c. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 24 Oktober 2019.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK") yang meliputi Pernyataan (PSAK) dan Interpretasi (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan Regulator Pasar Modal.

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengklasifikasikan arus kas menurut aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

b. Standar akuntansi yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif

PSAK yang telah diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dan berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

PSAK 71, "Instrumen Keuangan"

PSAK ini mengatur klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan berdasarkan karakteristik dari arus kas kontraktual dan model bisnis entitas; metode kerugian kredit yang diharapkan untuk penurunan nilai yang menghasilkan informasi yang lebih tepat waktu, relevan dan dimengerti oleh pemakai laporan keuangan; akuntansi untuk lindung nilai yang merefleksikan manajemen risiko entitas lebih baik dengan memperkenalkan persyaratan yang lebih umum berdasarkan pertimbangan manajemen.

PSAK 72 "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan"

PSAK 72 menetapkan prinsip yang diterapkan entitas untuk melaporkan informasi yang berguna kepada pengguna laporan keuangan tentang sifat, jumlah, waktu, dan ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang timbul dari kontrak dengan pelanggan.

PSAK 72 akan menggantikan seluruh standar yang terkait dengan pengakuan pendapatan yang ada saat ini, yaitu:

- a. PSAK 23: Pendapatan;
- b. PSAK 34: Kontrak Konstruksi;
- c. ISAK 10: Program Loyalitas Pelanggan,
- d. ISAK 21: Perjanjian Konstruksi Real Estat,
- e. ISAK 27: Pengalihan Aset Dari Pelanggan, dan
- f. PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Untuk dapat menentukan pengakuan pendapatan, Pernyataan ini mensyaratkan entitas untuk melakukan analisis transaksi berdasarkan kontrak terlebih dahulu, yang terdiri dari 5 (lima) tahapan berikut:

- a. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan;
- b. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan;
- c. Menentukan harga transaksi;
- d. Mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan; dan
- e. Mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas telah menyelesaikan kewajiban

PSAK 73 "Sewa"

PSAK 73 menetapkan prinsip pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan sewa. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa penyewa dan pesewa menyediakan informasi yang relevan yang merepresentasikan dengan tepat transaksi tersebut. Informasi ini memberikan dasar bagi pengguna laporan keuangan untuk menilai dampak transaksi sewa pada posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas entitas.

PSAK 73: Sewa akan menggantikan:

- a. PSAK 30: Sewa;
- b. ISAK 8: Penentuan Apakah Suatu Perjanjian Mengandung Suatu Sewa;
- c. ISAK 23: Sewa Operasi - Insentif;
- d. ISAK 24: Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa; dan
- e. ISAK 25: Hak atas Tanah.

Perusahaan sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan.

c. Kas dan Bank

Kas dan Bank terdiri dari saldo kas dan bank yang tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya

d. Persediaan

Persediaan yang terdiri dari rumah hunian siap dijual, tanah dalam pengembangan dan unit bangunan rumah hunian dalam konstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah dalam pengembangan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat dan dipindahkan ke rumah hunian tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya konstruksi dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pembangunan real estat dan dipindahkan ke rumah hunian tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya pra perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan

Perusahaan tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan pada saat terjadinya.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real estat diakui pada saat terjadinya.

e. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai untuk menghasilkan rental dan/atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya.

Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, jika ada.

Properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat aset berupa bangunan selama 20 tahun.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa datang yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Grup menggunakan model biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

f. Aset Tetap

Perusahaan menerapkan PSAK No.16 "Aset tetap". Aset tetap dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Tanah tidak disusutkan dan aset tetap lainnya disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	20
Kendaraan	4
Inventaris kantor	4

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau 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.

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

g. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Berdasarkan PSAK No. 48 “Penurunan Nilai Aset”, pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, jumlah tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi.

h. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan real estat dengan metode persentase penyelesaian sesuai dengan PSAK No. 44, “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat”.

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

1. Proses penjualan telah selesai;
2. Harga jual akan tertagih;
3. Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; 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.

Jika terdapat salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran yang diterima dari pembeli diakui sebagai uang muka penjualan sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan proyek real estat tersebut.

i. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7, “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”.

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

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

- 1) Orang atau anggota keluarga terdekatnya dikatakan memiliki relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - a. Memiliki pengendalian ataupun pengendalian bersama terhadap entitas pelapor
 - b. Memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas pelapor, atau
 - c. Merupakan personil manajemen kunci dari entitas pelapor ataupun entitas induk dari entitas pelapor.
- 2) Suatu entitas dikatakan memiliki relasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu dari hal berikut ini:
 - a. Entitas tersebut dengan entitas pelapor adalah anggota dari Perusahaan yang sama.
 - b. Merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas (atau entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut merupakan anggota suatu Perusahaan di mana entitas adalah anggota dari Perusahaan tersebut).
 - c. Entitas tersebut dengan entitas lainnya adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - d. Satu entitas yang merupakan ventura bersama dari pihak ketiga serta entitas lain yang merupakan entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - e. Entitas yang merupakan suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah penyelenggara program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - f. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1) di atas.
 - g. Orang yang diidentifikasi dalam angka (1) (i) memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas atau personil manajemen kunci dari entitas tersebut.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi dan telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

j. Imbalan Kerja

Perusahaan menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-Undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK No. 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Ketika entitas memiliki surplus dalam program imbalan pasti, maka entitas mengukur aset imbalan pasti pada jumlah yang lebih rendah antara surplus program imbalan pasti dan batas atas aset yang ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Pengukuran kembali terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen atau kurtailmen terjadi dan ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

k. Informasi Segmen

Perusahaan menerapkan PSAK No. 5 "Segmen Operasi". Segmen adalah komponen dari Perusahaan yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.

Jumlah setiap unsur segmen yang dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

Pendapatan, beban, hasil usaha, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut.

Pendapatan, beban, hasil usaha, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut.

l. Perpajakan

Pajak Penghasilan Final

Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada penghitungan laba atau rugi tahun berjalan, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Jika penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

m. Instrumen Keuangan

(1) Aset keuangan

Pengakuan awal

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi yang pada awalnya diukur dengan nilai wajar. Klasifikasi aset keuangan antara lain sebagai aset keuangan yang ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL), investasi dimiliki hingga jatuh tempo (HTM), pinjaman yang diberikan dan piutang atau aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS). Perusahaan menetapkan klasifikasi aset keuangannya pada saat pengakuan awal dan, sepanjang diperbolehkan dan diperlukan, ditelaah kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode pelaporan.

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai.

Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui pada laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika, dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Perusahaan mengalihkan aset keuangan, maka Perusahaan mengevaluasi sejauh mana Perusahaan tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

(2) Liabilitas keuangan

Pengakuan awal

Perusahaan menetapkan klasifikasi liabilitas keuangannya pada saat pengakuan awal. Instrumen utang dan ekuitas dikelompokkan sebagai liabilitas keuangan atau sebagai ekuitas sesuai dengan substansi pengaturan kontraktual.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditentukan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Instrumen keuangan majemuk, seperti obligasi atau instrumen sejenis yang dapat dikonversi oleh pemegangnya menjadi saham biasa dengan jumlah yang telah ditetapkan, dipisahkan antara liabilitas keuangan dan ekuitas sesuai dengan substansi pengaturan kontraktual. Pada tanggal penerbitan instrumen keuangan majemuk, nilai wajar dari komponen liabilitas diestimasi dengan menggunakan suku bunga yang berlaku di pasar untuk instrumen non-convertible yang serupa.

Jumlah ini dicatat sebagai liabilitas dengan dasar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif sampai dengan liabilitas tersebut berakhir melalui konversi atau pada tanggal instrumen jatuh tempo. Komponen ekuitas ditentukan dengan cara mengurangi jumlah komponen liabilitas dari keseluruhan nilai wajar instrumen keuangan majemuk. Jumlah tersebut diakui dan dicatat dalam ekuitas, dikurangi dengan pajak penghasilan, dan tidak ada pengukuran setelah pengakuan awal.

Pengukuran selanjutnya

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Perusahaan dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

(3) Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

(4) Instrumen keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif.

o. Laba per Saham

Perusahaan menerapkan PSAK No. 56 "Laba Per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa Perusahaan, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat asumsi dan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah tercatat aset dan liabilitas tertentu pada akhir periode pelaporan. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut. Estimasi, asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan berdasarkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 55, Analisis aset dan liabilitas keuangan.

Taksiran nilai realisasi neto persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto untuk persediaan yang telah selesai ditentukan berdasarkan keadaan pasar dan harga yang tersedia pada tanggal pelaporan dan ditentukan oleh Perusahaan sesuai dengan transaksi pasar terkini.

Nilai realisasi neto untuk persediaan dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk persediaan sama yang telah selesai, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian persediaan.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Menilai jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Jumlah terpulihkan aset nonkeuangan didasarkan pada estimasi dan asumsi khususnya mengenai prospek pasar dan arus kas terkait dengan aset. Estimasi arus kas masa depan mencakup perkiraan mengenai pendapatan masa depan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini mungkin memiliki dampak material terhadap pengukuran jumlah terpulihkan dan bisa mengakibatkan penyesuaian penyisihan penurunan nilai yang sudah dibukukan.

Menentukan pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Masa manfaat ekonomis properti Investasi dan aset tetap

Masa manfaat properti investasi dan aset tetap Perusahaan ditentukan berdasarkan jumlah periode dimana aset tersebut diharapkan untuk digunakan. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan bila berbeda dari estimasi sebelumnya.

Perubahan masa manfaat properti investasi dan aset tetap akan mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui pada laba rugi.

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Kas	20.000.000	15.000.000	10.000.000	8.000.000
Bank				
PT Bank Pan Indonesia (Persero) Tbk	1.787.305.235	395.263.176	2.068.076.308	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.738.344	17.743.692	17.773.910	13.824.997
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.075.000	121.075.000	-	-
Sub total	1.805.118.579	534.081.868	2.085.850.218	13.824.997
Total	1.825.118.579	549.081.868	2.095.850.218	21.824.997

Kas dan bank seluruhnya dalam mata uang Rupiah dan ditempatkan pada pihak ketiga. tidak terdapat kas di bank yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA

	<u>31 Mei 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>
Penjualan rumah	<u>623.050.000</u>	<u>341.900.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Mei 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>
Belum jatuh tempo	623.050.000	341.900.000	-	-
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:				
1 - 30 hari	-	-	-	-
31 - 60 hari	-	-	-	-
diatas 61 hari	-	-	-	-
Total	<u>623.050.000</u>	<u>341.900.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Saldo piutang usaha tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018 seluruhnya dari pihak ketiga, dan manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas piutang usaha tersebut.

6. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Mei 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>
Rumah hunian dalam konstruksi	996.008.317	763.194.085	71.916.136	489.552.752
Tanah dalam pengembangan	55.183.265.004	46.237.332.282	45.112.341.938	42.453.906.379
Rumah hunian siap dijual	3.497.658.979	4.058.614.947	3.385.138.127	-
Total	<u>59.676.932.300</u>	<u>51.059.141.314</u>	<u>48.569.396.201</u>	<u>42.943.459.131</u>

Rumah hunian dalam konstruksi

Mutasi rumah hunian dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	<u>31 Mei 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>
Saldo awal	763.194.085	71.916.136	489.552.752	-
Pembangunan konstruksi	740.149.883	2.546.827.479	1.365.969.220	489.552.752
Reklasifikasi ke rumah siap dijual	(507.335.651)	(1.855.549.530)	(1.783.605.836)	-
Saldo Akhir	<u>996.008.317</u>	<u>763.194.085</u>	<u>71.916.136</u>	<u>489.552.752</u>

Rumah hunian dalam konstruksi merupakan biaya pembangunan rumah yang masih dalam proses konstruksi. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek. Rumah hunian dalam konstruksi pada 31 Mei 2019 terdiri dari 3 unit dengan persentase penyelesaian masing-masing sebesar 85%, 15% dan 5%. Rata-rata pembangunan unit rumah diselesaikan dalam jangka waktu sekitar 4 bulan.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Tanah dalam pengembangan

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Saldo awal	46.237.332.282	45.112.341.938	42.453.906.379	16.120.867.846
Penambahan:				
Pembelian tanah	7.291.616.320	-	-	3.021.200.000
Pengembangan tanah	3.073.860.652	6.181.234.226	4.259.967.850	23.311.838.533
Reklasifikasi ke rumah hunian siap dijual	(1.160.061.988)	(5.056.243.882)	(1.601.532.291)	-
Reklasifikasi ke beban pokok penjualan	(259.482.262)	-	-	-
Saldo Akhir	55.183.265.004	46.237.332.282	45.112.341.938	42.453.906.379

Tanah dalam pengembangan merupakan tanah yang sedang dikembangkan untuk pembangunan perumahan Botanical Puri Asri yang berlokasi di Jalan Perdamaian Kelurahan Tanah Baru Kecamatan Beji, Depok, Jawa Barat dengan jumlah 92 unit dan luas tanah 18.212 m².

Pada tanggal 31 Mei 2019 Perusahaan membeli 5 Kavling tanah di Perumahan Grand Botanical Garden seluas 729 m² sebesar Rp7.291.616.320 yang berlokasi di Cipedak, Jagakarsa, Jakarta selatan (Catatan 24).

Rumah hunian siap dijual

Mutasi rumah hunian siap dijual adalah sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Saldo awal	4.058.614.947	3.385.138.127	-	-
Reklasifikasi dari:				
Rumah hunian dalam konstruksi	507.335.651	1.855.549.530	1.783.605.836	-
Tanah dalam pengembangan	1.160.061.988	5.056.243.882	1.601.532.291	-
Pengurangan ke beban pokok penjualan	(2.228.353.607)	(6.238.316.592)	-	-
Saldo Akhir	3.497.658.979	4.058.614.947	3.385.138.127	-

Pada tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Persediaan rumah hunian siap jual dan bangunan dalam konstruksi tidak diasuransikan dan manajemen sedang mengevaluasi dampak resiko dan kerugian atas tidak diasuransikannya persediaan.

Perusahaan telah menunjuk jasa penilai independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Antonius Setiady dan Rekan dalam laporannya No. 00107/2.0029-00/PI/03/0008/1/IX/2019 tertanggal 7 Oktober 2019 sebagai pengganti laporan No. 00090/2.0029-00/PI/03/0008/1/IX/2019 tertanggal 5 September 2019 dengan menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar untuk menilai tanah dan bangunan rumah hunian pada Perumahan Botanical Puri Asri pada tanggal 31 Mei 2019 dengan nilai wajar sebesar Rp67.432.299.000 dengan rincian sebagai berikut:

- Tanah sebesar Rp58.252.100.000.
- Rumah siap jual dan dalam konstruksi sebesar Rp9.180.199.000.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Perusahaan telah menunjuk jasa penilai independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Antonius Setiady dan Rekan dalam laporannya No. 00107/2.0029-00/PI/03/0008/1/IX/2019 tertanggal 7 Oktober 2019 sebagai pengganti laporan No. 00090/2.0029-00/PI/03/0008/1/IX/2019 tertanggal 5 September 2019 dengan menggunakan pendekatan pasar untuk menilai 5 kavling tanah di Perumahan Grand Botanical Garden yang berlokasi di Cipedak, Jagakarsa, Jakarta selatan pada tanggal 31 Mei 2019 dengan nilai wajar sebesar Rp7.484.520.000.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.

7. UANG MUKA PEMBELIAN

	<u>31 Mei 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2016</u>
Uang muka pembelian tanah				
Tanah Bekasi Timur	6.425.000.000	-	-	-
Tanah Pasar Minggu	3.315.000.000	-	-	-
Tanah Pondok Cabe	250.000.000	-	-	-
Total	<u>9.990.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Uang muka pembelian atas tanah Bekasi Timur dan Pasar Minggu masing-masing sebesar Rp6.425.000.000 dan Rp3.315.000.000 merupakan uang muka kepada Ichsan Thalib, pihak berelasi, terkait dengan pembelian tanah (Catatan 24).

Uang muka pembelian atas tanah Pondok Cabe sebesar Rp250.000.000 merupakan uang muka kepada Yoshiko Maulin terkait dengan pembelian tanah (Catatan 24).

8. ASET TETAP

Aset tetap merupakan aset tetap pemilikan langsung dengan rincian sebagai berikut:

	<u>Saldo</u> <u>1 Januari 2019</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo</u> <u>31 Mei 2019</u>
Biaya Perolehan				
Tanah	-	19.268.189.982	-	19.268.189.982
Bangunan	-	4.496.809.978	-	4.496.809.978
Kendaraan	60.000.000	-	-	60.000.000
Inventaris kantor	13.910.250	-	-	13.910.250
Total Biaya Perolehan	<u>73.910.250</u>	<u>23.764.999.960</u>	<u>-</u>	<u>23.838.910.210</u>

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. ASET TETAP (Lanjutan)

	Saldo 1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Mei 2019
Akumulasi Penyusutan				
Tanah dan bangunan	-	-	-	-
Kendaraan	30.000.000	6.250.000	-	36.250.000
Inventaris kantor	10.432.689	1.448.985	-	11.881.674
Total Akumulasi Penyusutan	40.432.689	7.698.985	-	48.131.674
Nilai Buku	33.477.561			23.790.778.536

	Saldo 1 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2018
Biaya Perolehan				
Kendaraan	60.000.000	-	-	60.000.000
Inventaris kantor	13.910.250	-	-	13.910.250
Total Biaya Perolehan	73.910.250	-	-	73.910.250
Akumulasi Penyusutan				
Kendaraan	15.000.000	15.000.000	-	30.000.000
Inventaris kantor	6.955.126	3.477.563	-	10.432.689
Total Akumulasi Penyusutan	21.955.126	18.477.563	-	40.432.689
Nilai Buku	51.955.124			33.477.561

	Saldo 1 Januari 2017	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2017
Biaya Perolehan				
Kendaraan	-	60.000.000	-	60.000.000
Inventaris kantor	13.910.250	-	-	13.910.250
Total Biaya Perolehan	13.910.250	60.000.000	-	73.910.250
Akumulasi Penyusutan				
Kendaraan	-	15.000.000	-	15.000.000
Inventaris kantor	3.477.563	3.477.563	-	6.955.126
Total Akumulasi Penyusutan	3.477.563	18.477.563	-	21.955.126
Nilai Buku	10.432.687			51.955.124

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. ASET TETAP (Lanjutan)

	Saldo 1 Januari 2016	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2016
Biaya Perolehan				
Inventaris kantor	-	13.910.250	-	13.910.250
Total Biaya Perolehan	-	13.910.250	-	13.910.250
Akumulasi Penyusutan				
Inventaris kantor	-	3.477.563	-	3.477.563
Total Akumulasi Penyusutan	-	3.477.563	-	3.477.563
Nilai Buku	-			10.432.687

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2019 (Lima Bulan)	2018 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
Beban umum dan administrasi	7.698.985	7.698.985	18.477.563	18.477.563	3.477.563

Berdasarkan akta Notaris No. 165 tanggal 31 Mei 2019 oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, SH, Mkn Perusahaan telah melakukan Pengikatan untuk Jual Beli dengan M. Sigit Gita Utama atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Tanah No. 1535/Kalibata sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 30 Oktober 2012 dengan Nomor 00083/Kalibata/2012 seluas 175 m². Atas Perjanjian Jual Beli tersebut Perusahaan telah melakukan pembayaran secara lunas sebesar sebesar Rp13.680.509.840.

Berdasarkan akta Notaris No. 166 tanggal 31 Mei 2019 oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, SH, Mkn Perusahaan telah melakukan Pengikatan untuk Jual Beli dengan M. Sigit Gita Utama atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Tanah No. 1679/Kalibata sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 21 Mei 2018 dengan Nomor 00074/Kalibata/2014 seluas 125 m². Atas Perjanjian Jual Beli tersebut Perusahaan telah melakukan pembayaran secara lunas sebesar Rp10.084.490.120.

Pada tanggal 31 Mei 2019, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, aset tetap tidak diasuransikan dan manajemen sedang mengevaluasi dampak risiko dan kerugian atas tidak diasuransikannya aset tetap.

Pada tanggal 31 Mei 2018, Perusahaan mengestimasi nilai wajar dari aset tetap berdasarkan hasil penilaian penilai independen (KJPP) Antonius Setiady dan Rekan No. 00107/2.0029-00/PI/03/0008/1/IX/2019 tertanggal 7 Oktober 2019 sebesar Rp23.768.305.000. Nilai wajar dihitung dengan menggunakan Pendekatan pasar dan pendekatan biaya untuk penilaian aset tetap yang terdiri dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Warung Jati Barat No. 65, Kalibata, Jakarta. Nilai wajar berdasarkan hasil perhitungan diatas lebih besar dari nilai tercatat aset tetap pada tanggal 31 Mei 2019, sehingga tidak perlu dibentuk penurunan nilai.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. PROPERTI INVESTASI

	Saldo 1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Mei 2019
Biaya Perolehan				
Tanah		8.246.037.617		8.246.037.617
Bangunan	-	2.983.962.383	-	2.983.962.383
Total biaya perolehan	-	11.230.000.000	-	11.230.000.000
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	-	-	-	-
Nilai Buku	-			11.230.000.000

Berdasarkan akta Notaris No. 167 tanggal 31 Mei 2019 oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, SH, Mkn Perusahaan telah melakukan Pengikatan untuk Jual Beli dengan Ichsan Thalib, pihak berelasi, atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Tanah No. 3871/Pejaten Barat seluas 133 m².

Pada tanggal 31 Mei 2018, Perusahaan mengestimasi nilai wajar dari aset tetap berdasarkan hasil penilaian penilai independen (KJPP) Antonius Setiady dan Rekan No. 00107/2.0029-00/PI/03/0008/1/IX/2019 tertanggal 7 Oktober 2019 sebesar Rp11.232.180.000. Nilai wajar dihitung dengan menggunakan Pendekatan pasar dan pendekatan biaya untuk penilaian aset tetap yang terdiri dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Buncit Raya No. 79, Pejaten, Jakarta. Nilai wajar berdasarkan hasil perhitungan diatas lebih besar dari nilai tercatat property investasi pada tanggal 31 Mei 2019, sehingga tidak perlu dibentuk penurunan nilai.

10. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Pajak Penghasilan Final	124.721.000	42.500.000	-	-
Total	124.721.000	42.500.000	-	-

b. Utang Pajak

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Pajak Penghasilan				
Pajak Pertambahan Nilai	508.968.182	278.636.364	-	-
Pajak Penghasilan Final	59.256.227	49.809.091	-	-
Total	568.224.409	328.445.455	-	-

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Pajak Final

	2019 (Lima bulan)	2018 (Satu tahun)	2017 (Satu tahun)	2016 (Satu tahun)
Pendapatan yang dikenakan pajak final	3.153.318.182	7.865.363.636	-	-
Beban Pajak Final (2,5%)	78.832.955	196.634.091	-	-

d. Pajak Penghasilan

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan penghasilan kena pajak (laba fiskal) adalah sebagai berikut:

	2019 (Lima Bulan)	2018 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	141.341.401	1.089.366.681	714.422.887	(802.669.897)	(705.789.817)
Pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final	(3.153.318.182)	(6.329.000.000)	(7.865.363.636)	-	-
Beban yang berhubungan dengan pendapatan kena pajak penghasilan final	3.011.976.781	5.239.633.319	7.150.940.749	802.669.897	705.789.817
Penghasilan Kena Pajak Non Final	-	-	-	-	-

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2018, 2017 dan 2016 di atas menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan yang disampaikan kepada otoritas perpajakan.

11. UANG MUKA PENJUALAN

Uang muka penjualan pada tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 merupakan uang muka yang diterima dari pesanan rumah di Botanical Puri Asri masing-masing sebesar Rp3.988.828.000, Rp2.181.233.000, Rp4.309.740.200 dan Rp495.000.000.

Rincian uang muka penjualan berdasarkan persentase dari harga jual adalah sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
< 20%	49.988.000	52.608.000	380.115.200	295.000.000
20% - 49%	-	-	310.000.000	200.000.000
50% - 100%	3.938.840.000	2.128.625.000	3.619.625.000	-
Total	3.988.828.000	2.181.233.000	4.309.740.200	495.000.000

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. UTANG PIHAK BERELASI

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Ichsan Thalib	-	45.240.256.682	42.743.278.738	38.103.967.387

Utang pihak berelasi tersebut merupakan utang kepada pemegang saham yang digunakan untuk kegiatan operasional Perusahaan dan atas utang tersebut tidak dikenakan bunga.

13. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai. Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan yang dihitung oleh PT Konsul Penata Manfaat Sejahtera, aktuaris independen, berdasarkan laporannya pada tanggal 27 Juni 2019 untuk 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016. Perhitungan aktuaris menggunakan metode “*Projected Unit Credit*” dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Tingkat diskonto	8,20%	8,30%	6,40%	8,00%
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tingkat mortalitas	TMI III	TMI III	TMI III	TMI III
Tingkat kecacatan	5%/TMI III	5%/TMI III	5%/TMI III	5%/TMI III
Umur pensiun normal	56 tahun	56 tahun	56 tahun	56 tahun

a. Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Saldo awal	568.651.364	468.196.721	372.461.527	285.388.523
Biaya jasa kini	28.971.156	61.888.631	59.561.229	57.517.166
Biaya bunga	19.902.798	32.305.574	30.541.845	25.399.579
Beban imbalan pascakerja (Catatan 17)	48.873.954	94.194.205	90.103.074	82.916.745
Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	4.654.991	6.260.438	5.632.120	4.156.259
Saldo Akhir	622.180.309	568.651.364	468.196.721	372.461.527

b. Rincian beban imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Biaya jasa kini	28.971.156	61.888.631	59.561.229	57.517.166
Beban bunga	19.902.798	32.305.574	30.541.845	25.399.579
Total	48.873.954	94.194.205	90.103.074	82.916.745

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

- c. Pengukuran kembali imbalan kerja yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman	4.654.991	6.260.438	5.632.120	4.156.259

Analisa sensitivitas kuantitatif liabilitas imbalan kerja terhadap perubahan asumsi utama adalah sebagai berikut:

31 Mei 2019				
	Tingkat diskonto		Tingkat kenaikan gaji	
	Persentase	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja	Persentase	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja
Kenaikan	1%	(24.935.183)	1%	31.672.513
Penurunan	1%	29.952.367	1%	(26.609.039)

31 Desember 2018				
	Tingkat diskonto		Tingkat kenaikan gaji	
	Persentase	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja	Persentase	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja
Kenaikan	1%	(18.333.389)	1%	39.059.245
Penurunan	1%	22.242.920	1%	(19.264.604)

31 Desember 2017				
	Tingkat diskonto		Tingkat kenaikan gaji	
	Persentase	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja	Persentase	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja
Kenaikan	1%	(5.216.395)	1%	6.637.175
Penurunan	1%	6.306.457	1%	(5.541.515)

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. MODAL SAHAM

Nama Pemegang Saham	31 Mei 2019		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Nominal
Modal disetor dan ditempatkan			
PT Enam Berlian Sinergi	3.099.480.000	75,00%	77.487.000.000
PT Harmoni Harum Propertindo	1.033.160.000	25,00%	25.829.000.000
Total	4.132.640.000	100%	103.316.000.000

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2018 , 2017 dan 2016		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Nominal
Modal disetor dan ditempatkan			
PT Masindo Karya Utama	2.500.000	50,00%	2.500.000.000
Ichsan Thalib	2.500.000	50,00%	2.500.000.000
Total	5.000.000	100%	5.000.000.000

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 173 tanggal 31 Mei 2019 oleh Rosida Rajagukguk-Siregar, SH., M.KN, Notaris di Jakarta. Para pemegang saham memutuskan antara lain:

- Menyetujui untuk memberhentikan dengan hormat seluruh Direksi dan Dewan Komisaris dan mengangkat Aulia Firdaus sebagai Direksi dan Ichsan Thalib sebagai Komisaris.
- Perubahan nilai nominal saham Perusahaan yang semula sebesar Rp1.000 per saham menjadi Rp25 per saham.
- Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp5.000.000.000 menjadi Rp413.264.000.000. Dan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp5.000.000.000 menjadi Rp103.316.000.000 melalui:
 - Mengkonversi utang Perusahaan kepada Ichsan Thalib sebesar Rp73.247.000.000 menjadi saham.
 - Setoran tunai Ichsan Thalib kepada Perusahaan sebesar Rp1.740.000.000
 - Mengkonversi utang Perusahaan kepada PT Harmoni Harum Propertindo sebesar Rp15.014.715.320 menjadi saham (Catatan 24).
 - Setoran tunai PT Harmoni Harum Propertindo kepada Perusahaan sebesar Rp8.314.284.680
- Menyetujui pemindahan hak atas saham dari Ichsan Thalib kepada PT Enam Berlian Sinergi sebesar Rp77.487.000.000 yang terdiri dari 3.099.480.000 saham (Catatan 24d).

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03.-0291949 Tahun 2019 tanggal 28 Juni 2019.

Tujuan peningkatan modal tersebut adalah untuk memperkuat struktur permodalan Perusahaan serta memperoleh aset tanah untuk dikembangkan (Catatan 7).

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham pada tanggal 16 Mei 2019, yang dituangkan dalam Akta Notaris No.71 tanggal 16 Mei 2019 oleh Rosida Radjagukguk-Siregar, SH, M.KN, Notaris di Jakarta memutuskan pemindahan hak atas saham PT Masindo Karya Utama senilai Rp2.500.000.000 yang terdiri dari 2.500.000 lembar saham dengan nilai nomina Rp1.000 kepada PT Harmoni Harum Propertindo.

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham pada tanggal 7 Desember 2016 yang dituangkan dalam Akta Notaris No.25 tanggal 7 Desember 2016 oleh Rosida Radjagukguk-Siregar, SH, M.KN, Notaris di Jakarta, Perusahaan melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh menjadi Rp5.000.000.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor seluruhnya diambil PT Masindo Karya Utama dan Ichsan Thalib masing-masing sebesar Rp2.450.000.000.

15. PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2019 (Lima Bulan)	2018 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
Rumah	2.581.818.182	6.329.000.000	7.865.363.636	-	-
Kapling	571.500.000	-	-	-	-
Total	3.153.318.182	6.329.000.000	7.865.363.636	-	-

Untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, tidak terdapat penjualan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total penjualan.

16. BEBAN POKOK PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2019 (Lima Bulan)	2018 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
Rumah hunian	2.228.353.607	4.825.390.198	6.238.316.592	-	-
Kapling	259.482.262	-	-	-	-
Total	2.487.835.869	4.825.390.198	6.238.316.592	-	-

Untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang melebihi 10% dari total beban pokok penjualan.

Untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2019 (Lima Bulan)	2018 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
Beban Pemasaran					
Komisi Insentif	127.450.750	58.522.727	82.578.177	6.500.000	-
Promosi dan iklan	7.010.000	2.000.000	17.782.361	13.180.000	43.719.200
Sub total	134.460.750	60.522.727	100.360.538	19.680.000	43.719.200
Beban Administrasi dan Umum					
Gaji dan tunjangan	290.000.000	285.050.000	616.650.000	560.062.981	456.457.256
Biaya Sewa	50.000.000	50.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
Beban imbalan kerja	48.873.954	39.247.585	94.194.205	90.103.074	82.916.745
Penyusutan	7.698.985	7.698.985	18.477.563	18.477.563	3.477.563
Sub total	396.572.939	381.996.570	849.321.768	788.643.618	662.851.564
Total	531.033.689	442.519.297	949.682.306	808.323.618	706.570.764

18. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2019 (Lima Bulan)	2018 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
Penghasilan Lain-lain					
Penghasilan jasa giro	12.086.005	37.486.058	47.834.164	11.287.405	3.804.860
Penghasilan lain-lain	800.000	-	2.273.000	-	-
Sub total	12.886.005	37.486.058	50.107.164	11.287.405	3.804.860
Beban Lain-lain					
Beban administrasi bank	(5.993.228)	(9.209.882)	(13.049.015)	(5.633.684)	(3.023.913)
Total	6.892.777	28.276.176	37.058.149	5.653.721	780.947

19. LABA PER SAHAM DASAR

	2019 (Lima Bulan)	2018 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
Laba (rugi) neto periode/ tahun berjalan	62.508.446	933.982.590	517.788.796	(802.669.897)	(705.789.817)
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Laba (rugi) per saham dasar	3,13	46,70	25,89	(40,13)	(35,29)

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat dari hubungan dengan pihak-pihak berelasi sebagai berikut:

Entitas	Hubungan	Sifat Transaksi
Ichsan Thalib	Pemegang saham akhir	Utang pihak berelasi
Aulia Firdaus	Pemegang saham akhir	Utang pihak berelasi

Saldo-saldo akun dengan pihak berelasi dan persentase terhadap total aset dan liabilitas adalah sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Utang pihak berelasi				
Ichsan Thalib	-	45.240.256.682	42.743.278.738	38.103.967.387
Persentase dari liabilitas	0%	94%	90%	98%

Utang pihak berelasi merupakan pinjaman yang diperoleh tanpa dikenakan bunga dan diberikan tanpa jaminan.

Transaksi-transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Pembelian properti investasi				
Ichsan Thalib	11.230.000.000	-	-	-
Pembelian persediaan tanah dalam pengembangan				
Ichsan Thalib	4.371.616.320	-	-	-
Aulia Firdaus	2.920.000.000	-	-	-
Total	7.291.616.320	-	-	-
Uang muka pembelian tanah				
Ichsan Thalib	9.740.000.000	-	-	-

Total Remunerasi yang diberikan kepada manajemen kunci pada tanggal 31 Mei 2019, 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing sebesar Rp70.000.000, Rp271.000.000, Rp243.262.000 dan Rp158.000.000.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan jumlah tercatat dari instrumen keuangan yang dicatat pada laporan posisi keuangan dan taksiran nilai wajar:

	31 Mei 2019	
	Jumlah Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
Kas dan bank	1.825.118.579	1.825.118.579
Piutang usaha	623.050.000	623.050.000
Total Aset Keuangan	2.448.168.579	2.448.168.579
Liabilitas Keuangan		
Utang pihak berelasi	-	-
Total Liabilitas Keuangan	-	-
	31 Desember 2018	
	Jumlah Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
Kas dan bank	549.081.868	549.081.868
Piutang usaha	341.900.000	341.900.000
Total Aset Keuangan	890.981.868	890.981.868
Liabilitas Keuangan		
Utang pihak berelasi	45.240.256.682	45.240.256.682
Total Liabilitas Keuangan	45.240.256.682	45.240.256.682
	31 Desember 2017	
	Jumlah Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
Kas dan bank	2.095.850.218	2.095.850.218
Total Aset Keuangan	2.095.850.218	2.095.850.218
Liabilitas Keuangan		
Utang pihak berelasi	42.743.278.738	42.743.278.738
Total Liabilitas Keuangan	42.743.278.738	42.743.278.738

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. INSTRUMEN KEUANGAN *(Lanjutan)*

	31 Desember 2016	
	Jumlah Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
Kas dan bank	21.824.997	21.824.997
Total Aset Keuangan	21.824.997	21.824.997
Liabilitas Keuangan		
Utang pihak berelasi	38.103.967.387	38.103.967.387
Total Liabilitas Keuangan	38.103.967.387	38.103.967.387

22. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perusahaan dipengaruhi oleh berbagai risiko keuangan, termasuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Tujuan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Perusahaan. Manajemen mereviu dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari cicilan properti yang dibeli konsumen. Untuk meringankan risiko ini Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit timbul dari kelalaian pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat aset keuangan Perusahaan, sebagai berikut:

	31 Mei 2019	31 Desember 2018	31 Desember 2017	31 Desember 2016
Pinjaman yang diberikan dan piutang				
Bank	1.805.118.579	534.081.868	2.085.850.218	13.824.997
Piutang usaha	623.050.000	341.900.000	-	-
Total	2.428.168.579	875.981.868	2.085.850.218	13.824.997

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas

31 Desember 2018				
Jumlah Tercatat	Periode Jatuh Tempo			
	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	
Liabilitas keuangan				
Utang pihak berelasi	45.240.256.682	-	45.240.256.682	-
Total Liabilitas Keuangan	45.240.256.682	-	45.240.256.682	-

31 Desember 2017				
Jumlah Tercatat	Periode Jatuh Tempo			
	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	
Liabilitas keuangan				
Utang pihak berelasi	42.743.278.738	-	42.743.278.738	-
Total Liabilitas Keuangan	42.743.278.738	-	42.743.278.738	-

31 Desember 2016				
Jumlah Tercatat	Periode Jatuh Tempo			
	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun	
Liabilitas keuangan				
Utang pihak berelasi	38.103.967.387	-	38.103.967.387	-
Total Liabilitas Keuangan	38.103.967.387	-	38.103.967.387	-

23. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Bisnis Perusahaan hanya dikelompokkan menjadi satu produk utama yaitu properti.

	2019 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
PENJUALAN	3.153.318.182	7.865.363.636	-	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	(2.487.835.869)	(6.238.316.592)	-	-
HASIL SEGMENT	665.482.313	1.627.047.044	-	-

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

	2019 (Lima Bulan)	2018 (Satu Tahun)	2017 (Satu Tahun)	2016 (Satu Tahun)
Beban usaha segmen	(396.572.939)	(849.321.768)	(788.643.618)	(662.851.564)
Pendapatan lain-lain	12.886.005	50.107.164	11.287.405	3.804.860
Beban lain-lain	(5.993.228)	(13.049.015)	(5.633.684)	(3.023.913)
Beban pajak final	(78.832.955)	(196.634.091)	-	-
LABA (RUGI) SEGMENT	196.969.196	618.149.334	(782.989.897)	(662.070.617)
Segmen Aset dan Liabilitas				
Segmen Aset	107.260.600.415	52.026.100.743	50.717.201.543	42.975.716.815
Segmen Liabilitas	5.179.232.718	48.318.586.501	47.521.215.659	38.971.428.914

24. PERJANJIAN PENTING

a. Pengikatan jual-beli

- 1) Pada tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan menandatangani Pengikatan untuk jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 164 tanggal 31 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan membeli tanah seluas 274 m² yang berlokasi di Cipedak, Jakagakarsa, Jakarta Selatan dari Aulia Firdaus, pihak berelasi, sebesar Rp2.920.000.000.
- 2) Pada tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan menandatangani Pengikatan untuk jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 168 tanggal 31 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan membeli tanah seluas 119 m² yang berlokasi di Cipedak, Jakagakarsa, Jakarta Selatan dari Ichsan Thalib, pihak berelasi, sebesar Rp1.143.345.800.
- 3) Pada tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan menandatangani Pengikatan untuk jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 169 tanggal 31 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan membeli tanah seluas 90 m² yang berlokasi di Cipedak, Jakagakarsa, Jakarta Selatan dari Ichsan Thalib, pihak berelasi, sebesar Rp864.715.320.
- 4) Pada tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan menandatangani Pengikatan untuk jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 170 tanggal 31 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan membeli tanah seluas 104 m² yang berlokasi di Cipedak, Jakagakarsa, Jakarta Selatan dari Ichsan Thalib, pihak berelasi, sebesar Rp999.226.600.
- 5) Pada tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan menandatangani Pengikatan untuk jual beli sebagaimana diaktakan dengan akta No. 171 tanggal 31 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan membeli tanah seluas 142 m² yang berlokasi di Cipedak, Jakagakarsa, Jakarta Selatan dari Ichsan Thalib, pihak berelasi, sebesar Rp1.364.328.600.

Pembelian atas 5 Kapling tanah tersebut dicatat pada akun persediaan tanah dalam pengembangan (Catatan 6).

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. PERJANJIAN PENTING *(Lanjutan)*

b. Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie)

- 1) Pada tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan mengalihkan utang kepada Aulia Firdaus sebesar Rp2.920.000.000 kepada PT Harmoni Harum Propertindo.
- 2) Pada tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan mengalihkan utangnya kepada Ichsan Thalib sebesar Rp11.230.000.000 kepada PT Harmoni Harum Propertindo.
- 3) Pada tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan mengalihkan utang kepada Ichsan Thalib sebesar Rp864.715.320 kepada PT Harmoni Harum Propertindo.

c. Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah.

- 1) Pada tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan menandatangani Perjanjian Perikatan jual beli dengan Ichsan Thalib, pihak berelasi, atas sebidang tanah di Bekasi Timur, Jawa Barat dengan luas 14.030 m² sebesar Rp96.425.000.000 Berdasarkan perjanjian ini yang diaktakan oleh Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn No. 172 tanggal 31 Mei 2019, Perusahaan dan Ichsan Thalib sepakat pembayaran tanah dilakukan melalui dua tahap, tahap pertama Perusahaan membayar sebesar Rp6.425.000.000 pada tanggal 31 Mei 2019 dan tahap kedua sebesar Rp90.000.000.000 paling lambat tanggal 31 Desember 2019.
- 2) Pada tanggal 21 Mei 2019, Perusahaan menandatangani Perjanjian Perikatan jual beli dengan Ichsan Thalib, pihak berelasi, atas sebidang tanah di Pasar Minggu, Jakarta dengan luas 2.537 m² sebesar Rp28.315.000.000 Berdasarkan perjanjian ini yang diaktakan oleh Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn No. 94 tanggal 21 Mei 2019, Perusahaan dan Ichsan Thalib sepakat pembayaran tanah dilakukan melalui dua tahap, tahap pertama Perusahaan membayar sebesar Rp3.315.000.000 pada tanggal 31 Mei 2019 dan tahap kedua sebesar Rp25.000.000.000 paling lambat tanggal 31 Desember 2019.
- 3) Pada tanggal 21 Mei 2019, Perusahaan menandatangani Perjanjian Perikatan jual beli dengan Yoshiko Maulin, pihak ketiga, atas sebidang tanah di Pondok Cabe, Tangerang dengan luas 1.834 m² sebesar Rp15.025.000.000 Berdasarkan perjanjian ini yang diaktakan oleh Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn No. 93 tanggal 21 Mei 2019, Perusahaan dan Ichsan Thalib sepakat pembayaran tanah dilakukan melalui tiga tahap, tahap pertama Perusahaan membayar sebesar Rp250.000.000 pada tanggal 31 Mei 2019, tahap kedua sebesar Rp250.000.000 pada tanggal 31 Juli 2019 dan tahap ketiga sebesar Rp14.525.000.000 pada tanggal 20 Desember 2019.

Pembayaran tahap pertama yang dilakukan pada tanggal 31 Mei 2019 tersebut seluruhnya dicatat pada akun uang muka (Catatan 7).

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta
Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. PERJANJIAN PENTING *(Lanjutan)*

d. Perjanjian pemindahan hak pemegang saham

Berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 174 Pada tanggal 31 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, disepakati bahwa Ichsan Thalib menjual dan menyerahkan saham Perusahaan kepada PT Enam Berlian Sinergi sebanyak 3.099.480.000 lembar saham (Catatan 14).

25. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

	<u>31 Desember 2016</u>	<u>31 Desember 2017</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Mei 2019</u>
Peningkatan modal saham melalui konversi				
Utang pemegang saham	-	-	-	88.261.715.320
Perolehan persediaan Tanah melalui				
Utang pemegang saham	3.021.200.000	-	-	7.291.616.320
Penambahan tanah dalam pengembangan				
melalui Utang pemegang saham	23.311.838.533	3.273.342.131	2.496.977.944	734.842.358
Pembangunan konstruksi melalui				
Utang pemegang saham	489.552.752	1.365.969.220	-	-
Perolehan aset tetap melalui				
Utang pemegang saham	-	-	-	23.764.999.960
Perolehan properti investasi melalui				
Utang pemegang saham	-	-	-	11.230.000.000

26. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

a. Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana tercantum dalam Akta No.10 tanggal 3 September 2019 yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- 1) Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perusahaan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham tersebut pada Bursa Efek Indonesia serta mengubah status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka.
- 2) Menyetujui untuk perubahan tempat dan kedudukan Perusahaan yang sebelumnya berlokasi di Kota Depok menjadi berlokasi di Kota Jakarta.
- 3) Menyetujui maksud dan tujuan Perusahaan menjadi Perusahaan berusaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

- 4) Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 2.500.000.000 saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp25, dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.250.000.000 saham melalui penawaran umum perdana kepada masyarakat, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal.
- 5) Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perusahaan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) saat ini, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perusahaan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
- 6) Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris, dengan memberhentikan seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang lama, dan mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang baru. Sehingga susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris menjadi sebagai berikut:

Direktur Utama	:	Aulia Firdaus
Direktur	:	Rully Muliarto
Direktur	:	Andy Kesuma Natanael
Komisaris Utama	:	Ichsan Thalib
Komisaris	:	Djumadi
Komisaris Independen	:	Muhammad Senang Sembiring
Komisaris Independen	:	Sjafardamsah
- 7) Memberikan kuasa kepada Direksi Perusahaan, dengan hak substitusi, untuk melakukan semua tindakan yang diperlukan sehubungan dengan Penawaran Umum, penerbitan Waran Seri I, pengeluaran saham atas pelaksanaan Waran Seri I, termasuk:
 - Mencatatkan saham-saham Perusahaan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, serta Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia,
 - Mendaftarkan saham-saham dan Waran Seri I dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia AHU-0065938.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 6 September 2019.

PT REPOWER ASIA INDONESIA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Serta

Untuk Periode Lima Bulan yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN *(Lanjutan)*

b. Pembelian tanah Tangerang

- I. Pada tanggal 22 Juli 2019, Perusahaan menandatangani Perjanjian Perikatan jual beli dengan Mochamad Andy Arslan Djunaid, pihak ketiga, atas sebidang tanah di Karawaci, Tangerang Selatan dengan luas 4.582 m² sebesar Rp52.492.000.000 Berdasarkan perjanjian ini yang diaktakan oleh Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn No. 115 tanggal 22 Juli 2019, Perusahaan dan Ichsan Thalib sepakat pembayaran tanah dilakukan melalui dua tahap, tahap pertama Perusahaan membayar sebesar Rp1.500.000.000 pada tanggal 23 Juli 2019 dan tahap kedua sebesar Rp50.992.000.000 paling lambat tanggal 31 Desember 2019.
- II. Pada tanggal 22 Juli 2019, Perusahaan menandatangani Perjanjian Perikatan jual beli dengan Mochamad Andy Arslan Djunaid, pihak ketiga, atas sebidang tanah di Karawaci, Tangerang Selatan dengan luas 6.196 m² sebesar Rp70.583.000.000 Berdasarkan perjanjian ini yang diaktakan oleh Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn No. 116 tanggal 22 Juli 2019, Perusahaan dan Ichsan Thalib sepakat pembayaran tanah dilakukan melalui dua tahap, tahap pertama Perusahaan membayar sebesar Rp1.500.000.000 pada tanggal 23 Juli 2019 dan tahap kedua sebesar Rp69.483.000.000 paling lambat tanggal 31 Desember 2019.

27. PENERBITAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN

Perusahaan sebelumnya telah menerbitkan laporan keuangan tanggal 31 Mei 2019 dan 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 serta untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016. Sehubungan dengan rencana penawaran umum perdana saham Perusahaan, Perusahaan menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut untuk menyesuaikan penyajian dengan peraturan pasar modal.

Berikut ini perubahan pada laporan keuangan:

1. Catatan 6 sehubungan dengan tambahan pengungkapan mengenai persentase penyelesaian dan pendekatan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen.
2. Catatan 8 mengenai penyesuaian mutasi aset tetap tahun 2016 dan tambahan pengungkapan atas alokasi beban penyusutan.
3. Catatan 11 sehubungan dengan tambahan pengungkapan pernyataan terkait hasil rekonsiliasi akan digunakan sebagai dasar penyampaian SPT Tahunan.
4. Catatan 14 sehubungan dengan tambahan pengungkapan tujuan peningkatan modal.
5. Catatan 19 sehubungan penyesuaian perhitungan Laba per saham dasar.
6. Catatan 24 sehubungan penambahan pengungkapan atas perjanjian jual beli saham.

Halaman ini sengaja dikosongkan

XV. LAPORAN PENILAI INDEPENDEN ATAS ASET TETAP PERSEROAN

Berikut merupakan Laporan Penilai Independen Atas Aset Tetap PT Repower Asia Indonesia Tbk No. 00114/2.0029-00/PI/03/0008/1/X/2019 tanggal 25 Oktober 2019 yang ditandatangani oleh Ir. Antonius Setiady, SCV, MAPPI (Cert), Pimpinan Rekan dengan Nomor Izin Penilai Menkeu R.I Nomor PB-I.08.00008 pada Kantor Jasa Penilai Publik Antonius Setiady dan Rekan.

Halaman ini sengaja dikosongkan



KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly Known as. PT. Ujatek Baru

Bidang Jasa : Property (P) dan Bisnis (B)

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. Ijin Usaha KJPP : 2.09.0029

Kota Cabang : Surabaya (P)

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Phone : 62 - 21 3900645

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No.41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

e-mail : ujatekb@indosat.net.id, [website : www.ujatek.com](http://www.ujatek.com)

corporate.secretary@kjppasr.com

[website : www.kjppasr.com](http://www.kjppasr.com)



International Network in :

Australia, Belgium, Brazil, France, Germany, India, Indonesia, Italy, Mexico, The Netherlands, New Zealand, Poland, Portugal, Singapore, Spain, St Maarten, Sweden, Thailand, United Kingdom, and USA.

25 Oktober 2019

Kepada Yth

PT REPOWER ASIA INDONESIA

Jl. Raya Sawangan RT.001/RW.009,

Mampang, Pancoran Mas,

Kota Depok

Hal : File No. 00114/2.0029-00/PI/03/0008/1/X/2019

Penilaian Properti

Sesuai dengan permintaan Bapak, kami telah melakukan investigasi terhadap properti yang dikuasai **PT REPOWER ASIA INDONESIA** dengan tujuan untuk mengungkapkan suatu pendapat mengenai Nilai Pasar dari properti, per tanggal **31 Mei 2019**.

Laporan Penilaian ini dibuat dengan perjanjian kerja yang diungkapkan dalam surat penawaran kami No. KJPP ASR-098/PR.056/IV/2019 tanggal 11 April 2019, tertanggal 7 Oktober 2019.

Laporan ini adalah merupakan laporan revisi dan membatalkan laporan penilaian yang sebelumnya dengan File No.00107/2.029-00/PI/03/0008/1/X/2019.

Penilaian ini meliputi tanah, bangunan-bangunan, sarana-sarana pelengkap lainnya serta mesin-mesin pelengkap bangunan di 5 lokasi yang terletak di DKI Jakarta dan Depok, Jawa Barat.

Dalam hal ini penilaian yang kami lakukan adalah untuk memberikan opini independen atas Nilai Pasar untuk Keperluan Penawaran Umum Perdana/Initial Public Offering (IPO).

NILAI PASAR

Nilai Pasar (*Market Value*) adalah perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Dalam melakukan penilaian ini kami berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Edisi VII-2018, Peraturan OJK Nomor VIII.C4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, serta Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku.

Laporan kami terdiri dari:

- Surat ini yang berisi ringkasan dari hasil penyelidikan-penyelidikan kami;
- Sebuah Ikhtisar Hasil Penilaian yang memperlihatkan Nilai Pasar dari tanah, bangunan-bangunan;
- Asumsi-asumsi dan syarat-syarat yang membatasi;
- Ringkasan hasil penilaian untuk masing-masing lokasi;
- Ringkasan hasil penilaian tanah, bangunan-bangunan, sarana-sarana pelengkap lainnya serta mesin mesin pelengkap bangunan untuk masing-masing lokasi;

Kami telah mengadakan pemeriksaan terhadap properti tersebut pada tanggal 12 April 2019 dan tanggal 22 April 2019 dan menyelidiki keadaan pasaran setempat serta telah mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut.

PENDEKATAN PENILAIAN

- Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*).

Dengan pendekatan ini harga properti didapatkan dengan cara membandingkan beberapa transaksi jual beli dari properti yang terletak tidak jauh dari properti yang dinilai. Dengan memperkecil jumlah pembanding yang ada maka akhirnya dapat ditarik kesimpulan. Hal ini dilakukan dengan menyesuaikan perbedaan-perbedaan diantara properti yang dinilai dengan penjualan yang sebenarnya, dan catatan-catatan harga properti yang dapat dipakai sebagai dasar perbandingan. Perbandingan ini juga menyangkut faktor-faktor lokasi, luas, bentuk, karakteristik dan kegunaannya berdasarkan unsur waktu dan peruntukannya.

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

Nilai tanah didapatkan dengan cara membandingkan beberapa transaksi tanah yang sebanding yang telah terjadi maupun yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli. Dengan menyesuaikan perbedaan-perbedaan diantara tanah yang dinilai dengan data pembanding dan catatan-catatan harga tanah yang di dapat, dipakai sebagai dasar perbandingan. Perbandingan ini juga diantara tanah yang dinilai dengan data pembanding dan catatan-catatan harga tanah yang di dapat, dipakai sebagai dasar perbandingan. Perbandingan ini juga menyangkut faktor lokasi, hak atas aset, karakteristik fisik, penggunaannya dan elemen pembanding lainnya.

Untuk penilaian bangunan-bangunan, sarana-sarana pelengkap lainnya serta mesin-mesin pelengkap bangunan kami mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Banyaknya biaya yang harus dikeluarkan untuk mengganti kembali properti yang dinilai, dihitung berdasarkan harga pasaran setempat sekarang untuk bahan-bahan, upah pekerja, supervisi, biaya tak terduga, keuntungan dan biaya jasa kontraktor, serta biaya jasa arsitek dan konsultan teknik, termasuk pengeluaran-pengeluaran lainnya seperti pengangkutan, asuransi, bea masuk, pajak penjualan, biaya pengurusan dan pemasangan jikalau ada, tetapi tidak termasuk upah lembur serta premi untuk bahan-bahan.

Jumlah penyusutan yang nyata terlihat dari kondisinya dan kemampuan penggunaannya pada saat sekarang dan dikemudian hari dibandingkan dengan unit baru yang sejenis.

Penyusutan ini meliputi kerusakan fisik, kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis, jikalau ada.

- Kerusakan fisik:
Rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya. Pertimbangan-pertimbangan disesuaikan dengan umur dan kondisi fisik yang ada.
- Kemunduran fungsional:
Perencanaan yang kurang baik, ketidak seimbangan yang bertalian dengan ukuran, model, bentuk dan lain-lain.
- Kemunduran ekonomis:
Faktor-faktor luar yang mempengaruhi seperti perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah dan peraturan-peraturan tata kota yang membatasi.

Besar, peranan serta kegunaan dari properti tersebut (*Extent, character and utility of the property*).

Rekonsiliasi dari nilai indikasi yang didapat dengan Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pasar menghasilkan Nilai Pasar Properti yang dinilai (tanah dan bangunan). Perincian nilai yang dihasilkan berdasarkan pendekatan pasar dan pendekatan biaya dapat dilihat dalam laporan lengkap hasil penilaian kami.

KESIMPULAN

Berdasarkan pendekatan penilaian di atas dan faktor-faktor lain yang ada sangkut pautnya dengan penilaian, kami uraikan di bawah ini hasil penilaian kami.

		NILAI PASAR	
1 Grand Botanical Garden (4 KAV)			
Jl Timbul Raya No 51			
Cipedak, Jagakarsa, Jakarta Selatan			
- Tanah		Rp	4.560.940.000
2 Pejaten Office Park 79 Kav. E			
Jl. Buncit Raya d/h Warung Jati Barat			
Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan			
- Tanah		Rp	8.006.600.000
- Bangunan-Bangunan		Rp	2.418.688.000
- Sarana-Sarana Pelengkap Lainnya		Rp	199.930.000
- Mesin-Mesin Pelengkap Bangunan		Rp	258.455.000
Terdiri dari :			
- Lift Penumpang			
Pendekatan Biaya	Rp 278.700.000 x 54,3%	Rp	151.334.000
Pendekatan Pasar	Rp 234.400.000 x 45,7%	Rp	107.121.000
Nilai Korelasi		Rp	258.455.000
		Rp	10.883.673.000
PEDEKATAN PASAR		Rp	11.542.560.000
REKONSILIASI NILAI			
Pendekatan Biaya	Rp 10.883.673.000 x 48,5%	Rp	5.278.581.000
Pendekatan Pasar	Rp 11.542.560.000 x 51,5%	Rp	5.944.418.000
Nilai Korelasi		Rp	11.222.999.000
3 Grand Botanical Garden (1 Kav)			
Jl. Timbul Raya No.51			
- Tanah		Rp	2.923.580.000
4 Graha Buncit 2			
Jl. Warung Jati Barat No.65			
Kalibata, Jakarta Selatan			
PEDEKATAN BIAYA			
-Tanah		Rp	19.290.000.000,-
-Bangunan-Bangunan		Rp	4.223.260.000,-
-Sarana-Sarana Pelengkap Lainnya		Rp	278.640.000,-
		Rp	23.791.900.000,-
PEDEKATAN PASAR		Rp	23.744.710.000,-
REKONSILIASI NILAI			
Pendekatan Biaya	Rp 23.791.900.000 x 50,0%	Rp	11.895.950.000
Pendekatan Pasar	Rp 23.744.710.000 x 50,0%	Rp	11.872.355.000
Nilai Korelasi		Rp	23.768.305.000
5 Botanical Puri Asri (80 Kav)			
Jl. Perdamaian 3			
Tanah Baru, Beji, Depok			
PEDEKATAN BIAYA			
-Tanah		Rp	6.664.900.000,-
-Bangunan-Bangunan		Rp	2.434.740.000,-
		Rp	9.099.640.000,-
PEDEKATAN PASAR		Rp	9.259.480.000,-
REKONSILIASI NILAI			
Pendekatan Biaya	Rp 9.099.640.000 x 50,4%	Rp	4.586.219.000
Pendekatan Pasar	Rp 9.259.480.000 x 49,6%	Rp	4.592.702.000
Nilai Korelasi		Rp	9.178.921.000
PEDEKATAN PASAR			
-Tanah (73 KAV) (7.965 M ²)		Rp	58.252.100.000
Nilai Korelasi		Rp	67.431.021.000
JUMLAH KESELURUHAN		Rp	109.906.845.000

Dengan demikian, menurut pendapat kami jumlah **Rp. 109.906.845.000,- (SERATUS SEMBILAN MILIAR SEMBILAN RATUS ENAM JUTA DELAPAN RATUS EMPAT PULUH LIMA RUPIAH)** menggambarkan Nilai Pasar dari properti yang dinilai per tanggal **31 Mei 2019**, yang merupakan nilai pada suatu saat dari perusahaan yang sedang berjalan dengan berpedoman pada syarat-syarat pembatasan yang terlampir dalam laporan ini.

Dalam penilaian dari properti ini kami asumsikan bahwa sertifikat tanah maupun surat-surat yang berhubungan dengan properti ini adalah baik, dapat diperjualbelikan, dan bebas dari sengketa atau ikatan-ikatan lainnya.

Kami tidak melakukan penyelidikan dan juga tidak merupakan tanggung jawab kami jika ada persoalan-persoalan yang berhubungan dengan hak milik atau hutang/kerugian atas properti yang dinilai tersebut.

Dalam penilaian ini, kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, hal ini sesuai dengan yang diatur didalam Standar Penilaian Indonesia.

Di sini kami tegaskan bahwa penilai adalah pihak yang independen dan tidak memiliki kepentingan secara langsung atau tidak langsung terhadap properti maupun hasil penilaian yang telah dilakukan dan kami tidak akan menarik keuntungan, baik sekarang maupun di masa yang akan datang.

Hormat kami,

KJPP ANTONIUS SETIADY & REKAN



Ir. ANTONIUS SETIADY, SCV, MAPPI (Cert)

Pimpinan Rekan

Izin Penilai Menkeu R.I No.	: PB – I.08.00008
MAPPI No.	: 81-S-00002
STT Pasar Modal No.	: STTD.PPB-17/PM.2/2018



PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa:

1. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan yang kami peroleh dari manajemen Perseroan yang kami asumsikan benar adalah yang sesuai dengan pemahaman terbaik dari penilai dan merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari manajemen Perseroan.
2. Semua analisis dan kesimpulan dalam laporan ini dibatasi oleh asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatas yang diungkapkan dalam laporan penilaian ini.
3. Penilai maupun karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap properti yang dinilai.
4. Biaya jasa penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai yang tercantum dalam laporan.
5. Penilaian ini dilakukan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.
6. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan diselenggarakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pemahaman yang memadai mengenai properti yang dinilai
8. Kami telah melakukan suatu inspeksi secara langsung atas properti yang dinilai.
9. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap obyek penilaian pada tanggal penilaian (*Cut Off Date*).
10. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
11. Hanya yang bertandatangan dibawah ini yang telah terlibat dalam penyusunan laporan penilaian ini.

No. N A M A

TANDA TANGAN

A. **Pimpinan Rekan**

Ir. Antonius Setiady, SCV, MAPPI (Cert)

Izin Penilai Menkeu R.I No: PB-I.08.00008

MAPPI No. : 81-S-00002

STT Pasar Modal No. : STTD.PPB-17/PM.2/2018

.....

B. **Reviewer/Quality Control**

Andrius Hermawan, MAPPI (Cert)

Izin Penilai Menkeu R.I No: P-1.08.00007

MAPPI No. : 93-S-00338

STT Pasar Modal No. : STTD.PP-66/PM.2/2018

.....



Adhitya Mahendarta, S.Kom, Msc.
MAPPI No. : 01-T-01484

.....

C. Penilai dan Surveyor



Perianus Janther Jance Siletty
MAPPI No. 16-P-06224

.....



Teguh Setyawan, ST
MAPPI No. 12-T-03685

.....



Ir. Nico F. Pandeirot
MAPPI No. 00-T-01286

.....

ASUMSI-ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATAS **(ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS)**

1. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan ini kami anggap benar dan merupakan tanggungjawab manajemen PT Repower Asia Indonesia.
2. **KJPP Antonius Setiady dan Rekan** tidak memperbolehkan penggunaan seluruh, sebagian ataupun sebagai rujukan dari Penilaian dari Laporan ini dalam dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa ijin tertulis dari **KJPP Antonius Setiady dan Rekan**.
3. Penilaian dan laporan penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk klien yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan penilaian. **KJPP Antonius Setiady dan Rekan** tidak bertanggungjawab kepada pihak lain selain klien dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggungjawab atas segala risiko yang timbul.
4. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai dalam Laporan, yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
5. Nilai wajar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Properti yang dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan.
6. **KJPP Antonius Setiady dan Rekan** oleh karena penaksiran ini tidaklah diwajibkan memberikan kesaksian atau kehadiran dalam pengadilan atau instansi Pemerintah lainnya yang berhubungan dengan properti tersebut kecuali perjanjian telah ada dibuat sebelumnya.
7. Laporan ini dianggap tidak sah apabila tidak tertera cap (seal) dari **KJPP Antonius Setiady dan Rekan**.

**DAFTAR ISI**

	Halaman
Surat Pengantar	1
Daftar Isi	6
1. Pendahuluan	7
2. Identifikasi Status Penilai	7
3. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	7
4. Maksud dan Tujuan Penilaian	7
5. Identifikasi Objek Penilaian	7
6. Identifikasi Bentuk Kepemilikan.....	7
7. Dasar Nilai	7
8. Tanggal Penilaian dan Tanggal Inspeksi	8
9. Jenis Mata Uang yang Digunakan	8
10. Tingkat Kedalaman Investigasi	8
11. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan	8
12. Asumsi – Asumsi	8
13. Pendekatan Penilaian	9
14. Deskripsi Informasi dan Data yang Diperiksa.....	9
- Lokasi dan Identitas Tanah	9
- Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	9
- Keadaan Lingkungan	9
- Fasilitas dan Sarana yang Tersedia	10
- Data Tanah	10
- Perkembangan Tanah	12
- Izin Mendirikan Bangunan	12
- Data Pembanding	12
- Tinjauan Pasar	12
15. Kesimpulan Penilaian.....	16
16. Persyaratan Atas Persetujuan untuk Publikasi	16
17. Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI.....	16
18. Pernyataan Penilai dan Penanggung jawab Penilaian	17
19. Kondisi dan Syarat Pembatas	19

Lampiran-Lampiran

- Bangunan – Bangunan, Sarana-Sarana Pelengkap Lainnya Dan Mesin-Mesin Pelengkap Bangunan.
- Gambar Situasi Tanah Dan Bangunan.
- Foto-Foto Properti.
- Perhitungan Tanah, Perhitungan Bangunan, Sarana-Sarana Pelengkap Lainnya Dan Mesin-Mesin Pelengkap Bangunan.
- Validasi Data Pembanding MAPPI.
- Peta Situasi.



PENDAHULUAN

1. Identifikasi Status Penilai

- Kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) berdasarkan Izin Usaha No. 2.09.029 tanggal 13 April 2009 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia Sekretaris Jenderal Departemen Keuangan dan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam No. S-783/BL/2010 tanggal 28 Januari 2010.
- KJPP dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.
- KJPP tidak mempunyai keterlibatan material atau benturan kepentingan baik aktual maupun potensial dengan objek penilaian.
- KJPP memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian.

2. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

- Perusahaan : PT Repower Asia Indonesia
- Alamat : Jalan Raya Sawangan,
RT.001/RW.009, Mampang, Pancoran Mas,
Kota Depok
- Nama : Bapak Ichsan Thalib (Direktur Utama)
- Contact Person : Aulia Firdaus/081802041980
- Email : aulia.firdaus@gmail.com

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dilakukan penilaian adalah untuk mendapatkan Nilai Pasar atas objek penilaian pada tanggal penilaian.

Tujuan penilaian adalah untuk keperluan Penawaran Umum Perdana/Initial Public Offering (IPO) dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk tujuan lainnya.

4. Identifikasi Objek Penilaian

Objek penilaian adalah berupa tanah kosong, bangunan, sarana-sarana pelengkap lainnya yang terletak di beberapa lokasi di DKI Jakarta dan Depok, Jawa Barat.

5. Identifikasi Bentuk Kepemilikan

Bentuk kepemilikan atas objek penilaian adalah kepemilikan tunggal.

6. Dasar Nilai

Dasar Nilai yang digunakan sesuai tujuan penilaian ini adalah “**Nilai Pasar**”.

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu properti atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101-3.1).

7. Tanggal Penilaian dan Tanggal Inspeksi

Penilaian ini dilakukan per tanggal 31 Mei 2019, sedangkan inspeksi tanggal 12 April 2019.

8. Jenis Mata Uang yang Digunakan

Dalam laporan penilaian ini kami menggunakan mata uang Rupiah.

9. Tingkat Kedalaman Investigasi

Pembatasan dalam melakukan penilaian adalah sebagai berikut:

- KJPP tidak melakukan pengukuran secara menyeluruh atas obyek penilaian.
- Pemeriksaan bentuk tanah maupun luas tanah sesuai dengan dokumen tanah yang kami terima.
- KJPP mengasumsikan tidak ada kerusakan terhadap bagian yang tidak dapat dilihat maupun dijangkau pada saat inspeksi.
- KJPP mengasumsikan bahwa aset yang dinilai sudah sesuai dengan perizinan yang berlaku.

10. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Sumber informasi yang diperoleh dari Manajemen Perseroan diasumsikan benar dan sesuai dengan aslinya. KJPP melakukan pengumpulan data dan verifikasi atas data objek penilaian.

Data informasi yang dipublikasikan, data riset atau data yang diperoleh dari Pemerintah, tidak membutuhkan verifikasi.

11. Asumsi

- Data dan informasi yang diperoleh dari Manajemen Perseroan, diasumsikan benar dan merupakan tanggung jawab dari Manajemen Perseroan.
- Objek penilaian diasumsikan dalam keadaan kosong.
- Dalam penilaian ini kami asumsikan tidak terdapat perubahan material antara tanggal inspeksi lapangan hingga tanggal penilaian.

12. Pendekatan Penilaian dan Alasan Penggunaannya

Pendekatan penilaian yang digunakan dalam penilai ini adalah sebagai berikut :

1. Grand Botanical Garden (4 Kav):
Pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar, dikarenakan data pasar nya cukup memadai.
2. Pejaten Office Park 79. Kav E :
Kami menggunakan 2 pendekatan penilaian yaitu dengan Pendekatan biaya dan pendekatan pasar.
3. Grand Botanical Garden (1 Kav) :
Pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar, dikarenakan data pasar nya cukup memadai.
4. Graha Buncit 2 :
Kami menggunakan 2 pendekatan penilaian yaitu dengan Pendekatan biaya dan pendekatan pasar.
5. Botanical Puri Asri (80 Kav):
Kami menggunakan 2 pendekatan penilaian yaitu dengan Pendekatan biaya dan pendekatan pasar.



KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly Known as. PT. Ujatek Baru

Bidang Jasa : Property (P) dan Bisnis (B)
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
No. Ijin Usaha KJPP : 2.09.0029
Kota Cabang : Surabaya (P)

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340
Phone : 62 - 21 3900645

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru
Jl. Yusuf Adiwinata SH No.41 Menteng, Jakarta 10350
Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425
Fax : 62-21 3155555, 3101959
e-mail : ujatekb@indosat.net.id, website : www.ujatek.com
corporate.secretary@kjppasr.com
website : www.kjppasr.com



International Network In :

Australia, Belgium, Brazil, France, Germany, India,
Indonesia, Italy, Mexico, The Netherlands, New Zealand,
Poland, Portugal, Singapore, Spain, St Maarten, Sweden,
Thailand, United Kingdom, and USA.

PENILAIAN PROPERTI

PT REPOWER ASIA INDONESIA

TERLETAK DI BEBERAPA LOKASI DI DKI JAKARTA DAN DEPOK, JAWA BARAT

**GREEN BOTANICAL GARDEN
BLOK C1,C8,C9 DAN C14,
JALAN TIMBUL RAYA,
KELURAHAN CIPEDAK, KECAMATAN JAGAKARSA,
KOTA JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA.**

RINGKASAN HASIL PENILAIAN

**Lokasi : GREEN BOTANICAL GARDEN, BLOK C1,C8,C9 DAN C14,
JALAN TIMBUL RAYA, KELURAHAN CIPEDAK, KECAMATAN JAGAKARSA,
KOTA JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA.**

URAIAN	BIAYA PENGGANTI BARU	NILAI PASAR
- TANAH (445 M ²)	Rp 4.560.940.000,-	Rp 4.560.940.000,-
JUMLAH :	Rp 4.560.940.000,-	Rp 4.560.940.000,-

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

TERLETAK DI

**GREEN BOTANICAL GARDEN BLOK C1,C8,C9 DAN C14,
JALAN TIMBUL RAYA, KELURAHAN CIPEDAK, KECAMATAN JAGAKARSA,
KOTA JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA.**

Lokasi dan Identitas Tanah

Tanah ini terletak di tepi sebelah utara Jalan Timbul Raya di Wilayah Jagakarsa Jakarta Selatan.

Letak tanah ini kira-kira 1.00 kilometer di sebelah selatan Jalan Kahfi dan kurang lebih 13 kilometer disebelah selatan pusat kota Jakarta (Monumen Nasional).

Jalan Timbul Raya yang terletak di depan tanah dimaksud lebarnya 7 meter, dari aspal dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air terbuka.

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

KPUP mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

Tanah dengan Kondisi Properti Terbangun saat ini (*As Improved*)

- **Penggunaan secara Fisik**

Dengan memperhatikan luas tanah sebesar kurang lebih 445 meter persegi, properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara fisik.

- **Penggunaan secara Hukum**

Berdasarkan uraian perencanaan kota, tapak properti dimaksud memiliki peruntukan sebagai Perumahan. Pengembangan saat ini memenuhi peraturan tata kota yang berlaku.

- **Penggunaan secara Finansial**

Berdasarkan data-data pasar, tingkat hunian dan parameter lain yang mempengaruhi pendapatan properti, menunjukkan bahwa properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara finansial.

- **Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi**

Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya, maka pengembangan sebagai Perumahan diperkirakan dapat memberikan hasil yang tertinggi.

Keadaan Lingkungan

Pada umumnya penduduk di daerah ini termasuk golongan masyarakat berpendapatan menengah. Bangunan-bangunan yang ada di daerah ini kebanyakan berupa bangunan-bangunan pemukiman dan perumahan.

Jalan-jalan yang terdapat disekitarnya pada umumnya cukup terpelihara dan digunakan untuk lalu lintas kendaraan ringan dan sedang serta pejalan kaki.

Jalan-jalan utama di daerah lingkungan ini lebarnya antara 5 sampai 7 meter, diaspal serta diterangi oleh lampu-lampu mercury.

Bangunan-bangunan penting yang dapat digunakan sebagai petunjuk dan terletak tidak jauh dari tanah ini adalah :

- **LAPANGAN GOLF MATOA NASIONAL.**
- **KANTOR KELURAHAN CIPEDAK**
- **SMP MUHAMADIYAH I JAGAKARSA**
- **PONDOK PESANTREN DARUL RAHMAN**

Fasilitas dan Sarana yang Tersedia

Fasilitas lain yang disediakan oleh pemerintah seperti aliran listrik, saluran air minum dan hubungan telepon sudah dapat diperoleh di daerah ini.

Pengangkutan umum tersedia sepanjang Jalan Timbul Raya yang tereletak didepan tanah ini.

Air minum didapat dari sumur Jet Pump, sedangkan penerangan dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) setempat.

Data-data Tanah

Tanah ini terdiri dari empat bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagai berikut :

- Hak Milik No.05700 tercatat atas nama Drs.Ichsan Thalib, dikeluarkan pada tanggal 7 Februari 2018, Surat Ukur No.01646/Cipadak/2018, tanggal 2 Februari 2018 meliputi tanah seluas..... 119 m².
- Pengikatan Untuk Jual Beli No. 168, tertanggal 31 Mei 2019 antara Bapak Doktorandus Ichsan Thalib (Pihak Pertama) dengan Bapak Doktorandus Ichsan Thalib selaku Direktur Umum Perseroan atas nama PT Repower Asia Indonesia (Pihak Kedua) di hadapan Notaris di notaris Kota jakarta selatan Ibu Rosida Rajagukguk Siregar SH, M., meliputi tanah seluas 119 meter persegi.

Professional Consulting Services in Valuation and Property Economics

International Network in :

Australia, Belgium, Brazil, China, France, Germany, Indonesia, Italy, Philipine, Mexico, Netherlands

- Hak Milik No.05712 tercatat atas nama Drs.Ichsan Thalib, dikeluarkan pada tanggal 7 Februari 2018, Surat Ukur No.01636/Cipedak/2018, tanggal 2 Februari 2018 meliputi tanah seluas..... 90 m².
- Pengikatan Untuk Jual Beli No. 169, tertanggal 31 Mei 2019 antara Bapak Doktorandus Ichsan Thalib (Pihak Pertama) dengan Bapak Doktorandus Ichsan Thalib selaku Direktur Umum Perseroan atas nama PT Repower Asia Indonesia (Pihak Kedua) di hadapan Notaris di notaris Kota Jakarta selatan Ibu Rosida Rajagukguk Siregar SH, M., meliputi tanah seluas 90 meter persegi.
- Hak Milik No.05711 tercatat atas nama Drs Ichsan Thalib, dikeluarkan pada tanggal 7 Februari 2018, Surat Ukur No.01635/Cipedak/2018, tanggal 2 Februari 2018 meliputi tanah seluas..... 104 m².
- Pengikatan Untuk Jual Beli No. 170, tertanggal 31 Mei 2019 antara Bapak Doktorandus Ichsan Thalib (Pihak Pertama) dengan Bapak Doktorandus Ichsan Thalib selaku Direktur Umum Perseroan atas nama PT Repower Asia Indonesia (Pihak Kedua) di hadapan Notaris di notaris Kota Jakarta selatan Ibu Rosida Rajagukguk Siregar SH, M., meliputi tanah seluas 104 meter persegi.
- Hak Milik No.05715 tercatat atas nama Drs.Ichsan Thalib, dikeluarkan pada tanggal 7 Februari 2018, Surat Ukur No.01639/Cipedak/2018, tanggal 2 Februari 2018 meliputi tanah seluas..... 142 m².
- Pengikatan Untuk Jual Beli No. 171, tertanggal 31 Mei 2019 antara Bapak Doktorandus Ichsan Thalib (Pihak Pertama) dengan Bapak Doktorandus Ichsan Thalib selaku Direktur Umum Perseroan atas nama PT Repower Asia Indonesia (Pihak Kedua) di hadapan Notaris di notaris Kota Jakarta selatan Ibu Rosida Rajagukguk Siregar SH, M., meliputi tanah seluas 142 meter persegi.

**Total luas tanah..... 445 m².
=====**

Berikut juga kami lampirkan gambar situasi tanah, foto-foto properti, serta peta DKI Jakarta yang menunjukkan letak tanah ini.

Sebagaimana ditunjukkan pada gambar situasi, tanah-tanah ini mempunyai bentuk yang beraturan.



Perkembangan Tanah

Tanah-tanah ini pada saat ini belum dibangun dan masih berupa tanah kosong.

Data Pembanding

Data 1

Alamat : Jalan Raya Timbul No. 8
Harga : Rp 3.700.000.000,-
Surat Tanah : Hak Guna Bangunan
Luas Tanah : 304 meter persegi
Luas Bangunan : 200 meter persegi
Keterangan : Rumah Tinggal

Data 2

Alamat : Jalan Raya Timbul (400 meter barat lokasi)
Harga : Rp 2.500.000.000,-
Surat Tanah : Hak Guna Bangunan
Luas Tanah : 160 meter persegi
Luas Bangunan : 165 meter persegi
Keterangan : Rumah Tinggal

Data 3

Alamat : Matoa Residence (700 meter timur lokasi)
Harga : Rp 2.000.000.000,-
Surat Tanah : Hak Guna Bangunan
Luas Tanah : 160 meter persegi
Luas Bangunan : 165 meter persegi
Keterangan : Rumah Tinggal

Tinjauan Pasar

Semester I-2019 merupakan masa-masa sangat menantang bagi pasar perumahan Jakarta-Depok-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jadebotabek), seiring Pemilihan Presiden pada April lalu. Seluruh indikator menunjukkan penurunan signifikan yang direfleksikan ke dalam tingkat serapan bulanan dalam unit dan juga nilai.

Selain itu, rata-rata unit rumah yang ditransaksikan juga merosot serentang 3,4 unit hingga 22,9 unit per bulan per perumahan. "Padahal semester sebelumnya, transaksi bisa mencapai maksimal rata-rata 26,3 unit," ungkap Director Research Cushman and Wakefield Indonesia Arief Raharjo. Nilai transaksi juga ikut anjlok 11,9 % mendekati Rp 33,7 miliar per perumahan per bulan dibandingkan Semester II-2018 senilai Rp 38,2 miliar per perumahan per bulan.

Cushman and Wakefield mencatat, kendati transaksi drop 4,3 unit dibanding semester sebelumnya, namun Tangerang tetap tampil sebagai kawasan dengan performa paling baik. Tingkat serapan per bulannya mencapai 27,7 unit per perumahan dengan nilai transaksi rata-rata menyentuh angka Rp 51,7 miliar per bulan. Menyusul tempat kedua Bekasi yang jeblok 11,9 unit menjadi hanya 4,3 unit per bulan dengan nilai transaksi Rp 21,3 miliar per bulan. Sementara Jakarta dan Bogor masih beruntung. Kedua kawasan ini tidak terlalu "malang" nasibnya, dengan mencatat pertumbuhan tipis masing-masing 3,5 unit menjadi 11,8 unit dan 2,2 unit menjadi 22,8 unit per bulan.

Adapun rata-rata nilai transaksi tercatat sebesar Rp 31,3 miliar per bulan untuk Jakarta, dan Rp 14,2 miliar per bulan untuk Bogor. "Secara keseluruhan tingkat penjualan (sales rate) Semester I-2019 tercatat 94,05 %, tumbuh tipis 0,28 % dibanding Semester II-2018." sebut Arief.

Arief menuturkan, transaksi perumahan di kawasan Jabodetabek didominasi rumah segmen menengah seharga Rp 1 miliar hingga Rp 1,7 miliar dengan porsi 36,5 % dari total transaksi. Diikuti rumah segmen menengah-bawah seharga Rp 500 juta hingga Rp 1 miliar dengan porsi 27,8 %. Dari sisi area, Bekasi berkontribusi oleh rumah segmen menengah dengan 50 % dari total transaksi. Sementara Tangerang kontribusi terbesar dari rumah segmen menengah bawah sebanyak 35,6 % dari total transaksi.

End-user mendominasi

Pembeli dengan motif pengguna akhir atau end user masih mendominasi transaksi perumahan dengan porsi besar 75 %. Mereka membeli hunian dengan harga serentang Rp 1,1 miliar hingga Rp 1,5 miliar dengan dimensi 55 meter persegi-116 meter persegi dan luas lahan mulai dari 60 meter persegi-105 meter persegi.

Arief menjelaskan, metode pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menjadi favorit pembeli rumah Jabodetabek dengan angka 77 %, menyusul kemudian tunai bertahap 12 %, dan 11 % kontan, terdapat peningkatan komposisi pembayaran melalui KPR sebanyak 75 % merupakan end user. "Kemudahan termin pembayaran merupakan pendorong meningkatnya KPR, uang muka juga murah yang bisa dicicil 12 sampai 18 kali. Faktor ini sangat menarik minat konsumen, kendati penjualan turun, namun segmen harga tidak terpengaruh. Hal ini terbukti dengan tren yang terus meningkat bila dibandingkan Semester II-2018 yakni sebesar 4,29 % menjadi rata-rata Rp 11,029 juta per meter persegi. (Hilda B Alexander).

Sumber : <https://industri.kontan.co.id/news>

Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan pertimbangan - pertimbangan pokok dan faktor-faktor lain yang ada hubungannya dengan penilaian, kami uraikan di bawah ini hasil penilaian kami sebesar **Rp 4.560.940.000,- (EMPAT MILIAR LIMA RATUS ENAM PULUH JUTA SEMBILAN RATUS EMPAT PULUH RIBU RUPIAH)** menggambarkan Nilai Pasar dari tanah yang dinilai per tanggal **31 Mei 2019**, yang merupakan nilai pada suatu saat dari perusahaan yang sedang berjalan dengan berpedoman pada syarat-syarat pembatasan yang terlampir dalam laporan ini.

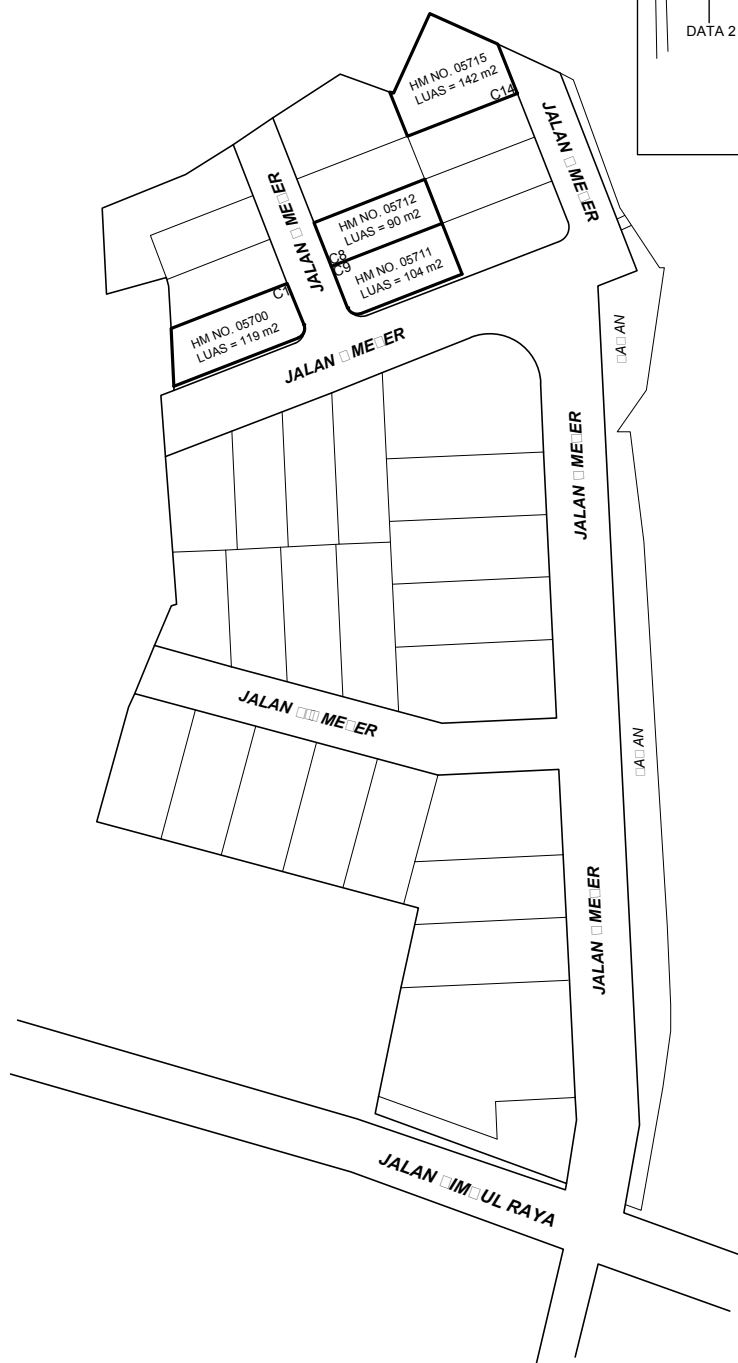
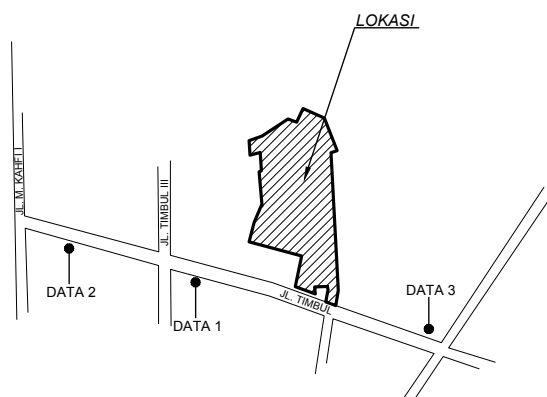
Persyaratan dan Persetujuan Publikasi

Laporan penilaian tidak akan dipublikasikan dalam bentuk dan kesempatan apapun kepada pihak ketiga, sebagian atau keseluruhan, tanpa persetujuan KJPP.

Penilaian Dilakukan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Penilaian dilakukan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.

PETA SITUASI



PROPERTI

TERLETAK DI GREEN BOTANICAL GARDEN
JL. TIMBUL, KEL. CIPEDAK, KEC. JAGAKARSA
JAKARTA SELATAN

GAMBAR SITUASI TANAH

Dikerjakan Oleh :



KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JL. YUSUF ADIWINATA, SH NO. 41
MENTENG - JAKARTA PUSAT



FOTO-FOTO DARI PROPERTI



Tampak Depan



Kav. Blok C8 dan C9



LAMPIRAN PERHITUNGAN TANAH

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Timbul Raya (Grand Botanical Garden, Jagakarsa Jaksel)
 TANGGAL : April 2019\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 8.675.000 / M2	[%]	DATA 2 9.536.344 / M2	[%]	DATA 3 7.438.500 / M2	
- LOKASI	5	437.500	5	482.695	5	408.125	
- LUAS	10	875.000	-	-	-	-	
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	
- INFRA STUCTRE	10	875.000	10	965.391	10	816.250	
- DISCONT	0	-	-	-	-	-	
- Lain-lain	0	-	(10)	(965.391)	-	-	
JUMLAH	25	2.187.500	5	482.695	15	1.224.375	
INDIKASI NILAI	20	10.862.500 / M2	20	10.019.039 / M2	15	8.662.875 / M2	0
Scoring	55	3	3	4	-		
Bobot	9,2	30 %	30 %	40 %	0 %		
JUMLAH	100 %						
							NILAI PASAR
DATA 1	:	30 %	X	Rp. 10.862.500 / M2		Rp. 3.259.000 / M2	
DATA 2	:	30 %	X	Rp. 10.019.039 / M2		Rp. 3.006.000 / M2	
DATA 3	:	40 %	X	Rp. 8.662.875 / M2		Rp. 3.465.000 / M2	
100 %							Rp. 9.730.000 / M2
							DIBULATKAN : Rp. 9.700.000 / M2
							PBB 8.323.000 1,17
TANAH	:	LUAS 119	X	Rp. 9.700.000 / M2	1	Rp. 1.269.730.000	
			X	/ M2		Rp. 0	
		119			TOTAL :		
UMUM	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3			
TANGGAL :	April 2019\	April 2019\	April 2019\	April 2019\			
LOKASI :	jl timbul raya jkt selatan	jl timbul raya	jl timbul raya	jl timbul raya matoa residence			
LBR JLN (M)	7	7	7	7			
HARGA PENAWARAN :		Rp. 3.700.000.000	Rp. 2.500.000.000	Rp. 2.000.000.000			
DISKON :		5 %	10 %	10 %			
HARGA JUAL		Rp. 3.515.000.000	2.250.000.000	1.800.000.000			
TANAH							
LUAS (M2) :	119	304	160	160			
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB			
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular			
ELEVASI (M)	rata						
HARGA/M2 :		Rp. 8.675.000	9.536.344	7.438.500			
BANGUNAN							
LUAS (M2) :		200	165	165			
KONDISI :							
TAHUN :							
RC / M2 :		Rp. 4.620.000	4.620.000	4.620.000			
DEP (%) :		5 %	5 %	20 %			
MV / M2 :		Rp. 4.389.000	Rp. 4.389.000	Rp. 3.696.000			
KETERANGAN :				mr FERRY			
				081786658			

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Timbul Raya (Grand Botanical Garden, Jagakarsa Jaksel)
 TANGGAL : April 2019\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 8.675.000 / M2	[%]	DATA 2 9.536.344 / M2	[%]	DATA 3 7.438.500 / M2	
- LOKASI	5	437.500	5	482.695	5	408.125	
- LUAS	10	875.000	-	-	-	-	
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	
- INFRA STUCTRE	10	875.000	10	965.391	10	816.250	
- DISCONT	0	-	-	-	-	-	
- Lain-lain	0	-	(10)	(965.391)	-	-	
JUMLAH	25	2.187.500	5	482.695	15	1.224.375	
INDIKASI NILAI	20	10.862.500 / M2	20	10.019.039 / M2	15	8.662.875 / M2	0
Scoring	55	3	3	4	-		
Bobot	9,2	30%	30%	40%	0%		
JUMLAH	100%						
							NILAI PASAR
DATA 1	:	30%	X	Rp. 10.862.500 / M2		Rp. 3.259.000 / M2	
DATA 2	:	30%	X	Rp. 10.019.039 / M2		Rp. 3.006.000 / M2	
DATA 3	:	40%	X	Rp. 8.662.875 / M2		Rp. 3.465.000 / M2	
100%							Rp. 9.730.000 / M2
							DIBULATKAN : Rp. 9.700.000 / M2
							PBB 8.323.000 1,17
TANAH	:	LUAS 90	X	Rp. 9.700.000 / M2	1	Rp. 873.000.000	
			X	/ M2		Rp. 0	
		90			TOTAL :	Rp.	
UMUM	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3			
TANGGAL :	April 2019\	April 2019\	April 2019\	April 2019\			
LOKASI :	jl timbul raya jkt selatan	jl timbul raya	jl timbul raya	jl timbul raya matoa residence			
LBR JLN (M)	7	7	7	7			
HARGA PENAWARAN :		Rp. 3.700.000.000	Rp. 2.500.000.000	Rp. 2.000.000.000			
DISKON :		5%	10%	10%			
HARGA JUAL		Rp. 3.515.000.000	2.250.000.000	1.800.000.000			
TANAH							
LUAS (M2) :	90	304	160	160			
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB			
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular			
ELEVASI (M)	rata						
HARGA/M2 :		Rp. 8.675.000	9.536.344	7.438.500			
BANGUNAN							
LUAS (M2) :		200	165	165			
KONDISI :							
TAHUN :							
RC / M2 :		Rp. 4.620.000	4.620.000	4.620.000			
DEP (%) :		5%	5%	20%			
MV / M2 :		Rp. 4.389.000	Rp. 4.389.000	Rp. 3.696.000			
KETERANGAN :				mr FERRY			
				081786658			

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Timbul Raya (Grand Botanical Garden, Jagakarsa Jaksel)
 TANGGAL : April 2019\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 8.675.000 / M2	[%]	DATA 2 9.536.344 / M2	[%]	DATA 3 7.438.500 / M2	
- LOKASI	5	437.500	5	482.695	5	408.125	
- LUAS	10	875.000	-	-	-	-	
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	
- INFRA STUCTRE	10	875.000	10	965.391	10	816.250	
- DISCONT	0	-	-	-	-	-	
- Lain-lain	0	-	(10)	(965.391)	-	-	
JUMLAH	25	2.187.500	5	482.695	15	1.224.375	
INDIKASI NILAI	20	10.862.500 / M2	20	10.019.039 / M2	15	8.662.875 / M2	0
Scoring	55	3	3	4	-		
Bobot	9,2	30%	30%	40%	0%		
JUMLAH	100%						
							NILAI PASAR
DATA 1	:	30%	X	Rp. 10.862.500 / M2		Rp. 3.259.000 / M2	
DATA 2	:	30%	X	Rp. 10.019.039 / M2		Rp. 3.006.000 / M2	
DATA 3	:	40%	X	Rp. 8.662.875 / M2		Rp. 3.465.000 / M2	
100%							Rp. 9.730.000 / M2
							DIBULATKAN : Rp. 9.700.000 / M2
							PBB 8.323.000 1,17
TANAH	:	LUAS 104	X	Rp. 9.700.000 / M2	1	Rp. 1.109.680.000	
			X	/ M2		Rp. 0	
		104			TOTAL :	Rp.	
UMUM	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3			
TANGGAL :	April 2019\	April 2019\	April 2019\	April 2019\			
LOKASI :	jl timbul raya jkt selatan	jl timbul raya	jl timbul raya	jl timbul raya matoa residence			
LBR JLN (M)	7	7	7	7			
HARGA PENAWARAN :		Rp. 3.700.000.000	Rp. 2.500.000.000	Rp. 2.000.000.000			
DISKON :		5%	10%	10%			
HARGA JUAL		Rp. 3.515.000.000	2.250.000.000	1.800.000.000			
TANAH							
LUAS (M2) :	104	304	160	160			
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB			
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular			
ELEVASI (M)	rata						
HARGA/M2 :		Rp. 8.675.000	9.536.344	7.438.500			
BANGUNAN							
LUAS (M2) :		200	165	165			
KONDISI :							
TAHUN :							
RC / M2 :		Rp. 4.620.000	4.620.000	4.620.000			
DEP (%) :		5%	5%	20%			
MV / M2 :		Rp. 4.389.000	Rp. 4.389.000	Rp. 3.696.000			
KETERANGAN :				mr FERRY			
				081786658			

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Timbul Raya (Grand Botanical Garden, Jagakarsa Jaksel)
 TANGGAL : April 2019\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 8.675.000 / M2	[%]	DATA 2 9.536.344 / M2	[%]	DATA 3 7.438.500 / M2	
- LOKASI	5	437.500	5	482.695	5	408.125	
- LUAS	10	875.000	-	-	-	-	
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	
- INFRA STUCTRE	10	875.000	10	965.391	10	816.250	
- DISCONT	0	-	-	-	-	-	
- Lain-lain	0	-	(10)	(965.391)	-	-	
JUMLAH	25	2.187.500	5	482.695	15	1.224.375	
INDIKASI NILAI	20	10.862.500 / M2	20	10.019.039 / M2	15	8.662.875 / M2	0
Scoring	55	3	3	4	-		
Bobot	9,2	30%	30%	40%	0%		
JUMLAH	100%						
							NILAI PASAR
DATA 1	:	30%	X	Rp. 10.862.500 / M2		Rp. 3.259.000 / M2	
DATA 2	:	30%	X	Rp. 10.019.039 / M2		Rp. 3.006.000 / M2	
DATA 3	:	40%	X	Rp. 8.662.875 / M2		Rp. 3.465.000 / M2	
100%							Rp. 9.730.000 / M2
							DIBULATKAN : Rp. 9.700.000 / M2
							PBB 8.323.000 1,17
TANAH	:	LUAS 142	X	Rp 9.700.000 / M2	1	Rp. 1.308.530.000	
			X	/ M2		Rp. 0	
		142			TOTAL :	Rp.	
	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3			
UMUM							
TANGGAL :	April 2019\ LOKASI :	April 2019\ jl timbul raya jkt selatan	April 2019\ jl timbul raya	April 2019\ jl timbul raya matoa residence			
LBR JLN (M)	7	7	7	7			
HARGA PENAWARAN :		Rp 3.700.000.000	Rp 2.500.000.000	Rp 2.000.000.000			
DISKON :		5%	10%	10%			
HARGA JUAL		Rp 3.515.000.000	2.250.000.000	1.800.000.000			
TANAH							
LUAS (M2) :	142	304	160	160			
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB			
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular			
ELEVASI (M)	rata						
HARGA/M2 :		Rp 8.675.000	9.536.344	7.438.500			
BANGUNAN							
LUAS (M2) :		200	165	165			
KONDISI :							
TAHUN :							
RC / M2 :		Rp 4.620.000	4.620.000	4.620.000			
DEP (%) :		5%	5%	20%			
MV / M2 :		Rp 4.389.000	Rp 4.389.000	Rp 3.696.000			
KETERANGAN :				mr FERRY			
				081786658			



LAMPIRAN VALIDASI MAPPI

KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly known as PT. Ujatek Baru

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No. 41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

E-mail : ujatek@indosat.net.id Website : www.ujatek.com

Kepada Yth. :

MAPP1

Jl. TB Simatupang Kav-18

18 OFFICE Park Lt 3 Suite F

.....Bpk. Herman.....

TANDA TERIMA

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan / terima :

Formulir Validasi MAPP1 u/ Repower Dengan rincian sbb :

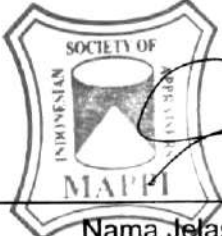
- Grand Botanical garden - Jalan Asem Ps. Minggu
- Pejaten Office Park
- Graha Bunsit 2
- Botanical Puri Asri
- Margahayu Bekasi Timur

Harap diterima dengan baik.

Terima kasih.

Jakarta,20.....

Penerima :


Nama Jelas

**PEJATEN OFFICE PARK KAV. E,
JALAN BUNCIT RAYA NO. 79, KELURAHAN PEJATEN BARAT,
KECAMATAN PASAR MINGGU, JAKARTA SELATAN,
DKI JAKARTA.**

RINGKASAN HASIL PENILAIAN
(BERDASARKAN 2 PENDEKATAN PENILAIAN)

Lokasi : **Pejaten Office Park Kav. E, Jalan Buncit Raya No. 79,**
Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu,
Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

PENDEKATAN BIAYA		BIAYA PENGGANTI BARU		NILAI PASAR	
- Tanah	Rp	8.006.600.000		Rp	8.006.600.000
- Bangunan-Bangunan	Rp	2.777.712.000		Rp	2.418.688.000
- Sarana-Sarana Pelengkap Lainnya	Rp	281.590.000		Rp	199.930.000
- Mesin-Mesin Pelengkap Bangunan	Rp	392.500.000		Rp	258.455.000
Terdiri dari :					
- Lift Penumpang					
Pendekatan Biaya	Rp	392.500.000	Rp	278.700.000 x 54,3%	Rp 151.334.000
Pendekatan Pasar			Rp	234.400.000 x 45,7%	Rp 107.121.000
Nilai Korelasi				Rp	258.455.000
TOTAL PENDEKATAN BIAYA	Rp	11.458.402.000		Rp	10.883.673.000

PENDEKATAN PASAR					Rp 11.542.560.000
REKONSILIASI NILAI					
Pendekatan Biaya			Rp 10.883.673.000 x 48,5%	Rp	5.278.581.000
Pendekatan Pasar			Rp 11.542.560.000 x 51,5%	Rp	5.944.418.000
Nilai Korelasi				Rp	11.222.999.000



LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

TERLETAK DI

**PEJATEN OFFICE PARK KAV. E, JALAN BUNCIT RAYA NO. 79,
KELURAHAN PEJATEN BARAT, KECAMATAN PASAR MINGGU,
KOTA JAKARTA SELATAN, PROVINSI DKI JAKARTA.**

Lokasi dan Identitas Tanah

Tanah ini terletak di sebelah timur Jalan Buncit Raya dan sebelah timur laut Jalan Pejaten Barat di Wilayah Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

Letak tanah ini kurang lebih 200 meter di sebelah selatan Jalan Condet Pejaten dan kurang lebih 11 kilometer di sebelah selatan pusat DKI Jakarta (Monumen Nasional).

Jalan Buncit Raya yang terletak di depan tanah dimaksud lebarnya 20 meter sudah diaspal dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air terbuka.

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

KPUP mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

Tanah dengan Kondisi Properti Terbangun saat ini (*As Improved*)

- **Penggunaan secara Fisik**
Dengan memperhatikan luas tanah sebesar kurang lebih 133 meter persegi, properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara fisik.
- **Penggunaan secara Hukum**
Berdasarkan uraian perencanaan kota, tapak properti dimaksud memiliki peruntukan sebagai Perkantoran. Pengembangan saat ini memenuhi peraturan tata kota yang berlaku.
- **Penggunaan secara Finansial**
Berdasarkan data-data pasar, tingkat hunian dan parameter lain yang mempengaruhi pendapatan properti, menunjukkan bahwa properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara finansial.
- **Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi**
Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya, maka pengembangan sebagai Perkantoran diperkirakan akan memberikan hasil yang tertinggi.

Keadaan Lingkungan

Pada umumnya penduduk di daerah ini termasuk golongan masyarakat berpendapatan menengah. Bangunan-bangunan yang ada di daerah ini kebanyakan berupa bangunan-bangunan perumahan.

Jalan-jalan yang terdapat disekitarnya pada umumnya cukup terpelihara dan digunakan untuk lalu lintas kendaraan ringan dan sedang serta pejalan kaki.

Jalan-jalan utama di daerah lingkungan ini lebarnya antara 10 sampai 20 meter, diaspal serta diterangi oleh lampu-lampu mercury.

Bangunan-bangunan penting yang dapat digunakan sebagai petunjuk dan terletak tidak jauh dari tanah ini adalah --

- **DELTA LITE PEJATEN**
- **SMK NEGERI 47**
- **KANTOR KEMENTRIAN AGAMA JAKARTA SELATAN**
- **REPUBLIKA**

Tempat belanja bagi penduduk di daerah ini adalah **Pasar Warung Buncit** yang menyediakan barang-barang kebutuhan pokok maupun sekunder, dan jarak antara tanah ini ke pasar kurang lebih 2,5 kilometer. Kebutuhan sosial masyarakat yang penting lainnya seperti, sekolah-sekolah dan kantor-kantor pemerintah mudah dicapai dari tempat ini.

Fasilitas dan Sarana yang Tersedia

Fasilitas lain yang disediakan oleh pemerintah seperti aliran listrik, saluran air minum dan hubungan telepon sudah dapat diperoleh di daerah ini.

Pengangkutan umum tersedia sepanjang Jalan Buncit Raya yang berjarak kurang lebih 50 meter dari lokasi ini.

Air minum didapat dari Perusahaan Daerah Air Minum sedangkan penerangan diperoleh dari PT. PLN.

Data Tanah

Objek penilaian ini terdiri dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, tercatat atas Hak Milik No. 3871, tercatat atas nama Doktorandus ICHSAN THALIB, dikeluarkan pada tanggal 15 November 2011, Surat Ukur No.00201/Pejaten Barat/2011, tertanggal 02 November 2011, meliputi tanah seluas 133 meter persegi.



Kami juga dilengkapi dengan Pengikatan Untuk Jual Beli No. 167, tertanggal 31 Mei 2019 antara Bapak Doktorandus Ichsan Thalib (Pihak Pertama) dengan Bapak Doktorandus Ichsan Thalib selaku Direktur Umum Perseroan atas nama PT Repower Asia Indonesia (Pihak Kedua) di hadapan Notaris di notaris Kota Jakarta Selatan Ibu Rosida Rajagukguk Siregar SH, M., meliputi tanah seluas 133 meter persegi.

Kami lampirkan gambar situasi tanah dan bangunan, foto-foto properti, serta peta DKI Jakarta yang menunjukkan letak tanah ini.

Sebagaimana ditunjukkan pada gambar situasi, tanah ini mempunyai bentuk beraturan dengan lebar bagian depan kurang lebih 6 meter dan panjang ke dalam kurang lebih 22,16 meter.

Permukaan tanah ini pada umumnya rata dan tingginya kurang lebih sama dengan permukaan jalan di depannya.

Perkembangan Tanah

Tanah yang dinilai pada saat ini sudah dibangun dan digunakan sebagai Kantor dan terdiri dari bangunan dan sarana-sarana pelengkap lainnya serta mesin-mesin pelengkap bangunan yang kami uraikan di bagian lain dari laporan ini.

Izin Mendirikan Bangunan

Dalam penialaian ini, kami dilengkapi dengan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 13359/IMB/2011 tanggal 05 Desember 2011, yang di keluarkan oleh Kepala Dinas Pengawasan & Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta.

Data Pembanding

Data 1

Alamat	: Jl. Buncit Raya No.21 B3, Jakarta Selatan
Harga Penawaran	: Rp 8.000.000.000,-
Surat Tanah	: SHGB
Luas Tanah	: 125 meter persegi
Luas Bangunan	: 399 meter persegi
Keterangan	: Kantor

Data 2

Alamat	: Jl. Buncit Raya No. 21 B, Jakarta Selatan
Harga Penawaran	: Rp 8.000.000.000,-
Surat Tanah	: SHGB
Luas Tanah	: 125 meter persegi
Luas Bangunan	: 399 meter persegi



Data 3

Alamat : Jl. Buncit Raya No. 25, Jakarta Selatan
Harga Penawaran : Rp 18.000.000.000,-
Surat Tanah : SHGB
Luas Tanah : 392 meter persegi
Luas Bangunan : 767 meter persegi
Keterangan : Kantor

Tinjauan Pasar

Semester I-2019 merupakan masa-masa sangat menantang bagi pasar perumahan Jakarta-Depok-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jadebotabek), seiring Pemilihan Presiden pada April lalu. Seluruh indikator menunjukkan penurunan signifikan yang direfleksikan ke dalam tingkat serapan bulanan dalam unit dan juga nilai.

Selain itu, rata-rata unit rumah yang ditransaksikan juga merosot serentang 3,4 unit hingga 22,9 unit per bulan per perumahan. "Padahal semester sebelumnya, transaksi bisa mencapai maksimal rata-rata 26,3 unit," ungkap Director Research Cushman and Wakefield Indonesia Arief Raharjo. Nilai transaksi juga ikut anjlok 11,9 % mendekati Rp 33,7 miliar per perumahan per bulan dibandingkan Semester II-2018 senilai Rp 38,2 miliar per perumahan per bulan.

Cushman and Wakefield mencatat, kendati transaksi drop 4,3 unit dibanding semester sebelumnya, namun Tangerang tetap tampil sebagai kawasan dengan performa paling baik. Tingkat serapan per bulannya mencapai 27,7 unit per perumahan dengan nilai transaksi rata-rata menyentuh angka Rp 51,7 miliar per bulan. Menyusul tempat kedua Bekasi yang jeblok 11,9 unit menjadi hanya 4,3 unit per bulan dengan nilai transaksi Rp 21,3 miliar per bulan. Sementara Jakarta dan Bogor masih beruntung. Kedua kawasan ini tidak terlalu "malang" nasibnya, dengan mencatat pertumbuhan tipis masing-masing 3,5 unit menjadi 11,8 unit dan 2,2 unit menjadi 22,8 unit per bulan.

Adapun rata-rata nilai transaksi tercatat sebesar Rp 31,3 miliar per bulan untuk Jakarta, dan Rp 14,2 miliar per bulan untuk Bogor. "Secara keseluruhan tingkat penjualan (sales rate) Semester I-2019 tercatat 94,05 %, tumbuh tipis 0,28 % dibanding Semester II-2018." sebut Arief.

Arief menuturkan, transaksi perumahan di kawasan Jadebotabek didominasi rumah segmen menengah seharga Rp 1 miliar hingga Rp 1,7 miliar dengan porsi 36,5 % dari total transaksi. Diikuti rumah segmen menengah-bawah seharga Rp 500 juta hingga Rp 1 miliar dengan porsi 27,8 %. Dari sisi area, Bekasi berkontribusi oleh rumah segmen menengah dengan 50 % dari total transaksi. Sementara Tangerang kontribusi terbesar dari rumah segmen menengah bawah sebanyak 35,6 % dari total transaksi.

End-user mendominasi

Pembeli dengan motif pengguna akhir atau end user masih mendominasi transaksi perumahan dengan porsi besar 75 %. Mereka membeli hunian

dengan harga serentang Rp 1,1 miliar hingga Rp 1,5 miliar dengan dimensi 55 meter persegi-116 meter persegi dan luas lahan mulai dari 60 meter persegi-105 meter persegi.

Arief menjelaskan, metode pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menjadi favorit pembeli rumah Jadebotabek dengan angka 77 %, menyusul kemudian tunai bertahap 12 %, dan 11 % kontan, terdapat peningkatan komposisi pembayaran melalui KPR sebanyak 75 % merupakan end user. "Kemudahan termin pembayaran merupakan pendorong meningkatnya KPR, uang muka juga murah yang bisa dicicil 12 sampai 18 kali. Faktor ini sangat menarik minat konsumen, kendati penjualan turun, namun segmen harga tidak terpengaruh. Hal ini terbukti dengan tren yang terus meningkat bila dibandingkan Semester II-2018 yakni sebesar 4,29 % menjadi rata-rata Rp 11,029 juta per meter persegi. (Hilda B Alexander).

Sumber : <https://industri.kontan.co.id/news>

Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan pendapat tersebut di atas dan faktor-faktor lain yang ada sangkut pautnya dengan penilaian, kami uraikan dibawah ini hasil penilaian kami.

PENDEKATAN BIAYA		NILAI PASAR	
- Tanah		Rp	8.006.600.000
- Bangunan-Bangunan		Rp	2.418.688.000
- Sarana-Sarana Pelengkap Lainnya		Rp	199.930.000
- Mesin-Mesin Pelengkap Bangunan		Rp	258.455.000
Terdiri dari :			
- Lift Penumpang			
Pendekatan Biaya	Rp 278.700.000 x 54,3%	Rp	151.334.000
Pendekatan Pasar	Rp 234.400.000 x 45,7%	Rp	107.121.000
Nilai Korelasi		Rp	258.455.000
TOTAL PENDEKATAN BIAYA		Rp	10.883.673.000

Untuk memperoleh nilai pasar properti, kami telah melakukan rekonsiliasi dari kedua nilai di atas dengan pembebanan 48,60% untuk nilai yang didapat dengan pendekatan biaya (*Cost Approach*) dan 51,40% untuk nilai dengan pendekatan pasar (*Market Approach*), perhitungan kami adalah sebagai berikut.

- Pendekatan Biaya		
Rp. 10.883.680.000,- x 48,5 %	Rp	5.281.959.000,-
- Pendekatan Pasar		
Rp. 11.542.560.000,- x 51,5%	Rp	5.940.839.000,-
NILAI KORELASI DARI PROPERTI	Rp	<u>11.222.798.000,-</u>

Persyaratan dan Persetujuan Publikasi

Laporan penilaian tidak akan dipublikasikan dalam bentuk dan kesempatan apapun kepada pihak ketiga, sebagian atau keseluruhan, tanpa persetujuan KJPP.



Penilaian Dilakukan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Penilaian dilakukan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.



BANGUNAN DAN SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA

BANGUNAN DAN SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA

DALAM RIBUAN RUPIAH

JML	DESKRIPSI	TAHUN BANGUN / RENOVASI	KONDISI	BIAYA PENGANTI BARU	PENYUSUTAN (%)		NILAI PASAR
					FISIK	DLL	
	BANGUNAN Gedung Kantor Bangunan ini merupakan bangunan berlantai enam yang dibuat dengan rangka beton bertulang, dinding dari pasangan batu bata, atap dari dak beton dengan rangka beton bertulang, langit - langit menggunakan gypsumboard dan lambersering, lantai menggunakan granite, pintu-pintu dan jendela terdiri dari kaca dengan rangka alluminium. Bangunan ini secara keseluruhan dicat, terpelihara dengan baik, dan dilengkapi dengan penerangan listrik, serta fasilitas plumbing yang cukup memadai. Luas lantai dasar kurang lebih 78 meter persegi. Luas lantai seluruhnya kurang lebih 472 meter persegi.	2011	Sangat Baik	Rp 2.777.712	12,9	-	Rp 2.418.688
	SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA : Terdiri dari : 24- Sistem pendingin ruangan tipe split merk Panasonic dengan kapasitas 2,5 PK 1- Jaringan listrik 33 KVA	2011	Baik	Rp 281.590	29,0	-	Rp 199.930

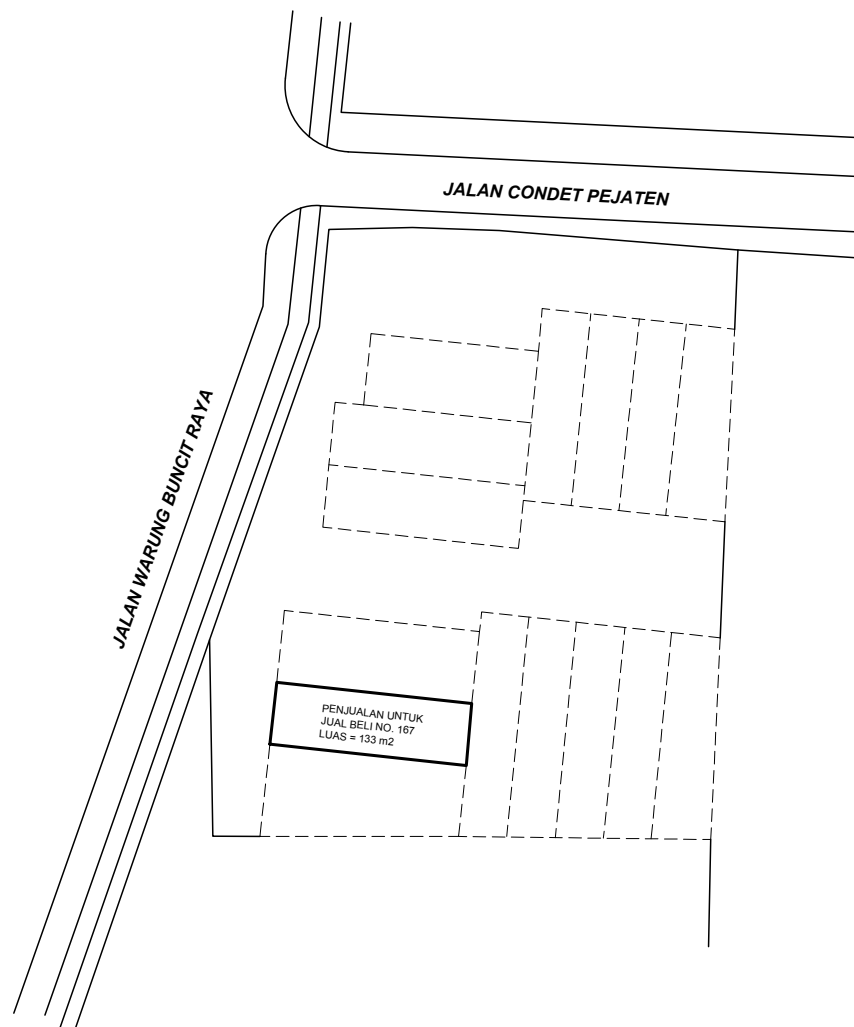


MESIN-MESIN PELENGKAP BANGUNAN

MESIN-MESIN PELENGKAP BANGUNAN

DALAM RIBUAN RUPIAH

JML	DESKRIPSI	TAHUN BANGUN / RENOVASI	KONDISI	BIAYA PENGGANTI BARU	PENYUSUTAN (%)		NILAI PASAR
					FISIK	DLL	
	MESIN DAN PERLENGKAPAN Terdiri dari : 1- Lift Penumpang Merk Vorsdtio Kapasitas 550 Kg, 7 Penumpang Kecepatan 60 meter per menit dengan 5 Buka-an di gerakkan dengan motor listrik 9,7 Kw	2011	Baik	Rp 392.500	29,0	-	Rp 278.700



 TANAH YANG DINILAI

PETA SITUASI



PROPERTI

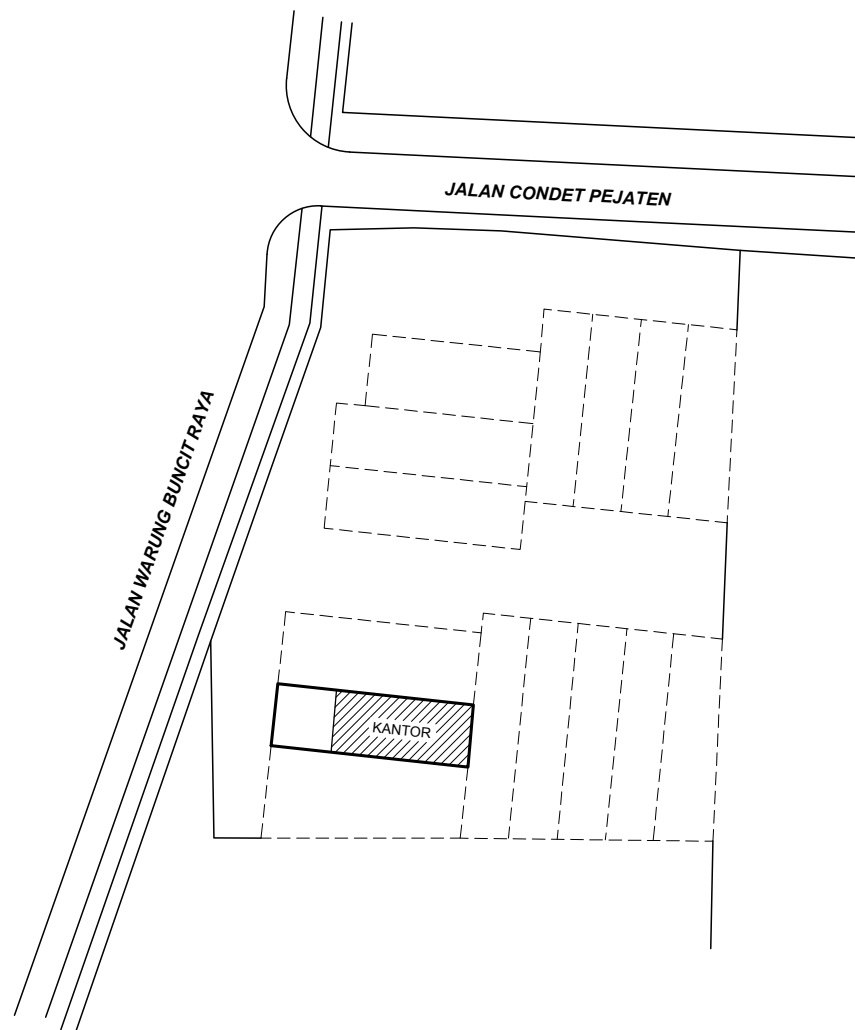
TERLETAK DI PEJATEN OFFICE PARK KAV. E
JL. WARUNG BUNCIT RAYA NO. 79
KEL. PEJATEN BARAT, KEC. PASAR MINGGU
JAKARTA SELATAN

GAMBAR SITUASI TANAH

Dikerjakan Oleh :



KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JLYUSUF ADIWINATA,SH NO.41
MENTENG - JAKARTA PUSAT



PROPERTI YANG DINILAI

PROPERTI

TERLETAK DI PEJATEN OFFICE PARK KAV. E
JL. WARUNG BUNCIT RAYA NO. 79
KEL. PEJATEN BARAT, KEC. PASAR MINGGU
JAKARTA SELATAN

GAMBAR SITUASI BANGUNAN

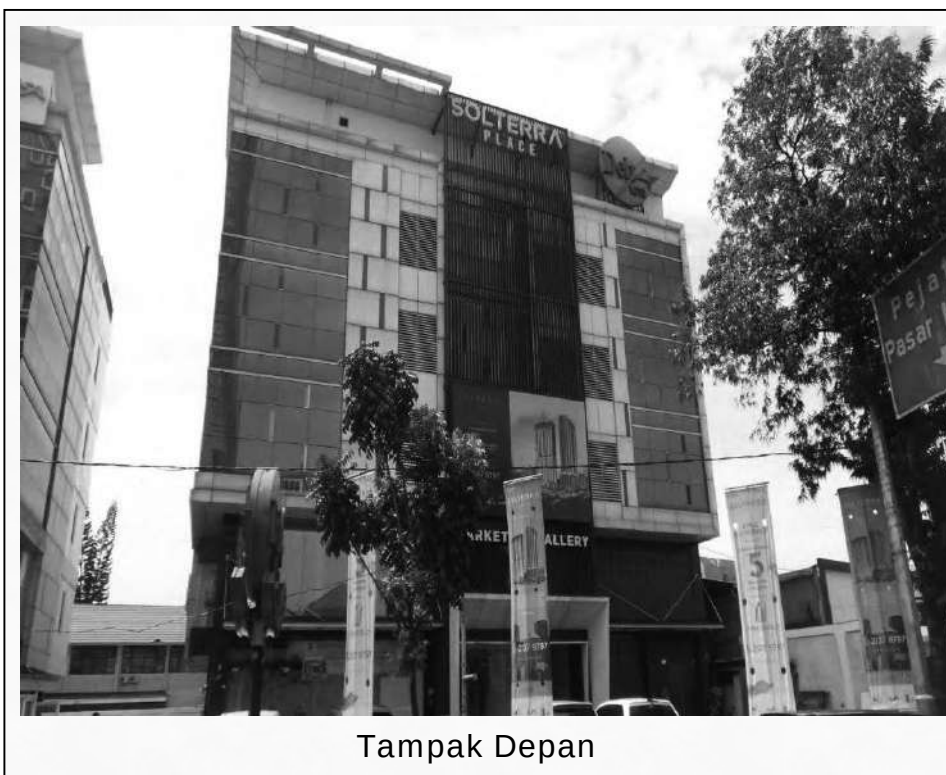
Dikerjakan Oleh :



KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JL.YUSUF ADIWINATA,SH NO.41
MENTENG - JAKARTA PUSAT



FOTO-FOTO DARI PROPERTI



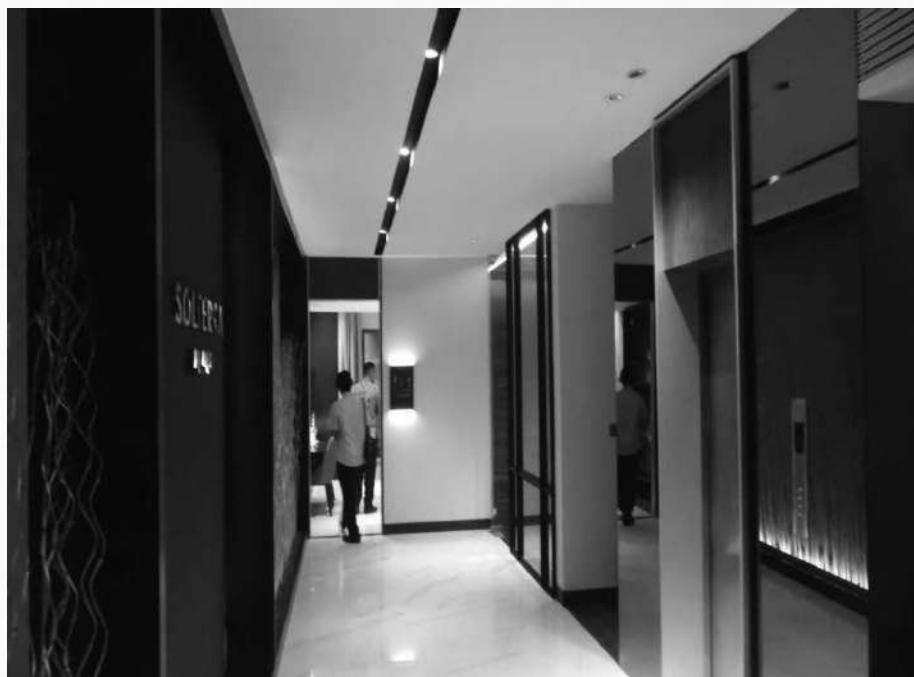
Tampak Depan



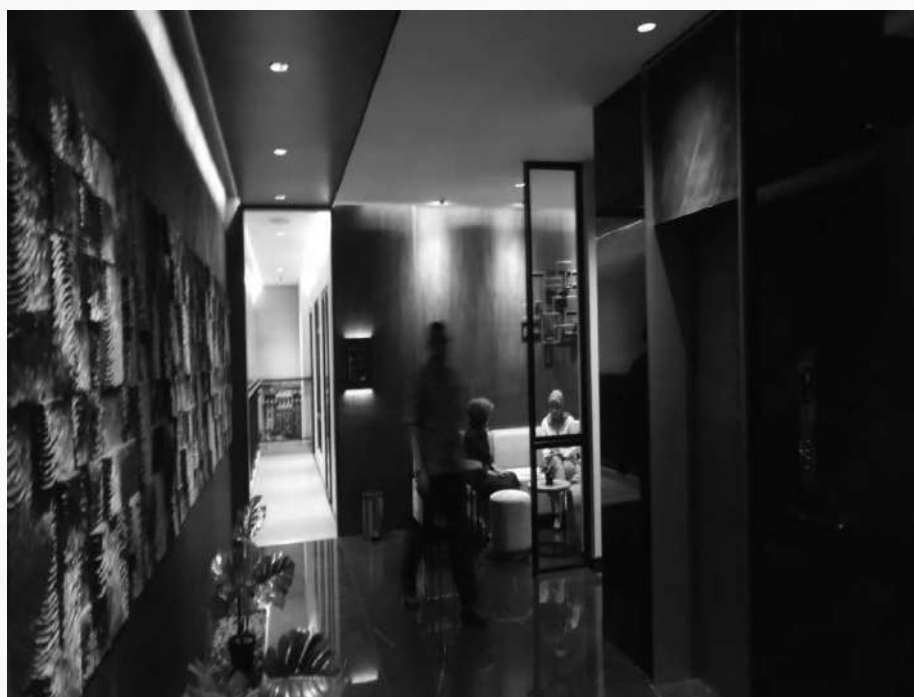
Lantai Satu



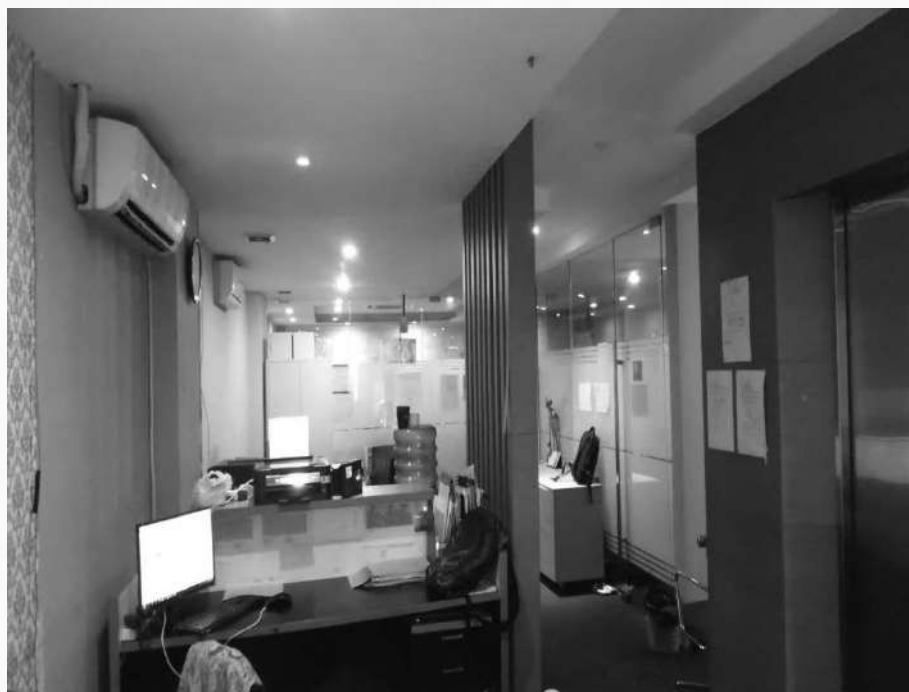
Lantai Dua



Lantai Tiga



Lantai Empat



Lantai Lima



Lantai Enam



LAMPIRAN PERHITUNGAN TANAH

SUMMARY

NO. FILE : 2019-038
PROYEK : PT Repower Asia Indonesia
LOKASI : Pejaten Office Park 79 Kav. E, Jalan Buncit Raya dh Warung Jati Barat, Pejaten Barat, Pasar Minggu Jakarta Selatan
TANGGAL : 31 Mei 2019

DESCRIPTION	Area (M2)	/Sq.m '18 (RC)	RC'18	DEP '18	MK '18
<u>PENDEKATAN BIAYA</u>					
TANAH - TANAH					
- Tanah	133	Rp 60.200.000	Rp 8.006.600.000	Rp	8.006.600.000
	133		Rp 8.006.600.000	Rp	8.006.600.000
BANGUNAN - BANGUNAN					
- Gedung Kantor	472	Rp 5.880.000	Rp 2.777.712.000	12,9 Rp	2.418.688.000
JUMLAH BANGUNAN - BANGUNAN	472		Rp 2.777.712.000	Rp	2.418.688.000
SARANA PELENGKAP			Rp 281.590.000	29,0	Rp 199.930.000
MESIN DAN PERALATAN			Rp 392.500.000	29,0	Rp 278.700.000
JUMLAH BANGUNAN - BANGUNAN, SARANA PELENGKAP DAN MESIN PERALATAN			Rp 3.451.802.000		Rp 2.897.318.000
JUMLAH KESELURUHAN			Rp 11.458.402.000		Rp 10.903.918.000
JUMLAH KESELURUHAN DIBULATKAN			Rp 11.458.400.000		Rp 10.903.900.000
<u>PENDEKATAN PASAR</u>					
PROPERTI					
- Gedung Kantor				Rp	11.542.560.000
Luas Tanah : 133 m2					
Luas Bangunan : 472 m2					
NILAI REKONSILIASI					
- Pendekatan Biaya	Rp 10.903.918.000	x	48,6%	=	Rp 5.299.304.000
- Pendekatan Pasar	Rp 11.542.560.000	x	51,4%	=	Rp 5.932.876.000
JUMLAH INDIKASI NILAI PASAR				=	Rp 11.232.180.000
JUMLAH INDIKASI NILAI PASAR DIBULATKAN				=	Rp 11.232.180.000

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2019-038
PROYEK : PT Repower Asia Indonesia
LOKASI : Pejaten Office Park 79 Kav. E, Jalan Buncit Raya dh Warung Jati Barat, Pejaten Barat, Pasar Minggu
KOTA/KAB. : Jakarta Selatan
TGL PENILAIAN : 31 Mei 2019
PENILAI : Perianus Janther Jance Siletty

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 47.490.875 / M2		Rp 47.490.875 / M2		38.003.000 / M2		-16.678.102 / M2
- WAKTU	0	0	0	0	0	0	0	0
- LOKASI	20	9.498.175	20	9.498.175	20	7.600.600	0	0
- POSISI	0	0	0	0	0	0	0	0
- LUAS	0	0	0	0	(5)	(1.900.150)	0	0
- SURAT TANAH	5	2.374.544	5	2.374.544	5	1.900.150	0	0
- BENTUK	0	0	0	0	0	0	0	0
- ELEVASI	0	0	0	0	0	0	0	0
- LAIN - LAIN (Terlalu mahal)	(10)	(4.749.087)	(10)	(4.749.087)	0	0	0	0
- LAIN - LAIN (Fasilitas Lift)	20	9.498.175	20	9.498.175	20	7.600.600	0	0
JUMLAH	35	16.621.806	35	16.621.806	40	15.201.200	0	0
INDIKASI NILAI	55	64.112.681 / M2	55	64.112.681 / M2	50	53.204.200 / M2	0	-16.678.102 / M2
Scoring	160	2,9	2,9	3,2	0,0			
Bobot	9	32%	32%	35%	0%			
Jumlah Bobot	100%							

KESIMPULAN

		%		NILAI PASAR	
DATA 1	:	32%	X	Rp. 64.112.681 / M2	Rp. 20.682.000 / M2
DATA 2	:	32%	X	Rp. 64.112.681 / M2	Rp. 20.682.000 / M2
DATA 3	:	35%	X	Rp. 53.204.200 / M2	Rp. 18.879.000 / M2
DATA 4	:	0%	X	Rp. -16.678.102 / M2	Rp. 0 / M2
PERHITUNGAN LUAS TANAH		100%			
LUAS TANAH		133 M2			Rp. 60.243.000 / M2
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		- M2		DIBULATKAN :	Rp. 60.200.000 / M2
TOTAL LUAS TANAH YANG DINILAI		133 M2	Rp. 60.200.000 / M2 x	1	Rp. 8.006.600.000
				Total	Rp. 8.006.600.000

Catatan Penilai :

DATA PEMBANDING TANAH

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	DATA 4 :
TANGGAL :	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019
LOKASI :	Pejaten Office Park 79 Kav. E, Jalan Buncit Jakarta Selatan	Jl. Warung Jati Barat No. 21 B3	Jl. Warung Jati Barat No. 21 B2	Jl. Warung Jati Barat No. 25	
LBR JLN (M) :	20	20	20	20	20
KLB :					
KDB :					
JML LANTAI :	-	0	0	1	1
RENAUDAN :		Rp8.000.000.000	Rp8.000.000.000	Rp18.000.000.000	
DISKON :		5%	5%	5%	0%
HARGA JUAL :		Rp7.600.000.000	Rp7.600.000.000	Rp17.100.000.000	Rp -
TANAH					
LUAS (M2) :	133	125	125	392	174
SRT TANAH :	SHM	SHGB	SHGB	SHGB	SHGB
BENTUK :	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
ELEVASI (M) :	Rata	Rata	Rata	Rata	Rata
HARGA/M2 :		Rp 47.490.875	Rp 47.490.875	Rp 38.003.000	Rp (16.678.102)
BANGUNAN					
LUAS (M2) :		Kantor 5 Lantai	Kantor 5 Lantai	Kantor 3 Lantai	Kantor 5 Lantai
KONDISI :		399	399	767	696
TAHUN :		Baik	Baik	Baik	Baik
RC / M2 :		-	-	-	-
DEP (%) :		Rp 4.905.324	Rp 4.905.324	Rp 3.590.000	Rp 4.905.324
MV / M2 :		15,00%	15,00%	20,00%	15,00%
		Rp 4.169.525	Rp 4.169.525	Rp 2.872.000	Rp 4.169.525
KETERANGAN :					
		Bpk Buyung	Bpk Buyung	Bpk Ratno	
		081573737328	081573737328	082113558826	

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2019-038
PROYEK : PT Repower Asia Indonesia
LOKASI : Pejaten Office Park 79 Kav. E, Jalan Buncit Raya dh Warung Jati Barat, Pejaten Barat, Pasar Minggu
KOTA/KAB. : Jakarta Selatan
TGL PENILAIAN : 31 Mei 2019
PENILAI : Perianus Janther Jance Siletty

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 7.600.000.000 / Unit		Rp 7.600.000.000 / Unit		17.100.000.000 / Unit		0 / Unit
- WAKTU	0	0	0	0	0	0	0	0
- LOKASI	20	1.520.000.000	20	1.520.000.000	20	3.420.000.000	0	0
- LUAS TANAH	0	379.926.999	0	379.926.999	0	(9.842.777.000)	0	0
- LUAS BANGUNAN	0	304.375.354	0	304.375.354	0	(847.240.000)	0	0
- SURAT TANAH	5	380.000.000	5	380.000.000	5	855.000.000	0	0
- KUALITAS BANGUNAN	0	460.047.072	0	460.047.072	0	1.080.880.000	0	0
- KONDISI BANGUNAN	0	448.624.011	0	448.624.011	0	1.061.056.000	0	0
- PERUNTUKAN	0	0	0	0	0	0	0	0
- LAIN - LAIN (Fasilitas Lift)	0	278.700.000	0	278.700.000	0	278.700.000	0	0
JUMLAH	25	3.771.673.437	25	3.771.673.437	25	(3.994.381.000)	0	0
ABS		3.771.673.437		3.771.673.437		17.385.653.000		0
INDIKASI NILAI		11.371.673.437 / Unit		11.371.673.437 / Unit		13.105.619.000 / Unit		0 / Unit
Scoring	24.928.999.874	6,6	6,6	1,4	0,0			
Bobot	15	45,1%	45,1%	9,8%	0,0%			
Jumlah Bobot	100%							

KESIMPULAN

	%						NILAI PASAR
DATA 1	: 45,1%	X	Rp.	11.371.673.437	/ Unit	Rp.	5.129.762.000
DATA 2	: 45,1%	X	Rp.	11.371.673.437	/ Unit	Rp.	5.129.762.000
DATA 3	: 9,8%	X	Rp.	13.105.619.000	/ Unit	Rp.	1.283.040.000
DATA 4	: 0,0%	X	Rp.	0	/ Unit	Rp.	0

PERHITUNGAN LUAS TANAH	100%						
LUAS TANAH	LUAS					Rp.	11.542.564.000
LUAS TANAH TIDAK DINILAI	133 M2						
	- M2				DIBULATKAN :	Rp.	11.542.560.000

TOTAL LUAS TANAH YANG DINILAI 133 M2
 LUAS BANGUNAN YANG DINILAI 472 M2

Catatan Penilai :

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	DATA 4 :
TANGGAL :	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019
LOKASI :	Jl. Warung Jati Barat No. 21 B2	Jl. Warung Jati Barat No. 21 B3	Jl. Warung Jati Barat No. 25		
LBR JLN (M) :	Jakarta Selatan	Jakarta Selatan	Jakarta Selatan	Jakarta Selatan	Jakarta Selatan
HARGA	20	20	20	20	20
PENAWARAN :		Rp8.000.000.000	Rp8.000.000.000	Rp18.000.000.000	Rp -
DISKON :		5%	5%	5%	15%
HARGA JUAL :		Rp7.600.000.000	Rp7.600.000.000	Rp17.100.000.000	Rp -
TANAH					
LUAS (M2) :	133	125	125	392	1
SRT TANAH :	SHM	SHGB	SHGB	SHGB	HM
BENTUK :	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
ELEVASI (M) :	Rata	Rata	Rata	Rata	Rata
HARGA/M2 :		Rp 47.490.875	Rp 47.490.875	Rp 38.003.000	Rp -
BANGUNAN					
LUAS (M2) :	472	Kantor 5 Lantai	Kantor 5 Lantai	Kantor 3 Lantai	Kantor 5 Lantai
KONDISI :		399	399	767	-
TAHUN :		Baik	Baik	Baik	Baik
RC / M2 :	5.880.000	0	0	0	0
DEP (%) :		Rp 4.905.324	Rp 4.905.324	Rp 3.590.000	Rp -
MV / M2 :	5.120.000	15,00%	15,00%	20,00%	0,00%
		Rp 4.169.525	Rp 4.169.525	Rp 2.872.000	Rp -
KETERANGAN :					
		Bpk Buyung	Bpk Buyung	Bpk Ratno	
		081573737328	081573737328	082113558826	



LAMPIRAN PERHITUNGAN BANGUNAN

WORKSHEET PENILAIAN BIAYA REPRODUKSI BARU BANGUNAN 2018

Ket : Isi Kolom hanya yang berwarna Orange

JENIS :		BANGUNAN BERTINGKAT MENENGAH			Luas Bangunan	472 m2	Jumlah Lantai	6 lantai	Indeks Lantai	0,9462
LOKASI PENILAIAN										
PROVINSI					DKI JAKARTA			INDEKS KEMAHALAN KONSTRUKSI		
KABUPATEN / KOTA					JAKARTA SELATAN			1,00		
NAMA BANGUNAN : Gedung Kantor										
BRB SPESIFIKASI STANDAR MAPPI SESUAI LOKASI					BRB SPESIFIKASI OBJEK YANG DINILAI					
Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Model	Biaya Unit Terpasang	Volume (%)	BRB x Volume	Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Objek yang Dinilai	Biaya Unit Terpasang	Volume (%)	Adjustment Lain	Hasil Perhitungan Biaya Langsung
A. BIAYA LANGSUNG (HARDCOST)										
Pondasi	Tiang Pancang/Bor Pile	787.775	100,0%	787.775	Pondasi	TIANG PANCANG/BOR PILE	787.775	100%	1,00	787.775
Struktur	Beton Bertulang	1.342.540	100,0%	1.342.540	Struktur	BETON BERTULANG	1.342.540	100%	1,00	1.342.540
Rangka Atap	Beton Bertulang (Jika Pakai Balok)	61.392	100,0%	61.392	Rangka Atap	BETON BERTULANG (JIKA PAKAI BALOK)	61.392	100%	1,00	61.392
Rangka Atap 1	-	-	0,0%	-		-	-	100%	1,00	-
Penutup Atap	Dak Beton	76.607	100,0%	76.607	Penutup Atap	DAK BETON	76.607	100%	1,00	76.607
Penutup Atap 1	-	-	0,0%	-		-	-	0%	1,00	-
Plafond	Gypsum	146.975	90,9%	133.581	Plafond	GYPSUM	146.975	60%	1,00	88.185
Plafond 1	GRC	163.907	3,3%	5.391		LAMBRESERING	241.737	40%	1,00	96.695
Plafond 2	Beton Expose	80.055	5,8%	4.662		-	-	0%	1,00	-
Dinding	Batu Bata	282.065	100,0%	282.065	Dinding	BATU BATA	282.065	100%	1,00	282.065
Dinding 1	Dilapis cat (diplester & diaci)	547.549	55,4%	303.534		DILAPIS CAT (DIPLESTER & DIACI)	547.549	85%	1,00	465.417
Dinding 2	Dilapis Keramik Lokal	1.200.610	2,7%	32.057		DILAPIS GRANIT LOKAL	1.970.999	15%	1,00	295.650
Dinding 3	Tanpa Plester (dinding luar)	-	41,9%	-		-	-	0%	1,00	-
Dinding 4	-	-	0,0%	-		-	-	0%	1,00	-
Dinding 5	-	-	0,0%	-		-	-	0%	1,00	-
Dinding 6	-	-	0,0%	-		-	-	0%	1,00	-
Pintu & Jendela	Pintu Kaca Rk Aluminium (Include Kusen)	881.140	10,4%	91.748	Pintu & Jendela	PINTU KACA RK ALUMINIUM (INCLUDE KUSEN)	881.140	30%	1,00	264.342
Pintu & Jendela 1	Pintu UPVC/PVC	166.197	10,2%	16.991		PINTU KACA RK ALUMINIUM (INCLUDE KUSEN)	881.140	55%	1,00	484.627
Pintu & Jendela 2	Pintu Kayu Double Triplek (include kusen)	604.348	4,7%	28.317		JENDELA KACA STOPSOL 8 MM RANGKA CURTAIN	585.366	15%	1,00	87.805
Pintu & Jendela 3	Folding Gate	646.206	32,8%	211.905		-	-	0%	1,00	-
Pintu & Jendela 4	Jendela Kaca Rk Aluminium (Include Kusen)	673.346	41,9%	282.041		-	-	0%	1,00	-
Lantai	Keramik	57.081	96,7%	55.204	Lantai	GRANIT/HOMOGENOUS TILE	92.921	45%	1,00	41.814
Lantai 1	Keramik Kamar Mandi	54.210	3,3%	1.783		KERAMIK	57.081	10%	1,00	5.708
Lantai 2	-	-	0,0%	-		PARKIT JATI	82.955	45%	1,00	37.330
Lantai 3	-	-	0,0%	-		-	-	0%	1,00	-
Utilitas	Sanitair (kloset jongkok), catu daya, ME & Plumbing	520.095	100,0%	520.095	Utilitas	Sanitair (kloset jongkok), catu daya, ME & Plumbing	520.095	100%	1,00	520.095
Total Biaya Langsung				4.237.689	Total Biaya Langsung					4.938.047
Total Biaya Langsung Adjustment IKK				4.237.689	Total Biaya Langsung Adjusment IKK					4.938.047
Total Biaya Langsung Adjustment IKK & IL (A)				4.009.702	Total Biaya Langsung Adjusment IKK & IL (A)					4.672.380
B. BIAYA TAK LANGSUNG	MODEL ACUAN	OBJEK YANG DINILAI			TOTAL BIAYA LANGSUNG DAN BIAYA TAK LANGSUNG		MODEL ACUAN		OBJEK YANG DINILAI	
Profesional Fee	120.291	140.171			TOTAL BRB (A+B) (Rp/m2)		4.591.108		5.349.875	
Biaya Perijinan	60.146	70.086			PPn 10%		459.111		534.987	
Keuntungan Kontraktor	400.970	467.238			TOTAL BRB Setelah PPn (Rp/m2)		5.050.000		5.880.000	
Total Biaya Tak Langsung	581.407	677.495			TOTAL BRB Setelah PPn (Rp)		2.385.620.000		2.777.712.000	

WORKSHEET PENILAIAN NILAI PASAR BANGUNAN 2018

MODEL :	Bangunan Kantor ≥ 5 lantai	Tahun Penilaian	2019	Tahun Bangun	2011	Tahun Renovasi	2011
		TANGGAL INSPEKSI		22 April 2019		Umur Ekonomis	
		TANGGAL PENILAIAN		31 Mei 2019		Umur Efektif	
				50 Th		Penyusutan	
				8 Th		Fisik	
						Obs	
						13,00%	
						0%	
NAMA BANGUNAN : Gedung Kantor							
BRB SPESIFIKASI OBJEK YANG DINILAI							
Elemen Bangunan	Hasil Perhitungan Biaya Langsung	Umur Ekonomis (Th)	Umur Efektif (Th)	Penyusutan		Total Penyusutan	Nilai Pasar
				Fisik	Obs		
Pondasi	787.775	50	8	13,0%	0%	13,0%	685.364
Struktur	1.342.540	50	8	13,0%	0%	13,0%	1.168.010
Rangka Atap	61.392	50	8	13,0%	0%	13,0%	53.411
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
Penutup Atap	76.607	50	8	13,0%	0%	13,0%	66.648
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
Plafond	88.185	50	8	13,0%	0%	13,0%	76.721
	96.695	50	8	13,0%	0%	13,0%	84.125
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
Dinding	282.065	50	8	13,0%	0%	13,0%	245.397
	465.417	50	8	13,0%	0%	13,0%	404.912
	295.650	50	8	13,0%	0%	13,0%	257.215
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
Pintu & Jendela	264.342	50	8	13,0%	0%	13,0%	229.978
	484.627	50	8	13,0%	0%	13,0%	421.625
	87.805	50	8	13,0%	0%	13,0%	76.390
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
Lantai	41.814	50	8	13,0%	0%	13,0%	36.379
	5.708	50	8	13,0%	0%	13,0%	4.966
	37.330	50	8	13,0%	0%	13,0%	32.477
	-	50	8	13,0%	0%	13,0%	-
Utilitas	520.095	50	8	13,0%	0%	13,0%	452.483
Total Nilai Pasar (Rp/m2)						4.296.101	
Total Nilai Pasar Adjustment IKK (Rp/m2)						4.296.101	
Total Nilai Pasar Adjustment IKK & Indeks Lantai (A) (Rp/m2)						4.064.970	
Profesional Fee, Biaya perijinan & Keuntungan Kontraktor (Rp/m2)						589.421	
Total Nilai Pasar Setelah PPn (Rp /m2)						5.120.000	
TOTAL NILAI PASAR BANGUNAN Setelah PPn						2.418.688.000	

Catatan :

*) Untuk penyusutan fisik bagi elemen renovasi agar diinput manual sesuai tabel penyusutan pada komponen elemen masing - masing.

*) Bila material objek adalah "Lainnya" dan tidak keluar nilai pada hasil perhitungan, agar mengisi data pada sheet "BUT2018" beserta nilainya dengan dasar data pembanding material bangunan.

WORKSHEET PENILAIAN SARANA PELENGKAP 2018

JENIS :	BANGUNAN GUDANG	Tahun Penilaian	2019	Tahun Bangun	2011	Tahun Renovasi	2011
----------------	------------------------	-----------------	------	--------------	------	----------------	------

LOKASI PENILAIAN

PROVINSI	DKI JAKARTA	INDEKS KEMAHALAN KONSTRUKSI
KABUPATEN / KOTA	JAKARTA SELATAN	1,00
UMUR EKONOMIS	25 Th	TOTAL PENYUSUTAN
UMUR EFEKTIF	8 Th	29,0%

NAMA BANGUNAN : Sarana Pelengkap
BRB & NILAI PASAR SPESIFIKASI STANDAR SARANA PELENGKAP

Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Model	Biaya Unit Terpasan	Volume	Satuan	Adjustment Lain	Hasil Perhitungan Biaya Langsung	Total Penyusutan	Nilai Pasar
Pagar	-	-	0 m		1,00	-	29,0%	-
	-	-	0 m		1,00	-	29,0%	-
Sistem Pendingin Ruangan	AC tipe Split Merk Panasonic model CS-PN24SKP Kapasitas 2,5 PK termasuk instalasi	8.250.000	24	Unit	1,00	198.000.000	29,0%	140.580.000
	-	-	0 m		1,00	-	29,0%	-
Jaringan Listrik	Daya Listrik 33 KVA	775	33.000	VA	1,00	25.575.000	29,0%	18.158.250
Reservoir Air	-	-	0	Unit	1,00	-	29,0%	-
Jalan dan Parkir	-	0	0	m2	1,00	-	29,0%	-
	-	-	0	m2	1,00	-	29,0%	-
Total Biaya Langsung						223.575.000		158.738.250
Total Biaya Langsung Adjustement IKK						223.575.000		158.738.250
Profesional Fee, Biaya perijinan & Keuntungan Kontraktor						32.418.375		23.017.046
TOTAL BRB DAN NILAI PASAR SARANA PELENGKAP Setelah PPn						281.590.000		199.930.000



LAMPIRAN PERHITUNGAN MESIN-MESIN PELENGKAP BANGUNAN

PENILAIAN MESIN DAN PERALATAN

PROYEK : PT Repower Asia Indonesia - An. Muhammad Sigit Gita Utama
NAMA BARANG : Elevator / Lift Penumpang
MERK / MODEL / TIPE : Vordtio Elevator VSM - P - 630 - C060 -5/5
KAPASITAS : 630 Kg - 8 Penumpang
KECEPATAN : 60 Meter / menit - 5 Bukaan
PENGGERAK : Motor listrik 9,7 Kw

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 430.366.608 / Unit		Rp 394.502.724 / Unit		463.250.000 / Unit		0 / Unit
- TAHUN PEMBUATAN	-5	(21.518.330)	-5	(19.725.136)	-5	(23.162.500)	0	0
- MERK	-5	(21.518.330)	-5	(19.725.136)	-5	(23.162.500)	0	0
- KAPASITAS	5	21.518.330	5	19.725.136	-5	(23.162.500)	0	0
- MODEL	0	0	0	0	0	0	0	0
- TIPE	0	0	0	0	0	0	0	0
- KECEPATAN	0	0	0	0	0	0	0	0
- LAIN - LAIN	0	0	0	0	0	0	0	0
JUMLAH	(5)	(21.518.330)	(5)	(19.725.136)	(15)	(69.487.500)	0	0
INDIKASI NILAI	15	408.848.278 / Unit	15	374.777.588 / Unit	15	393.762.500 / Unit	0	0 / Unit

KESIMPULAN

		%				NILAI PASAR	
DATA 1	:	33%	X	Rp. 408.848.278	/ Unit	Rp. 136.283.000	/ Unit
DATA 2	:	33%	X	Rp. 374.777.588	/ Unit	Rp. 124.926.000	/ Unit
DATA 3	:	33%	X	Rp. 393.762.500	/ Unit	Rp. 131.254.000	/ Unit
DATA 4	:	0%	X	Rp. 0	/ Unit	Rp. 0	/ Unit
		100%				JUMLAH : Rp. 392.463.000 / Unit	
Catatan Penilai :				Umur Ekonomis 25 Th		DIBULATKAN : Rp. 392.500.000 / Unit	
1. Kurs Dollar pada saat inspeksi 22 April 2019		Rp 14.056,00		Umur Efektif 3 Th		NILAI PASAR : Rp. 278.700.000 / Unit	
				DEPRESIASI 29,00%			

DATA PEMBANDING LIFT

UMUM	OBJEK	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	DATA 4 :
TANGGAL DATA :					
JENIS BARANG :	Elevator / Lift Penumpang	Elevator / Lift Penumpang	Elevator / Lift Penumpang	Elevator / Lift Penumpang	Elevator / Lift Penumpang
TAHUN :	2017	2019	2019	2019	
MERK :	Vorsdtio	Fuji	Fuji	Fuji	
KAPASITAS :	550 Kg 5/5	450 Kg 4/4	320 Kg 4/4	630 Kg 5/5	
KECEPATAN :	60 mpm	60 mpm	60 mpm	60 mpm	
OFFERING PRICE :	per unit	\$ 24.000	\$ 22.000	Rp 400.000.000	
DISCOUNT :		10%	10%	15%	
FOB PRICE :		\$ 21.600	\$ 19.800	Rp 340.000.000	
1 USD / RUPIAH		Rp 14.056	Rp 14.056	Rp -	
INDICATED FOB PRICE :		Rp 303.609.600	Rp 278.308.800	Rp 340.000.000	
FREIGHT :	10%	Rp 30.360.960	Rp 27.830.880	Rp 34.000.000	
INSURANCE :	2,5%	Rp 7.590.240	Rp 6.957.720	Rp 8.500.000	
CIF PRICE :		Rp 341.560.800	Rp 313.097.400	Rp 382.500.000	
BEA MASUK :	5%	Rp 16.698.528	Rp 15.306.984	Rp -	
PPn :	10%	Rp 33.397.056	Rp 30.613.968	Rp 37.400.000	
PPh :	2,5%	Rp 8.349.264	Rp 7.653.492	Rp 9.350.000	
INSTALATION :	10%	Rp 30.360.960	Rp 27.830.880	Rp 34.000.000	
HARGA BARU :		Rp 430.366.608	Rp 394.502.724	Rp 463.250.000	
SUMBER DATA :		PT Fujitta Nayotama	PT Fujitta Nayotama	PT Nikisae Torindo Perdana	
		Bp. Ali Murtado	Bp. Ali Murtado	Bp. Edy Purwanto	
		081-290151845	081-290151845	085-219662931	
		http://fujita-elevator.blogspot.com/2015/08/d	http://fujita-elevator.blogspot.com/2015/08/daf	https://hargalift.com/blog/kisaran-daftar-harga-lift.html	



LAMPIRAN VALIDASI MAPPI

KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly known as PT. Ujatek Baru

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No. 41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

E-mail : ujatek@indosat.net.id Website : www.ujatek.com

Kepada Yth. :

MAPPi

Jl. TB Simatupang Kav-18

18 OFFICE Park Lt 3 Suite F

....Bpk. Herman.....

TANDA TERIMA

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan / terima :

Formulir Validasi MAPPi u/ Repower Dengan rincian sbb :

- Grand Botanical garden - Jalan Asem Ps. Minggu
- Pejaten Office Park
- Graha Bunsit 2
- Botanical Puri Asri
- Margahayu Bekasi Timur

Harap diterima dengan baik.

Terima kasih.

Jakarta,20.....

Penerima :


Mafu
Nama Jelas

**GREEN BOTANICAL GARDEN BLOK B 10,
JALAN TIMBUL RAYA, KELURAHAN CIPEDAK,
KECAMATAN JAGAKARSA, KOTA JAKARTA SELATAN,
DKI JAKARTA.**

RINGKASAN HASIL PENILAIAN

**Lokasi : GREEN BOTANICAL GARDEN, BLOK B 10,
JALAN TIMBUL RAYA, KELURAHAN CIPEDAK, KECAMATAN JAGAKARSA,
KOTA JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA.**

URAIAN	BIAYA PENGGANTI BARU	NILAI PASAR
- TANAH (274 M ²)	Rp 2.923.580.000,-	Rp 2.923.580.000,-
JUMLAH :	Rp 2.923.580.000,-	Rp 2.923.580.000,-

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

TERLETAK DI

**GREEN BOTANICAL GARDEN BLOK B 10,
JALAN TIMBUL RAYA, KELURAHAN CIPEDAK,
KECAMATAN JAGAKARSA, KOTA JAKARTA SELATAN,
DKI JAKARTA.**

Lokasi dan Identitas Tanah

Tanah ini terletak di tepi sebelah utara Jalan Timbul Raya di Wilayah Jagakarsa Jakarta Selatan.

Letak tanah ini kira-kira 1.00 kilometer di sebelah selatan Jalan Kahfi dan kurang lebih 13 kilometer disebelah selatan pusat kota Jakarta (Monumen Nasional).

Jalan Timbul Raya yang terletak di depan tanah dimaksud lebarnya 7 meter, dari aspal dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air terbuka.

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

KPUP mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

Tanah dengan Kondisi Properti Terbangun saat ini (*As Improved*)

- **Penggunaan secara Fisik**
Dengan memperhatikan luas tanah sebesar kurang lebih 274 meter persegi, properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara fisik.
- **Penggunaan secara Hukum**
Berdasarkan uraian perencanaan kota, tapak properti dimaksud memiliki peruntukan sebagai Perumahan. Pengembangan saat ini memenuhi peraturan tata kota yang berlaku.
- **Penggunaan secara Finansial**
Berdasarkan data-data pasar, tingkat hunian dan parameter lain yang mempengaruhi pendapatan properti, menunjukkan bahwa properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara finansial.
- **Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi**
Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya, maka pengembangan sebagai Perumahan diperkirakan dapat memberikan hasil yang tertinggi.

Keadaan Lingkungan

Pada umumnya penduduk di daerah ini termasuk golongan masyarakat berpendapatan menengah. Bangunan-bangunan yang ada di daerah ini kebanyakan berupa bangunan-bangunan pemukiman dan perumahan.

Jalan-jalan yang terdapat disekitarnya pada umumnya cukup terpelihara dan digunakan untuk lalu lintas kendaraan ringan dan sedang serta pejalan kaki.

Jalan-jalan utama di daerah lingkungan ini lebarnya antara 5 sampai 7 meter, diaspal serta diterangi oleh lampu-lampu mercury.

Bangunan-bangunan penting yang dapat digunakan sebagai petunjuk dan terletak tidak jauh dari tanah ini adalah :

- **LAPANGAN GOLF MATOA NASIONAL.**
- **KANTOR KELURAHAN CIPEDAK**
- **SMP MUHAMADIYAH I JAGAKARSA**
- **PONDOK PESANTREN DARUL RAHMAN**

Tempat belanja bagi penduduk di daerah ini adalah **Pasar Ciganjur** yang menyediakan barang-barang kebutuhan pokok maupun sekunder. Jarak dari tanah ini ke pasar kira-kira kurang lebih 1 kilometer persegi. Kebutuhan sosial masyarakat yang penting lainnya seperti, sekolah-sekolah dan kantor-kantor pemerintah mudah dicapai dari tempat ini.

Fasilitas dan Sarana yang Tersedia

Fasilitas lain yang disediakan oleh pemerintah seperti aliran listrik, saluran air minum dan hubungan telepon sudah dapat diperoleh di daerah ini.

Pengangkutan umum tersedia sepanjang Jalan Timbul Raya yang terletak didepan tanah ini.

Air minum didapat dari sumur Jet Pump, sedangkan penerangan dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) setempat.

Data-data Tanah

Tanah ini terdiri dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagai Hak Milik No.05051 tercatat atas nama Aulia Firdaus, dikeluarkan pada tanggal 11 Mei 2016, Surat Ukur No.00935/Cipedak/2016, tanggal 18 Maret 2016, meliputi tanah seluas 274 meter persegi.

Kami juga dilengkapi dengan Pengikatan Untuk Jual Beli No. 164, tertanggal 31 Mei 2019 antara Bapak Aulia Firdaus (Pihak Pertama) dengan Bapak Doktorandus Ichsan Thalib selaku Direktur Umum Perseroan atas nama PT Repower Asia Indonesia (Pihak Kedua) di hadapan Notaris di notaris Kota



Jakarta Selatan Ibu Rosida Rajagukguk Siregar SH, M., meliputi tanah seluas 274 meter persegi.

Berikut juga kami lampirkan gambar situasi tanah, foto-foto properti, serta peta DKI Jakarta yang menunjukkan letak tanah ini.

Sebagaimana ditunjukkan pada gambar situasi tanah, tanah ini mempunyai bentuk yang beraturan.

Perkembangan Tanah

Tanah ini pada saat ini belum dibangun dan masih berupa tanah kosong.

Data Pembanding

Data 1

Alamat : Jalan Raya Timbul No. 8 (200 meter sebelah barat daya dari lokasi)
Harga : Rp 3.700.000.000,-
Surat Tanah : Hak Guna Bangunan
Luas Tanah : 304 meter persegi
Luas Bangunan : 200 meter persegi
Keterangan : Rumah Tinggal

Data 2

Alamat : Jalan Raya Timbul (400 meter sebelah barat daya dari lokasi)
Harga : Rp 2.500.000.000,-
Surat Tanah : Hak Guna Bangunan
Luas Tanah : 160 meter persegi
Luas Bangunan : 165 meter persegi
Keterangan : Rumah Tinggal

Data 3

Alamat : Matoa Residence (700 meter sebelah tenggara dari lokasi)
Harga : Rp 2.000.000.000,-
Surat Tanah : Hak Guna Bangunan
Luas Tanah : 160 meter persegi
Luas Bangunan : 165 meter persegi
Keterangan : Rumah Tinggal

Tinjauan Pasar

Semester I-2019 merupakan masa-masa sangat menantang bagi pasar perumahan Jakarta-Depok-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jadebotabek), seiring Pemilihan Presiden pada April lalu. Seluruh indikator menunjukkan penurunan signifikan yang direfleksikan ke dalam tingkat serapan bulanan dalam unit dan juga nilai.

Selain itu, rata-rata unit rumah yang ditransaksikan juga merosot serentang 3,4 unit hingga 22,9 unit per bulan per perumahan. "Padahal semester sebelumnya, transaksi bisa mencapai maksimal rata-rata 26,3 unit," ungkap Director Research Cushman and Wakefield Indonesia Arief Raharjo. Nilai transaksi juga ikut anjlok 11,9 % mendekati Rp 33,7 miliar per perumahan per bulan dibandingkan Semester II-2018 senilai Rp 38,2 miliar per perumahan per bulan.

Cushman and Wakefield mencatat, kendati transaksi drop 4,3 unit dibanding semester sebelumnya, namun Tangerang tetap tampil sebagai kawasan dengan performa paling baik. Tingkat serapan per bulannya mencapai 27,7 unit per perumahan dengan nilai transaksi rata-rata menyentuh angka Rp 51,7 miliar per bulan. Menyusul tempat kedua Bekasi yang jeblok 11,9 unit menjadi hanya 4,3 unit per bulan dengan nilai transaksi Rp 21,3 miliar per bulan. Sementara Jakarta dan Bogor masih beruntung. Kedua kawasan ini tidak terlalu "malang" nasibnya, dengan mencatat pertumbuhan tipis masing-masing 3,5 unit menjadi 11,8 unit dan 2,2 unit menjadi 22,8 unit per bulan.

Adapun rata-rata nilai transaksi tercatat sebesar Rp 31,3 miliar per bulan untuk Jakarta, dan Rp 14,2 miliar per bulan untuk Bogor. "Secara keseluruhan tingkat penjualan (sales rate) Semester I-2019 tercatat 94,05 %, tumbuh tipis 0,28 % dibanding Semester II-2018." sebut Arief.

Arief menuturkan, transaksi perumahan di kawasan Jadebotabek didominasi rumah segmen menengah seharga Rp 1 miliar hingga Rp 1,7 miliar dengan porsi 36,5 % dari total transaksi. Diikuti rumah segmen menengah-bawah seharga Rp 500 juta hingga Rp 1 miliar dengan porsi 27,8 %. Dari sisi area, Bekasi dikontribusi oleh rumah segmen menengah dengan 50 % dari total transaksi. Sementara Tangerang kontribusi terbesar dari rumah segmen menengah bawah sebanyak 35,6 % dari total transaksi.

End-user mendominasi

Pembeli dengan motif pengguna akhir atau end user masih mendominasi transaksi perumahan dengan porsi besar 75 %. Mereka membeli hunian dengan harga serentang Rp 1,1 miliar hingga Rp 1,5 miliar dengan dimensi 55 meter persegi-116 meter persegi dan luas lahan mulai dari 60 meter persegi-105 meter persegi.

Arief menjelaskan, metode pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menjadi favorit pembeli rumah Jadebotabek dengan angka 77 %, menyusul kemudian tunai bertahap 12 %, dan 11 % kontan, terdapat peningkatan komposisi pembayaran melalui KPR sebanyak 75 % merupakan end user. "Kemudahan termin pembayaran merupakan pendorong meningkatnya KPR,

uang muka juga murah yang bisa dicicil 12 sampai 18 kali. Faktor ini sangat menarik minat konsumen, kendati penjualan turun, namun segmen harga tidak terpengaruh. Hal ini terbukti dengan tren yang terus meningkat bila dibandingkan Semester II-2018 yakni sebesar 4,29 % menjadi rata-rata Rp 11,029 juta per meter persegi. (Hilda B Alexander).

Sumber : <https://industri.kontan.co.id/news>

Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan pertimbangan - pertimbangan pokok dan faktor-faktor lain yang ada hubungannya dengan penilaian, kami uraikan di bawah ini hasil penilaian kami sebesar **Rp 2.923.580.000,- (DUA MILIAR SEMBILAN RATUS DUA PULUH TIGA JUTA LIMA RATUS DELAPAN PULUH RIBU RUPIAH)**, menggambarkan Nilai Pasar dari tanah yang dinilai per tanggal **31 Mei 2019**, yang merupakan nilai pada suatu saat dari perusahaan yang sedang berjalan dengan berpedoman pada syarat-syarat pembatasan yang terlampir dalam laporan ini.

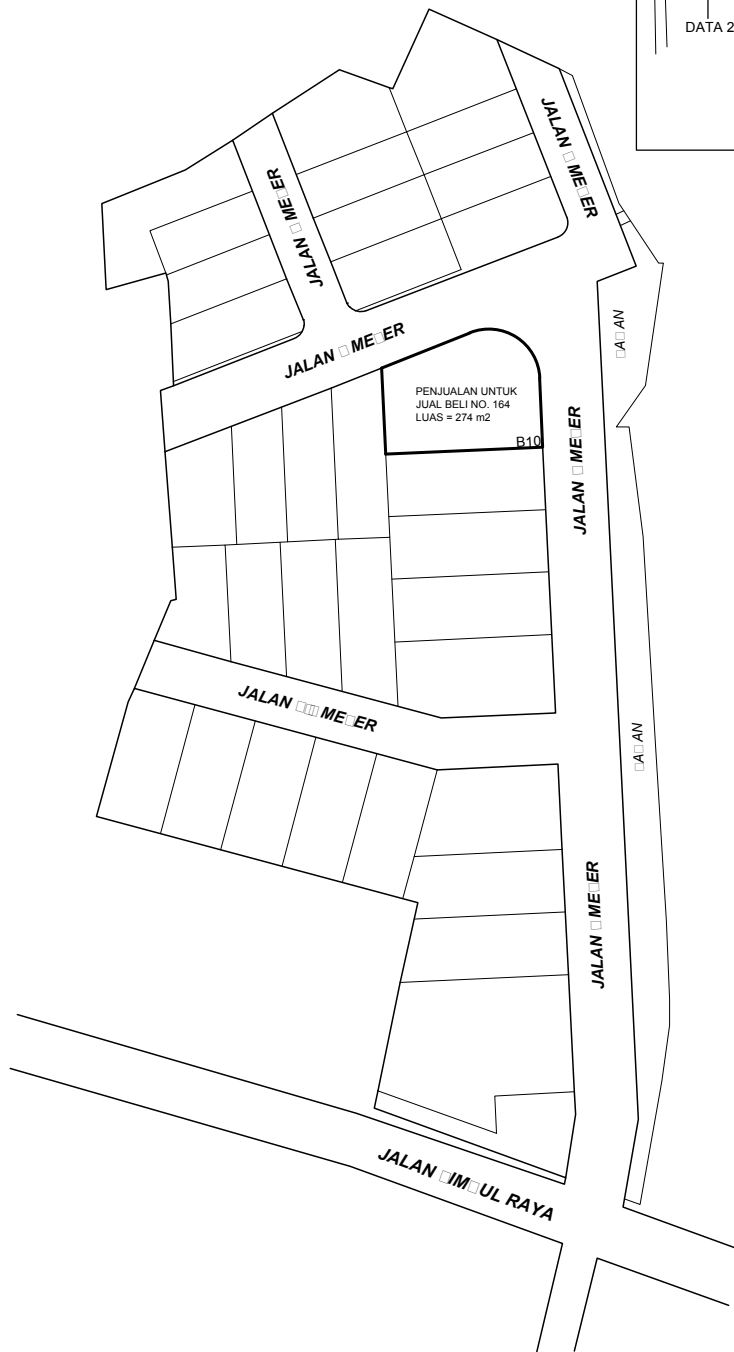
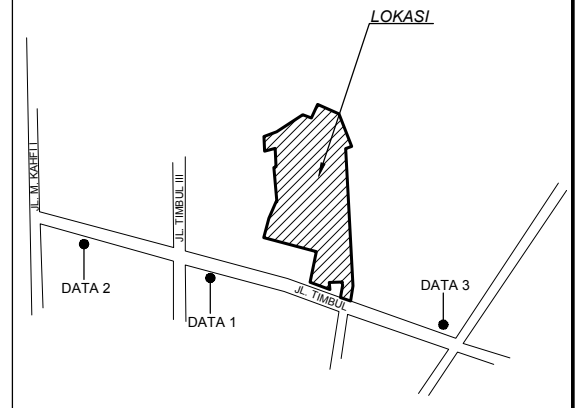
Persyaratan dan Persetujuan Publikasi

Laporan penilaian tidak akan dipublikasikan dalam bentuk dan kesempatan apapun kepada pihak ketiga, sebagian atau keseluruhan, tanpa persetujuan KJPP.

Penilaian Dilakukan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Penilaian dilakukan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.

PETA SITUASI



PROPERTI

TERLETAK DI GREEN BOTANICAL GARDEN BLOK B10
JL. TIMBUL, KEL. CIPEDAK, KEC. JAGAKARSA
JAKARTA SELATAN

GAMBAR SITUASI TANAH

Dikerjakan Oleh :



KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JLYUSUF ADIWINATA,SH NO.41
MENTENG - JAKARTA PUSAT



FOTO-FOTO DARI PROPERTI



Tampak Depan



Kav. Blok B10



LAMPIRAN PERHITUNGAN TANAH

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : Jl Timbul Raya (Grand Botanical Garden, Jagakarsa Jaksel)
 TANGGAL : April 2019\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 8.675.000 / M2	[%]	DATA 2 9.536.344 / M2	[%]	DATA 3 7.438.500 / M2	
- LOKASI	5	437.500	5	482.695	5	408.125	
- LUAS	10	875.000	-	-	-	-	
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	
- INFRA STUCTRE	10	875.000	10	965.391	10	816.250	
- DISCONT	0	-	-	-	-	-	
- Lain-lain	0	-	(10)	(965.391)	-	-	
JUMLAH	25	2.187.500	5	482.695	15	1.224.375	
INDIKASI NILAI	20	10.862.500 / M2	20	10.019.039 / M2	15	8.662.875 / M2	0
Scoring	55	3	3	4			
Bobot	9,2	30%	30%	40%			0%
JUMLAH	100%						
%							NILAI PASAR
DATA 1	:	30%	X	Rp. 10.862.500 / M2		Rp. 3.259.000 / M2	
DATA 2	:	30%	X	Rp. 10.019.039 / M2		Rp. 3.006.000 / M2	
DATA 3	:	40%	X	Rp. 8.662.875 / M2		Rp. 3.465.000 / M2	
100%							Rp. 9.730.000 / M2
DIBULATKAN :							Rp. 9.700.000 / M2
PBB							8.323.000 1,17
TANAH	:	LUAS					
		274	X	Rp. 9.700.000 / M2	1	Rp. 2.923.580.000	
			X	/ M2		Rp. 0	
		274			TOTAL :	Rp.	
UMUM	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3			
TANGGAL :	April 2019\ Lokasi :	April 2019\ jl timbul raya	April 2019\ jl timbul raya	April 2019\ jl timbul raya matoes residence			
LBR JLN (M)	7	7	7	7			
HARGA		Rp. 3.700.000.000	Rp. 2.500.000.000	Rp. 2.000.000.000			
PENAWARAN :							
DISKON :		5%	10%	10%			
HARGA JUAL		Rp. 3.515.000.000	2.250.000.000	1.800.000.000			
TANAH							
LUAS (M2) :	274	304	160	160			
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB			
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular			
ELEVASI (M)	rata						
HARGA/M2 :		Rp. 8.675.000	9.536.344	7.438.500			
BANGUNAN							
LUAS (M2) :		200	165	165			
KONDISI :							
TAHUN :							
RC / M2 :		Rp. 4.620.000	4.620.000	4.620.000			
DEP (%) :		5%	5%	20%			
MV / M2 :		Rp. 4.389.000	Rp. 4.389.000	Rp. 3.696.000			
KETERANGAN :				mr FERRY			
				081786658			



LAMPIRAN VALIDASI MAPPI

KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly known as PT. Ujatek Baru

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No. 41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

E-mail : ujatekb@indosat.net.id Website : www.ujatek.com

Kepada Yth. :

MAPPPI

Jl. TB Simatupang Kav-18

18 OFFICE Park Lt 3 Suite F

Bpk. Herman

TANDA TERIMA

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan / terima :

Formulir Validasi MAPPPI u/ Repower Dengan rincian sbb :

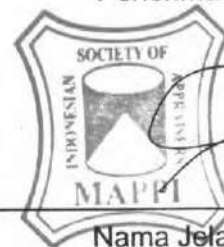
- Grand Botanical Garden - Jalan Asem Ps. Minggu
- Pejaten Office Park
- Graha Bunsit 2
- Botanical Puri Asri
- Margahayu Bekasi Timur

Harap diterima dengan baik.

Terima kasih.

Jakarta,20.....

Penerima :



Nama Jelas

Mafu

**GRAHA BUNCIT 2,
JALAN WARUNG JATI BARAT NO. 65,
KELURAHAN KALIBATA, KECAMATAN PANCORAN,
KOTA JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA.**

RINGKASAN HASIL PENILAIAN
(BERDASARKAN 2 PENDEKATAN PENILAIAN)

Lokasi : Jalan Warung Jati Barat No. 65,
Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran,
Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

A. <u>PENDEKATAN BIAYA</u> (COST APPROACH)		BIAYA PENGGANTI BARU	NILAI PASAR
- TANAH		Rp 19.290.000.000,-	Rp 19.290.000.000,-
- BANGUNAN		Rp 4.306.600.000,-	Rp 4.223.260.000,-
- SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA		Rp 311.330.000,-	Rp 278.640.000,-
JUMLAH :		Rp 23.907.930.000,-	Rp 23.791.900.000,-

B. <u>PENDEKATAN PASAR</u> (MARKET APPROACH)	
	Rp 23.744.710.000,-

REKONSILIASI NILAI

- Berdasarkan Pendekatan Biaya	Rp 23.791.900.000,-	x 50,0%	= Rp 11.895.950.000,-
- Berdasarkan Pendekatan Pasar	Rp 23.744.710.000,-	x 50,0%	= Rp 11.872.355.000,-

NILAI REKONSILIASI PROPERTI	= Rp 23.768.305.000,-
------------------------------------	------------------------------

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

TERLETAK DI

**GRAHA BUNCIT 2,
JALAN WARUNG JATI BARAT NO. 65,
KELURAHAN KALIBATA, KECAMATAN PANCORAN,
KOTA JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA.**

Lokasi dan Identitas Tanah

Properti ini terletak di sebelah timur laut Jalan Warung Jati Barat di Wilayah Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan.

Letak properti ini kira-kira 500 meter di sebelah selatan Jalan Mampang Prapatan Raya dan kurang lebih 9,8 kilometer di sebelah selatan pusat DKI Jakarta (Monumen Nasional).

Jalan Warung Jati Barat yang terletak di depan properti dimaksud lebarnya kurang lebih 30 meter, diaspal dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air tertutup.

Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik (*Highest and Best Use*)

KPUP mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

Tanah dengan Kondisi Properti Terbangun saat ini (*As Improved*)

- **Penggunaan secara Fisik**
Dengan memperhatikan luas tanah sebesar kurang lebih 300 meter persegi, properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara fisik.
- **Penggunaan secara Hukum**
Berdasarkan uraian perencanaan kota, tapak properti dimaksud memiliki peruntukan sebagai Perkantoran. Pengembangan saat ini memenuhi peraturan tata kota yang berlaku.
- **Penggunaan secara Finansial**
Berdasarkan data-data pasar, tingkat hunian dan parameter lain yang mempengaruhi pendapatan properti, menunjukkan bahwa properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara finansial.
- **Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi**
Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya, maka pengembangan sebagai Perkantoran diperkirakan dapat memberikan hasil yang tertinggi.



Keadaan Lingkungan

Pada umumnya penduduk di daerah ini termasuk golongan masyarakat berpendapatan menengah. Bangunan-bangunan yang ada di daerah ini kebanyakan berupa bangunan-bangunan pertokoan dan perkantoran.

Jalan-jalan yang terdapat di sekitarnya pada umumnya terpelihara dengan baik dan digunakan untuk lalu lintas kendaraan ringan, berat serta pejalan kaki.

Jalan utama di daerah lingkungan ini lebarnya antara 20 sampai 30 meter, diaspal dan diterangi oleh lampu-lampu mercury.

Bangunan-bangunan penting yang dapat digunakan sebagai petunjuk dan terletak tidak jauh dari tanah ini adalah :

- **POLSEK PANCORAN**
- **RS JMC (JAKARTA MEDICAL CENTRE)**
- **PEJATEN VILLAGE MALL**

Tempat belanja bagi penduduk di daerah ini adalah **Pasar Warung Buncit** yang menyediakan barang-barang kebutuhan pokok maupun sekunder, dan jarak dari tanah ini ke pasar kira-kira 1,5 kilometer. Kebutuhan sosial masyarakat yang penting lainnya seperti sekolah-sekolah dan kantor-kantor pemerintah mudah dicapai dari tempat ini.

Fasilitas Dan Sarana-Sarana Yang Tersedia

Fasilitas lain yang disediakan oleh pemerintah seperti aliran listrik, saluran air minum dan hubungan telepon sudah dapat diperoleh di daerah ini. Pengangkutan umum tersedia sepanjang Jalan Warung Jati Barat yang terletak di depan tanah ini.

Sumber Air minum didapat dari sumur bor, sedang penerangan diperoleh dari Perusahaan Umum Listrik Negara.

Data Tanah

Objek penilaian terdiri dari dua bidang tanah bersambungan yang terletak di Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta terdaftar sebagai berikut :

- Hak Guna Bangunan No. 1679, tercatat atas nama MUHAMAD SIGIT GITA UTAMA, dikeluarkan pada tanggal 24 Maret 2015, berlaku sampai dengan tanggal 23 Maret 2035, Surat Ukur No. 00074/kalibata/2014, tertanggal 19 September 2014, meliputi tanah seluas 125 m²



- Pengikatan Untuk Jual Beli No. 166, tertanggal 31 Mei 2019 antara Bapak M. Sigit Gita Utama (Pihak Pertama) dengan Bapak Doktorandus Ichsan Thalib selaku Direktur Umum Perseroan atas nama PT Repower Asia Indonesia (Pihak Kedua) di hadapan Notaris di notaris Kota Jakarta Selatan Ibu Rosida Rajagukguk Siregar SH, M., meliputi tanah seluas 125 meter persegi.
- Hak Guna Bangunan No. 1535, tercatat atas nama MUHAMAD SIGIT GITA UTAMA, dikeluarkan pada tanggal 17 Oktober 2012, berlaku sampai dengan tanggal 16 Oktober 2032, Surat Ukur No. 00083/kalibata/2012, tertanggal 3 Oktober 2012, meliputi tanah seluas 175 m²
- Pengikatan Untuk Jual Beli No. 165, tertanggal 31 Mei 2019 antara Bapak M. Sigit Gita Utama (Pihak Pertama) dengan Bapak Doktorandus Ichsan Thalib selaku Direktur Umum Perseroan atas nama PT Repower Asia Indonesia (Pihak Kedua) di hadapan Notaris di notaris Kota Jakarta Selatan Ibu Rosida Rajagukguk Siregar SH, M., meliputi tanah seluas 175 meter persegi.

Jumlah Luas Tanah 300 m²
=====

Berikut ini kami lampirkan gambar situasi tanah dan bangunan, foto-foto properti, serta peta DKI Jakarta yang menunjukkan letak tanah ini.

Sebagaimana ditunjukkan pada gambar situasi, tanah ini mempunyai bentuk yang hampir beraturan, dengan lebar bagian depan 11 meter di Jalan Warung Jati Barat dan panjang ke dalam rata-rata 28 meter.

Permukaan tanah ini pada umumnya rata dan tingginya kurang lebih sama dengan permukaan jalan di depannya.

Perkembangan Tanah

Tanah yang dinilai pada saat ini sudah dibangun dan digunakan sebagai kantor yang terdiri dari bangunan dan sarana-sarana pelengkap lainnya yang kami uraikan dibagian lain dari laporan ini.

Ijin Mendirikan Bangunan

Bangunan ini dilengkapi dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 366/8.1/31.74/-1.785.51/2016, tertanggal 31 Agustus 2016, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Uraian Properti

Professional Consulting Services in Valuation and Property Economics

International Network in :

Australia, Belgium, Brazil, China, France, Germany, Indonesia, Italy, Philipine, Mexico, Netherlands
Portugal, Singapore, South Africa, Spain, Sweden, Thailand, United Kingdom, U.S.A.

Gedung ini adalah bangunan berlantai enam sebagian dibuat dengan rangka beton bertulang, atap dak beton, dinding dari pasangan batu bata di plester, di cat dan sebagian dilapisi granite dan keramik, lantai satu sampai dengan lima dari beton dilapisi granite sebagian keramik sedangkan lantai enam sebagian hanya berlapiskan plesteran semen, dinding pemisah ruangan dari pasangan batu bata di plester, langit-langit dari akustik, jendela-jendela terdiri dari jendela kaca dengan kusen aluminium, dan pintu-pintu terdiri dari pintu panel kaca dengan rangka aluminium.

Kamar-kamar mandi dindingnya dilapisi ubin keramik dan dilengkapi dengan peralatan bermutu standart.

Aliran listrik berasal dari PLN dengan daya sebesar 41,5 KVA bertegangan 220 volt. Sedangkan sumber air berasal dari sumur bor dan dilengkapi dengan pipa-pipa air. Gedung ini dicat dan terpelihara dengan baik.

Gedung ini dilengkapi dengan unit pendingin ruangan tipe split merk panasonic berkapasitas 2,5 PK sebanyak 18 unit, 1 unit lift penumpang merk vorsdtio berkapasitas 630 Kg dengan 5 bukaan dan halaman parkir dengan finishing aspal.

Lantai dasar luasnya kurang lebih 134 meter persegi.

Luas lantai seluruhnya kurang lebih 709 meter persegi.

Data Pembanding

Data-data pembanding dibawah ini dapat dilihat pada gambar peta situasi

Data 1

Alamat	:	Jl. Warung Jati Barat No. 18, Jakarta Selatan
Harga Penawaran	:	Rp. 8.500.000.000,-
Surat Tanah	:	Hak Guna Bangunan
Luas Tanah	:	139 meter persegi
Luas Bangunan	:	300 meter persegi
Jarak	:	± 675 meter (sebelah selatan dari lokasi site)
Keterangan	:	Ruko 3 lantai

Data 2

Alamat	:	Jl. Warung Jati Barat No. 21B, Jakarta Selatan
Harga Penawaran	:	Rp. 24.000.000.000,-
Surat Tanah	:	Hak Guna Bangunan
Luas Tanah	:	375 meter persegi
Luas Bangunan	:	1.197 meter persegi
Jarak	:	± 1.110 meter (sebelah selatan dari lokasi site)
Keterangan	:	Ruko 4 lantai



Data 3

Alamat	:	Jl. Warung Jati Barat No. 25, Jakarta Selatan
Harga Penawaran	:	Rp. 18.000.000.000,-
SuratTanah	:	Hak Guna Bangunan
Luas Tanah	:	392 meter persegi
Luas Bangunan	:	767 meter persegi
Jarak	:	± 810 meter (sebelah selatan dari lokasi site)
Keterangan	:	Ruko 3 lantai

Tinjauan Pasar

Semester I-2019 merupakan masa-masa sangat menantang bagi pasar perumahan Jakarta-Depok-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jadebotabek), seiring Pemilihan Presiden pada April lalu. Seluruh indikator menunjukkan penurunan signifikan yang direfleksikan ke dalam tingkat serapan bulanan dalam unit dan juga nilai.

Selain itu, rata-rata unit rumah yang ditransaksikan juga merosot serentang 3,4 unit hingga 22,9 unit per bulan per perumahan. "Padahal semester sebelumnya, transaksi bisa mencapai maksimal rata-rata 26,3 unit," ungkap Director Research Cushman and Wakefield Indonesia Arief Raharjo. Nilai transaksi juga ikut anjlok 11,9 % mendekati Rp 33,7 miliar per perumahan per bulan dibandingkan Semester II-2018 senilai Rp 38,2 miliar per perumahan per bulan.

Cushman and Wakefield mencatat, kendati transaksi drop 4,3 unit dibanding semester sebelumnya, namun Tangerang tetap tampil sebagai kawasan dengan performa paling baik. Tingkat serapan per bulannya mencapai 27,7 unit per perumahan dengan nilai transaksi rata-rata menyentuh angka Rp 51,7 miliar per bulan. Menyusul tempat kedua Bekasi yang jeblok 11,9 unit menjadi hanya 4,3 unit per bulan dengan nilai transaksi Rp 21,3 miliar per bulan. Sementara Jakarta dan Bogor masih beruntung. Kedua kawasan ini tidak terlalu "malang" nasibnya, dengan mencatat pertumbuhan tipis masing-masing 3,5 unit menjadi 11,8 unit dan 2,2 unit menjadi 22,8 unit per bulan.

Adapun rata-rata nilai transaksi tercatat sebesar Rp 31,3 miliar per bulan untuk Jakarta, dan Rp 14,2 miliar per bulan untuk Bogor. "Secara keseluruhan tingkat penjualan (sales rate) Semester I-2019 tercatat 94,05 %, tumbuh tipis 0,28 % dibanding Semester II-2018." sebut Arief.

Arief menuturkan, transaksi perumahan di kawasan Jadebotabek didominasi rumah segmen menengah seharga Rp 1 miliar hingga Rp 1,7 miliar dengan porsi 36,5 % dari total transaksi. Diikuti rumah segmen menengah-bawah seharga Rp 500 juta hingga Rp 1 miliar dengan porsi 27,8 %. Dari sisi area, Bekasi berkontribusi oleh rumah segmen menengah dengan 50 % dari total transaksi. Sementara Tangerang kontribusi terbesar dari rumah segmen menengah bawah sebanyak 35,6 % dari total transaksi.

End-user mendominasi

Pembeli dengan motif pengguna akhir atau end user masih mendominasi transaksi perumahan dengan porsi besar 75 %. Mereka membeli hunian dengan harga serentang Rp 1,1 miliar hingga Rp 1,5 miliar dengan dimensi 55 meter persegi-116 meter persegi dan luas lahan mulai dari 60 meter persegi-105 meter persegi.

Arief menjelaskan, metode pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menjadi favorit pembeli rumah Jadebotabek dengan angka 77 %, menyusul kemudian tunai bertahap 12 %, dan 11 % kontan, terdapat peningkatan komposisi pembayaran melalui KPR sebanyak 75 % merupakan end user. "Kemudahan termin pembayaran merupakan pendorong meningkatnya KPR, uang muka juga murah yang bisa dicicil 12 sampai 18 kali. Faktor ini sangat menarik minat konsumen, kendati penjualan turun, namun segmen harga tidak terpengaruh. Hal ini terbukti dengan tren yang terus meningkat bila dibandingkan Semester II-2018 yakni sebesar 4,29 % menjadi rata-rata Rp 11,029 juta per meter persegi. (Hilda B Alexander).

Sumber : <https://industri.kontan.co.id/news>

Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pokok dan faktor-faktor lain yang ada hubungannya dengan penilaian ini, kami uraikan di bawah ini hasil penilaian kami :

PENDEKATAN BIAYA (COST APPROACH)

TANAH
BANGUNAN
SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA
JUMLAH

NILAI PASAR

Rp	19.290.000.000,-
Rp	4.223.260.000,-
Rp	278.640.000,-
Rp	23.791.900.000,-

PENDEKATAN PASAR (MARKET APPROACH)

- (Properti)

Rp	23.744.710.000,-
-----------	-------------------------

Untuk memperoleh nilai pasar properti, kami telah melakukan rekonsiliasi dari kedua nilai di atas dengan pembebanan 50,00% untuk nilai yang didapat dengan pendekatan biaya (*Cost Approach*) dan 50,00% untuk nilai dengan pendekatan pasar (*Market Approach*), perhitungan kami adalah sebagai berikut.



- Pendekatan Biaya	
Rp. 23.791.900.000,- x 50,00 %	Rp 11.895.950.000,-
- Pendekatan Pasar	
Rp. 23.744.710.000,- x 50,00%	Rp 11.872.355.000,-

JUMLAH NILAI KORELASI

Rp 23.768.305.000,-

15. Persyaratan dan Persetujuan Publikasi

Laporan penilaian tidak akan dipublikasikan dalam bentuk dan kesempatan apapun kepada pihak ketiga, sebagian atau keseluruhan, tanpa persetujuan KJPP.

16. Penilaian Dilakukan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Penilaian dilakukan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018.

PETA SITUASI



SKALA 1 : 250



PROPERTI

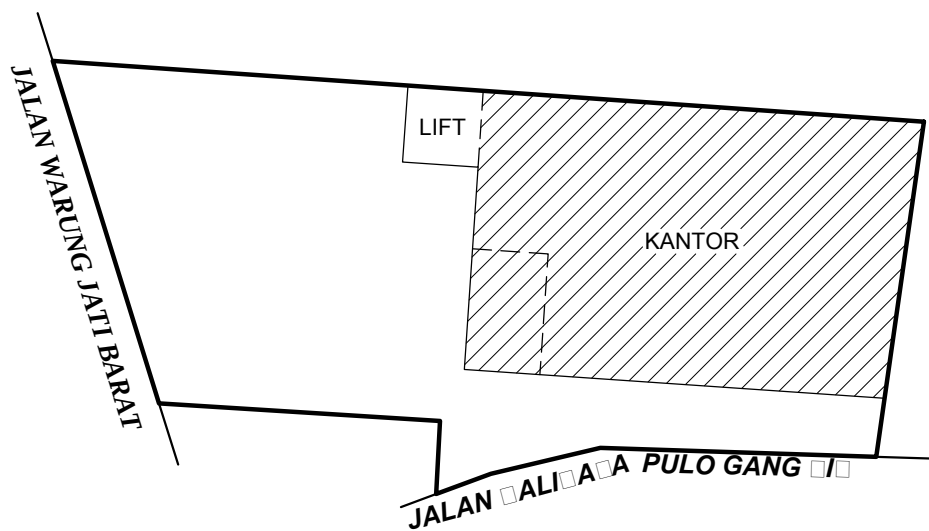
TERLETAK DI JL. WARUNG JATI BARAT NO. 65
KEL. KALIBATA, KEC. PANCORAN
JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA

GAMBAR SITUASI TANAH

Dikerjakan Oleh :



KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JL.YUSUF ADIWINATA, SH NO. 41
MENTENG - JAKARTA PUSAT



PROPERTI

TERLETAK DI JL. WARUNG JATI BARAT NO. 65
KEL. KALIBATA, KEC. PANCORAN
JAKARTA SELATAN, DKI JAKARTA

GAMBAR SITUASI BANGUNAN

Dikerjakan Oleh :



KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JL.YUSUF ADIWINATA, SH NO. 41
MENTENG - JAKARTA PUSAT



FOTO-FOTO DARI PROPERTI



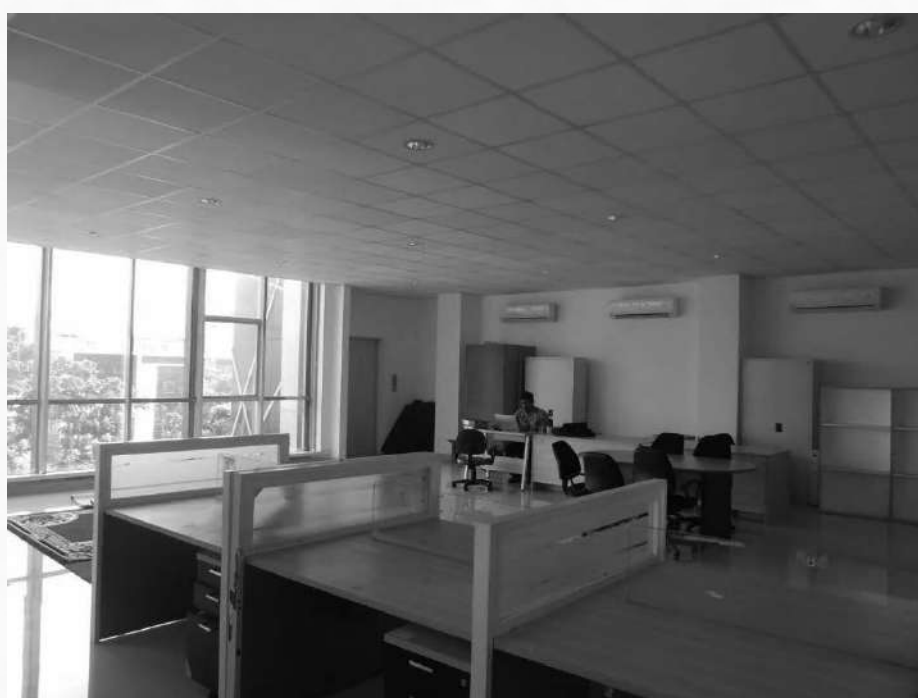
Tampak Depan



Lantai Satu



Lantai Dua



Lantai Tiga



Lantai Empat



Lantai Lima



LAMPIRAN PERHITUNGAN TANAH

SUMMARY

NO. FILE : 2019-038
PROYEK : PT Repower Asia Indonesia - An. Muhammad Sigit Gita Utama
LOKASI : Jalan Warung Jati Barat No. 65, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran
 Kota Jakarta Selatan
TANGGAL : 31 Mei 2019

DESCRIPTION	Area (M2)	/Sq.m '18 (RC)	RC'18	DEP '18	MK '18
<u>PENDEKATAN BIAYA</u>					
TANAH - TANAH					
- Tanah	300	Rp 64.300.000	Rp 19.290.000.000	Rp	19.290.000.000
	300		Rp 19.290.000.000	Rp	19.290.000.000
BANGUNAN - BANGUNAN					
- Kantor	709	Rp 5.700.000	Rp 4.041.300.000	4,5 Rp	3.856.960.000
JUMLAH BANGUNAN - BANGUNAN	709		Rp 4.041.300.000	Rp	3.856.960.000
SARANA PELENGKAP			Rp 311.330.000	10,5	Rp 278.640.000
MESIN DAN PERALATAN			Rp 409.300.000	10,5	Rp 366.300.000
JUMLAH BANGUNAN - BANGUNAN, SARANA PELENGKAP DAN MESIN PERALATAN			Rp 4.761.930.000		Rp 4.501.900.000
JUMLAH KESELURUHAN			Rp 24.051.930.000		Rp 23.791.900.000
<u>PENDEKATAN PASAR</u>					
PROPERTI					
- Kantor				Rp	23.744.710.000
Luas Tanah : 300 m2					
Luas Bangunan : 709 m2					
NILAI REKONSILIASI					
- Pendekatan Biaya	Rp 23.791.900.000	x	50,0%	=	Rp 11.895.950.000
- Pendekatan Pasar	Rp 23.744.710.000	x	50,0%	=	Rp 11.872.355.000
JUMLAH INDIKASI NILAI PASAR				=	Rp 23.768.305.000
JUMLAH INDIKASI NILAI PASAR DIBULATKAN				=	Rp 23.768.310.000

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2019-038
PROYEK : PT Repower Asia Indonesia - An. Muhammad Sigit Gita Utama
LOKASI : Jalan Warung Jati Barat No. 65, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran
KOTA/KAB. : Kota Jakarta Selatan
TGL PENILAIAN : 31 Mei 2019
PENILAI : Teguh Setyawan

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 51.894.964 / M2		Rp (9.870.909) / M2		62.184.483 / M2		58.096.970 / M2
- WAKTU	0	0	0	0	0	0	15	8.714.545
- LOKASI	0	0	0	0	0	0	0	0
- POSISI	0	0	0	0	0	0	0	0
- LUAS	10	5.189.496	0	0	10	6.218.448	0	0
- SURAT TANAH	0	0	0	0	0	0	0	0
- BENTUK	0	0	0	0	0	0	0	0
- ELEVASI	0	0	0	0	0	0	0	0
- FASILITAS (Lift)	5	2.594.748	5	(493.545)	5	3.109.224	5	2.904.848
- LAIN - LAIN	0	0	0	0	(10)	(6.218.448)	0	0
JUMLAH	15	7.784.245	5	(493.545)	5	3.109.224	20	11.619.394
INDIKASI NILAI	15	59.679.209 / M2	5	-10.364.455 / M2	25	65.293.707 / M2	20	69.716.364 / M2
Scoring	65	4,3	0,0	2,6	3,3			
Bobot	10	43%	0%	26%	32%			
Jumlah Bobot	100%							

KESIMPULAN

				NILAI PASAR			
DATA 1	:	43%	X	Rp. 59.679.209 / M2	Rp.	25.395.000 / M2	
DATA 2	:	0%	X	Rp. -10.364.455 / M2	Rp.	0 / M2	
DATA 3	:	26%	X	Rp. 65.293.707 / M2	Rp.	16.671.000 / M2	
DATA 4	:	32%	X	Rp. 69.716.364 / M2	Rp.	22.250.000 / M2	
PERHITUNGAN LUAS TANAH		100%					
LUAS TANAH		300 M2					
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		- M2					
TOTAL LUAS TANAH YANG DINILAI		300 M2	Rp.	64.300.000 / M2 x	1	Rp.	19.290.000.000
Catatan Penilai :				Total			
NJOP Tanah 2018 : Rp 27.763.200				Rp 19.290.000.000			
Tanggal Inspeksi Lapangan : 22/04/2019							

DATA PEMBANDING TANAH

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	DATA 4 :
TANGGAL :	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019
LOKASI :	Jl. Warung Jati Barat No. 65, Kelurahan Kalibata, Kota Jakarta Selatan	Jl. Warung Jati Barat No. 18	Jl. Warung Jati Barat No. 21B	Jl. Warung Jati Barat No. 25	Jl. Warung Buncit No. 143
LBR JLN (M) :	20	20	20	20	20
KLB :					
KDB :					
JML LANTAI :	-	0	0	1	1
HARGA DISKON :		Rp8.500.000.000	Rp0	Rp14.250.000.000	Rp 22.500.000.000
HARGA JUAL :		5%	5%	15%	0%
		Rp8.075.000.000	Rp0	Rp12.112.500.000	Rp 22.500.000.000
TANAH LUAS (M2) :	300	139	375	174	330
SRT TANAH :	SHGB	SHGB	SHGB	SHGB	SHGB
BENTUK :	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
ELEVASI (M) :	Rata	Rata	Rata	Rata	Rata
HARGA/M2 :	Rp	51.894.964	Rp (9.870.909)	Rp 62.184.483	Rp 58.096.970
BANGUNAN LUAS (M2) :	Kantor 3 Lantai	Kantor 4 Lantai	Kantor 3 Lantai	Kantor 5,5 Lantai	
KONDISI :	300	1.197	480	800	
TAHUN :	Baik	Baik	Baik	Baik	
RC / M2 :	-	0	-	0	
DEP (%) :	Rp 3.590.000	Rp 3.638.106	Rp 3.590.000	Rp 5.200.000	
MV / M2 :	20,00%	15,00%	25,00%	20,00%	
	Rp 2.872.000	Rp 3.092.390	Rp 2.692.500	Rp 4.160.000	
KETERANGAN :					
	Ibu Glen	Bpk Buyung	Bp. Muslih		
	081-213994678	081573737328	081-213787045		

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-066
 PROYEK : PT Repower Asia Indonesia - An. Muhammad Sigit Gita Utama
 LOKASI : Jalan Warung Jati Barat No. 65, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran
 KOTA/KAB. : Kota Jakarta Selatan
 TGL PENILAIAN : 31 Mei 2019
 PENILAI : Teguh Setyawan

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 8.075.000.000 / Unit		Rp - / Unit		12.112.500.000 / Unit		22.500.000.000 / Unit
- WAKTU	0	0	0	0	0	0	15	3.375.000.000
- LOKASI	0	0	0	0	0	0	0	0
- LUAS TANAH	0	8.355.089.209	0	740.318.190	0	7.835.244.828	0	(1.742.909.091)
- LUAS BANGUNAN	0	1.174.648.000	0	(1.509.086.369)	0	616.582.500	0	(378.560.000)
- SURAT TANAH	0	0	0	0	0	0	0	0
- KUALITAS BANGUNAN	0	1.495.990.000	0	1.461.882.846	0	1.495.990.000	0	354.500.000
- KONDISI BANGUNAN	0	1.820.712.000	0	1.664.455.419	0	1.947.977.500	0	907.520.000
- FASILITAS (Lift)	0	366.300.000	0	366.300.000	0	366.300.000	0	366.300.000
- LAIN - LAIN	0	0	0	0	(10)	(1.211.250.000)	0	0
JUMLAH	0	13.212.739.209	0	2.723.870.086	(10)	11.050.844.828	15	2.881.850.909
ABS		13.212.739.209		5.742.042.824		13.473.344.828		7.124.789.091
INDIKASI NILAI		21.287.739.209 / Unit		2.723.870.086 / Unit		23.163.344.828 / Unit		25.381.850.909 / Unit

KESIMPULAN

		%						NILAI PASAR
DATA 1	:	26,07%	X	Rp.	21.287.739.209	/ Unit	Rp.	5.549.714.000
DATA 2	:	0,00%	X	Rp.	2.723.870.086	/ Unit	Rp.	0
DATA 3	:	25,57%	X	Rp.	23.163.344.828	/ Unit	Rp.	5.922.867.000
DATA 4	:	48,4%	X	Rp.	25.381.850.909	/ Unit	Rp.	12.272.125.000
PERHITUNGAN LUAS TANAH		100%					Rp.	23.744.706.000
LUAS TANAH		300 M2						
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		- M2					DIBULATKAN :	Rp. 23.744.710.000
TOTAL LUAS TANAH YANG DINILAI		300 M2						
LUAS BANGUNAN YANG DINILAI		709 M2						

Catatan Penilai :
 Tanggal Inspeksi Lapangan : 22/04/2019

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	DATA 4 :
TANGGAL :	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019	31 Mei 2019
LOKASI :	Jl. Warung Jati Barat No.18	Jl. Warung Jati Barat No. 21B	Jl. Warung Jati Barat No. 25	Jl. Warung Buncit No. 143	
LBR JLN (M) :	Kota Jakarta Selatan	Kota Jakarta Selatan	Kota Jakarta Selatan	Kota Jakarta Selatan	Kota Jakarta Selatan
KLB :	20	20	20	20	20
KDB :					
JML LANTAI :	-	0	0	1	1
HARGA DISKON :		Rp8.500.000.000	Rp0	Rp14.250.000.000	Rp 22.500.000.000
HARGA JUAL :		5%	5%	15%	0%
		Rp8.075.000.000	Rp0	Rp12.112.500.000	Rp 22.500.000.000
TANAH					
LUAS (M2) :	300	139	375	174	330
SRT TANAH :	SHGB	SHGB	SHGB	SHGB	SHGB
BENTUK :	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
ELEVASI (M) :	Rata	Rata	Rata	Rata	Rata
HARGA/M2 :		Rp 51.894.964	Rp (9.870.909)	Rp 62.184.483	Rp 58.096.970
BANGUNAN					
LUAS (M2) :	709	Kantor 5 Lantai	Kantor 4 Lantai	Kantor 7 Lantai	Kantor 5 Lantai
KONDISI :		300	1.197	480	800
TAHUN :		Baik	Baik	Baik	Baik
RC / M2 :	5.700.000	-	0	-	0
DEP (%) :		Rp 3.590.000	Rp 3.638.106	Rp 3.590.000	Rp 5.200.000
MV / M2 :	5.440.000	20,00%	15,00%	25,00%	20,00%
		Rp 2.872.000	Rp 3.092.390	Rp 2.692.500	Rp 4.160.000
KETERANGAN :					
		Ibu Glen	Bpk Buyung	Bp. Muslih	
		081-213994678	081573737328	081-213787045	

Foto Data Pemandang





LAMPIRAN PERHITUNGAN SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA

WORKSHEET PENILAIAN SARANA PELENGKAP 2018

JENIS :	BANGUNAN BERTINGKAT MENENGAH	Tahun Penilaian	2019	Tahun Bangun	2016	Tahun Renovasi	2016
----------------	-------------------------------------	-----------------	------	--------------	------	----------------	------

LOKASI PENILAIAN

PROVINSI	DKI JAKARTA	INDEKS KEMAHALAN KONSTRUKSI
KABUPATEN / KOTA	JAKARTA SELATAN	1,00
UMUR EKONOMIS	25 Th	TOTAL PENYUSUTAN
UMUR EFEKTIF	3 Th	10,5%

NAMA BANGUNAN : Sarana Pelengkap
BRB & NILAI PASAR SPESIFIKASI STANDAR SARANA PELENGKAP

Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Model	Biaya Unit Terpasan	Volume	Satuan	Adjustment Lain	Hasil Perhitungan Biaya Langsung	Total Penyusutan	Nilai Pasar
Pagar	Pasangan batu bata t=3 m	1.200.363	39,1	m	1,00	46.934.180	10,5%	42.006.091
	-	-	0	m	1,00	-	10,5%	-
Sistem Pendingin Ruangan	AC tipe Split Merk Panasonic model CS-PN24SKP Kapasitas 2,5 PK termasuk instalasi	8.250.000	18	Unit	1,00	148.500.000	10,5%	132.907.500
	-	-	0	m	1,00	-	10,5%	-
Jaringan Listrik	Daya Listrik 41.5 KVA	775	41.500	VA	1,00	32.162.500	10,5%	28.785.438
	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservoir Air	Tandon air merk penguin 1000 L	1.200.000	1	Unit	1,00	1.200.000	10,5%	1.074.000
	-	-	-	-	-	-	-	-
Jalan dan Parkir	Tempat parkir finishing aspal	133.062	138,2	m ²	1,00	18.389.149	10,5%	16.458.288
	-	-	0	m ²	1,00	-	10,5%	-
Total Biaya Langsung						247.185.829		221.231.317
Total Biaya Langsung Adjustmen IKK						247.185.829		221.231.317
Profesional Fee, Biaya perijinan & Keuntungan Kontraktor						35.841.945		32.078.541
TOTAL BRB DAN NILAI PASAR SARANA PELENGKAP Setelah PPn						311.330.000		278.640.000



LAMPIRAN VALIDASI MAPPI

KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly known as PT. Ujatek Baru

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No. 41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

E-mail : ujatekb@indosat.net.id Website : www.ujatek.com

Kepada Yth. :

MAPPPI

Jl. TB Simatupang Kav-18

18 OFFICE Park Lt 3 Suite F

Bpk. Herman

TANDA TERIMA

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan / terima :

Formulir Validasi MAPPPI u/ Repower Dengan rincian sbb :

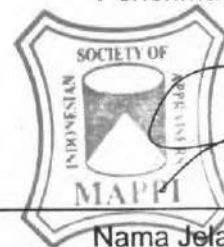
- Grand Botanical Garden - Jalan Asem Ps. Minggu
- Pejaten Office Park
- Graha Bunsit 2
- Botanical Puri Asri
- Margahayu Bekasi Timur

Harap diterima dengan baik.

Terima kasih.

Jakarta,20.....

Penerima :



Nama Jelas

Mafu

I K H T I S A R

A. PENDEKATAN BIAYA (COST APPROACH)		BIAYA PENGGANTI BARU		NILAI PASAR	
- TANAH (803 m ²) (7 KAV)		Rp	6.664.900.000	Rp	6.664.900.000
- BANGUNAN		Rp	2.434.740.000	Rp	2.434.740.000
TOTAL		Rp	9.099.640.000	Rp	9.099.640.000
B. PENDEKATAN PASAR (MARKET APPROACH)				Rp	9.259.480.000,-
KORELASI NILAI					
- Pendekatan Biaya	=	Rp	9.099.640.000	X	50,4%
- Pendekatan Pasar	=	Rp	9.259.480.000	X	49,6%
JUMLAH				Rp	9.178.920.640
PENDEKATAN PASAR (73 KAV) (7.965 m²)				Rp.	58.252.100.000,-
JUMLAH NILAI HASIL KORELASI				Rp	67.431.020.640

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

TERLETAK DI

BOTANICAL PURI ASRI JALAN PERDAMAIAN, KELURAHAN TANAH BARU, KECAMATAN BEJI, DEPOK, JAWA BARAT

Lokasi dan Identitas Tanah

Tanah ini terletak di tepi sebelah selatan Jalan Perdamaian di Wilayah Beji, Depok, Jawa Barat.

Letak tanah-tanah ini kira-kira 1,00 kilometer di sebelah timur Jalan Kahfi dan kurang lebih 14.5 kilometer disebelah selatan pusat kota Jakarta (Monumen Nasional).

Jalan-jalan komplek yang terletak di depan tanah-tanah dimaksud lebarnya 7 sampai dengan 8 meter, dari aspal dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air terbuka dan dibawah tanah.

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

KPUP mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

Tanah dengan Kondisi Properti Terbangun saat ini (*As Improved*)

- **Penggunaan secara Fisik**
Dengan memperhatikan luas tanah sebesar kurang lebih 8.768 meter persegi, properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara fisik.
- **Penggunaan secara Hukum**
Berdasarkan uraian perencanaan kota, tapak properti dimaksud memiliki peruntukan sebagai Perumahan. Pengembangan saat ini memenuhi peraturan tata kota yang berlaku.
- **Penggunaan secara Finansial**
Berdasarkan data-data pasar, tingkat hunian dan parameter lain yang mempengaruhi pendapatan properti, menunjukkan bahwa properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara finansial.
- **Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi**
Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya, maka pengembangan sebagai Perumahan diperkirakan dapat memberikan hasil yang tertinggi.

Keadaan Lingkungan

Pada umumnya penduduk di daerah ini termasuk golongan masyarakat berpendapatan menengah. Bangunan-bangunan yang ada di daerah ini kebanyakan berupa bangunan-bangunan pemukiman dan perumahan.

Jalan-jalan yang terdapat disekitarnya pada umumnya cukup terpelihara dan digunakan untuk lalu lintas kendaraan ringan dan sedang serta pejalan kaki.

Jalan-jalan utama di daerah lingkungan ini lebarnya antara 5 sampai 7 meter, diaspal serta diterangi oleh lampu-lampu mercury.

Bangunan-bangunan penting yang dapat digunakan sebagai petunjuk dan terletak tidak jauh dari tanah ini adalah :

- **MASJID FATAHILLAH**
- **KANTOR KELURAHAN TANAH BARU**
- **PERUM PURI ASRI TANAH BARU**
- **KOMPLEK PURI MATOA**

Tempat belanja bagi penduduk di daerah ini adalah **Pasar Ciganjur** yang menyediakan barang-barang kebutuhan pokok maupun sekunder. Kebutuhan sosial masyarakat yang penting lainnya seperti, sekolah-sekolah dan kantor-kantor pemerintah mudah dicapai dari tempat ini.

Fasilitas dan Sarana yang Tersedia

Fasilitas lain yang disediakan oleh pemerintah seperti aliran listrik, saluran air minum dan hubungan telepon sudah dapat diperoleh di daerah ini.

Pengangkutan umum tersedia sepanjang Jalan Kahfi yang tereletak kurang 1.0 kilometer dari tanah ini.

Air minum didapat dari sumur jet pump, sedangkan penerangan dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) setempat.

Data-Data Tanah

Tanah Ini terdiri dari tujuh puluh delapan Bidang tanah yang terletak Di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat sebagai berikut :

No	Surat Tanah	Blok	Tercatata Atas nama	Dikeluarkan Tanggal	Berlaku Sampai Dengan	Surat Ukur	Tanggal	Luas
1	Sebagian (HGB No.01808)	B1	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	181
2	Sebagian (HGB No.01808)	B2	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
3	Sebagian (HGB No.01808)	B3	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
4	Sebagian (HGB No.01808)	B5	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
5	Sebagian (HGB No.01808)	B6	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120



No	Surat Tanah	Blok	Tercatat Atas nama	Dikeluarkan Tanggal	Berlaku Sampai Dengan	Surat Ukur	Tanggal	Luas
6	Sebagian (HGB No.01808)	B7	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	157
7	Sebagian (HGB No.01808)	B8	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	157
8	Sebagian (HGB No.01808)	B9	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
9	Sebagian (HGB No.01808)	B10	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
10	Sebagian (HGB No.01808)	B11	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
11	Sebagian (HGB No.01808)	B12	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
12	Sebagian (HGB No.01808)	B15	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
13	Sebagian (HGB No.01808)	B16	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	151
14	Sebagian (HGB No.01808)	C1	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	151
15	Sebagian (HGB No.01808)	C2	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
16	Sebagian (HGB No.01808)	C3	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
17	Sebagian (HGB No.01808)	C5	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
18	Sebagian (HGB No.01808)	C6	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
19	Sebagian (HGB No.01808)	C7	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
20	Sebagian (HGB No.01808)	C8	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
21	Sebagian (HGB No.01808)	C9	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
22	Sebagian (HGB No.01808)	C10	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	127
23	Sebagian (HGB No.01808)	C11	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
24	Sebagian (HGB No.01808)	C12	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
25	Sebagian (HGB No.01808)	C15	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	127
26	Sebagian (HGB No.01808)	C16	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
27	Sebagian (HGB No.01808)	C17	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
28	Sebagian (HGB No.01808)	C18	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
29	Sebagian (HGB No.01808)	C19	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
30	Sebagian (HGB No.01808)	C20	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
31	Sebagian (HGB No.01808)	C21	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
32	Sebagian (HGB No.01808)	C22	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	82,5
33	Sebagian (HGB No.01808)	C23	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	82,5
34	Sebagian (HGB No.01808)	C25	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	82
35	Sebagian (HGB No.01808)	D1	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	111
36	Sebagian (HGB No.01808)	D2	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
37	Sebagian (HGB No.01808)	D3	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
38	Sebagian (HGB No.01808)	D5	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
39	Sebagian (HGB No.01808)	D6	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
40	Sebagian (HGB No.01808)	D7	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
41	Sebagian (HGB No.01808)	D8	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
42	Sebagian (HGB No.01808)	D9	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
43	Sebagian (HGB No.01808)	D10	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	127
44	Sebagian (HGB No.01808)	D11	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	90
45	Sebagian (HGB No.01808)	D12	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	157
46	Sebagian (HGB No.01808)	D15	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
47	Sebagian (HGB No.01808)	D16	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
48	Sebagian (HGB No.01808)	D17	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
49	Sebagian (HGB No.01808)	D20	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	120
50	Sebagian (HGB No.01808)	D21	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	99
51	Sebagian (HGB No.01808)	D22	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	80
52	Sebagian (HGB No.01808)	D23	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	83
53	Sebagian (HGB No.01808)	D25	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	78
54	Sebagian (HGB No.01808)	D26	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	100
55	Sebagian (HGB No.01808)	D27	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	117
56	Sebagian (HGB No.01808)	D28	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	75
57	Sebagian (HGB No.01808)	D29	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	114
58	Sebagian (HGB No.01808)	D30	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	130
59	Sebagian (HGB No.01808)	D31	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	103
60	Sebagian (HGB No.01808)	D32	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	150
61	Sebagian (HGB No.01808)	D33	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	123
62	Sebagian (HGB No.01808)	D35	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	85
63	Sebagian (HGB No.01808)	D36	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	85
64	HGB 01872	E1	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02193/TB /2018	20 Februari 2018	132
65	HGB 01873	E6	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02194/TB /2018	20 Februari 2018	90
66	HGB 01877	E10	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02198/TB /2018	20 Februari 2018	157
67	HGB 01884	F1	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02205/TB /2018	20 Februari 2018	90
68	HGB 01881	F5	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02205/TB /2018	20 Februari 2018	90
69	HGB 01880	F6	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02201/TB /2018	20 Februari 2018	90
70	HGB 01879	F7	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02200/TB /2018	20 Februari 2018	90

No	Surat Tanah	Blok	Tercatat Atas nama	Dikeluarkan Tanggal	Berlaku Sampai Dengan	Surat Ukur	Tanggal	Luas
71	HGB 01889	F10	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02210/TB /2018	20 Februari 2018	120
72	HGB 01889	F15	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02210/TB /2017	20 Februari 2018	174
73	Sebagian (HGB No.01808)	G1	PT Repower Asia Indonesia	8 Mei 2017	6 Oktober 2040	SU 01966/TB /2017	20 Februari 2018	108
74	HGB 01894	G2	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02215/TB /2018	20 Februari 2018	108
75	HGB 01893	G3	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02214/TB /2018	20 Februari 2018	109
76	HGB 01892	G5	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02213/TB /2018	20 Februari 2018	110
77	HGB 01891	G6	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02212/TB /2018	20 Februari 2018	112
78	HGB 01890	G7	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02111/TB /2017	20 Februari 2018	173
79	HGB 01878	F8	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02199/TB /2018	20 Februari 2018	113
80	HGB 01869	E5	PT Repower Asia Indonesia	27 Februari 2018	6 Oktober 2040	SU 02190/TB /2018	20 Februari 2018	127

Jumlah luas tanah = 8.768 meter persegi

Berikut juga kami lampirkan gambar situasi tanah dan bangunan, foto-foto properti, serta peta Jabodetabek yang menunjukkan letak tanah ini.

Sebagaimana ditunjukkan pada gambar situasi, tanah-tanah ini mempunyai bentuk yang beraturan.

Perkembangan Tanah

Tanah-tanah ini pada saat ini sebagian kecil sudah dibangun dan digunakan sebagai rumah tinggal dan terdiri dari bangunan-bangunan, yang kami uraikan dibagian lain dari laporan ini.

Izin Mendirikan Bangunan

Surat Ijin Mendirikan Bangunan tidak tersedia pada waktu kami melakukan pemeriksaan Kami anggap bangunan-bangunan tersebut secara sah berada diatas tanah yang dinilai.

Data Pembanding

Data 1

Alamat : Puri Asri Tanah Baru Beji
 Harga : Rp 880.000.000,-
 Surat Tanah : Hak Guna Bangunan
 Luas Tanah : 90 meter persegi
 Luas Bangunan : 50 meter persegi
 Keterangan : Rumah Tinggal (Cluster)

Data 2

Alamat : Puri Asri Tanah Baru Beji
 Harga : Rp 950.000.000,-
 Surat Tanah : Hak Guna Bangunan
 Luas Tanah : 80 meter persegi
 Luas Bangunan : 66 meter persegi
 Keterangan : Rumah Tinggal (Cluster)

Data 3

Alamat	: Botanical Puri Asri
Harga	: Rp 1.397.000.000,-
Surat Tanah	: Hak Guna Bangunan
Luas Tanah	: 112 meter persegi
Luas Bangunan	: 65 meter persegi
Keterangan	: Rumah Tinggal (Cluster)

Tinjauan Pasar

Semester I-2019 merupakan masa-masa sangat menantang bagi pasar perumahan Jakarta-Depok-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jadebotabek), seiring Pemilihan Presiden pada April lalu. Seluruh indikator menunjukkan penurunan signifikan yang direfleksikan ke dalam tingkat serapan bulanan dalam unit dan juga nilai.

Selain itu, rata-rata unit rumah yang ditransaksikan juga merosot serentang 3,4 unit hingga 22,9 unit per bulan per perumahan. "Padahal semester sebelumnya, transaksi bisa mencapai maksimal rata-rata 26,3 unit," ungkap Director Research Cushman and Wakefield Indonesia Arief Raharjo. Nilai transaksi juga ikut anjlok 11,9 % mendekati Rp 33,7 miliar per perumahan per bulan dibandingkan Semester II-2018 senilai Rp 38,2 miliar per perumahan per bulan.

Tangerang tertinggi

Cushman and Wakefield mencatat, kendati transaksi drop 4,3 unit dibanding semester sebelumnya, namun Tangerang tetap tampil sebagai kawasan dengan performa paling baik. Tingkat serapan per bulannya mencapai 27,7 unit per perumahan dengan nilai transaksi rata-rata menyentuh angka Rp 51,7 miliar per bulan. Menyusul tempat kedua Bekasi yang jeblok 11,9 unit menjadi hanya 4,3 unit per bulan dengan nilai transaksi Rp 21,3 miliar per bulan. Sementara Jakarta dan Bogor masih beruntung. Kedua kawasan ini tidak terlalu "malang" nasibnya, dengan mencatat pertumbuhan tipis masing-masing 3,5 unit menjadi 11,8 unit dan 2,2 unit menjadi 22,8 unit per bulan.

Adapun rata-rata nilai transaksi tercatat sebesar Rp 31,3 miliar per bulan untuk Jakarta, dan Rp 14,2 miliar per bulan untuk Bogor. "Secara keseluruhan tingkat penjualan (sales rate) Semester I-2019 tercatat 94,05 %, tumbuh tipis 0,28 % dibanding Semester II-2018." sebut Arief.

Arief menuturkan, transaksi perumahan di kawasan Jadebotabek didominasi rumah segmen menengah seharga Rp 1 miliar hingga Rp 1,7 miliar dengan porsi 36,5 % dari total transaksi. Diikuti rumah segmen menengah-bawah seharga Rp 500 juta hingga Rp 1 miliar dengan porsi 27,8 %. Dari sisi area, Bekasi berkontribusi oleh rumah segmen menengah dengan 50 % dari total transaksi. Sementara Tangerang kontribusi terbesar dari rumah segmen menengah bawah sebanyak 35,6 % dari total transaksi.

End-user mendominasi

Pembeli dengan motif pengguna akhir atau end user masih mendominasi transaksi perumahan dengan porsi besar 75 %. Mereka membeli hunian dengan harga serentang Rp 1,1 miliar hingga Rp 1,5 miliar dengan dimensi 55 meter persegi-116 meter persegi dan luas lahan mulai dari 60 meter persegi-105 meter persegi.

Arief menjelaskan, metode pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menjadi favorit pembeli rumah Jadebotabek dengan angka 77 %, menyusul kemudian tunai bertahap 12 %, dan 11 % kontan, terdapat peningkatan komposisi pembayaran melalui KPR sebanyak 75 % merupakan end user. "Kemudahan termin pembayaran merupakan pendorong meningkatnya KPR, uang muka juga murah yang bisa dicicil 12 sampai 18 kali. Faktor ini sangat menarik minat konsumen, kendati penjualan turun, namun segmen harga tidak terpengaruh. Hal ini terbukti dengan tren yang terus meningkat bila dibandingkan Semester II-2018 yakni sebesar 4,29 % menjadi rata-rata Rp 11,029 juta per meter persegi. (Hilda B Alexander).

Sumber : <https://industri.kontan.co.id/news>

Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan pertimbangan - pertimbangan pokok dan faktor-faktor lain yang ada hubungannya dengan penilaian, kami uraikan di bawah ini hasil penilaian kami.

PENDEKATAN BIAYA (COST APPROACH)

- TANAH (803 M²)

- BANGUNAN

JUMLAH

NILAI PASAR

Rp 6.664.900.000,-

Rp 2.434.740.000,-

Rp 9.099.640.000,-

PENDEKATAN PASAR (MARKET APPROACH)

- (Tanah)

Rp 9.259.480.000,-

- Pendekatan Biaya

Rp. 9.099.640.000- x 51,4 %

Rp 4.666.778.000,-

- Pendekatan Pasar

Rp. 9.259.480.000,- x 49,6 %

Rp 4.513.421.000,-

JUMLAH

Rp 9.180.199.000,-

PENDEKATAN PASAR (73 KAV) (7.965 m²)

Rp 58.252.100.000,-

JUMLAH NILAI HASIL KORELASI

Rp 67.432.299.000,-

Persyaratan dan Persetujuan Publikasi

Laporan penilaian tidak akan dipublikasikan dalam bentuk dan kesempatan apapun kepada pihak ketiga, sebagian atau keseluruhan, tanpa persetujuan KJPP.

Penilaian Dilakukan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Penilaian dilakukan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.

**BOTANICAL PURI ASRI
JALAN PERDAMAIAN, KELURAHAN TANAH BARU,
KECAMATAN BEJI, DEPOK, JAWA BARAT**

BANGUNAN-BANGUNAN

BANGUNAN-BANGUNAN

DALAM RIBUAN RUPIAH

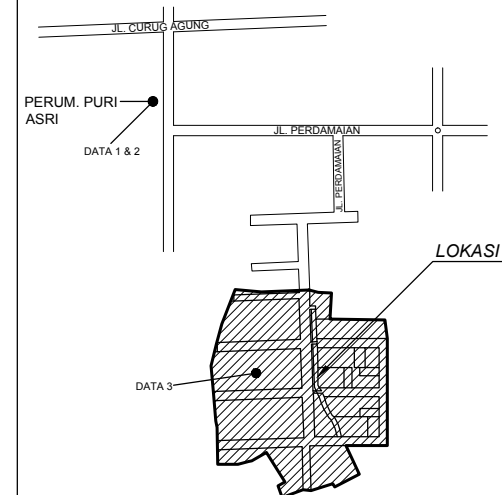
JML	URAIAN TEKNIS	THN PENDIRIAN	KOND	BIAYA PENGANTI BARU	PENYUSUTAN (%)		NILAI PASAR
					FISIK	DLL	
	Rumah Tinggal Blok F1, F5, F10 dan E6 (4 UNIT) Gedung ini adalah bangunan berlantai dua dibuat dengan rangka beton, dengan dinding dari pasangan batu bata di plester, atap genteng keramik, dengan kuda-kuda baja ringan, lantai dasar dan lantai dua dari beton dilapis ubin keramik, dinding pemisah ruangan dari pasangan batu bata di plester, langit-langit dari gypsum, jendela-jendela terdiri dari jendela kaca dengan kusen aluminium, dan pintu-pintu terdiri dari pintu panel kayu dan plywood, (untuk dua unit belum terpasang). Lantai dasar terdiri dari ruang tamu, ruang makan, kamar tidur, kamar pembantu, dan toilet. Lantai dua terdiri kamar tidur, ruang keluarga dan toilet. Kamar-kamar mandi dilapis keramik dan dilengkapi dengan peralatan bermutu standard. Aliran listrik berasal dari PLN dengan daya sebesar 1.200 VA dengan tegangan 220 Volt. Gedung ini di cat terpelihara dengan baik dilengkapi dengan satu unit telepon dan pipa-pipa air. Gedung ini dilengkapi dengan unit pendingin ruangan tipe split. Luas lantai masing-masing gedung kurang lebih 62 meter persegi, 100 meter persegi (2 unit), dan , 120 meter persegi (1 unit). Luas lantai seluruhnya kurang lebih 382 meter persegi.	2018	Sangat Baik	Rp 1.764.840		-	Rp 1.764.840

JML	URAIAN TEKNIS	THN PENDIRIAN	KOND	BIAYA PENGANTI BARU	PENYUSUTAN (%)		NILAI PASAR
					FISIK	DLL	
	Rumah Tinggal Blok E5, Blok F8 dan Blok G7 (3 UNIT) Gedung ini adalah bangunan berlantai dua dibuat dengan rangka beton, dengan dinding dari pasangan batu bata di plester, atap rencana genteng keramik, dengan rencana kuda-kuda baja ringan, lantai dasar dan lantai dua rencana dari beton dilapis ubin keramik, dinding pemisah ruangan dari pasangan batu bata di plester, langit-langit dari gypsum, jendela-jendela rencana terdiri dari jendela kaca dengan kusen aluminium, dan rencana pintu-pintu terdiri dari pintu panel kayu dan plywood. Lantai dasar terdiri dari ruang tamu, ruang makan, kamar tidur, kamar pembantu, dan toilet. Lantai dua terdiri kamar tidur, ruang keluarga dan toilet. Kamar-kamar mandi rencana dilapis keramik dan dilengkapi dengan peralatan bermutu standard. Aliran listrik berasal dari PLN dengan rencana daya sebesar 1.200 VA dengan tegangan 220 Volt. Luas lantai masing-masing gedung kurang lebih 100 meter persegi. Luas lantai seluruhnya kurang lebih 300 meter persegi. Pada waktu kami melakukan inspeksi, masing-masing gedung masih dalam pelaksanaan. Yakni Blok E5 kurang lebih 45%, Blok E8 kurang lebih 85% dan Blok G7 kurang lebih 15%.						
		2018	Sangat Baik	Rp 669.900		-	Rp 669.900
				Rp 2.434.740			Rp 2.434.740
	JUMLAH UNTUK BANGUNAN-BANGUNAN :						



TANAH YG DINILAI

PETA SITUASI



PROPERTI

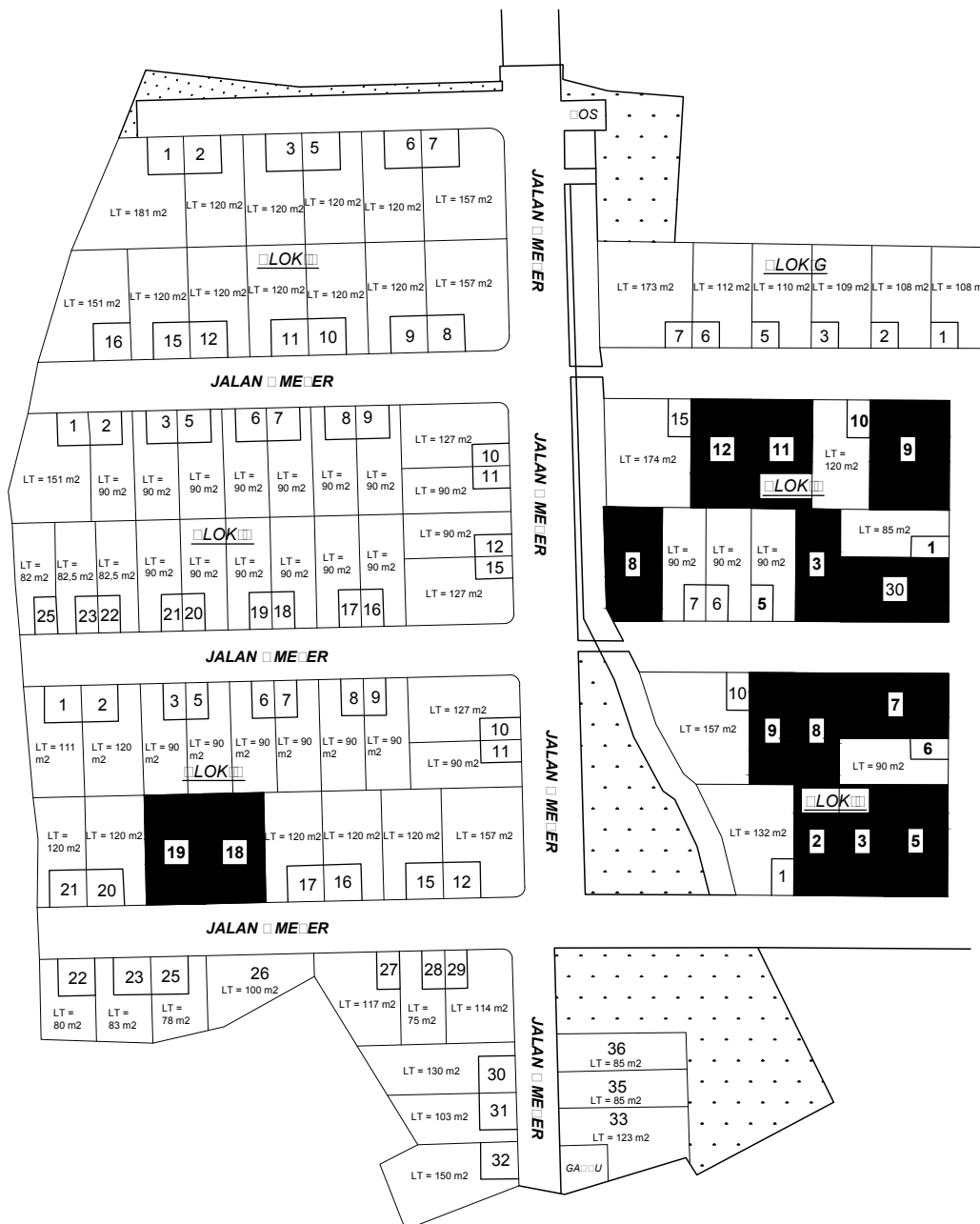
TERLETAK DI BOTANICAL PURI ASRI
JL. PERDAMAIAN, KEL. TANAH BARU, KEC. BEJI
DEPOK, JAWA BARAT

GAMBAR SITUASI TANAH

Dikerjakan Oleh :

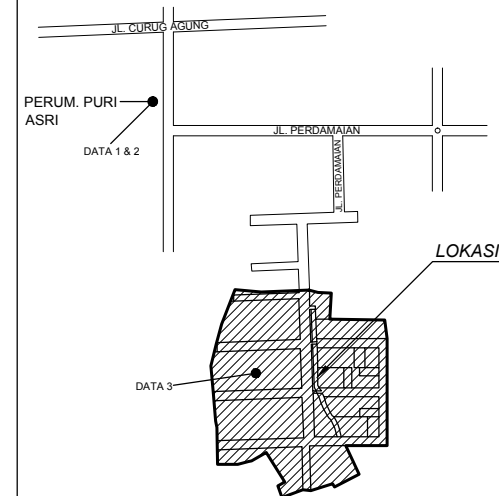


KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JL.YUSUF ADIWINATA,SH NO.41
MENTENG - JAKARTA PUSAT



SUDAH TERJUAL (TIDAK DINILAI)

PETA SITUASI



PROPERTI

TERLETAK DI BOTANICAL PURI ASRI
JL. PERDAMAIAN, KEL. TANAH BARU, KEC. BEJI
DEPOK, JAWA BARAT

GAMBAR SITUASI TANAH

Dikerjakan Oleh :
AS KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JLYUSUF ADIWINATA,SH NO.41
MENTENG - JAKARTA PUSAT



PROPERTI

TERLETAK DI BOTANICAL PURI ASRI
JL. PERDAMAIAN, KEL. TANAH BARU, KEC. BEJI
DEPOK, JAWA BARAT

GAMBAR SITUASI BANGUNAN

Dikerjakan Oleh :
KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JL.YUSUF ADIWINATA,SH NO.41
MENTENG - JAKARTA PUSAT



FOTO-FOTO DARI PROPERTI



Kav. Blok BCD



Kav. Blok G



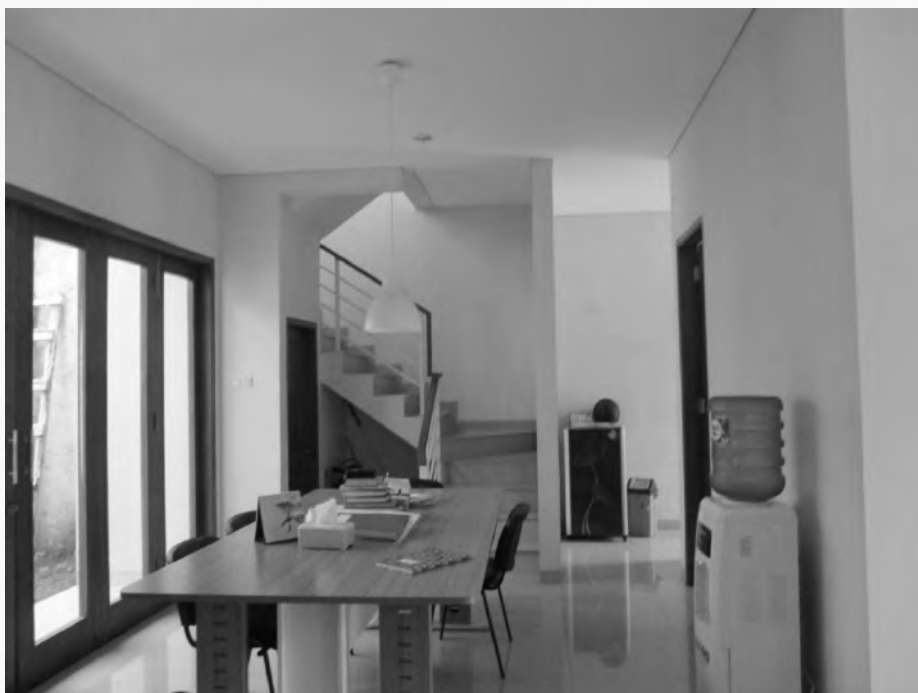
Kav. Blok B



Kav. Blok D



Kav. Blok F 10



Kav. Blok F 10 (Lantai Dasar)

LAMPIRAN PERHITUNGAN TANAH



PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Perdamaian 3 (Botanical Puri Asri, Beji Depok)
 TANGGAL : April 2019\

PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 6.702.000 / M2	[%]	DATA 2 6.850.556 / M2	[%]	DATA 3 7.660.325 / M2	[%]	DATA 3 8.503.529 / M2
- LOKASI	10	670.200	10	685.056	10	766.033	0	-
- LUAS	0	-	-	-	-	-	0	-
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	0	-
- INFRA STUCTRE	10	670.200	-	-	-	-	0	-
- UNIT	0	-	-	-	-	-	0	-
- LAIN LAIN	0	-	-	-	-	-	0	-
JUMLAH	20	1.340.400	10	685.056	10,0	766.033	0	-
INDIKASI NILAI	20	8.042.400 / M2	10	7.535.611 / M2	10	8.426.358 / M2	0	8.503.529 / M2

Scoring 40 2,0 4,0 4,0 18,0
 Bobot 28,0 7% 14% 14% 64%
 JUMLAH 100%
 KESIMPULAN

	%					NILAI PASAR
DATA 1	: 7%	X	Rp. 8.042.400 / M2			Rp. 574.000 / M2
DATA 2	: 14%	X	Rp. 7.535.611 / M2			Rp. 1.077.000 / M2
DATA 3	: 14%	X	Rp. 8.426.358 / M2			Rp. 1.204.000 / M2
DATA 4	: 64%	X	Rp. 8.503.529 / M2			Rp. 5.467.000 / M2
	100%					Rp. 8.322.000 / M2
					DIBULATKAN :	Rp. 8.300.000 / M2

TANAH	:	LUAS	90	X	Rp. 8.300.000 / M2	1	Rp. 747.000.000
			90	X	/ M2		Rp. 0
					TOTAL :		Rp.

	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3	
UMUM					
TANGGAL :	April 2019\	April 2019\	April 2019\	April 2019\	
LOKASI :	jl pdamaian depok	jl perdamaian	um puri asri tanah baru dep	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7	7	7	7	0
HARGA		Rp. 630.000.000	Rp. 880.000.000	Rp. 950.000.000	Rp. 1.481.000.000
PENAWARAN :		5%	5%	5%	20%
DISKON :		Rp. 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
HARGA JUAL :					
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp. 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :		40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :		Rp. 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :		Rp. 3.234.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.620.000
KETERANGAN :					

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Perdamaian 3 (Botanical Puri Asri, Beji Depok)
 TANGGAL : April 2019\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 6.702.000 / M2	[%]	DATA 2 6.850.556 / M2	[%]	DATA 3 7.660.325 / M2	[%]	DATA 3 8.503.529 / M2
- LOKASI	10	670.200	10	685.056	10	766.033	0	-
- LUAS	0	-	-	-	-	-	0	-
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	0	-
- INFRA STUCTRE	10	670.200	-	-	-	-	0	-
- UNIT	0	-	-	-	-	-	0	-
- LAIN LAIN	0	-	-	-	-	-	0	-
JUMLAH	20	1.340.400	10	685.056	10,0	766.033	0	-
INDIKASI NILAI	20	8.042.400 / M2	10	7.535.611 / M2	10	8.426.358 / M2	0	8.503.529 / M2

Scoring 40 2,0 4,0 4,0 18,0
 Bobot 28,0 7% 14% 14% 64%
 JUMLAH 100%
KESIMPULAN

	%					NILAI PASAR
DATA 1	: 7%	X Rp.	8.042.400 / M2			Rp. 574.000 / M2
DATA 2	: 14%	X Rp.	7.535.611 / M2			Rp. 1.077.000 / M2
DATA 3	: 14%	X Rp.	8.426.358 / M2			Rp. 1.204.000 / M2
DATA 4	: <u>64%</u>	X Rp.	8.503.529 / M2			Rp. 5.467.000 / M2
	100%					Rp. 8.322.000 / M2
					DIBULATKAN :	Rp. <u>8.300.000 / M2</u>

TANAH	:	LUAS	90 X Rp.	8.300.000 / M2	1	Rp.	747.000.000
			<u>90</u> X	/ M2		Rp.	0
					TOTAL :	Rp.	

	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3	
UMUM					
TANGGAL :	April 2019\ jl pdamaian depok	April 2019\ jl perdamaian	April 2019\ um puri asri tanah baru dep	April 2019\ puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7	7	7	7	0
HARGA		Rp. 630.000.000	Rp. 880.000.000	Rp. 950.000.000	Rp. 1.481.000.000
PENAWARAN :		5%	5%	5%	20%
DISKON :		Rp. 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
HARGA JUAL :					
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp. 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :		40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :		Rp. 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :		Rp. 3.234.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.620.000
KETERANGAN :					



PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Perdamaian 3 (Botanical Puri Asri, Beji Depok)
 TANGGAL : April 2019\

PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 6.702.000 / M2	[%]	DATA 2 6.850.556 / M2	[%]	DATA 3 7.660.325 / M2	[%]	DATA 3 8.503.529 / M2
- LOKASI	10	670.200	10	685.056	10	766.033	0	-
- LUAS	0	-	-	-	-	-	0	-
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	0	-
- INFRA STUCTRE	10	670.200	-	-	-	-	0	-
- UNIT	0	-	-	-	-	-	0	-
- LAIN LAIN	0	-	-	-	-	-	0	-
JUMLAH	20	1.340.400	10	685.056	10,0	766.033	0	-
INDIKASI NILAI	20	8.042.400 / M2	10	7.535.611 / M2	10	8.426.358 / M2	0	8.503.529 / M2

Scoring 40 2,0 4,0 4,0 18,0
 Bobot 28,0 7% 14% 14% 64%
 JUMLAH 100%
 KESIMPULAN

	%				NILAI PASAR
DATA 1	7%	X	Rp. 8.042.400 / M2		Rp. 574.000 / M2
DATA 2	14%	X	Rp. 7.535.611 / M2		Rp. 1.077.000 / M2
DATA 3	14%	X	Rp. 8.426.358 / M2		Rp. 1.204.000 / M2
DATA 4	64%	X	Rp. 8.503.529 / M2		Rp. 5.467.000 / M2
	100%				Rp. 8.322.000 / M2
				DIBULATKAN :	Rp. 8.300.000 / M2

TANAH	:	LUAS	90 X	Rp. 8.300.000 / M2	1	Rp. 747.000.000
			90 X	/ M2		Rp. 0
				TOTAL :		Rp.

	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3	
UMUM					
TANGGAL :	April 2019\	April 2019\	April 2019\	April 2019\	
LOKASI :	jl pdamaian depok	jl perdamaian	um puri asri tanah baru dep	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7	7	7	7	0
HARGA		Rp. 630.000.000	Rp. 880.000.000	Rp. 950.000.000	Rp. 1.481.000.000
PENAWARAN :		5%	5%	5%	20%
DISKON :		Rp. 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
HARGA JUAL :					
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp. 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :		40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :		Rp. 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :		Rp. 3.234.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.620.000
KETERANGAN :					

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Perdamaian 3 (Botanical Puri Asri, Beji Depok)
 TANGGAL : April 2019\ \\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 6.702.000 / M2	[%]	DATA 2 6.850.556 / M2	[%]	DATA 3 7.660.325 / M2	[%]	DATA 3 8.503.529 / M2
- LOKASI	10	670.200	10	685.056	10	766.033	0	-
- LUAS	0	-	-	-	-	-	0	-
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	0	-
- INFRA STUCTRE	10	670.200	-	-	-	-	0	-
- UNIT	0	-	-	-	-	-	0	-
- LAIN LAIN	0	-	-	-	-	-	0	-
JUMLAH	20	1.340.400	10	685.056	10,0	766.033	0	-
INDIKASI NILAI	20	8.042.400 / M2	10	7.535.611 / M2	10	8.426.358 / M2	0	8.503.529 / M2

Scoring	40	2,0	4,0	4,0	18,0
Bobot	28,0	7%	14%	14%	64%
JUMLAH	100%				

KESIMPULAN

	%			NILAI PASAR
DATA 1	: 7%	X Rp.	8.042.400 / M2	Rp. 574.000 / M2
DATA 2	: 14%	X Rp.	7.535.611 / M2	Rp. 1.077.000 / M2
DATA 3	: 14%	X Rp.	8.426.358 / M2	Rp. 1.204.000 / M2
DATA 4	: <u>64%</u>	X Rp.	8.503.529 / M2	Rp. 5.467.000 / M2
	100%			Rp. 8.322.000 / M2
				DIBULATKAN : Rp. <u>8.300.000 / M2</u>

TANAH	:	LUAS	120	X	Rp	8.300.000 / M2	1	Rp.	996.000.000
			<u>120</u>	X		/ M2		Rp.	0
							TOTAL :	Rp.	

	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3	
UMUM					
TANGGAL :	April 2019\	April 2019\	April 2019\	April 2019\	
LOKASI :	jl pdamaian depok	jl perdamaian	um puri asri tanah baru dep	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7	7	7	7	0
HARGA		Rp 630.000.000	Rp 880.000.000	Rp 950.000.000	Rp 1.481.000.000
PENAWARAN :		5%	5%	5%	20%
DISKON :		Rp 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
HARGA JUAL :					
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :		40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :		Rp 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :		Rp 3.234.000	Rp 4.389.000	Rp 4.389.000	Rp 4.620.000
KETERANGAN :					

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Perdamaian 3 (Botanical Puri Asri, Beji Depok)
 TANGGAL : April 2019\ \\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 6.702.000 / M2	[%]	DATA 2 6.850.556 / M2	[%]	DATA 3 7.660.325 / M2	[%]	DATA 3 8.503.529 / M2
- LOKASI	10	670.200	10	685.056	10	766.033	0	-
- LUAS	0	-	-	-	-	-	0	-
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	0	-
- INFRA STUCTRE	10	670.200	-	-	-	-	0	-
- UNIT	0	-	-	-	-	-	0	-
- LAIN LAIN	0	-	-	-	-	-	0	-
JUMLAH	20	1.340.400	10	685.056	10,0	766.033	0	-
INDIKASI NILAI	20	8.042.400 / M2	10	7.535.611 / M2	10	8.426.358 / M2	0	8.503.529 / M2

Scoring 40 2,0 4,0 4,0 18,0
 Bobot 28,0 7% 14% 14% 64%
 JUMLAH 100%

KESIMPULAN

	%			NILAI PASAR
DATA 1	7%	X	Rp. 8.042.400 / M2	Rp. 574.000 / M2
DATA 2	14%	X	Rp. 7.535.611 / M2	Rp. 1.077.000 / M2
DATA 3	14%	X	Rp. 8.426.358 / M2	Rp. 1.204.000 / M2
DATA 4	64%	X	Rp. 8.503.529 / M2	Rp. 5.467.000 / M2
	100%			Rp. 8.322.000 / M2
				DIBULATKAN : Rp. 8.300.000 / M2

TANAH	:	LUAS	173	X	Rp. 8.300.000 / M2	1	Rp. 1.435.900.000
			173	X	/ M2		Rp. 0
						TOTAL :	Rp.

	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3	
UMUM					
TANGGAL :	April 2019\ \\	April 2019\ \\	April 2019\ \\	April 2019\ \\	
LOKASI :	jl pdamaian depok	jl perdamaian	um puri asri tanah baru dep	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7	7	7	7	0
HARGA		Rp. 630.000.000	Rp. 880.000.000	Rp. 950.000.000	Rp. 1.481.000.000
PENAWARAN :		5%	5%	5%	20%
DISKON :		Rp. 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
HARGA JUAL :					
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp. 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :		40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :		Rp. 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :		Rp. 3.234.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.620.000
KETERANGAN :					

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Perdamaian 3 (Botanical Puri Asri, Beji Depok)
 TANGGAL : April 2019\ \\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 6.702.000 / M2	[%]	DATA 2 6.850.556 / M2	[%]	DATA 3 7.660.325 / M2	[%]	DATA 3 8.503.529 / M2
- LOKASI	10	670.200	10	685.056	10	766.033	0	-
- LUAS	0	-	-	-	-	-	0	-
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	0	-
- INFRA STUCTRE	10	670.200	-	-	-	-	0	-
- UNIT	0	-	-	-	-	-	0	-
- LAIN LAIN	0	-	-	-	-	-	0	-
JUMLAH	20	1.340.400	10	685.056	10,0	766.033	0	-
INDIKASI NILAI	20	8.042.400 / M2	10	7.535.611 / M2	10	8.426.358 / M2	0	8.503.529 / M2

Scoring 40 2,0 4,0 4,0 18,0
 Bobot 28,0 7% 14% 14% 64%
 JUMLAH 100%

KESIMPULAN

	%				NILAI PASAR
DATA 1	: 7%	X Rp.	8.042.400 / M2		Rp. 574.000 / M2
DATA 2	: 14%	X Rp.	7.535.611 / M2		Rp. 1.077.000 / M2
DATA 3	: 14%	X Rp.	8.426.358 / M2		Rp. 1.204.000 / M2
DATA 4	: 64%	X Rp.	8.503.529 / M2		Rp. 5.467.000 / M2
	100%				Rp. 8.322.000 / M2
				DIBULATKAN :	Rp. 8.300.000 / M2

TANAH	:	LUAS	113 X	Rp	8.300.000 / M2	1	Rp.	937.900.000
			113 X		/ M2		Rp.	0
						TOTAL :	Rp.	

	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3	
UMUM					
TANGGAL :	April 2019\	April 2019\	April 2019\	April 2019\	
LOKASI :	jl pdamaian depok	jl perdamaian	um puri asri tanah baru dep	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7	7	7	7	0
HARGA		Rp 630.000.000	Rp 880.000.000	Rp 950.000.000	Rp 1.481.000.000
PENAWARAN :		5%	5%	5%	20%
DISKON :		Rp 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
HARGA JUAL :					
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :		40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :		Rp 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :		Rp 3.234.000	Rp 4.389.000	Rp 4.389.000	Rp 4.620.000
KETERANGAN :					

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2018-00
 KLIEN : Repower Asia Indonesia
 LOKASI : JL Perdamaian 3 (Botanical Puri Asri, Beji Depok)
 TANGGAL : April 2019\ \\
 PENILAI : NCO

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1 6.702.000 / M2	[%]	DATA 2 6.850.556 / M2	[%]	DATA 3 7.660.325 / M2	[%]	DATA 3 8.503.529 / M2
- LOKASI	10	670.200	10	685.056	10	766.033	0	-
- LUAS	0	-	-	-	-	-	0	-
- SURAT TANAH	0	-	-	-	-	-	0	-
- INFRA STUCTRE	10	670.200	-	-	-	-	0	-
- UNIT	0	-	-	-	-	-	0	-
- LAIN LAIN	0	-	-	-	-	-	0	-
JUMLAH	20	1.340.400	10	685.056	10,0	766.033	0	-
INDIKASI NILAI	20	8.042.400 / M2	10	7.535.611 / M2	10	8.426.358 / M2	0	8.503.529 / M2

Scoring	40	2,0	4,0	4,0	18,0
Bobot	28,0	7%	14%	14%	64%
JUMLAH	100%				

KESIMPULAN

		%				NILAI PASAR
DATA 1	:	7%	X	Rp.	8.042.400 / M2	Rp. 574.000 / M2
DATA 2	:	14%	X	Rp.	7.535.611 / M2	Rp. 1.077.000 / M2
DATA 3	:	14%	X	Rp.	8.426.358 / M2	Rp. 1.204.000 / M2
DATA 4	:	64%	X	Rp.	8.503.529 / M2	Rp. 5.467.000 / M2
		100%				Rp. 8.322.000 / M2
						DIBULATKAN : Rp. 8.300.000 / M2

TANAH	:	LUAS	127	X	Rp.	8.300.000 / M2	1	Rp.	1.054.100.000
			127	X		/ M2		Rp.	0
							TOTAL :	Rp.	

	SITE	DATA 1	DATA 2	DATA 3	
UMUM					
TANGGAL :	April 2019\	April 2019\	April 2019\	April 2019\	
LOKASI :	jl pdamaian depok	jl perdamaian	um puri asri tanah baru dep	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7	7	7	7	0
HARGA		Rp. 630.000.000	Rp. 880.000.000	Rp. 950.000.000	Rp. 1.481.000.000
PENAWARAN :		5%	5%	5%	20%
DISKON :		Rp. 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
HARGA JUAL :					
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	Regular	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp. 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :		40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :		Rp. 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :		Rp. 3.234.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.389.000	Rp. 4.620.000
KETERANGAN :					

**PENILAIAN PROPERTI**

NO. FILE : 2019-083
 PROYEK : PT. Repower Asia Indonesia
 LOKASI : Botanical Puri Asri
 KOTA/KAB. : Beji, Depok
 TGL PENILAIAN :
 PENILAI : nco

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 598.500.000 / M2		Rp 836.000.000 / M2		Rp 902.500.000 / M2		Rp 1.184.800.000 / M2
- WAKTU	10	59.850.000	10	83.600.000	10	90.250.000	10	118.480.000
- LOKASI	15	89.775.000	15	125.400.000	15	135.375.000	15	177.720.000
- LUAS TANAH	0	134.040.000	0	0	0	76.603.250	0	42.517.647
- LUAS BANGUNAN	0	71.148.000	0	52.668.000	0	(17.556.000)	0	(175.560.000)
- SURAT TANAH	0	0	0	0	0	0	0	0
- KUALITAS BANGUNAN	0	0	0	0	0	0	0	0
- KONDISI BANGUNAN	0	85.932.000	0	14.322.000	0	14.322.000	0	0
- PERUNTUKAN	0	0	0	0	0	0	0	0
- LAIN - LAIN	0	0	0	0	0	0	0	0
JUMLAH	25	440.745.000	25	275.990.000	25	298.994.250	25	163.157.647
ABS		440.745.000		275.990.000		334.106.250		514.277.647
INDIKASI NILAI	25	1.039.245.000 / M2	25	1.111.990.000 / M2	25	1.201.494.250 / M2	25	1.347.957.647 / M2
Scoring	1.565.118.897	3,6	5,7	4,7	3,0			
Bobot	17	21,0%	33,5%	27,6%	18,0%			
Jumlah Bobot	100%							

KESIMPULAN

		%						NILAI PASAR
DATA 1	:	21%	X	Rp.	1.039.245.000	/ M2	Rp.	217.722.000
DATA 2	:	33%	X	Rp.	1.111.990.000	/ M2	Rp.	372.072.000
DATA 3	:	28%	X	Rp.	1.201.494.250	/ M2	Rp.	332.093.000
DATA 4	:	18%	X	Rp.	1.347.957.647	/ M2	Rp.	241.958.000
PERHITUNGAN LUAS TANAH		100%					Rp.	1.163.845.000
LUAS TANAH		LUAS						
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		- M2					DIBULATKAN :	Rp. 1.163.850.000

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	
TANGGAL :	April 2019	April 2019	April 2019	April 2019	
LOKASI :	Botanical Puri Asri	jl perdanaian	Perum puri asri tanah baru depok	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7				
KLB :					
KDB :					
JML LANTAI :	2	2	2	2	
HARGA PENAWARAN :		Rp 630.000.000	Rp 880.000.000	Rp 950.000.000	Rp 1.481.000.000
DISKON :		5%	5%	5%	20%
HARGA JUAL :		Rp 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	perumahan	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :	62	40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :	4.620.000	Rp 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :	4.620.000	Rp 3.234.000	4.389.000	4.389.000	4.620.000
KETERANGAN :					

**PENILAIAN PROPERTI**

NO. FILE : 2019-083
 PROYEK : PT. Repower Asia Indonesia
 LOKASI : Botanical Puri Asri
 KOTA/KAB. : Beji, Depok
 TGL PENILAIAN :
 PENILAI : nco

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 598.500.000 / M2		Rp 836.000.000 / M2		902.500.000 / M2		1.184.800.000 / M2
- WAKTU	10	59.850.000	10	83.600.000	10	90.250.000	10	118.480.000
- LOKASI	15	89.775.000	15	125.400.000	15	135.375.000	0	0
- LUAS TANAH	0	288.186.000	0	157.562.778	0	252.790.725	0	238.098.824
- LUAS BANGUNAN	0	194.040.000	0	219.450.000	0	149.226.000	0	0
- SURAT TANAH	0	0	0	0	0	0	0	0
- KUALITAS BANGUNAN	0	0	0	0	0	0	0	0
- KONDISI BANGUNAN	0	138.600.000	0	23.100.000	0	23.100.000	0	0
- PERUNTUKAN	0	0	0	0	0	0	0	0
- LAIN - LAIN	0	0	0	0	0	0	0	0
JUMLAH	25	770.451.000	25	609.112.778	25	650.741.725	10	356.578.824
ABS		770.451.000		609.112.778		650.741.725		356.578.824
INDIKASI NILAI	25	1.368.951.000 / M2	25	1.445.112.778 / M2	25	1.553.241.725 / M2	10	1.541.378.824 / M2
Scoring	2.386.884.326	3,1	3,9	3,7	4,4			
Bobot	15	20,6%	26,0%	24,3%	29,1%			
Jumlah Bobot	100%							

KESIMPULAN

		%						NILAI PASAR
DATA 1	:	21%	X	Rp.	1.368.951.000	/ M2	Rp.	281.319.000
DATA 2	:	26%	X	Rp.	1.445.112.778	/ M2	Rp.	375.729.000
DATA 3	:	24%	X	Rp.	1.553.241.725	/ M2	Rp.	377.904.000
DATA 4	:	29%	X	Rp.	1.541.378.824	/ M2	Rp.	448.850.000
		100%						
PERHITUNGAN LUAS TANAH		LUAS					Rp.	1.483.802.000
LUAS TANAH		- M2						
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		- M2					DIBULATKAN :	Rp. 1.483.800.000

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	
TANGGAL :	April 2019	April 2019	April 2019	April 2019	
LOKASI :	Botanical Puri Asri	jl perdaiaian	Perum puri asri tanah baru depok	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7				
KLB :					
KDB :					
JML LANTAI :	2	2	2	2	
HARGA PENAWARAN :		Rp 630.000.000	Rp 880.000.000	Rp 950.000.000	Rp 1.481.000.000
DISKON :		5%	5%	5%	20%
HARGA JUAL :		Rp 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
TANAH					
LUAS (M2) :	113	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	perumahan	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :	100	40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :	4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :	4.620.000	Rp 3.234.000	Rp 4.389.000	Rp 4.389.000	Rp 4.620.000
KETERANGAN :					

**PENILAIAN PROPERTI**

NO. FILE : 2019-083
 PROYEK : PT. Repower Asia Indonesia
 LOKASI : Botanical Puri Asri
 KOTA/KAB. : Beji, Depok
 TGL PENILAIAN :
 PENILAI : nco

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 630.000.000 / M2		Rp 880.000.000 / M2		926.250.000 / M2		1.258.850.000 / M2
- WAKTU	10	59.850.000	10	83.600.000	10	90.250.000	10	118.480.000
- LOKASI	15	94.500.000	15	132.000.000	15	138.937.500	0	0
- LUAS TANAH	0	407.664.000	0	271.559.444	0	373.988.400	0	393.737.647
- LUAS BANGUNAN	0	194.040.000	0	219.450.000	0	149.226.000	0	0
- SURAT TANAH	0	0	0	0	0	0	0	0
- KUALITAS BANGUNAN	0	0	0	0	0	0	0	0
- KONDISI BANGUNAN	0	138.600.000	0	23.100.000	0	23.100.000	0	0
- PERUNTUKAN	0	0	0	0	0	0	0	0
- LAIN - LAIN	0	0	0	0	0	0	0	0
JUMLAH	25	894.654.000	25	729.709.444	25	775.501.900	10	512.217.647
ABS		894.654.000		729.709.444		775.501.900		512.217.647
INDIKASI NILAI	25	1.524.654.000 / M2	25	1.609.709.444 / M2	25	1.701.751.900 / M2	10	1.771.067.647 / M2
Scoring	2.912.082.992	2,7	3,3	3,1	3,1			
Bobot	12	22,1%	27,1%	25,5%	25,3%			
Jumlah Bobot	100%							

KESIMPULAN

		%					NILAI PASAR
DATA 1	:	22%	X	Rp.	1.524.654.000	/ M2	Rp. 336.949.000
DATA 2	:	27%	X	Rp.	1.609.709.444	/ M2	Rp. 436.070.000
DATA 3	:	26%	X	Rp.	1.701.751.900	/ M2	Rp. 433.947.000
DATA 4	:	25%	X	Rp.	1.771.067.647	/ M2	Rp. 448.257.000
		100%					
PERHITUNGAN LUAS TANAH		LUAS					Rp. 1.655.223.000
LUAS TANAH		- M2					
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		- M2					
						DIBULATKAN :	Rp. 1.655.220.000

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	
TANGGAL :	April 2019	April 2019	April 2019	April 2019	
LOKASI :	Botanical Puri Asri	jl perdaiaian	Perum puri asri tanah baru depok	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7				
KLB :					
KDB :					
JML LANTAI :	2	2	2	2	
HARGA PENAWARAN :		Rp 630.000.000	Rp 880.000.000	Rp 950.000.000	Rp 1.481.000.000
DISKON :		0%	0%	3%	15%
HARGA JUAL :		Rp 630.000.000	880.000.000	926.250.000	1.258.850.000
TANAH					
LUAS (M2) :	127	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	perumahan	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp 7.152.000	7.339.444	7.957.200	9.374.706
BANGUNAN					
LUAS (M2) :	100	40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :	4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :	4.620.000	3.234.000	4.389.000	4.389.000	4.620.000
KETERANGAN :					



PENILAIAN PROPERTI

NO. FILE : 2019-083
 PROYEK : PT. Repower Asia Indonesia
 LOKASI : Botanical Puri Asri
 KOTA/KAB. : Beji, Depok
 TGL PENILAIAN :
 PENILAI : nco

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1		[%]	DATA 2		[%]	DATA 3		[%]	DATA 4	
		Rp	598.500.000 / M2		Rp	836.000.000 / M2		Rp	902.500.000 / M2		Rp	1.184.800.000 / M2
- WAKTU	0	0		0	0		0	0		0	0	
- LOKASI	10	59.850.000		10	83.600.000		10	90.250.000		0	0	
- LUAS TANAH	0	134.040.000		0	0		0	76.603.250		0	42.517.647	
- LUAS BANGUNAN	0	71.148.000		0	52.668.000		0	(17.556.000)		0	(175.560.000)	
- SURAT TANAH	0	0		0	0		0	0		0	0	
- KUALITAS BANGUNAN	0	0		0	0		0	0		0	0	
- KONDISI BANGUNAN	0	85.932.000		0	14.322.000		0	14.322.000		0	0	
- PERUNTUKAN	0	0		0	0		0	0		0	0	
- LAIN - LAIN	0	0		0	0		0	0		0	0	
JUMLAH	10	350.970.000		10	150.590.000		10	163.619.250		0	(133.042.353)	
ABS		350.970.000			150.590.000			198.731.250			218.077.647	
INDIKASI NILAI	10	949.470.000 / M2		10	986.590.000 / M2		10	1.066.119.250 / M2		0	1.051.757.647 / M2	
Scoring	918.368.897	2,6		6,1	4,6		4,2					
Bobot	18	14,9%		34,8%	26,3%		24,0%					
Jumlah Bobot	100%											

KESIMPULAN

		%									NILAI PASAR
DATA 1	:	15%	X	Rp.	949.470.000 / M2			Rp.			141.566.000
DATA 2	:	35%	X	Rp.	986.590.000 / M2			Rp.			342.840.000
DATA 3	:	26%	X	Rp.	1.066.119.250 / M2			Rp.			280.816.000
DATA 4	:	24%	X	Rp.	1.051.757.647 / M2			Rp.			252.422.000
		100%									
PERHITUNGAN LUAS TANAH		LUAS						Rp.			1.017.644.000
LUAS TANAH		M2									
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		- M2						DIBULATKAN :	Rp.		1.017.640.000

2

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	
TANGGAL :	April 2019	April 2019	April 2019	April 2019	
LOKASI :	Botanical Puri Asri	jl perdaiaan	Perum puri asri tanah baru depok	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7				
KLB :					
KDB :					
JML LANTAI :	2	2	2	2	
HARGA PENAWARAN :		Rp 630.000.000	Rp 880.000.000	Rp 950.000.000	Rp 1.481.000.000
DISKON :		5%	5%	5%	20%
HARGA JUAL :		Rp 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	perumahan	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :	62	40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :	4.620.000	Rp 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :	4.620.000	Rp 3.234.000	4.389.000	4.389.000	4.620.000
KETERANGAN :					

**PENILAIAN PROPERTI**

NO. FILE : 2019-083
 PROYEK : PT. Repower Asia Indonesia
 LOKASI : Botanical Puri Asri
 KOTA/KAB. : Beji, Depok
 TGL PENILAIAN :
 PENILAI : nco

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1		[%]	DATA 2		[%]	DATA 3		[%]	DATA 4	
		Rp	598.500.000 / M2		Rp	836.000.000 / M2		902.500.000 / M2	1.184.800.000 / M2			
- WAKTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- LOKASI	10	59.850.000	10	83.600.000	10	90.250.000	0	0	0			
- LUAS TANAH	0	134.040.000	0	0	0	76.603.250	0	42.517.647	0			
- LUAS BANGUNAN	0	194.040.000	0	219.450.000	0	149.226.000	0	0	0			
- SURAT TANAH	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- KUALITAS BANGUNAN	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- KONDISI BANGUNAN	0	138.600.000	0	23.100.000	0	23.100.000	0	0	0			
- PERUNTUKAN	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- LAIN - LAIN	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
JUMLAH	10	526.530.000	10	326.150.000	10	339.179.250	0	42.517.647	0			
ABS		526.530.000		326.150.000		339.179.250		42.517.647				
INDIKASI NILAI	10	1.125.030.000 / M2	10	1.162.150.000 / M2	10	1.241.679.250 / M2	0	1.227.317.647 / M2	0			
Scoring	1.234.376.897	2,3	3,8	3,6	21,6							
Bobot	31	7,5%	12,1%	11,6%	68,9%							
Jumlah Bobot	100%											

KESIMPULAN

		%										NILAI PASAR
DATA 1	:	7%	X	Rp.	1.125.030.000	/ M2		Rp.	84.040.000			
DATA 2	:	12%	X	Rp.	1.162.150.000	/ M2		Rp.	140.272.000			
DATA 3	:	12%	X	Rp.	1.241.679.250	/ M2		Rp.	144.035.000			
DATA 4	:	69%	X	Rp.	1.227.317.647	/ M2		Rp.	845.131.000			
		100%										
PERHITUNGAN LUAS TANAH		LUAS						Rp.	1.213.478.000			
LUAS TANAH		- M2										
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		- M2						DIBULATKAN :	Rp.	1.213.480.000		

	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	
UMUM					
TANGGAL :	April 2019	April 2019	April 2019	April 2019	
LOKASI :	Botanical Puri Asri	jl perdamaian	Perum puri asri tanah baru depok	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7				
KLB :					
KDB :					
JML LANTAI :	2	2	2	2	
HARGA PENAWARAN :		Rp 630.000.000	Rp 880.000.000	Rp 950.000.000	Rp 1.481.000.000
DISKON :		5%	5%	5%	20%
HARGA JUAL :		Rp 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
TANAH					
LUAS (M2) :	90	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	perumahan	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :	100	40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :	4.620.000	Rp 4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :	4.620.000	Rp 3.234.000	4.389.000	4.389.000	4.620.000
KETERANGAN :					

**PENILAIAN PROPERTI**

NO. FILE : 2019-083
 PROYEK : PT. Repower Asia Indonesia
 LOKASI : Botanical Puri Asri
 KOTA/KAB. : Beji, Depok
 TGL PENILAIAN :
 PENILAI : nco

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1		[%]	DATA 2		[%]	DATA 3		[%]	DATA 4	
		Rp	598.500.000 / M2		Rp	836.000.000 / M2		902.500.000 / M2	1.184.800.000 / M2			
- WAKTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- LOKASI	10	59.850.000	10	83.600.000	10	90.250.000	0	0	0	0	0	0
- LUAS TANAH	0	335.100.000	0	205.516.667	0	306.413.000	0	297.623.529	0	297.623.529	0	297.623.529
- LUAS BANGUNAN	0	258.720.000	0	307.230.000	0	237.006.000	0	92.400.000	0	92.400.000	0	92.400.000
- SURAT TANAH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- KUALITAS BANGUNAN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- KONDISI BANGUNAN	0	166.320.000	0	27.720.000	0	27.720.000	0	0	0	0	0	0
- PERUNTUKAN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- LAIN - LAIN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JUMLAH	10	819.990.000	10	624.066.667	10	661.389.000	0	390.023.529	0	390.023.529	0	390.023.529
ABS		819.990.000		624.066.667		661.389.000		390.023.529		390.023.529		390.023.529
INDIKASI NILAI	10	1.418.490.000 / M2	10	1.460.066.667 / M2	10	1.563.889.000 / M2	0	1.574.823.529 / M2	0	1.574.823.529 / M2	0	1.574.823.529 / M2
Scoring	2.495.469.196	1,5	2,0	1,9	2,4							
Bobot	8	19,5%	25,7%	24,2%	30,6%							
Jumlah Bobot	100%											

KESIMPULAN

		%										NILAI PASAR
DATA 1	:	20%	X	Rp.	1.418.490.000	/ M2		Rp.	277.173.000			
DATA 2	:	26%	X	Rp.	1.460.066.667	/ M2		Rp.	374.799.000			
DATA 3	:	24%	X	Rp.	1.563.889.000	/ M2		Rp.	378.774.000			
DATA 4	:	31%	X	Rp.	1.574.823.529	/ M2		Rp.	481.266.000			
		100%										
PERHITUNGAN LUAS TANAH		LUAS						Rp.	1.512.012.000			
LUAS TANAH		- M2										
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		- M2						DIBULATKAN :	Rp.	1.512.010.000		

2

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	
TANGGAL :	April 2019	April 2019	April 2019	April 2019	
LOKASI :	Botanical Puri Asri	jl perdaiaian	Perum puri asri tanah baru depok	puriasri tanah baru depok	Botanical Puri Asri
LBR JLN (M) :	7				
KLB :					
KDB :					
JML LANTAI :	2	2	2	2	
HARGA PENAWARAN :		Rp 630.000.000	Rp 880.000.000	Rp 950.000.000	Rp 1.481.000.000
DISKON :		5%	5%	5%	20%
HARGA JUAL :		Rp 598.500.000	836.000.000	902.500.000	1.184.800.000
TANAH					
LUAS (M2) :	120	70	90	80	85
SRT TANAH :	HGB	HGB	HGB	HGB	HGB
BENTUK :	perumahan	regular	regular	regular	regular
ELEVASI (M) :	rata				
HARGA/M2 :		Rp 6.702.000	6.850.556	7.660.325	8.503.529
BANGUNAN					
LUAS (M2) :	120	40	50	66	100
KONDISI :					
TAHUN :					
RC / M2 :	4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000	4.620.000
DEP (%) :		30%	5%	5%	0%
MV / M2 :	4.620.000	Rp 3.234.000	Rp 4.389.000	Rp 4.389.000	Rp 4.620.000
KETERANGAN :					



LAMPIRAN PERHITUNGAN BANGUNAN

WORKSHEET PENILAIAN BIAYA REPRODUKSI BARU BANGUNAN 2018										WORKSHEET PENILAIAN NILAI PASAR BANGUNAN 2018												
Ket : Isi Kolom hanya yang berwarna Orange																						
JENIS :	RUMAH TINGGAL MENENGAH			Luas Bangunan	120 m2	Jumlah Lantai	2 lantai	Indeks Lantai	1,00	MODEL :	Bangunan Kelas Menengah			Ta	2019	Tahun Bangun	2018	Tahun Renova	0			
LOKASI PENILAIAN																						
PROVINSI				DAERAH KHUSUS IBUKOTA (DKI)			NDEKS KEMAHALAN KONSTRUKSI			TANGGAL INSPEKSI			April 2019		Umur Ekonomis		40 Th		Penyusutan			
KABUPATEN / KOTA				JAKARTA			1,00			TANGGAL PENILAIAN					Umur Efektif		1 Th		Fisik		Obs	
NAMA BANGUNAN : RUMAL TINGGAL										NAMA BANGUNAN : RUMAL TINGGAL												
BRB SPESIFIKASI STANDAR MAPPI SESUAI LOKASI					BRB SPESIFIKASI OBJEK YANG DINILAI					BRB SPESIFIKASI OBJEK YANG DINILAI												
Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Model	Biaya Unit Terpasang	Volume (%)	BRB x Volume	Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Objek yang Dinilai	Biaya Unit Terpasang	Volume (%)	Adjusment Lain	Hasil Perhitungan Biaya Langsung	Elemen Bangunan	Hasil Perhitungan Biaya Langsung	Umu r Eko nomi	U m ur Ef	Penyusutan		Total Penyusutan	Nilai Pasar				
A. BIAYA LANGSUNG (HARDCOST)																						
Pondasi	Tapak Beton	591.308	100,0%	591.308	Pondasi	BATU KALI	591.308	100%	1,00	591.308	Pondasi	591.308	40	1	0,0%	0%	0,0%	591.308				
Struktur	Beton Bertulang	1.157.545	100,0%	1.157.545	Struktur	BETON BERTULANG	1.157.545	100%	1,00	1.157.545	Struktur	1.157.545	40	1	0,0%	0%	0,0%	1.157.545				
Rangka Atap	Baja ringan (atap)	151.505	85,1%	128.993	Rangka Atap	BATA RINGAN (ATAP TAMBAN)	151.505	100%	1,00	151.505	Rangka Atap	151.505	40	1	0,0%	0%	0,0%	151.505				
Rangka Atap 1	Beton Bertulang	99.578	0,0%	-		-	-	100%	1,00	-		-	40	1	0,0%	0%	0,0%	-				
Penutup Atap	Genteng Beton	134.677	85,1%	114.666	Penutup Atap	GENTENG KERAMIK GLAZUR	134.677	100%	1,00	134.677	Penutup Atap	134.677	40	1	0,0%	0%	0,0%	134.677				
Penutup Atap 1	Dak Beton	231.461	14,9%	34.392		-	-	0%		-		-	40	1	0,0%	0%	0,0%	-				
Plafond	Gypsum	190.858	87,8%	167.577	Plafond	GYPSUM	190.858	100%	1,00	190.858	Plafond	190.858	40	1	0,0%	0%	0,0%	190.858				
Plafond 2	Beton Expose	114.324	7,1%	8.163		-	-	0%		-		-	40	1	0,0%	0%	0,0%	-				
Dinding	Batu Bata	230.849	100,0%	230.849	Dinding	BATU BATA	230.849	100%	1,00	230.849	Dinding	230.849	40	1	0,0%	0%	0,0%	230.849				
Dinding 1	Dilapis cat (diplester & dampon)	453.115	72,3%	327.584		DIPS CAT (DIPLESTER & DAMPON)	453.115	100%	1,00	453.115		453.115	40	1	0,0%	0%	0,0%	453.115				
Dinding 6	-	-	0,0%	-		-	-	0%		-		-	40	1	0,0%	0%	0,0%	-				
Pintu & Jendela	Pintu Kayu Parit (include kusen)	302.894	51,3%	155.378	Pintu & Jendela	PINTU KACA RK ALUMINIUM (INCLUDE KUSEN)	302.894	100%	1,00	302.894	Pintu & Jendela	302.894	40	1	0,0%	0%	0,0%	302.894				
Pintu & Jendela 1	Jendela Kaca Rk	240.654	37,1%	89.281		JENDELA KACA RK ALUMINIUM	-	55%		-		-	40	1	0,0%	0%	0,0%	-				
Pintu & Jendela 4	-	-	0,0%	-		-	-	0%		-		-	40	1	0,0%	0%	0,0%	-				
Lantai	Granit/Homogenous	427.661	34,7%	148.603	Lantai	GRABAT BETON (SEMEN)	262.713	100%	1,00	262.713	Lantai	-	40	1	0,0%	0%	0,0%	-				
Lantai 3	-	-	0,0%	-		KERAMIK KAMAR MANDI	-	5%		-	Lantai	238.320	40	1	0,0%	0%	0,0%	238.320				
Utilitas	Meja dapur, sink, sanitair	188.866	100,0%	188.866	Utilitas	Meja dapur, sink, sanitair	188.866	100%	1,00	188.866	Utilitas	188.866	40	1		0%	0,0%	188.866				
Total Biaya Langsung				3.605.722	Total Biaya Langsung					3.664.330	Total Nilai Pasar (Rp/m2)					3.639.937						
Total Biaya Langsung Adjustement IKK				3.605.722	Total Biaya Langsung Adjustement IKK					3.664.330	Total Nilai Pasar Adjustement IKK (Rp/m2)					3.639.937						
Total Biaya Langsung Adjustement IKK & IL (A)				3.605.722	Total Biaya Langsung Adjustement IKK & IL (A)					3.664.330	Total Nilai Pasar Adjustement IKK & Indeks Lantai (A) (Rp/m2)					3.639.937						
B. BIAYA TAK	MODEL ACUAN	OBJEK YANG DINILAI			TOTAL BIAYA LANGSUNG DAN BIAYA TAK			MODEL ACUAN	OBJEK YANG DINILAI			Profesional Fee, Biaya perijinan & Keuntungan Kontraktor (Rp/m2)			527.791							
Profesional Fee	108.172	109.930			TOTAL BRB (A+B) (Rp/m2)			4.128.552	4.195.658			Total Nilai Pasar Setelah PPn (Rp /m2)			4.580.000							
Biaya Perijinan	54.086	54.965			PPn 10%			412.855	419.566			TOTAL NILAI PASAR BANGUNAN Setelah PPn			549.600.000							
Keuntungan	360.572	366.433			TOTAL BRB Setelah PPn (Rp/m2)			4.540.000	4.620.000													
Total Biaya Tak	522.830	531.328			TOTAL BRB Setelah PPn (Rp)			544.800.000	554.400.000			4.620.000										

Catatan :
 *) Untuk penyusutan fisik bagi elemen renovasi agar diinput manual sesuai tabel penyusutan pada komponen elemen masing - masing
 *) Bila material objek adalah "lainnya" dan tidak keluar nilai pada hasil perhitungan, agar mengisi data pada sheet "BUT2018" beserta nilainya dengan dasar data membandingkan

WORKSHEET PENILAIAN BIAYA REPRODUKSI BARU BANGUNAN 2018										WORKSHEET PENILAIAN NILAI PASAR BANGUNAN 2018														
Ket : Isi Kolom hanya yang berwarna Orange																								
JENIS :	RUMAH TINGGAL MENENGAH			Luas Bangunan	324 m2	Jumlah Lantai	1 lantai	Indeks Lantai	1,00	MODEL :	Bangunan Peribadatan & Pusat Kebudayaan			Ta	2019	Tahun Bangun	2000	Tahun Renova	2003					
LOKASI PENILAIAN																								
PROVINSI				DAERAH KHUSUS IBUKOTA (DKI)			NDEKS KEMAHALAN KONSTRUKSI			TANGGAL INSPEKSI			April 2019		Umur Ekonomis	60 Th	Penyusutan							
KABUPATEN / KOTA				JAKARTA			1,000			TANGGAL PENILAIAN			0		Umur Efektif	19 Th	Fisik	Obs						
NAMA BANGUNAN : Masjid										NAMA BANGUNAN : Masjid														
BRB SPESIFIKASI STANDAR MAPPI SESUAI LOKASI					BRB SPESIFIKASI OBJEK YANG DINILAI					BRB SPESIFIKASI OBJEK YANG DINILAI					Catatan : *) Untuk penyusutan fisik bagi elemen renovasi agar diinput manual sesuai tabel penyusutan pada komponen elemen masing - masing) Bila material objek adalah "Lainnya" dan tidak keluar nilai pada hasil perhitungan, agar mengisi data pada sheet "BUT2018" beserta nilainya dengan dasar rata nembandinn									
Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Model	Biaya Unit Terpasang	Volume (%)	BRB x Volume	Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Objek yang Dinilai	Biaya Unit Terpasang	Volume (%)	Adjusment Lain	Hasil Perhitungan Biaya Langsung	Elemen Bangunan	Hasil Perhitungan Biaya Langsung	Umu r Ekonomi	Umu r Ef						Penyusutan Fisik	Obs	Total Penyusutan	Nilai Pasar	
A. BIAYA LANGSUNG (HARDCOST)																								
Pondasi	Tapak Beton	591.308	100,0%	591.308	Pondasi	TAPAK BETON	591.308	100%	1,50	886.962	Pondasi	886.962	60 #	26,0%	0%	26,0%	656.352							
Struktur	Beton Bertulang	1.157.545	100,0%	1.157.545	Struktur	BETON BERTULAN	1.157.545	100%	1,60	1.852.072	Struktur	1.852.072	60 #	26,0%	0%	26,0%	1.370.533							
Rangka Atap	Baja ringan (atap	151.505	85,1%	128.993	Rangka Atap	BETON BERTULAN	99.578	100%	1,60	159.325	Rangka Atap	159.325	60 #	26,0%	0%	26,0%	117.900							
Rangka Atap 1	Beton Bertulang	99.578	0,0%	-	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Penutup Atap	Genteng Beton	134.677	85,1%	114.666	Penutup Atap	DAK BETON	231.461	60%	1,00	138.877	Penutup Atap	138.877	60 #	26,0%	0%	26,0%	102.769							
Penutup Atap 1	Dak Beton	231.461	14,9%	34.392	-	GENTENG BETON	134.677	40%	1,00	53.871	-	53.871	60 #	26,0%	0%	26,0%	39.864							
Plafond	Gypsum	190.858	87,8%	167.577	Plafond	GYPSUM	190.858	100%	1,00	190.858	Plafond	190.858	60 #	26,0%	0%	26,0%	141.235							
Plafond 1	GRC	210.220	5,1%	10.631	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Plafond 2	Beton Expose	114.324	7,1%	8.163	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Dinding	Batu Bata	230.849	100,0%	230.849	Dinding	BATU BATA	230.849	100%	1,00	230.849	Dinding	230.849	60 #	26,0%	0%	26,0%	170.828							
Dinding 1	Dilapis cat (diplester &	453.115	72,3%	327.584	-	DILAPIS CAT	453.115	100%	1,00	453.115	-	453.115	60 #	26,0%	0%	26,0%	335.305							
Dinding 2	Dilapis Keramik	1.248.751	5,3%	65.621	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Dinding 3	Tanpa plester	-	22,4%	-	-	-	-	0%	0,80	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Dinding 4	-	-	0,0%	-	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Dinding 5	-	-	0,0%	-	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Dinding 6	-	-	0,0%	-	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Pintu & Jendela	Pintu Kayu Panil	302.894	51,3%	155.378	Pintu & Jendela	PINTU KACA RK	271.050	50%	1,00	135.525	Pintu & Jendela	135.525	60 #	26,0%	0%	26,0%	100.289							
Pintu & Jendela 1	Jendela Kaca Rk	240.654	37,1%	89.281	-	JENDELA KACA RK	279.799	50%	1,00	139.900	-	139.900	60 #	26,0%	0%	26,0%	103.526							
Pintu & Jendela 2	Pintu UPVC/PVC	129.365	11,6%	15.010	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Pintu & Jendela 3	-	-	0,0%	-	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Pintu & Jendela 4	-	-	0,0%	-	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Lantai	Granit/Homogenous	427.661	34,7%	148.603	Lantai	KERAMIK	262.713	100%	1,00	262.713	Lantai	262.713	60 #	26,0%	0%	26,0%	194.408							
Lantai 1	Keramik	262.713	59,4%	156.028	-	KARPET LOKAL	254.428	80%	1,00	203.542	-	203.542	60 #	26,0%	0%	26,0%	150.621							
Lantai 2	Keramik Kamar	259.774	5,9%	15.226	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Lantai 3	-	-	0,0%	-	-	-	-	0%	1,00	-	-	-	60 #	26,0%	0%	26,0%	-							
Utilitas	Meja dapur, sink,	188.866	100,0%	188.866	Utilitas	Meja dapur, sink,	188.866	100%	1,00	188.866	Utilitas	188.866	60 #	26,0%	0%	26,0%	139.761							
Total Biaya Langsung				3.605.722	Total Biaya Langsung				4.896.474	Total Nilai Pasar (Rp/m2)				3.623.391										
Total Biaya Langsung Adjustment IKK				3.605.722	Total Biaya Langsung Adjustment IKK				4.896.474	Total Nilai Pasar Adjustment IKK (Rp/m2)				3.623.391										
Total Biaya Langsung Adjustment IKK & IL (A)				3.605.722	Total Biaya Langsung Adjustment IKK & IL (A)				4.896.474	Total Nilai Pasar Adjustment IKK & Indeks Lantai (A) (Rp/m2)				3.623.391										
B. BIAYA TAK	MODEL ACUAN	OBJEK YANG DINILAI			TOTAL BIAYA LANGSUNG DAN BIAYA TAK		MODEL ACUAN	OBJEK YANG DINILAI		Profesional Fee, Biaya perijinan & Keuntungan Kontraktor (Rp/m2)							525.392							
Professional Fee	108.172	146.894			TOTAL BRB (A+B) (Rp/m2)		4.128.552	5.606.463		Total Nilai Pasar Setelah PPn (Rp /m2)							4.560.000							
Biaya Perijinan	54.086	73.447			PPn 10%		412.855	560.646		TOTAL NILAI PASAR BANGUNAN Setelah PPn							1.477.440.000							
Keuntungan	360.572	489.647			TOTAL BRB Setelah PPn (Rp/m2)		4.540.000	6.170.000																
Total Biaya Tak	522.830	709.989			TOTAL BRB Setelah PPn (Rp)		1.470.960.000	1.999.080.000																



LAMPIRAN VALIDASI MAPPI

KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly known as PT. Ujatek Baru

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No. 41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

E-mail : ujatek@indosat.net.id Website : www.ujatek.com

Kepada Yth. :

MAPPPI

Jl. TB Simatupang Kav-18

18 OFFICE Park Lt 3 Suite F

.....Bpk. Herman.....

TANDA TERIMA

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan / terima :

Formulir Validasi MAPPPI u/ Repower Dengan rincian sbb :

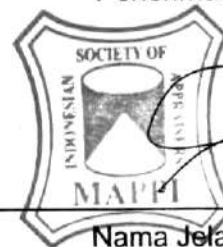
- Grand Botanical garden - Jalan Asem Ps. Minggu
- Pejaten Office Park
- Graha Bunsit 2
- Botanical Puri Asri
- Margahayu Bekasi Timur

Harap diterima dengan baik.

Terima kasih.

Jakarta,20.....

Penerima :



Nama Jelas



KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly Known as. PT. Ujatek Baru

Bidang Jasa : Property (P) dan Bisnis (B)

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. Ijin Usaha KJPP : 2.09.0029

Kota Cabang : Surabaya (P)

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Phone : 62 - 21 3900645

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No.41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

e-mail : ujatekb@indosat.net.id, website : www.ujatek.com

corporate.secretary@kjppasr.com

website : www.kjppasr.com



International Network in :

Australia, Belgium, Brazil, France, Germany, India, Indonesia, Italy, Mexico, The Netherlands, New Zealand, Poland, Portugal, Singapore, Spain, St Maarten, Sweden, Thailand, United Kingdom, and USA.

7 Oktober 2019

Kepada Yth

PT REPOWER ASIA INDONESIA

Jl.. Raya Sawangan RT.001/RW.009,

Mampang, Pancoran Mas,

Kota Depok

Hal : File No. 00108/2.0029-00/PI/03/0008/1/X/2019

Penilaian Properti

Sesuai dengan permintaan Bapak, kami telah melakukan investigasi terhadap properti milik **HAJI AHMAD SAYUTI DAN DOKTORANDUS ICHSAN THALIB** dengan tujuan untuk mengungkapkan suatu pendapat mengenai Nilai Pasar dari properti, per tanggal **31 Mei 2019**.

Laporan Penilaian ini dibuat dengan perjanjian kerja yang diungkapkan dalam surat penawaran kami No. KJPP ASR-098/PR.056/IV/2019 tanggal 11 April 2019.

Laporan ini adalah merupakan laporan revisi dan membatalkan laporan penilaian yang sebelumnya dengan file NO. 00091/2.0029-00/PI/03/0008/1/IX/2019, tertanggal 5 Spetember 2019.

Penilaian ini meliputi tanah dan sarana-sarana pelengkap lainnya di 2 lokasi yang terletak di **Jalan HM Joyomartono, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat Dan Jalan Asem RT.011/01, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta.**

Dalam hal ini penilaian yang kami lakukan adalah untuk memberikan opini independen atas Nilai Pasar untuk keperluan Rencana Penggunaan Dana (IPO).

NILAI PASAR

Nilai Pasar (*Market Value*) adalah perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.



Dalam melakukan penilaian ini kami berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) Edisi VII-2018, Peraturan OJK Nomor VIII.C4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, serta Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku.

Laporan kami terdiri dari:

- Surat ini yang berisi ringkasan dari hasil penyelidikan-penyelidikan kami;
- Sebuah Ikhtisar Hasil Penilaian yang memperlihatkan Nilai Pasar dari tanah, sarana-sarana pelengkap lainnya;
- Asumsi-asumsi dan syarat-syarat yang membatasi;
- Ringkasan hasil penilaian untuk masing-masing lokasi;
- Ringkasan hasil penilaian tanah dan sarana-sarana pelengkap lainnya, untuk masing-masing lokasi;

Kami telah mengadakan pemeriksaan terhadap properti tersebut pada tanggal 22 dan 23 April 2019 dan menyelidiki keadaan pasaran setempat serta telah mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut.

PENDEKATAN PENILAIAN

Untuk lokasi Jl HM Joyomartono, Bekasi berupa tanah kosong kami menggunakan pendekatan pasar, sedangkan untuk lokasi di Jl. Asem, Pasar Minggu berupa tanah kosong yang telah dilengkapi dengan pagar. Untuk tanahnya kami menggunakan pendekatan pasar sedangkan untuk pagarnya kami menggunakan pendekatan biaya.

Untuk penilaian ini kami menggunakan pendekatan yaitu **Pendekatan Biaya (Cost Approach)**.

Dengan pendekatan ini harga tanah didapatkan dengan cara membandingkan beberapa transaksi jual beli dari tanah yang terletak tidak jauh dari properti yang dinilai. Dengan memperkecil jumlah pembanding yang ada maka akhirnya dapat ditarik kesimpulan. Hal ini dilakukan dengan menyesuaikan perbedaan-perbedaan diantara properti yang dinilai dengan penjualan yang sebenarnya, dan catatan-catatan harga tanah yang dapat dipakai sebagai dasar perbandingan. Perbandingan ini juga menyangkut faktor lokasi, luas, bentuk, karakteristik dan kegunaannya berdasarkan unsur waktu dan peruntukannya.

Untuk penilaian sarana-sarana pelengkap lainnya, kami mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Banyaknya biaya yang harus dikeluarkan untuk mengganti kembali properti yang dinilai, dihitung berdasarkan harga pasaran setempat sekarang untuk bahan-bahan, upah pekerja, supervisi, biaya tak terduga, keuntungan dan biaya jasa kontraktor, serta biaya jasa arsitek dan konsultan teknik, termasuk pengeluaran-pengeluaran lainnya seperti pengangkutan, asuransi, bea masuk, pajak penjualan, biaya pengurusan dan pemasangan jikalau ada, tetapi tidak termasuk upah lembur serta

premi untuk bahan-bahan.

Jumlah penyusutan yang nyata terlihat dari kondisinya dan kemampuan penggunaannya pada saat sekarang dan dikemudian hari dibandingkan dengan unit baru yang sejenis.

Penyusutan ini meliputi kerusakan fisik, kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis, jika ada.

- Kerusakan fisik:
Rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya. Pertimbangan-pertimbangan disesuaikan dengan umur dan kondisi fisik yang ada.
- Kemunduran fungsional:
Perencanaan yang kurang baik, ketidak seimbangan yang bertalian dengan ukuran, model, bentuk dan lain-lain.
- Kemunduran ekonomis:
Faktor-faktor luar yang mempengaruhi seperti perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah dan peraturan-peraturan tata kota yang membatasi.

Besar, peranan serta kegunaan dari properti tersebut (*Extent, character and utility of the property*).

KESIMPULAN

Berdasarkan pendekatan penilaian di atas dan faktor-faktor lain yang ada sangkut pautnya dengan penilaian, kami uraikan di bawah ini hasil penilaian kami.

	<u>Nilai Pasar</u>
1 Jalan HM Joyomartono	
Margahayu, Bekasi timur, Bekasi, Jawa Barat.	
-Tanah (14.030 m ²)	Rp 98.210.000.000
2 Jalan Asem RT.011/RW.001	
Pasar Minggu, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.	
-Tanah (2.537 m ²)	Rp 28.668.100.000
-Sarana-Sarana Pelengkap Lainnya	Rp 152.310.000
JUMLAH	Rp 28.820.410.000
JUMLAH KESELURUHAN	Rp 127.030.410.000

Dengan demikian, menurut pendapat kami jumlah **Rp 127.030.410.000,- (SERATUS**

Professional Consulting Services in Valuation and Property Economics

International Network in :

Australia, Belgium, Brazil, Dutch Caribbean and Aruba, France, Germany, India, Indonesia, Italy, Mexico, The Netherlands, New Zealand, Portugal, Singapore, Spain, Sweden, Thailand, U.K, U.S.A.



DUA PULUH TUJUH MILIAR TIGA PULUH JUTA EMPAT RATUS SEPULUH RIBU RUPIAH) menggambarkan Nilai Pasar dari properti yang dinilai per tanggal **31 Mei 2019**, yang merupakan nilai pada suatu saat dari perusahaan yang sedang berjalan dengan berpedoman pada syarat-syarat pembatasan yang terlampir dalam laporan ini.

Dalam penilaian dari properti ini kami asumsikan bahwa sertifikat tanah maupun surat-surat yang berhubungan dengan properti ini adalah baik, dapat diperjualbelikan, dan bebas dari sengketa atau ikatan-ikatan lainnya.

Kami tidak melakukan penyelidikan dan juga tidak merupakan tanggung jawab kami jika ada persoalan-persoalan yang berhubungan dengan hak milik atau hutang/kerugian atas properti yang dinilai tersebut.

Dalam penilaian ini, kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, hal ini sesuai dengan yang diatur didalam Standar Penilaian Indonesia.

Di sini kami tegaskan bahwa penilai adalah pihak yang independen dan tidak memiliki kepentingan secara langsung atau tidak langsung terhadap properti maupun hasil penilaian yang telah dilakukan dan kami tidak akan menarik keuntungan, baik sekarang maupun di masa yang akan datang.

Hormat kami,

KJPP ANTONIUS SETIADY & REKAN

Ir. ANTONIUS SETIADY, SCV, MAPPI (Cert)

Pimpinan Rekan

Izin Penilai Menkeu R.I No.	: PB – I.08.00008
MAPPI No.	: 81-S-00002
STT Pasar Modal No.	: STTD.PPB-17/PM.2/2018



PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa:

1. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan yang kami peroleh dari manajemen Perseroan yang kami asumsikan benar adalah yang sesuai dengan pemahaman terbaik dari penilai dan merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari manajemen Perseroan.
2. Semua analisis dan kesimpulan dalam laporan ini dibatasi oleh asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatas yang diungkapkan dalam laporan penilaian ini.
3. Penilai maupun karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap properti yang dinilai.
4. Biaya jasa penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai yang tercantum dalam laporan.
5. Penilaian ini dilakukan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.
6. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan diselenggarakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pemahaman yang memadai mengenai properti yang dinilai
8. Kami telah melakukan suatu inspeksi secara langsung atas properti yang dinilai.
9. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap obyek penilaian pada tanggal penilaian (*Cut Off Date*).
10. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
11. Hanya yang bertandatangan dibawah ini yang telah terlibat dalam penyusunan laporan penilaian ini.

No. N A M A

TANDA TANGAN

A. Pimpinan Rekan

Ir. Antonius Setiady, SCV, MAPPI (Cert)

Izin Penilai Menkeu R.I No: PB-I.08.00008

MAPPI No. : 81-S-00002

STT Pasar Modal No. : STTD.PPB-17/PM.2/2018

B. Reviewer/Quality Control

Andrius Hermawan, MAPPI (Cert)

Izin Penilai Menkeu R.I No: P-1.08.00007

MAPPI No. : 93-S-00338

STT Pasar Modal No. : STTD.PP-66/PM.2/2018



Adhitya Mahendarta, S.Kom, Msc.
MAPPI No. : 01-T-01484

C. Penilai dan Surveyor

Agus Hidayat, SE
MAPPI No.14-P-04748

Suwaji
MAPPI No. 17-A-07230



ASUMSI-ASUMSI DAN SYARAT-SYARAT PEMBATAS **(ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS)**

1. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan ini kami anggap benar dan merupakan tanggungjawab manajemen PT Repower Asia Indonesia.
2. **KJPP Antonius Setiady dan Rekan** tidak memperbolehkan penggunaan seluruh, sebagian ataupun sebagai rujukan dari Penilaian dari Laporan ini dalam dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa ijin tertulis dari **KJPP Antonius Setiady dan Rekan**.
3. Penilaian dan laporan penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk klien yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan penilaian. **KJPP Antonius Setiady dan Rekan** tidak bertanggungjawab kepada pihak lain selain klien dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggungjawab atas segala risiko yang timbul.
4. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai dalam Laporan, yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
5. Nilai wajar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Properti yang dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan.
6. **KJPP Antonius Setiady dan Rekan** oleh karena penaksiran ini tidaklah diwajibkan memberikan kesaksian atau kehadiran dalam pengadilan atau instansi Pemerintah lainnya yang berhubungan dengan properti tersebut kecuali perjanjian telah ada dibuat sebelumnya.
7. Laporan ini dianggap tidak sah apabila tidak tertera cap (seal) dari **KJPP Antonius Setiady dan Rekan**.

DAFTAR ISI

Professional Consulting Services in Valuation and Property Economics

International Network in :

Australia, Belgium, Brazil, Dutch Caribbean and Aruba, France, Germany, India, Indonesia, Italy, Mexico,
The Netherlands, New Zealand, Portugal, Singapore, Spain, Sweden, Thailand, U.K, U.S.A.



	Halaman
Surat Pengantar	1
Daftar Isi.....	6
Pendahuluan	7
1. Identifikasi Status Penilai	7
2. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan	7
3. Maksud dan Tujuan Penilaian	7
4. Identifikasi Objek Penilaian	7
5. Identifikasi Bentuk Kepemilikan.....	7
6. Dasar Nilai	8
7. Tanggal Penilaian dan Tanggal Inspeksi	8
8. Jenis Mata Uang yang Digunakan	8
9. Tingkat Kedalaman Investigasi	8
10. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan	8
11. Asumsi	9
12. Pendekatan Penilaian	9
13. Deskripsi Informasi dan Data yang Diperiksa.....	9
- Lokasi dan Identitas Tanah	9
- Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	9
- Keadaan Lingkungan	10
- Fasilitas dan Sarana yang Tersedia	10
- Data Tanah	10
- Perkembangan Tanah	11
- Izin Mendirikan Bangunan	11
- Data Pembanding	11
- Tinjauan Pasar	12
14. Kesimpulan Penilaian.....	13
15. Persyaratan Atas Persetujuan untuk Publikasi	13
16. Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI.....	13
17. Pernyataan Penilai dan Penanggung jawab Penilaian	14
18. Kondisi dan Syarat Pembatas	16

Lampiran-Lampiran

- Bangunan dan Sarana-sarana Pelengkap Lainnya
- Gambar Situasi Tanah dan Bangunan
- Foto-Foto Properti
- Perhitungan tanah, Perhitungan Sarana-Sarana Pelengkap Lainnya
- Validasi Data Pembanding MAPPI
- Peta Situasi



PENDAHULUAN

1. Identifikasi Status Penilai

- Kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) berdasarkan Izin Usaha No. 2.09.029 tanggal 13 April 2009 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia Sekretaris Jendral Departemen Keuangan dan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam No. S-783/BL/2010 tanggal 28 Januari 2010.
- KJPP dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.
- KJPP tidak mempunyai keterlibatan material atau benturan kepentingan baik aktual maupun potensial dengan objek penilaian.
- KJPP memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian.

2. Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

- Perusahaan : PT REPOWER ASIA INDONESIA.
- Alamat : Jl. Raya Sawangan RT.001/RW.009,
Mampang, Pancoran Mas, Kota Depok.
- Nama : Bapak Ichsan Thalib (Direktur Utama)
- Contact Person : Aulia Firdaus/081802041980
- Email : aulia.firdaus@gmail.com

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dilakukan penilaian adalah untuk mendapatkan Nilai Pasar atas objek penilaian pada tanggal penilaian.

Tujuan penilaian adalah untuk keperluan rencana penggunaan dana IPO oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk tujuan lainnya.

4. Identifikasi Objek Penilaian

Objek penilaian adalah berupa tanah kosong yang terletak di Jalan H M Joyomartono Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat dan Jalan Asem RT.011/01, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta.

5. Identifikasi Bentuk Kepemilikan

Bentuk kepemilikan dari objek penilaian adalah kepemilikan tunggal.

6. Dasar Nilai

Professional Consulting Services in Valuation and Property Economics

International Network in :

Australia, Belgium, Brazil, Dutch Caribbean and Aruba, France, Germany, India, Indonesia, Italy, Mexico,
The Netherlands, New Zealand, Portugal, Singapore, Spain, Sweden, Thailand, U.K, U.S.A.

Dasar Nilai yang digunakan sesuai tujuan penilaian ini adalah **“Nilai Pasar**

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101-3.1)

7. Tanggal Penilaian dan Tanggal Inspeksi

Penilaian ini dilakukan per tanggal 31 Mei 2019 sedangkan inspeksi lapangan dilakukan pada tanggal 22 April 2019.

8. Jenis Mata Uang yang Digunakan

Dalam laporan penilaian ini kami menggunakan mata uang Rupiah

9. Tingkat Kedalaman Investigasi

Pembatasan dalam melakukan penilaian adalah sebagai berikut :

- KJPP tidak melakukan pengukuran secara menyeluruh atas objek penilaian.
- Pemeriksaan bentuk tanah maupun luas tanah sesuai dengan dokumen tanah yang kami terima.
- KJPP mengasumsikan tidak ada kerusakan terhadap bagian yang tidak dapat dilihat maupun dijangkau pada saat inspeksi.
- KJPP mengasumsikan bahwa aset yang dinilai sudah sesuai dengan perizinan yang berlaku.
- KJPP mengasumsikan bahwa keterangan mengenai rencana tata kota yang diperoleh secara tertulis atau lisan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang kami anggap benar.

10. Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Sumber informasi yang diperoleh dari PT Repower Asia Indonesia diasumsikan benar dan sesuai dengan aslinya. KJPP melakukan pengumpulan data dan verifikasi atas data objek penilaian.

Data informasi yang dipublikasikan, data riset atau data yang diperoleh dari Pemerintah, tidak membutuhkan verifikasi.



11. Asumsi

- Data dan informasi yang diperoleh dari Manajemen Perseroan, diasumsikan benar dan merupakan tanggung jawab dari Manajemen Perseroan.
- Objek penilaian diasumsikan dalam keadaan kosong
- Kami asumsikan dalam penilaian ini tidak terdapat perubahan material antara tanggal inspeksi lapangan hingga tanggal penilaian

12. Pendekatan Penilaian dan Alasan Penggunaannya

Pendekatan penilaian yang digunakan dalam penilaian ini adalah Pendekatan Pasar, dikarenakan data pasar yang tersedia sangat memadai



KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly Known as. PT. Ujatek Baru

Bidang Jasa : Property (P) dan Bisnis (B)

Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia

No. Ijin Usaha KJPP : 2.09.0029

Kota Cabang : Surabaya (P)

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Phone : 62 - 21 3900645

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No.41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

e-mail : ujatekb@indosat.net.id, [website : www.ujatek.com](http://www.ujatek.com)

corporate.secretary@kjppasr.com

[website : www.kjppasr.com](http://www.kjppasr.com)



International Network In :

Australia, Belgium, Brazil, France, Germany, India, Indonesia, Italy, Mexico, The Netherlands, New Zealand, Poland, Portugal, Singapore, Spain, St Maarten, Sweden, Thailand, United Kingdom, and USA.

PENILAIAN PROPERTI

HAJI ACHMAD SAYUTI DAN DOKTORANDUS ICHSAN THALIB

TERLETAK DI

**JALAN HM JOYOMARTONO, KEL. MARGAHAYU,
KEC. BEKASI TIMUR, KOTA BEKASI, JAWA BARAT DAN
JALAN ASEM RT.011/01, KEL. PASAR MINGGU, KEC. PASAR MINGGU,
KOTA JAKARTA SELATAN, PROPINSI DKI JAKARTA.**

**JALAN HM JOYOMARTONO,
KEL. MARGAHAYU, KEC. BEKASI TIMUR,
KOTA BEKASI, JAWA BARAT.**



RINGKASAN

URAIAN	BIAYA PENGGANTI BARU	NILAI PASAR
- TANAH (14.030 M ²)	Rp 98.210.000.000,-	Rp 98.210.000.000,-
JUMLAH :	Rp 98.210.000.000,-	Rp 98.210.000.000,-

**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI
TERLETAK DI JALAN HM JOYOMARTONO,
KEL. MARGAHAYU, KEC. BEKASI TIMUR,
KOTA BEKASI, JAWA BARAT.**

Lokasi dan Identitas Tanah

Tanah terdiri dari sebidang tanah yang terletak di Jalan HM Joyomartono, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat

Tanah ini terletak di sebelah barat Jalan HM Joyomartono di wilayah Bekasi Timur.

Letak tanah ini di sebelah utara Pintu Toll Bekasi Timur dan kurang lebih 3,8 kilometer di sebelah tenggara pusat kota Bekasi (Kantor Walikota).

Jalan HM Joyomartono yang terletak di depan tanah dimaksud lebarnya 26 meter, diaspal dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air terbuka dan tertutup dan trotoir dari beton dan tanah.

Data-Data Tanah

Tanah ini terdiri dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, terdaftar sebagai Hak Milik No.3676, tercatat atas nama Haji Achmad Sayuti, dikeluarkan pada tanggal 13 Pebruari 1999, Surat Ukur No. 12/Margahayu/1999, tertanggal 16 Januari 1999, meliputi tanah seluas 14.030 meter persegi.

Sebagaimana ditunjukkan pada gambar situasi, tanah ini mempunyai bentuk yang hampir beraturan dengan lebar bagian depan 60 meter di Jalan HM Joyomartono dan panjang ke dalam rata-rata 275 meter.

Permukaan tanah ini pada umumnya rata dan tingginya kurang lebih 3-4 meter lebih rendah dari permukaan jalan di depannya.

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

KPUP mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

Tanah dengan Kondisi Properti Terbangun saat ini (*As Improved*)



- **Penggunaan secara Fisik**

Dengan memperhatikan luas tanah sebesar kurang lebih 14.030 meter persegi, properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara fisik.

- **Penggunaan secara Hukum**

Berdasarkan uraian perencanaan kota, tapak properti dimaksud memiliki peruntukan sebagai Perumahan. Pengembangan saat ini memenuhi peraturan tata kota yang berlaku.

- **Penggunaan secara Finansial**

Berdasarkan data-data pasar, tingkat hunian dan parameter lain yang mempengaruhi pendapatan properti, menunjukkan bahwa properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara finansial.

- **Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi**

Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya, maka pengembangan sebagai Perumahan diperkirakan dapat memberikan hasil yang tertinggi.

Keadaan Lingkungan

Pada umumnya penduduk di daerah ini termasuk golongan masyarakat berpendapatan menengah dan rendah. Bangunan-bangunan yang ada di daerah ini kebanyakan berupa bangunan-bangunan permanen dan pertokoan dan perkantoran.

Jalan-jalan yang terdapat disekitarnya pada umumnya cukup terpelihara dan digunakan untuk lalu lintas kendaraan ringan dan berat serta pejalan kaki. Jalan-jalan utama di daerah lingkungan ini lebarnya antara 12 sampai 22 meter, diaspal dan diterangi oleh lampu-lampu mercury.

Bangunan-bangunan penting yang dapat digunakan sebagai petunjuk dan terletak tidak jauh dari tanah ini adalah :

- **RS MITRA KELUARGA**
- **STASIUN LRT BEKASI TIMUR**
- **GRAND DHIKA CITY**
- **RS AWAL BROS**

Tempat belanja bagi penduduk di daerah ini adalah **Pasar Baru Bekasi** yang menyediakan barang-barang kebutuhan pokok maupun sekunder dan jarak antara tanah ini ke pasar kira-kira 1,5 kilometer. Kebutuhan sosial masyarakat yang penting lainnya seperti sekolah-sekolah dan kantor-kantor pemerintah mudah dicapai dari tempat ini.

Fasilitas Dan Sarana-Sarana Yang Tersedia

Fasilitas lain yang disediakan oleh pemerintah seperti aliran listrik, dan hubungan telepon sudah dapat diperoleh di daerah ini.

Pengangkutan umum tersedia sepanjang Jalan HM Joyomartono yang terletak didepan tanah ini.

Berikut ini kami lampirkan gambar situasi tanah, foto-foto properti, serta peta Bekasi yang menunjukkan letak tanah ini.

Perkembangan Tanah

Tanah ini pada saat ini belum dibangun dan masih berupa tanah kosong.

Data Pembanding

Data pembanding di bawah ini dapat dilihat pada gambar peta situasi.

Data 1

Alamat	:	Jalan IR H Juanda, Bekasi (kurang lebih 1,3 kilometer barat laut lokasi)
Harga Penawaran	:	Rp. 29.900.000.000,-
Surat Tanah	:	Hak Milik
Luas Tanah	:	4.600 meter persegi
Keterangan	:	Tanah Kosong

Data 2

Alamat	:	Jalan Cut Mutia, Bekasi (kurang lebih 1,7 kilometer barat daya lokasi)
Harga Penawaran	:	Rp. 170.000.000.000,-
Surat Tanah	:	Hak Milik
Luas Tanah	:	20.000 meter persegi
Keterangan	:	Tanah Kosong

Data 3

Alamat	:	Jalan IR H Juanda, Bekasi Timur (kurang lebih 1,5 kilometer utara lokasi)
Harga Penawaran	:	Rp. 73.950.000.000,-
Surat Tanah	:	Hak Guna Bangunan
Luas Tanah	:	8.700 meter persegi
Keterangan	:	tanah kosong

Tinjauan Pasar

Semester I-2019 merupakan masa-masa sangat menantang bagi pasar perumahan Jakarta-Depok-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jadebotabek), seiring Pemilihan Presiden pada April lalu. Seluruh indikator menunjukkan penurunan signifikan yang direfleksikan ke dalam tingkat serapan bulanan dalam unit dan juga nilai.

Selain itu, rata-rata unit rumah yang ditransaksikan juga merosot serentang 3,4 unit hingga 22,9 unit per bulan per perumahan. "Padahal semester sebelumnya, transaksi bisa mencapai maksimal rata-rata 26,3 unit," ungkap Director Research Cushman and Wakefield Indonesia Arief Raharjo. Nilai transaksi juga ikut anjlok 11,9 % mendekati Rp 33,7 miliar per perumahan per bulan dibandingkan Semester II-2018 senilai Rp 38,2 miliar per perumahan per bulan.

Cushman and Wakefield mencatat, kendati transaksi drop 4,3 unit dibanding semester sebelumnya, namun Tangerang tetap tampil sebagai kawasan dengan performa paling baik. Tingkat serapan per bulannya mencapai 27,7 unit per perumahan dengan nilai transaksi rata-rata menyentuh angka Rp 51,7 miliar per bulan. Menyusul tempat kedua Bekasi yang jeblok 11,9 unit menjadi hanya 4,3 unit per bulan dengan nilai transaksi Rp 21,3 miliar per bulan. Sementara Jakarta dan Bogor masih beruntung. Kedua kawasan ini tidak terlalu "malang" nasibnya, dengan mencatat pertumbuhan tipis masing-masing 3,5 unit menjadi 11,8 unit dan 2,2 unit menjadi 22,8 unit per bulan.

Adapun rata-rata nilai transaksi tercatat sebesar Rp 31,3 miliar per bulan untuk Jakarta, dan Rp 14,2 miliar per bulan untuk Bogor. "Secara keseluruhan tingkat penjualan (sales rate) Semester I-2019 tercatat 94,05 %, tumbuh tipis 0,28 % dibanding Semester II-2018." sebut Arief.

Arief menuturkan, transaksi perumahan di kawasan Jadebotabek didominasi rumah segmen menengah seharga Rp 1 miliar hingga Rp 1,7 miliar dengan porsi 36,5 % dari total transaksi. Diikuti rumah segmen menengah-bawah seharga Rp 500 juta hingga Rp 1 miliar dengan porsi 27,8 %. Dari sisi area, Bekasi berkontribusi oleh rumah segmen menengah dengan 50 % dari total transaksi. Sementara Tangerang kontribusi terbesar dari rumah segmen menengah bawah sebanyak 35,6 % dari total transaksi.

End-user mendominasi

Pembeli dengan motif pengguna akhir atau end user masih mendominasi transaksi perumahan dengan porsi besar 75 %. Mereka membeli hunian dengan harga serentang Rp 1,1 miliar hingga Rp 1,5 miliar dengan dimensi 55 meter persegi-116 meter persegi dan luas lahan mulai dari 60 meter persegi-105 meter persegi.

Arief menjelaskan, metode pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menjadi favorit pembeli rumah Jadebotabek dengan angka 77 %, menyusul kemudian tunai bertahap 12 %, dan 11 % kontan, terdapat peningkatan

komposisi pembayaran melalui KPR sebanyak 75 % merupakan end user. "Kemudahan termin pembayaran merupakan pendorong meningkatnya KPR, uang muka juga murah yang bisa dicicil 12 sampai 18 kali. Faktor ini sangat menarik minat konsumen, kendati penjualan turun, namun segmen harga tidak terpengaruh. Hal ini terbukti dengan tren yang terus meningkat bila dibandingkan Semester II-2018 yakni sebesar 4,29 % menjadi rata-rata Rp 11,029 juta per meter persegi. (Hilda B Alexander).

Sumber : <https://industri.kontan.co.id/news>

Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan pendapat tersebut diatas dan faktor-faktor lain yang ada sangkut pautnya dengan penilaian, menurut pendapat kami **Rp. 98.210.000.000 (SEMBILAN PULUH DELAPAN MILIAR DUA RATUS SEPULUH JUTA RUPIAH)** menggambarkan nilai pasar dari properti yang dinilai per tanggal **31 Mei 2019**.

Persyaratan dan Persetujuan Publikasi

Laporan penilaian tidak akan dipublikasikan dalam bentuk dan kesempatan apapun kepada pihak ketiga, sebagian atau keseluruhan, tanpa persetujuan KJPP

Penilaian Dilakukan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Penilaian dilakukan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.

**JALAN HM JOYOMARTONO,
KEL. MARGAHAYU, KEC. BEKASI TIMUR,
KOTA BEKASI, JAWA BARAT.**

PENILAIAN TANAH

NO. FILE : 2019-000
 PROYEK : PT REPOWER ASIA INDONESIA
 LOKASI : Jl. H Mulyadi Joyomartono, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur
 KOTA/KAB. : Bekasi
 TGL PENILAIAN : 22-Apr-19
 PENILAI : SUWADJI

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 6.175.000 / M2		Rp 8.075.000 / M2		8.075.000 / M2		0 / M2
- WAKTU	0	0	0	0	0	0	0	0
- LOKASI	-5	(308.750)	-5	(403.750)	(5)	(403.750)	0	0
- POSISI	0	0	0	0	0	0	0	0
- LUAS	5	308.750	0	0	5	403.750	0	0
- SURAT TANAH	-5	(308.750)	-5	(403.750)	0	0	0	0
- BENTUK	5	308.750	-5	(403.750)	-5	(403.750)	0	0
- ELEVASI	0	0	0	0	0	0	0	0
- PERUNTUKAN	0	0	0	0	0	0	0	0
- LAIN - LAIN	0	0	0	0	0	0	0	0
JUMLAH	0	0	(15)	(1.211.250)	(5)	(403.750)	0	0
INDIKASI NILAI	20	6.175.000 / M2	15	6.863.750 / M2	15	7.671.250 / M2	0	0 / M2
Scoring	50	2,5	3,3	3,3	0,0			
Bobot	9	27%	36%	36%	0%			
Jumlah Bobot	100%							

KESIMPULAN

				NILAI PASAR			
DATA 1	:	27%	X	Rp. 6.175.000 / M2	Rp. 1.684.000 / M2		
DATA 2	:	36%	X	Rp. 6.863.750 / M2	Rp. 2.496.000 / M2		
DATA 3	:	36%	X	Rp. 7.671.250 / M2	Rp. 2.790.000 / M2		
DATA 4	:	0%	X	Rp. 0 / M2	Rp. 0 / M2		
PERHITUNGAN LUAS TANAH		100%					
LUAS TANAH		LUAS			Rp. 6.970.000 / M2		
LUAS TANAH TIDAK DINILAI		14.030 M2					
		- M2			DIBULATKAN : Rp. 7.000.000 / M2		
TOTAL LUAS TANAH YANG DINILAI		14.030 M2		Rp. 7.000.000 / M2 x	1	Rp. 98.210.000.000	
					Total	Rp. 98.210.000.000	

DATA PEMBANDING TANAH

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	DATA 3 :
TANGGAL :	22-Apr-19	22-Apr-19	22-Apr-19	22-Apr-19	22-Apr-19
LOKASI :	Jl. H Mulyadi Joyomartono, Kel. Margahayu, Bekasi	JL Ir H Juanda Bekasi Timur 1,8 kilometer utara lokasi Bekasi	JL cut mutia Bekasi Timur 1,5 kilometer utara lokasi Bekasi	JL Ir H Juanda No. 211, Bekasi Timur 1,5 kilometer utara lokasi Bekasi	Bekasi
LBR JLN (M) :	26	18	18	18	18
HARGA PENAWARAN :		Rp29.900.000.000	Rp170.000.000.000	Rp73.950.000.000	Rp0
DISKON :		5%	5%	5%	5%
HARGA JUAL :		Rp28.405.000.000	Rp161.500.000.000	Rp 70.252.500.000	Rp -
TANAH					
LUAS (M2) :	14.030	4.600	20.000	8.700	8.700
SRT TANAH :	SHGB	Hak Milik	Hak Milik	HGB	HGB
BENTUK :	Iregular	L Shape	Regular	Regular	Regular
ELEVASI (M) :	Rata	Rata	Rata	Rata	Rata
HARGA/M2 :		Rp 6.175.000	Rp 8.075.000	Rp 8.075.000	Rp -
BANGUNAN					
LUAS (M2) :		-	-	-	-
KONDISI :		Baik	Baik	Baik	Baik
TAHUN :		0	0	0	0
RC / M2 :		Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
DEP (%) :		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
MV / M2 :		Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
KETERANGAN :		Rudi P	Lufti Rahman		
		0813 1744 9989	0818 968 882	0813 1114 0416	0813 1114 0416
			0858 8896 8882		

Foto Data Pembanding



LAMPIRAN VALIDASI MAPPI

KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly known as PT. Ujatek Baru

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No. 41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

E-mail : ujatek@indosat.net.id Website : www.ujatek.com

Kepada Yth. :

MAPPPI

Jl. TB Simatupang Kav-18

18 OFFICE Park Lt 3 Suite F

Bpk. Herman

TANDA TERIMA

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan / terima :

Formulir Validasi MAPPPI u/ Repower Dengan rincian sbb :

- Grand Botanical Garden - Jalan Asem Ps - Minggu
- Pejabat Office Park
- Graha Bunsit 2
- Botanical Puri Asri
- Margahayu Bekasi Timur

Harap diterima dengan baik.

Terima kasih.

Jakarta,20.....

Penerima :


Nama Jelas

**JALAN ASEM RT. 011 / RW. 01,
KELURAHAN PASAR MINGGU, KECAMATAN PASAR MINGGU,
KOTA JAKARTA SELATAN, PROPINSI DKI JAKARTA.**

RINGKASAN

<u>URAIAN</u>	<u>BIAYA PENGGANTI BARU</u>	<u>NILAI PASAR</u>
- TANAH (2.537 M ²)	Rp 28.668.100.000,-	Rp 28.668.100.000,-
- SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA	Rp 170.180.000,-	Rp 152.310.000,-
JUMLAH :	Rp 28.838.280.000,-	Rp 28.820.410.000,-

LAPORAN PENILAIAN PROPERTI TERLETAK DI JALAN HM JOYOMARTONO, KEL. MARGAHAYU, KEC. BEKASI TIMUR, KOTA BEKASI, JAWA BARAT.

Lokasi dan Identitas Tanah

Tanah ini terletak di tepi sebelah selatan Jalan Asem atau dahulu dikenal dengan nama Gang Sosial di Wilayah Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

Letak tanah ini kira-kira 100 meter di sebelah barat dari Jalan Raya Pasar Minggu dan kurang lebih 14 kilometer di sebelah Selatan Pusat Kota Monumen Nasional

Jalan Asem atau dahulu dikenal dengan nama Gang Sosial yang terletak di depan tanah dimaksud lebarnya 6 meter, di aspal dan dilengkapi dengan saluran pembuangan air terbuka dan trotoir dari paving blok.

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

KPUP mendefinisikan Penggunaan Tertinggi dan Terbaik sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

Tanah dengan Kondisi Properti Terbangun saat ini (*As Improved*)

- **Penggunaan secara Fisik**

Dengan memperhatikan luas tanah sebesar kurang lebih 2.537 meter persegi, properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara fisik.

- **Penggunaan secara Hukum**

Berdasarkan uraian perencanaan kota, tapak properti dimaksud memiliki peruntukan sebagai Perumahan. Pengembangan saat ini memenuhi peraturan tata kota yang berlaku.

- **Penggunaan secara Finansial**

Berdasarkan data-data pasar, tingkat hunian dan parameter lain yang mempengaruhi pendapatan properti, menunjukkan bahwa properti dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara finansial.

- **Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi**

Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya, maka pengembangan sebagai Perumahan diperkirakan dapat memberikan hasil yang tertinggi.

Keadaan Lingkungan

Pada umumnya penduduk di daerah ini termasuk golongan masyarakat berpendapatan menengah dan tinggi. Bangunan-bangunan yang ada di daerah ini mayoritas berupa bangunan-bangunan rumah tinggal dan Bangunan Ruko.

Jalan-jalan yang terdapat di sekitarnya pada umumnya terpelihara cukup baik dan digunakan untuk lalu lintas kendaraan ringan dan berat serta pejalan kaki. Jalan-jalan utama di daerah lingkungan ini lebarnya antara 12 sampai 24 meter, diaspal dan diterangi oleh lampu-lampu mercury.

Bangunan-bangunan penting yang dapat digunakan sebagai petunjuk dan terletak tidak jauh dari tanah ini adalah:

- **STASIUN KERETA API PASAR MINGGU**
- **PASAR MINGGU**
- **RAMAYANA PASAR MINGGU**
- **UNIVERITAS NASIONAL**

Tempat belanja bagi penduduk di daerah ini adalah **Pasar Minggu** yang menyediakan barang-barang kebutuhan pokok maupun sekunder, dan jarak antara tanah ini ke pasar kira-kira 500 meter. Kebutuhan sosial masyarakat yang penting lainnya seperti sekolah-sekolah dan kantor-kantor pemerintah mudah dicapai dari tempat ini.

Fasilitas dan Sarana yang Tersedia

Fasilitas lain yang disediakan oleh pemerintah seperti aliran listrik, saluran air minum dan hubungan telepon sudah dapat diperoleh di daerah ini.

Pengangkutan umum tersedia sepanjang Jalan Raya Pasar Minggu yang terletak di sebelah timur dari tanah ini.

Data Tanah

Tanah ini terdiri dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, tercatat atas Hak Milik No 03991, tercatat atas nama Doktorandus ICHSAN THALIB, dikeluarkan pada tanggal 19 Januari 2016, Surat Ukur No. 00254/Pasar Minggu/2015, tertanggal 22 Desember 2015, meliputi tanah seluas 2.537 meter persegi.

Kami lampirkan gambar situasi tanah, foto-foto properti, serta peta Kota Jakarta Selatan yang menunjukkan letak tanah ini.

Sebagaimana ditunjukkan pada gambar situasi, tanah ini mempunyai bentuk tidak beraturan dengan lebar bagian depan kurang lebih 62 meter di Jalan Asem atau dahulu dikenal dengan nama Gang Sosial, dan panjang ke dalam rata-rata kurang lebih 40 meter.

Permukaan tanah ini pada umumnya rata dan tinggi bagian depan dan belakangnya kurang lebih sama dengan permukaan jalan di depannya.

Perkembangan Tanah

Tanah yang dinilai pada saat ini belum dibangun dan keadaan tanah masih kosong.

Uraian Tanah

Sebagai sarana dan prasarana tanah ini juga dilengkapi dengan pagar keliling yang terbuat dari beton precast dan pintu masuk yang terbuat dari seng gelombang.

Data Pembanding

Data pembanding di bawah ini dapat dilihat pada gambar peta situasi.

Data 1

Alamat	: Jalan Syaridin, Pasar Minggu (± 2 kilometer sebelah baratdaya dari lokasi)
Harga Penawaran	: Rp. 40.000.000.000,-
Surat Tanah	: Hak Milik
Luas Tanah	: 4.000 meter persegi
Keterangan	: Tanah kosong

Data 2

Alamat	: Jalan Teluk Peleng, Pasar Minggu (± 2 kilometer sebelah baratdaya dari lokasi)
Harga Penawaran	: Rp. 5.500.000.000,-
Surat Tanah	: Hak Milik
Luas Tanah	: 370 meter persegi
Keterangan	: Rumah Tua

Data 3

Alamat	: Jalan Gabus Raya, Pasar Minggu (± 2 kilometer sebelah baratdaya dari lokasi)
Harga Penawaran	: Rp.28.750.000.000,-
Surat Tanah	: Hak Milik
Luas Tanah	: 2.500 meter persegi
Keterangan	: Tanah kosong

Tinjauan Pasar

Semester I-2019 merupakan masa-masa sangat menantang bagi pasar perumahan Jakarta-Depok-Bogor-Tangerang-Bekasi (Jadebotabek), seiring Pemilihan Presiden pada April lalu. Seluruh indikator menunjukkan penurunan signifikan yang direfleksikan ke dalam tingkat serapan bulanan dalam unit dan juga nilai.

Selain itu, rata-rata unit rumah yang ditransaksikan juga merosot serentang 3,4 unit hingga 22,9 unit per bulan per perumahan. "Padahal semester sebelumnya, transaksi bisa mencapai maksimal rata-rata 26,3 unit," ungkap Director Research Cushman and Wakefield Indonesia Arief Raharjo. Nilai transaksi juga ikut anjlok 11,9 % mendekati Rp 33,7 miliar per perumahan per bulan dibandingkan Semester II-2018 senilai Rp 38,2 miliar per perumahan per bulan.

Cushman and Wakefield mencatat, kendati transaksi drop 4,3 unit dibanding semester sebelumnya, namun Tangerang tetap tampil sebagai kawasan dengan performa paling baik. Tingkat serapan per bulannya mencapai 27,7 unit per perumahan dengan nilai transaksi rata-rata menyentuh angka Rp 51,7 miliar per bulan. Menyusul tempat kedua Bekasi yang jeblok 11,9 unit menjadi hanya 4,3 unit per bulan dengan nilai transaksi Rp 21,3 miliar per bulan. Sementara Jakarta dan Bogor masih beruntung. Kedua kawasan ini tidak terlalu "malang" nasibnya, dengan mencatat pertumbuhan tipis masing-masing 3,5 unit menjadi 11,8 unit dan 2,2 unit menjadi 22,8 unit per bulan.

Adapun rata-rata nilai transaksi tercatat sebesar Rp 31,3 miliar per bulan untuk Jakarta, dan Rp 14,2 miliar per bulan untuk Bogor. "Secara keseluruhan tingkat penjualan (sales rate) Semester I-2019 tercatat 94,05 %, tumbuh tipis 0,28 % dibanding Semester II-2018." sebut Arief.

Arief menuturkan, transaksi perumahan di kawasan Jadebotabek didominasi rumah segmen menengah seharga Rp 1 miliar hingga Rp 1,7 miliar dengan porsi 36,5 % dari total transaksi. Diikuti rumah segmen menengah-bawah seharga Rp 500 juta hingga Rp 1 miliar dengan porsi 27,8 %. Dari sisi area, Bekasi dikontribusi oleh rumah segmen menengah dengan 50 % dari total transaksi. Sementara Tangerang kontribusi terbesar dari rumah segmen menengah bawah sebanyak 35,6 % dari total transaksi.

End-user mendominasi

Pembeli dengan motif pengguna akhir atau end user masih mendominasi transaksi perumahan dengan porsi besar 75 %. Mereka membeli hunian dengan harga serentang Rp 1,1 miliar hingga Rp 1,5 miliar dengan dimensi 55 meter persegi-116 meter persegi dan luas lahan mulai dari 60 meter persegi-105 meter persegi.

Arief menjelaskan, metode pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih menjadi favorit pembeli rumah Jadebotabek dengan angka 77 %, menyusul kemudian tunai bertahap 12 %, dan 11 % kontan, terdapat peningkatan

komposisi pembayaran melalui KPR sebanyak 75 % merupakan end user. "Kemudahan termin pembayaran merupakan pendorong meningkatnya KPR, uang muka juga murah yang bisa dicicil 12 sampai 18 kali. Faktor ini sangat menarik minat konsumen, kendati penjualan turun, namun segmen harga tidak terpengaruh. Hal ini terbukti dengan tren yang terus meningkat bila dibandingkan Semester II-2018 yakni sebesar 4,29 % menjadi rata-rata Rp 11,029 juta per meter persegi. (Hilda B Alexander).

Sumber : <https://industri.kontan.co.id/news>

Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pokok dan faktor-faktor lain yang ada hubungannya dengan penilaian ini, kami uraikan di bawah ini hasil penilaian kami.

	NILAI PASAR	
- TANAH (2.537 m ²)	Rp	28.668.100.000,-
- SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA	Rp	152.310.000,-
JUMLAH	Rp	28.820.410.000,-

Persyaratan dan Persetujuan Publikasi

Laporan penilaian tidak akan dipublikasikan dalam bentuk dan kesempatan apapun kepada pihak ketiga, sebagian atau keseluruhan, tanpa persetujuan KJPP.

Penilaian Dilakukan Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)

Penilaian dilakukan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.

SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA

SARANA-SARANA PELENGKAP LAINNYA
DALAM RIBUAN RUPIAH

JML	URAIAN TEKNIS	THN PENDIRIAN	KOND	BIAYA PENGANTI BARU	PENYUSUTAN (%)		NILAI PASAR
					FISIK	DLL	
	Terdiri dari : Pagar keliling kurang lebih yang panjangnya 222 meter dan tingginya kurang lebih 2,5 meter yang terbuat dari beton precast dilengkapi juga dengan pintu masuk yang terbuat dari seng gelombang kurang lebih lebarnya 4 meter.	2018	Sangat Baik	Rp 170.180	10,5	-	Rp 152.310

PENILAIAN TANAH

TANAH KOSONG

NO. FILE : 2019-00
PROYEK : PT REPOWER ASIA INDONESIA
LOKASI : JLN ASEM
KOTA/KAB. : PASAR MINGGU
TGL PENILAIAN : 23/04/2019
PENILAI : AGUSH

PENYESUAIAN	[%]	DATA 1	[%]	DATA 2	[%]	DATA 3	[%]	DATA 4
		Rp 9.000.000 / M2		Rp 13.378.378 / M2		10.925.000 / M2		0 / M2
- WAKTU	0	0	0	0	0	0	0	0
- LOKASI (Lebar jalan)	5	450.000	-5	(668.919)	0	0	0	0
- POSISI akses	5	450.000	-5	(668.919)	-5	(546.250)	0	0
- LUAS	10	900.000	-15	(2.006.757)	0	0	0	0
- SURAT TANAH	0	0	0	0	0	0	0	0
- BENTUK	0	0	0	0	0	0	0	0
- ELEVASI	0	0	0	0	0	0	0	0
- PERUNTUKAN	10	900.000	10	1.337.838	10	1.092.500	0	0
- LAIN - LAIN pembersihan	0	0	0	0	(5)	(546.250)	0	0
JUMLAH	30	2.700.000	(15)	(2.006.757)	0	0	0	0
INDIKASI NILAI	30	11.700.000 / M2	35	11.371.622 / M2	20	10.925.000 / M2	0	0 / M2
Scoring	85	2,8	2,4	4,3	0,0			
Bobot	10	30%	26%	45%	0%			
Jumlah Bobot	100%							

KESIMPULAN

	%						NILAI PASAR
DATA 1	: 30%	X	Rp.	11.700.000 / M2		Rp.	3.485.000 / M2
DATA 2	: 26%	X	Rp.	11.371.622 / M2		Rp.	2.903.000 / M2
DATA 3	: 45%	X	Rp.	10.925.000 / M2		Rp.	4.881.000 / M2
DATA 4	: 0%	X	Rp.	0 / M2		Rp.	0 / M2
PERHITUNGAN LUAS TANAH	100%						
LUAS TANAH	2.537 M2					Rp.	11.269.000 / M2
LUAS TANAH TIDAK DINILAI	- M2					DIBULATKAN :	Rp. 11.300.000 / M2
TOTAL LUAS TANAH YANG DINILAI	2.537 M2		Rp.	11.300.000 / M2 x	1	Rp.	28.668.100.000
					Total	Rp	28.668.100.000

DATA PEMBANDING TANAH

UMUM	SITE	DATA 1 :	DATA 2 :	DATA 3 :	DATA 4 :
TANGGAL :	23-Apr-19	23-Apr-19	23-Apr-19	23-Apr-19	23-Apr-19
LOKASI :	jalan Asem	Jln Syaridin	Jln Teluk Peleng	Jln Raya Gabus	
PASAR MINGGU	Pasar Minggu	Pasar Minggu	Pasar Minggu	Pasar Minggu	
LBR JLN (M) :	6	4	10	10	
HARGA PENAWARAN :		Rp40.000.000.000	Rp5.500.000.000	Rp28.750.000.000	Rp -
DISKON :		10%	10%	5%	0%
HARGA JUAL :		Rp36.000.000.000	Rp4.950.000.000	Rp27.312.500.000	Rp -
TANAH					
LUAS (M2) :	2.537	4.000	370	2500	2500
SRT TANAH :	SHM	SHM	SHM	SHM	SHM
BENTUK :	Persegi	Persegi	persegi	persegi	persegi
ELEVASI (M) :	Rata	Rata	Rata	Rata	Rata
HARGA/M2 :	Rp	9.000.000	Rp 13.378.378	Rp 10.925.000	Rp -
KETERANGAN :		08111787922 / 082114612461	diandamayanti72@gmail.com	HABIBAH	
		Hub: Hens D	089602218169	082298188700	
			HITUNG TANAH SAJA	02179195351	

Foto Data Pembanding



01. 028. K1 SUB ZONA PERKANTORAN



WORKSHEET PENILAIAN SARANA PELENGKAP 2018

JENIS :	BANGUNAN GUDANG	Tahun Penilaian	2019	Tahun Bangun	2016	Tahun Renovasi	2016
----------------	------------------------	-----------------	------	--------------	------	----------------	------

LOKASI PENILAIAN

PROVINSI	DKI JAKRTA	INDEKS KEMAHALAN KONSTRUKSI
KABUPATEN / KOTA	JAKARTA SELATAN	1,00
UMUR EKONOMIS	25 Th	TOTAL PENYUSUTAN
UMUR EFEKTIF	3 Th	1,0%

NAMA BANGUNAN : Sarana Pelengkap

BRB & NILAI PASAR SPESIFIKASI STANDAR SARANA PELENGKAP

Elemen Bangunan	Spesifikasi Material Model	Biaya Unit Terpasang	Volume	Satuan	Adjustment Lain	Hasil Perhitungan Biaya Langsung	Total Penyusutan	Nilai Pasar
63								
Pagar	- PANIL BETON t= 225 Cm	608.634	222	m	1,00	135.116.748	10,5%	120.929.489
Total Biaya Langsung						135.116.748		120.929.489
Total Biaya Langsung Adjustement IKK						135.116.748		120.929.489
Profesional Fee, Biaya perijinan & Keuntungan Kontraktor						19.591.928		17.534.776
TOTAL BRB DAN NILAI PASAR SARANA PELENGKAP Setelah PPn						170.180.000		152.310.000

LAMPIRAN VALIDASI MAPPI

KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly known as PT. Ujatek Baru

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru

Jl. Yusuf Adiwinata SH No. 41 Menteng, Jakarta 10350

Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425

Fax : 62-21 3155555, 3101959

E-mail : ujatek@indosat.net.id Website : www.ujatek.com

Kepada Yth. :

MAPPPI

Jl. TB Simatupang Kav-18

18 OFFICE Park Lt 3 Suite F

.....Bpk. Herman.....

TANDA TERIMA

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan / terima :

Formulir Validasi MAPPPI u/ Repower Dengan rincian sbb :

- Grand Botanical garden - Jalan Asem Ps. Minggu
- Pejabat Office Park
- Graha Bunsit 2
- Botanical Puri Asri
- Margahayu Bekasi Timur

Harap diterima dengan baik.

Terima kasih.

Jakarta,20.....

Penerima :


Nama Jelas



Tampak Depan



Tanah Kosong (Tampak Dalam)



Tampak dari Jl. Asem



Tampak Depan



Tampak Jl. Akses dari Jl. Raya Pasar Minggu

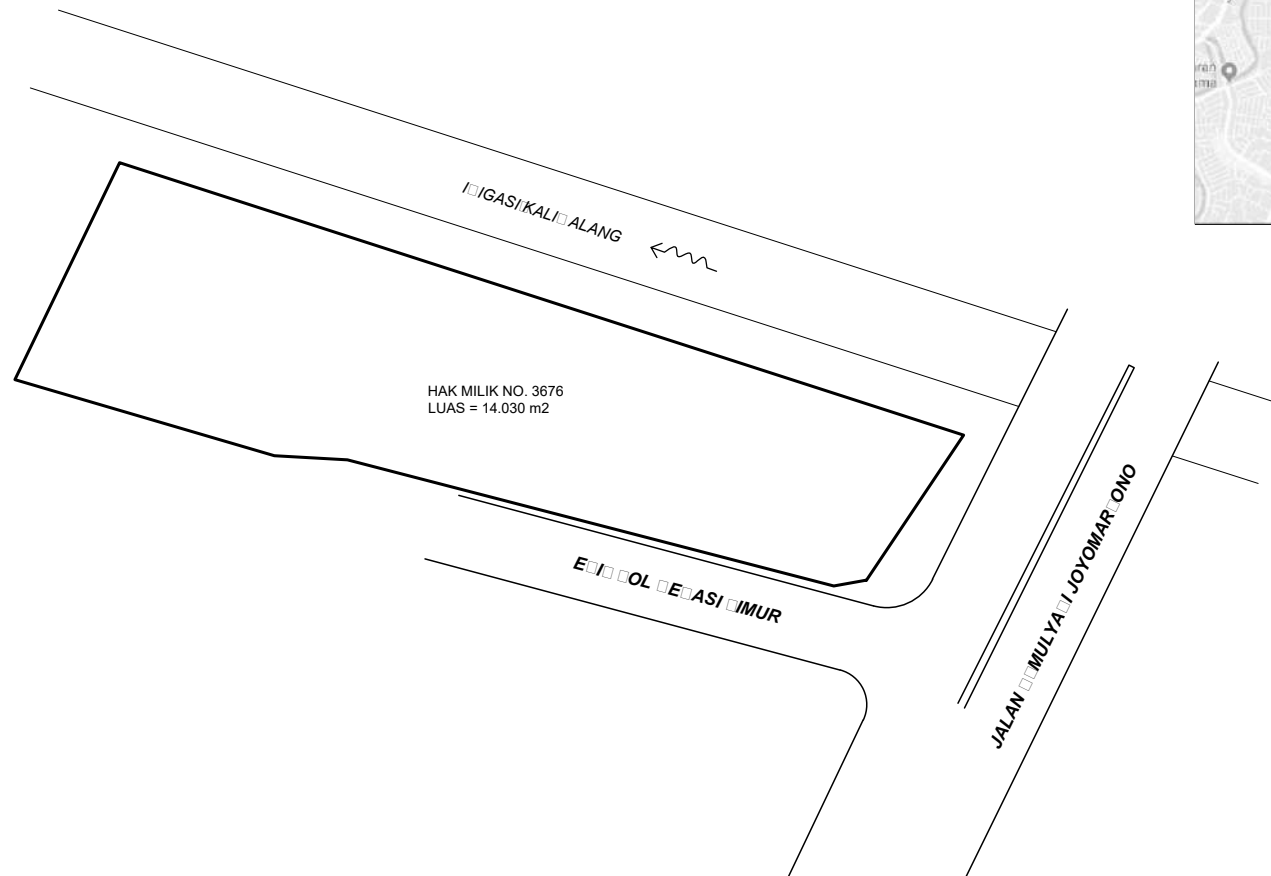


Tampak Batas Samping Sebelah Timur



Tampak Dalam

PETA SITUASI



PROPERTI

TERLETAK DI JL. H. MULYADI JOYOMARTONO
KEL. MARGAHAYU, KEC. BEKASI TIMUR
KOTA BEKASI, JAWA BARAT

GAMBAR SITUASI TANAH

Dikerjakan Oleh :

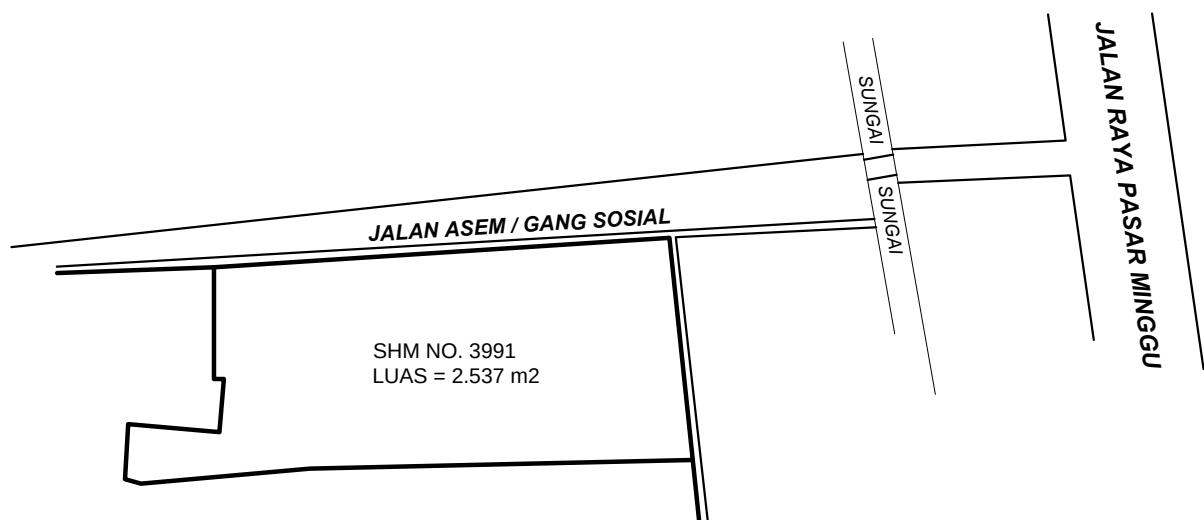


KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JL.YUSUF ADIWINATA,SH NO.41
MENTENG - JAKARTA PUSAT

PETA SITUASI



TANPA SKALA



PROPERTI

TERLETAK DI JL. ASEM / GANG SOSIAL RT. 011 RW.001
KEL. PASAR MINGGU, KEC. PASAR MINGGU
KOTA JAKARTA SELATAN, PROVINSI DKI JAKARTA

GAMBAR SITUASI TANAH

Dikerjakan oleh :



KJPP Antonius Setiady dan Rekan
JL.YUSUF ADIWINATA, SH NO. 41
MENTENG - JAKARTA PUSAT

Halaman ini sengaja dikosongkan

XVI. LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI PEMBELIAN

Berikut merupakan Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pembelian PT Repower Asia Indonesia Tbk No. 00131/2.0029-00/BI/03/0008/1/X/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang ditandatangani oleh Ir. Antonius Setiady, SCV, MAPPI (Cert), Pimpinan Rekan dengan Nomor Izin Penilai Menkeu R.I Nomor PB-I.08.00008 pada Kantor Jasa Penilai Publik Antonius Setiady dan Rekan.

Halaman ini sengaja dikosongkan



KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly Known as. PT. Ujatek Baru

Bidang Jasa : Property (P) dan Bisnis (B)
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
No. Ijin Usaha KJPP : 2.09.0029
Kota Cabang : Surabaya (P)

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340
Phone : 62 - 21 3900645

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru
Jl. Yusuf Adiwinata SH No.41 Menteng, Jakarta 10350
Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425
Fax : 62-21 3155555, 3101959
e-mail : ujatekb@indosat.net.id, website : www.ujatek.com
corporate.secretary@kjppasr.com
website : www.kjppasr.com



International Network In :

Australia, Belgium, Brazil, France, Germany, India,
Indonesia, Italy, Mexico, The Netherlands, New Zealand,
Poland, Portugal, Singapore, Spain, St Maarten, Sweden,
Thailand, United Kingdom, and USA.

31 Oktober 2019

Kepada Yth
Direksi, Dewan Komisaris dan Pemegang Saham
PT REPOWER ASIA INDONESIA
Jl. Raya Sawangan RT.001/RW.009,
Mampang, Pancoran Mas,
Kota Depok

Ref : **File No. 00131/2.0029-00/BI/03/0008/1/X/2019**

Pendapat Kewajaran Atas Rencana Pembelian tanah oleh PT Repower Asia Indonesia ("Perseroan") dari Drs Ichsan Thalib dengan Jumlah Harga Beli Sebesar Rp. 124.740.000.000.

Dengan hormat,

Sesuai dengan permintaan Bapak, kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik berdasarkan Izin dari Departemen Keuangan Republik Indonesia No.2.09.0029 tertanggal 13 April 2009 serta Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. 783/BL/2010 tanggal 28 Januari 2010 yang dikeluarkan oleh Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("**Bapepam dan LK**"), yang sejak tanggal 31 Desember 2012, seluruh fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan terkait dengan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal yang pengelolaannya telah dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") telah melakukan analisa kewajaran atas rencana pembelian tanah yang dilakukan oleh PT Repower Asia Indonesia ("Perseroan") dari Drs Ichsan Thalib, terdiri dari :

1. Tanah kosong termasuk sarana-sarana pelengkap lainnya di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m² , dengan Sertifikat atas nama Drs. Ichsan Thalib;
2. Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m² dengan sertifikat atas nama Hj. Achmad Sayuti (Alm);

Untuk selanjutnya, transaksi tersebut diatas disebutkan sebagai "**Rencana Transaksi.**"

Laporan pendapat kewajaran ini merupakan revisi atas laporan pendapat kewajaran yang telah kami terbitkan sesuai dengan Laporan Pendapat Kewajaran No. : File No. 00089/2.0009-00/BI/03/0008/1/IX/2019 tanggal 10 September 2019, sehubungan dengan adanya perubahan dan atau tambahan informasi.

PEMBERI TUGAS

Pelaksanaan penilaian pendapat kewajaran Rencana Transaksi ini sebagai realisasi dari penugasan untuk memberikan pendapat kewajaran dari PT Repower Asia Indoneia sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja KJPP ASR-143/PR.086/VI/2019 tanggal 13 Juni 2019. Adapun identitas lengkap dari pemberi tugas, yaitu Perseroan, adalah sebagai berikut:

Pemberi Tugas	: PT REPOWER ASIA INDONESIA
Alamat	: Jalan Raya Sawangan No.65, RT.001/RW.009, Mampang, Pancoran Mas, Kota Depok
Telpon	: 021 - 25033198
Website	: http://www.repowerasiaindonesia.com
Bidang Usaha	: Dalam Bidang Pengembangan, Pembangunan Properti Dan Real Estate

PARA PIHAK DALAM RENCANA TRANSAKSI

- a). PT Repower Asia Indonesia ("Perseroan")
- b). Drs. Ichsan Thalib

OBYEK RENCANA TRANSAKSI

Rencana pembelian tanah yang dilakukan oleh PT Repower Asia Indonesia ("Perseroan") dari Drs. Ichsan Thalib dan Hj. Achmad Sayuti dengan jumlah harga beli sebesar Rp. 124.740.000.000, terdiri dari :

1. Tanah kosong berikut sarana-sarana pelengkap lainnya di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m² , dengan Sertifikat Kepemilikan atas nama Drs. Ichsan Thalib; dengan harga jual beli sebesar Rp.28.315.000.000
2. Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m² dengan Sertifikat Kepemilikan atas nama Hj. Achmad (Alm) , dengan harga jual beli sebesar Rp.96.425.000.000

ASUMSI ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Asumsi-asumsi

Dalam menyusun pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi kami menggunakan beberapa asumsi antara lain :

1. Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan oleh penilai usaha bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Penilai usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh penilai usaha berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Penyesuaian atas proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen, mencerminkan kewajaran dan kemampuan untuk pencapaiannya.
5. Penilai usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan, selama tidak ada penyimpangan dalam pelaksanaannya.
6. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
7. Penilai usaha bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran
8. Informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya.
9. Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil Pendapat Kewajaran ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
10. Kami sebagai Penilai telah melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami menganggap dokumen-dokumen tersebut telah terjamin kebenaran atau keabsahannya.
11. Laporan Pendapat Kewajaran ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
12. Kami berasumsi bahwa data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan obyek penilaian.
13. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.

Professional Consulting Services in Valuation and Property Economics

International Network in :

Australia, Belgium, Brazil, China, France, Germany, Indonesia, Italy, Philipine, Mexico, Netherlands
Portugal, Singapore, South Africa, Spain, Sweden, Thailand, United Kingdom, U.S.A.

Kondisi Pembatas

Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data yang telah diberikan oleh Manajemen Perseroan. Di samping itu, penyusunan pendapat kewajaran ini juga dilandaskan pada asumsi bahwa manajemen Perseroan dan pihak-pihak yang akan bertransaksi akan melaksanakan Rencana Transaksi berdasarkan asumsi-asumsi sebagaimana telah diungkapkan manajemen Perseroan kepada kami.

Kami menganggap bahwa semua informasi dan data dari Manajemen tersebut di atas adalah benar, lengkap dan dapat diandalkan dan tidak ada yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi pendapat atas kewajaran.

Kami juga beranggapan bahwa sejak tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi sampai tanggal efektifnya Rencana Transaksi, tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat ini.

Kami juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen (*management representation letter*) bahwa manajemen telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan dengan Rencana Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Pendapat atas Kewajaran Rencana Transaksi ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha Perseroan, ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah termasuk OJK (d/h Bapepam dan LK) pada tanggal surat ini. Perubahan atas kondisi-kondisi tertentu yang berada di luar kendali Perseroan akan dapat memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap Pendapat Kewajaran ini.

Informasi atas status hukum obyek penilaian (Rencana Transaksi) dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya.

Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis ini dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada Pemegang Saham Perseroan untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi tersebut atau mengambil tindakan-tindakan tertentu atas Rencana Transaksi tersebut.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini kami telah bertindak dengan independen tanpa adanya konflik kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran yang dihasilkan dari proses analisa kewajaran ini.

PENDEKATAN DAN METODOLOGI PENILAIAN

Perseroan melakukan Transaksi yang berupa pembelian tanah dengan jumlah nilai Transaksi sebesar Rp.124.740.000.000 Transaksi ini merupakan transaksi afiliasi karena penjual tanah adalah Drs. Ichsan Thalib merupakan Komisaris Utama dari Perseroan dan transaksi ini termasuk sebagai transaksi material karena total keseluruhan nilai Transaksi ini adalah sebesar 122% dari ekuitas Perseroan, berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan dengan opini wajar tanpa pengecualian dengan total ekuitas Perseroan sebesar Rp.102.081.367.697. Namun Rencana Transaksi ini merupakan pembelian tanah yang langsung digunakan untuk kegiatan usaha utama Perseroan, sehingga merupakan transaksi yang memperoleh pengecualian ketentuan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.2.

Oleh karena Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi, maka diperlukan penilaian kewajaran dari Penilai Independen untuk menganalisa dan memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

Analisis Kewajaran atas Rencana Transaksi tersebut dilakukan dengan **analisis transaksi, analisis kualitatif** (*Qualitative Analysis*) maupun **analisis kuantitatif** (*Quantitative Analysis*) yang berupa *analisis kinerja* dan analisis inkremental sehingga dapat ditentukan kewajaran Transaksi ditinjau dari dampak keuangan terhadap para pemegang saham Perseroan.

Analisis transaksi meliputi alasan kenapa Perseroan akan melakukan Rencana transaksi, uraian dari perjanjian jual beli tanah antara Perseroan dengan Drs Ichsan Thalib, analisis pengaruh rencana transaksi terhadap keuangan Perseroan, analisis manfaat dan risiko pembelian tanah bagi Perseroan.

Analisis kualitatif meliputi uraian para pihak yang berkaitan dengan Rencana Transaksi, uraian kondisi perekonomian dan tinjauan industri properti, analisis operasional Perseroan pada saat ini dan prospek usaha Perseroan, uraian alasan Perseroan membeli tanah, dan uraian manfaat serta resiko yang mungkin timbul dari pembelian tanah.

Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan posisi keuangan dan kinerja historis Perseroan, penilaian proyeksi Perseroan untuk kondisi tidak melakukan Rencana Transaksi dan kondisi melakukan Rencana Transaksi termasuk atas laba bersih dan arus kas Perseroan, analisis pengaruh Rencana Transaksi terhadap kondisi keuangan Perseroan, analisis

inkremental dan analisis kontribusi nilai tambah dengan adanya Rencana Transaksi dan analisis kewajaran Rencana Transaksi.

Atas dasar analisis yang kami lakukan terhadap Rencana Transaksi dapat kami simpulkan sebagai berikut:

1. Atas dasar kondisi kegiatan usaha seperti saat ini, yaitu pengembang perumahan maka manajemen Perseroan bermaksud membeli tanah yang berlokasi di Jakarta Selatan seluas 2.537 m² dan di Bekasi Timur seluas 14.030 M² sebagai lahan untuk pembangunan apartemen guna meningkatkan penjualan. Oleh karenanya, Perseroan diharapkan akan tumbuh semakin cepat seiring dengan peningkatan yang signifikan pada kinerja operasional dan keuangan Perseroan yang pada akhirnya akan memberikan Perseroan kemampuan untuk meningkatkan perolehan laba bersih setiap tahunnya. Dengan penerapan strategi ini, diharapkan di masa yang akan datang Perseroan mampu untuk memperoleh laba yang memadai dan terus meningkat, sehingga Perseroan dapat membagikan deviden kepada para pemegang sahamnya.

Dengan mempertimbangkan bahwa kondisi keuangan Perseroan yang tidak memungkinkan menggunakan dana sendiri yang sekarang tersedia untuk menyelesaikan pembelian tanah tersebut diatas . Perseroan berencana untuk menarik dana dari masyarakat melalui penawaran saham perdana (“IPO”) . Dengan dibelinya tanah tersebut maka Perseroan memiliki tambahan persediaan tanah untuk pembangunan apartemen, dan diharapkan dapat meningkatkan penjualan serta kinerja Perserian. maka Perseroan merencanakan akan melakukan IPO dengan dana dari IPO yang akan diterima oleh Perseroan diantaranya akan digunakan untuk pelunasan harga tanah yang akan dibeli oleh Perseroan tersebut diatas.

2. Rencana pembelian tanah yang dilakukan oleh PT Repower Asia Indonesia (“Perseroan”) dari Drs. Ichsan Thalib dengan jumlah harga beli sebesar Rp. 124.740.000.000, terdiri dari :
 - a. Tanah kosong berikut sarana-sarana pelengkap lainnya di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m², dengan Sertifikat atas nama Drs. Ichsan Thalib; dengan harga jual beli sebesar Rp.28.315.000.000
 - b. Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m² dengan sertifikat atas nama Hj. Achmad Sayuti, dengan harga jual beli sebesar Rp.96.425.000.000

Harga pembelian tanah tersebut masih dibawah Nilai Pasar nya. Nilai Pasar kedua lokasi tanah tersebut berdasarkan penilaian yang kami lakukan sesuai dengan Laporan Penilaian kami No. 00108/2.0029-00/PI/03/0008/1/X/2019 tanggal 7 Oktober 2019 adalah Rp. 127.030.410.000, terdiri dari :

- a. Nilai Pasar tanah dan sarana-sarana pelengkap lainnya di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m², dengan Sertifikat atas nama Drs. Ichsan Thalib; sebesar Rp.28.820.410.000

- b. Nilai Pasa Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m² dengan sertifikat atas nama Hj. Achmad Sayuti, sebesar Rp.98.210.000.000

Rencana Transaksi ini yang merupakan transaksi pembelian. Nilai acuan untuk transaksi pembelian ini adalah Rp.127.030.410.000 sesuai dengan Nilai Pasar hasil penilaian kami. Dalam pada itu nilai transaksi adalah Rp. 124.740.000.000. Dengan demikian nilai transaksi berada pada posisi 1,80% dibawah nilai Pasarnya.

3. Rencana Transaksi ini merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan No. IX.E.1 karena Perseroan membeli tanah dari Drs Ichsan Thalib yang merupakan pihak terafiliasi, karena Drs Ichsan Thalib merupakan Komisaris Utama dari Perseroan. Adapun jumlah harga pembelian tanah sebesar Rp. 124.740.000.000 atau 122% dari ekuitas Perseroan; dimana jumlah ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan per tanggal 31 Mei 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan sebesar Rp. 102.081.367.697. Dengan demikian merupakan jumlah yang material, namun Rencana Transaksi ini merupakan pembelian tanah yang langsung digunakan untuk kegiatan usaha utama Perseroan, sehingga merupakan transaksi yang memperoleh pengecualian ketentuan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.2.
4. Rencana Transaksi ini bukan merupakan Rencana yang mengandung benturan kepentingan mengingat Rencana Transaksi ini dibutuhkan dalam rangka meningkatkan pendapatan penjualan Perseroan dan memiliki kontribusi nilai tambah dari Rencana Transaksi bagi Perseroan diantaranya:
 - Dengan dijalankannya Rencana Transaksi, maka Perseroan diharapkan dapat menambah persediaan lahan untuk pembangunan properti guna meningkatkan pendapatan penjualan sehingga dapat meningkatkan kinerja Perseroan.
 - Dengan peningkatan pendapatan penjualan karena lokasi dari properti yang dibangun diatas ke dua lokasi tanah yang dibeli cukup menarik karena lokasinya cukup strategis, diharapkan kemampuan Perseroan memperoleh laba pun meningkat. Di samping itu dengan peningkatan perolehan laba, maka diharapkan saldo rugi (Retained earning yang negatif) dapat tertutup dan menjadi positif. Hal ini memungkinkan Perseroan untuk melakukan pembagian deviden.
5. Berdasarkan Pengikatan Untuk Jual Beli ("PPJB"), pokok-pokok dari Perjanjian pengikatan tersebut antara lain sebagai berikut:

PPJB	: Dibuat dalam 2 (dua) PPJB, yaitu sesuai dengan Akta Notaris No;94 tanggal 21 Mei 2019 dan Akta Niaris No. 172 tanggal 31 Mei 2019, dari Notaris Rosida Rajagukguk, SH, M.Kn
------	---

Penjual tanah	: Drs. Ichsan Thalib, sebagai Pihak Pertama
Pembeli tanah	: PT Repower Asia Indonesia (“Perseroan”), sebagai Pihak Kedua
Lokasi Tanah	: 1. Tanah kosong di Jl. Asem Pasar Minggu Jakarta Selatan seluas 2.537 m2 , dengan Sertifikat atas nama Drs. Ichsan Thalib; dengan harga jual beli sebesar Rp.28.315.000.000.
	2. Tanah kosong di Jl. Margahayu, Bekasi Timur seluas 14.030 m2 dengan sertifikat atas nama Hj. Achmad Sayuti, dengan harga jual beli sebesar Rp.96.425.000.000
Pembayaran	: Dilakukan dalam 2 (dua) tahap. Tahap pertama pada saat penandatanganan Pengikatan Untuk Jual Beli. Tahap ke dua (pelunasan) selambat lambatnya pada tanggal 31 Desember 2019.
Jaminan dari Penjual	: Pihak Pertama menjamin bahwa kondisi tanah tersebut : a. Tidak dikenakan sesuatu sitaan b. Tidak menjadi jaminan sesuatu hutang. dan c. Adalah milik dan haknya Pihak Penjual
Perpajakan	: Diatur berkaitan dengan kewajiban perpajakan berkaitan dengan jual beli tanah, baik bagi Pihak Pertama maupun Pihak Kedua.
Biaya-biaya akta	: Biaya akta dan biaya lainnya yang berkaitan dengan akta dibayar dan menjadi tanggungan pihak Kedua.
Ketentuan lainnya	: Dalam akta PPJB ini di aturpula ketentuan Ketentuan lainnya antara lain : - Hak dan kewajiban dari ke dua pihak - Tempat domidili hukum yang disetujui oleh kedua pihak.

6. Dengan adanya Rencana Transaksi, Perseroan dapat memperoleh manfaat dan keuntungan karena Perseroan dapat menyediakan tanah untuk pembangunan apartemen guna meningkatkan kinerja karena pendapatan penjualan meningkat yang diiringi peningkatan laba Perseroan. Dengan peningkatan pendapatan penjualan maka kemampuan Perseroan memperoleh labapun menjadi meningkat dan diharapkan dapat menutup saldo rugi yang ada selama ini dan *retained earning*-nya menjadi saldo positif. Dengan demikian Perseroan memungkinkan melakukan pembagian deviden bagi para pemegang sahamnya.

7. Disamping manfaat yang akan diperoleh Perseroan dengan melakukan Rencana Transaksi, terdapat pula risiko-risiko yang mungkin dihadapi Perseroan. Risiko-risiko tersebut berkaitan langsung dengan risiko Perseroan dalam menjalankan usahanya, sehingga dapat mengganggu kegiatan operasional Perseroan. Risiko tersebut antara lain :

Risiko Kendala Pendanaan

Perseroan dalam menjalankan proyek-proyek pembangunannya membutuhkan jumlah dana yang cukup besar untuk penyelesaian proyek yang dikerjakan dan untuk membeli lahan baru. Selama proyek-proyek tersebut dikerjakan, terdapat kemungkinan kebutuhan dana untuk menyelesaikan proyek tersebut tidak tersedia tepat pada waktunya atau tidak mencukupi dikarenakan Selama ini Perseroan dalam membangun usahanya mengandalkan dana sendiri sehingga Perseroan membutuhkan dana tambahan dari luar dalam hal ini melalui Pasar Modal untuk menunjang kegiatan usaha Perseroan kedepannya. Ketidakmampuan Perseroan untuk memperoleh pendanaan secara tepat waktu, dapat menyebabkan terhambatnya bahkan sampai terhentinya proyek tersebut. Terhambatnya atau terhentinya proyek yang sedang dilaksanakan oleh Perseroan akan berdampak negatif pada kinerja operasional, pendapatan dan prospek usaha Perseroan.

Risiko Kredit Konsumen

Penjualan pada bisnis realty sangat terkait dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA). Apabila sesuatu terjadi kepada kondisi makro ekonomi dalam tingkat global atau nasional, peningkatan suku bunga maupun pembatasan penyaluran kredit akan terjadi secara otomatis yang dapat menyebabkan menurunnya perolehan pesanan Properti Perseroan.

Risiko Perubahan Minat Dan Daya Beli Konsumen Diluar Prediksi Manajemen

Dalam mengembangkan suatu proyek properti, Perseroan selalu berupaya untuk melakukan identifikasi kelayakan atau studi kelayakan suatu proyek dimulai dari konsep, pemilihan lokasi, tipe bangunan dan luasan, fasilitas dan infrastruktur, lahan parkir, keamanan dan kenyamanan, dan sebagainya. Dan termasuk yang tidak kalah penting adalah untuk mengukur daya beli konsumen atas properti yang sedang dikembangkan tersebut.

Dalam industri properti, kredibilitas dan nama baik perusahaan merupakan salah satu kunci dari kesuksesan usaha. Pengembang yang mampu mengembangkan suatu proyek yang memiliki daya jual tinggi, dipercaya memiliki kredibilitas dan nama baik, sehingga untuk proyek-proyek pengembangan selanjutnya akan lebih diterima oleh masyarakat.

Lebih lanjut, adanya perubahan minat dan daya beli konsumen yang terjadi diluar prediksi manajemen dapat menyebabkan proyek yang telah selesai

Professional Consulting Services in Valuation and Property Economics

International Network in :

Australia, Belgium, Brazil, China, France, Germany, Indonesia, Italy, Philipine, Mexico, Netherlands
Portugal, Singapore, South Africa, Spain, Sweden, Thailand, United Kingdom, U.S.A.

menjadi kurang atau tidak dapat terserap oleh masyarakat tepat pada waktunya. Pada akhirnya hal tersebut dapat menyebabkan modal Perseroan tidak dapat kembali atau tidak dapat digunakan untuk proyek selanjutnya yang menyebabkan menurunnya kinerja Perseroan.

Risiko Kredibilitas Perseroan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, proyek yang dibangun/dikembangkan Perseroan termasuk lokasi, perizinan, kualitas bangunan, fasilitas dan infrastruktur pendukung, kepastian dalam penyelesaian dan serah terima bangunan, serta pelayanan dan harga jual yang dimana keseluruhan faktor tersebut akan menentukan kredibilitas Perseroan, yang pada akhirnya mempengaruhi tingkat kepercayaan dan minat konsumen terhadap produk atau proyek properti yang ditawarkan oleh Perseroan. Risiko usaha tersebut dapat memberikan dampak material yang merugikan terhadap pendapatan, kegiatan usaha dan hasil dan prospek usaha Perseroan.

Risiko Likuiditas

Perseroan menghadapi risiko likuiditas apabila Perseroan tidak mempunyai arus kas yang memadai guna mencukupi pemenuhan kebutuhan modal kerja dalam pembangunan properti. Kegagalan Perseroan dalam mengelola arus kas sebagai pemenuhan kegiatan operasional memberikan dampak yang buruk pada kegiatan operasional dan kegiatan usaha Perseroan.

Risiko Sebagian Atau Seluruh Rencana Proyek Perseroan Tidak Dapat Diselesaikan Atau Mengalami Keterlambatan

Kapabilitas Perseroan dalam segi identifikasi, pengembangan, dan pemasaran sangat berpengaruh pada kesuksesan Perseroan dalam menuntaskan proyeknya secara tepat waktu dengan biaya yang efisien. Risiko penundaan proyek yang dapat disebabkan oleh ketersediaan bahan bangunan, peningkatan anggaran konstruksi, bencana alam, dependensi pada kontraktor pihak ketiga, serta penurunan permintaan pasar selama pengembangan proyek dan penundaan persetujuan yang diperlukan oleh regulator dapat mempengaruhi kegiatan pengembangan Perseroan yang dapat berujung pada keterlambatan proyek Perseroan.

8. Berdasarkan proyeksi laba bersih yang telah kami terima, terlihat bahwa laba bersih per tahun untuk kurun waktu 5 tahun mendatang dalam kondisi Melakukan Rencana Transaksi lebih tinggi apabila dibandingkan dengan kondisi Tidak Melakukan Rencana Transaksi, seperti dapat dilihat dalam tabel berikut :

(dalam jutaan Rupiah)

Laba Bersih	2019 (7 bln)	2020	2021	2022	2023
Melakukan Rencana Transaksi	6.364,54	9.696,64	8.492,55	66.742,79	857.198,28
Tidak Melakukan Rencana Transaksi	6.765,89	23.085,40	24.495,76	45.457,96	45.457,96
Selisih	-401,35	-13.388,76	-16.003,21	21.284,83	811.740,32

9. Berdasarkan perhitungan Nilai Kini Arus Kas Bersih yang telah kami lakukan, total Nilai Kini Arus Kas Bersih dalam kondisi Melakukan Rencana Transaksi adalah sebesar Rp. 134.864 juta dimana jumlah ini adalah lebih tinggi sebesar Rp. 69.182 juta apabila dibandingkan dengan kondisi Tidak Melakukan Rencana Transaksi. Oleh karena itu berdasarkan analisa nilai kini arus kas bersih, Rencana Transaksi memberikan nilai tambah kepada Perseroan.

KESIMPULAN AKHIR

Berdasarkan analisis transaksi, analisis kualitatif (*Qualitative Analysis*) maupun analisis kuantitatif (*Quantitative Analysis*) atas Rencana Transaksi berupa pembelian tanah oleh PT Repower Asia Indonesia dari Drs Ichsan Thalib dengan harga beli sebesar Rp. 124.740.000.000, yang telah dilakukan analisis, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah **WAJAR**.

Hormat kami,

KJPP ANTONIUS SETIADY & REKAN



Ir. ANTONIUS SETIADY, SCV, MAPPI (Cert)

Pimpinan Rekan

Izin Penilai Menkeu R.I No. : PB – I.08.00008
 MAPPI No. : 81-S-00002
 STT Pasar Modal No. : STTD.PPB-17/PM.2/2018

PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa:

1. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan yang kami peroleh dari manajemen yang kami asumsikan benar adalah yang sesuai dengan pemahaman terbaik dari penilai dan merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari manajemen.
2. Semua analisis dan kesimpulan dalam laporan ini dibatasi oleh asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatas yang diungkapkan dalam laporan penilaian ini.
3. Penilai maupun karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap kewajaran yang dinilai.
4. Biaya jasa penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai yang tercantum dalam laporan.
5. Penilaian ini dilakukan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI Edisi – VII 2018).
6. Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan diselenggarakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
7. Penilai memiliki pemahaman yang memadai mengenai perjanjian pinjaman dan perjanjian penanggungan perusahaan yang dinilai.
8. Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap obyek penilaian pada tanggal penilaian (*Cut Off Date*).
9. Perkiraan nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan nilai.
10. Hanya yang bertandatangan dibawah ini yang telah terlibat dalam penyusunan laporan penilaian ini.
11. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas transaksi pinjam meminjam dana dan/atau penjaminan telah dilakukan dengan benar.
12. Penilai Usaha bertanggungjawab atas laporan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas transaksi pinjam meminjam dana dan/atau penjaminan; dan
13. Penilaian dilakukan sesuai dengan Peraturan Bapepam –LK No. VIII.C.3.

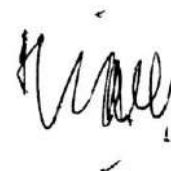
No. N A M A

TANDA TANGAN

A. Pimpinan Rekan

Ir. Antonius Setiady, SCV, MAPPI (Cert)

Izin Penilai Menkeu R.I No : PB-I.08.00008
 MAPPI No. : 81-S-00002
 STT Pasar Modal No. : STTD.PPB-17/PM.2/2018



.....



B. Reviewer/Quality Control

Denny Setiady, BSc.
MAPPI No. : 09-P-02383

.....

C. Penilai

Drs. Barnas, Ak, MAPPI (Cert)
MAPPI No. 02-S-01535

.....



KJPP Antonius Setiady dan Rekan

Formerly Known as. PT. Ujatek Baru

Bidang Jasa : Property (P) dan Bisnis (B)
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia
No. Ijin Usaha KJPP : 2.09.0029
Kota Cabang : Surabaya (P)

Head Office :

Jl. Johar No. 18, Menteng, Jakarta 10340
Phone : 62 - 21 3900645

Operating Office :

Wisma Ujatek Baru
Jl. Yusuf Adiwinata SH No.41 Menteng, Jakarta 10350
Phone : 62-21 31936600, 31936611, 3192425
Fax : 62-21 3155555, 3101959
e-mail : ujatekb@indosat.net.id, website : www.ujatek.com
corporate.secretary@kjppasr.com
website : www.kjppasr.com



International Network In :

Australia, Belgium, Brazil, France, Germany, India,
Indonesia, Italy, Mexico, The Netherlands, New Zealand,
Poland, Portugal, Singapore, Spain, St Maarten, Sweden,
Thailand, United Kingdom, and USA.

**PENDAPAT KEWAJARAN
ATAS RENCANA PEMBELIAN TANAH
OLEH PT REPOWER ASIA INDONESIA TBK (“PERSEROAN”)
DARI DRS. ICHSAN THALIB**

LAPORAN SHORT FORM



REPOWER
ASIA INDONESIA



PT Repower Asia Indonesia Tbk

Kantor Pusat:

Gedung Graha Repower Asia
Jalan Warung Buncit Raya No.65
Jakarta Selatan, 12740

Telp: 021 25033198

Fax: 021 25033399

Email : corporate.secretary@repowerasiaindonesia.com

Website : <http://repowerasiaindonesia.com>

