

JADWAL

Tanggal Efektif	: 31 Agustus 2020	Perkiraan Awal Perdagangan Waran Seri I	: 15 September 2020
Masa Penawaran Umum	: 2 - 8 September 2020	Perkiraan Akhir Perdagangan Waran Seri I	
Tanggal Penjatahan	: 10 September 2020	Pasar Reguler & Negosiasi	: 12 September 2023
Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan	: 14 September 2020	Pasar Tunai	: 14 September 2023
Tanggal Distribusi Saham dan Waran Seri I Secara Elektronik	: 14 September 2020	Perkiraan Awal Pelaksanaan Waran Seri I	: 15 Maret 2021
Tanggal Pencatatan Saham dan Waran Seri I di BEI	: 15 September 2020	Perkiraan Akhir Pelaksanaan Waran Seri I	: 15 September 2023
		Perkiraan Masa Berlaku Waran Seri I	: 15 September 2023

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

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

SAHAM YANG DITAWARKAN DALAM PENAWARAN UMUM INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN DI PT BURSA EFEK INDONESIA.



PT Planet Properindo Jaya Tbk.

Kegiatan Usaha Utama :

Menjalankan usaha dalam bidang Hotel Bintang Tiga, Restoran, Aktivitas Konsultasi Pariwisata dan Aktivitas Perusahaan Holding

Berkedudukan di Jakarta Timur, Indonesia

Kantor Pusat :

Jl. Otto Iskandar Dinata No.3,
Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung,
Kota Bandung, Jawa Barat 40117
Telepon: +62 22 426 6299
Email : corsec@ppjaya.com
Website : www.planetproperindojaya.com

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Sebanyak 267.856.800 (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus) saham baru yang merupakan Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp80,- (delapan puluh Rupiah) setiap saham atau sebanyak 30,00% (tiga puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan kepada Masyarakat dengan Harga Penawaran sebesar Rp112,- (seratus dua belas Rupiah) setiap saham yang ditetapkan berlaku untuk seluruh Saham Baru (“Saham Yang Ditawarkan”), yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (“FPPS”). Jumlah seluruh nilai Penawaran Umum adalah sebesar Rp29.999.961.600,- (dua puluh sembilan miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh satu ribu enam ratus Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 212.053.300 (dua ratus dua belas juta lima puluh tiga ribu tiga ratus) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak-banyaknya 33,93% (tiga puluh tiga koma sembilan tiga persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 24 (dua puluh empat) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 19 (sembilan belas) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp80,- (delapan puluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan Harga Pelaksanaan Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan sampai tanggal berakhirnya Waran Seri I, yaitu sejak tanggal 15 Maret 2021 – 15 September 2023. 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 Rp27.566.929.000,- (dua puluh tujuh miliar lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus dua puluh sembilan ribu 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.

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK



PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DAN PENJAMIN EMISI EFEK MENJAMIN DENGAN KESANGGUPAN PENUH (FULL COMMITMENT) TERHADAP PENAWARAN UMUM PERSEROAN.

RISIKO USAHA UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA.

RISIKO TERKAIT DENGAN INVESTASI PADA SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN.

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

PT Planet Properindo Jaya Tbk (yang selanjutnya disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No. 015/HRD/DIR/PPJ/IV/2020 tertanggal 30 April 2020 perihal Surat Pengantar Untuk Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham oleh Emiten Skala Menengah sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 3608 dan peraturan pelaksanaannya ("UUPM").

Saham-saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan dari BEI No. S-04149/BEI.PP1/07-2020 tanggal 23 Juli 2020 perihal Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas Perseroan. Apabila syarat-syarat pencatatan saham di BEI tidak terpenuhi, maka Penawaran Umum ini dibatalkan demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM dan Peraturan No. IX.A.2.

Seluruh Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka Penawaran Umum ini bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran semua data, kejujuran pendapat, keterangan dan laporan yang disajikan dalam Prospektus ini sesuai dengan bidang tugas masing-masing berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam wilayah Negara Republik Indonesia dan kode etik, norma serta standar profesinya masing-masing.

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

PT Indo Capital Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek, serta para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Penawaran Umum ini dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

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

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

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN	iii
I. INFORMASI TENTANG EFEK YANG DITAWARKAN	1
II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM	10
III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTNG	12
IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	15
V. FAKTOR RISIKO	30
VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	34
VII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	35
VIII. KEBIJAKAN DIVIDEN	107
IX. PENJAMINAN EMISI EFEK	108
X. TATA CARA PEMESANAN SAHAM	110
XI. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM	117
XII. LAPORAN KEUANGAN	143

Halaman ini sengaja dikosongkan

DEFINISI, ISTILAH DAN SINGKATAN

Afiliasi	:	<p>Berarti afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam UUPM yakni adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horisontal maupun vertikal; b. hubungan antara satu pihak dengan pegawai, Direktur, atau Komisaris dari pihak tersebut c. hubungan antara 2 (dua) perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota Direksi atau Komisaris yang sama; d. hubungan antara perusahaan dengan suatu pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh Perseroan tersebut. e. hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama; atau f. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
BAE	:	Biro Administrasi Efek
BEI atau Bursa Efek Indonesia	:	Berarti pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka, yang dalam hal ini diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan beserta para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
BNRI	:	Berita Negara Republik Indonesia.
Bursa Efek	:	Berarti bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM, dalam hal ini yang diselenggarakan oleh BEI.
Daftar Pemegang Saham (DPS)	:	Berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh Pemegang Saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.
Daftar Pemesanan Pembelian Saham (DPPS)	:	Berarti Daftar yang memuat nama-nama pemesan saham dan jumlah yang dipesan dan disusun berdasarkan Formulir Pemesanan Pembelian Saham yang dibuat oleh masing-masing Penjamin Emisi Efek.
Efektif	:	<p>Berarti terpenuhinya seluruh ketentuan yang terdapat pada Peraturan 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 nomor 4, yakni sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) atas dasar lewatnya waktu, yakni: <ol style="list-style-type: none"> a) 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal Pernyataan Pendaftaran diterima Bapepam dan LK secara lengkap, yaitu telah mencakup seluruh kriteria yang ditetapkan dalam peraturan yang terkait dengan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dan peraturan yang terkait dengan Penawaran Umum; atau b) 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal perubahan terakhir yang disampaikan Emiten atau yang diminta Bapepam dan LK dipenuhi; atau 2) atas dasar pernyataan efektif dari Bapepam dan LK bahwa tidak ada lagi perubahan dan/atau tambahan informasi lebih lanjut yang diperlukan.
Entitas Induk (<i>Parent</i>)	:	Berarti entitas yang mengendalikan satu atau lebih entitas, sebagaimana dimaksud dalam standar.

Formulir Konfirmasi Penjataan Saham (FKPS)	:	Berarti suatu formulir yang mengkonfirmasi hasil penjataan atas nama pemesan sebagai tanda bukti pemilikan atas Saham Yang Ditawarkan di pasar perdana.
Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS)	:	Berarti salinan asli dari formulir pemesanan pembelian terkait Saham Yang Ditawarkan yang harus dibuat dalam 5 (lima) rangkap, masing-masing rangkap mana harus diisi secara lengkap, dibubuhi tanda tangan asli pemesan, dan diajukan oleh calon pembeli kepada para Penjamin Emisi Efek, dan agen penjualan (jika ada) pada waktu memesan Saham Yang Ditawarkan selama Masa Penawaran Umum.
Harga Penawaran	:	Berarti harga tiap saham yang ditawarkan, melalui Penawaran Umum yang harganya telah ditentukan melalui proses <i>bookbuilding</i> , yaitu Rp112,- (seratus dua belas Rupiah).
Hari Bank	:	Berarti hari pada setiap saat Kantor Pusat Bank Indonesia di Jakarta menyelenggarakan kegiatan kliring antar bank.
Hari Bursa	:	Berarti hari-hari dimana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan Efek menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan Bursa Efek tersebut.
Hari Kerja	:	Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia bukan sebagai Hari Kerja biasa.
KAP	:	Berarti Kantor Akuntan Publik.
KSEI	:	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta, yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM, yang dalam emisi saham bertugas mengadministrasikan saham berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek di KSEI pada penitipan kolektif.
Kustodian	:	Berarti pihak yang memberikan jasa penitipan efek dan harta lain yang berkaitan dengan efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.
Manajer Penjataan	:	Berarti PT Indo Capital Sekuritas, yang bertanggung jawab atas penjataan atas penjualan saham yang ditawarkan yang akan dilakukan jika jumlah pesanan atas saham-saham melebihi jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum ini, berdasarkan Peraturan No. IX.A.7.
Masa Penawaran Umum	:	Berarti jangka waktu bagi Masyarakat untuk dapat mengajukan pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan, kecuali jika Masa Penawaran Umum itu ditutup lebih dini sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, namun tidak boleh kurang dari 1 (satu) Hari Kerja dan maksimal 5 (lima) Hari Kerja.
Masyarakat	:	Berarti perorangan dan/atau badan-badan, baik Warga Negara Indonesia/badan Indonesia maupun Warga Negara Asing/badan asing baik bertempat tinggal/berkedudukan hukum di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan hukum di luar negeri.
Menkumham	:	Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dahulu bernama Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang beru bah nama menjadi Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia, dan terakhir berubah menjadi Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	:	Berarti lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 (tentang Otoritas Jasa Keuangan ("UU No. 21 Tahun 2011"). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam dan LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2011, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
Pemegang Rekening	:	Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
Pemegang Saham Utama	:	Berarti setiap pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung memiliki sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh Perseroan.
Pemerintah	:	Berarti Pemerintah Republik Indonesia.
Penawaran Umum atau Penawaran Umum Saham Perdana	:	Berarti penawaran atas Saham Yang Ditawarkan yang dilakukan oleh Perseroan kepada Masyarakat dengan mengingat syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek dan tata cara yang diatur dalam UUPM dan ketentuan yang berlaku di Bursa Efek di Indonesia.
Penitipan Kolektif	:	Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
Penjamin Emisi Efek	:	Berarti Penjamin Pelaksana Emisi Efek yang mengadakan kesepakatan dengan Perseroan dan akan bertanggung jawab, secara sendiri-sendiri dan tidak bersama untuk menawarkan dan menjual Saham Yang Ditawarkan kepada Masyarakat dengan kesanggupan penuh (<i>full commitment</i>) serta melakukan pembayaran hasil Penawaran Umum di pasar perdana kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan memperhatikan syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	:	Berarti pihak yang akan bertanggung jawab atas penyelenggaraan Penawaran Umum, yang dalam hal ini adalah PT Indo Capital Sekuritas, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek.
Peraturan No. IX.A.2	:	Berarti Peraturan 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 No.IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-691/BL/2011 tanggal 30 November 2011 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek dalam Penawaran Umum.
Peraturan No. IX.E.1	:	Berarti Peraturan No.IX.E.1, Lampiran 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	:	Berarti Peraturan No.IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Peraturan No. IX.J.1	:	Berarti Peraturan No.IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No.25/2017	:	Berarti Peraturan OJK No.25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum.
Peraturan OJK No. 30/2015	:	Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
Peraturan OJK No. 32/2014	:	Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
Peraturan OJK No. 33/2014	:	Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No. 34/2014	:	Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No.35/2014	:	Berarti Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
Peraturan OJK No.55/2015	:	Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
Peraturan OJK No.56/2015	:	Berarti Peraturan OJK No.56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
Peraturan OJK No.53/2017	:	Berarti Peraturan OJK No.53/POJK.04/2017 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Dan Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Oleh Emiten Dengan Aset Skala Kecil Atau Emiten Dengan Aset Skala Menengah.
Peraturan OJK No.54/2017	:	Berarti 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.
Perjanjian Penjaminan Emisi Efek	:	Berarti Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 97 tanggal 28 April 2020, yang diubah dengan Addendum Pertama Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 65 tanggal 19 Mei 2020, yang diubah dengan Addendum Kedua Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 87 tanggal 26 Agustus 2020, yang seluruhnya dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn, Notaris di Kota Tangerang, mengenai persyaratan serta ketentuan penjaminan sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana Saham.
Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas	:	Surat persetujuan prinsip pencatatan efek bersifat ekuitas No. S-04149/BEI.PP1/07-2020, yang dibuat oleh dan antara Perseroan dan Bursa Efek Indonesia pada tanggal 23 Juli 2020.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham	:	Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 98 tanggal 28 April 2020, yang dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn, Notaris di Kota Tangerang.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I	:	Berarti Salinan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 100 tanggal 28 April 2020, yang diubah dengan Addendum Pertama Perjanjian Pengelolaan

Administrasi Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 89 tanggal 26 Agustus 2020, yang seluruhnya dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn, Notaris di Kota Tangerang.

Pernyataan Penerbitan Waran Seri I	Berarti Salinan Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 99 tanggal 28 April 2020, yang diubah dengan Addendum Pertama Pernyataan Penerbitan Waran Seri I PT Planet Properindo Jaya Tbk No 88 tanggal 26 Agustus 2020, yang seluruhnya dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn, Notaris di Kota Tangerang.
Pernyataan Efektif	: Berarti pernyataan yang diterbitkan oleh OJK yang menyatakan bahwa Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif.
Pernyataan Pendaftaran	: Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Perseroan dalam rangka Penawaran Umum.
Perseroan	: Berarti PT Planet Properindo Jaya Tbk.
Perubahan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek	: Berarti perubahan dan/atau tambahan pada Perjanjian Penjaminan Emisi Efek yang dibuat dan ditandatangani setelah sindikasi Penjamin Emisi Efek terbentuk, yang syarat dan ketentuannya telah disetujui bersama oleh Perseroan dan Penjamin Emisi Efek termasuk Penjamin Pelaksana Emisi Efek berikut perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahannya dan/atau pembaharuan-pembaharuannya yang sah yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
Prospektus	: Berarti setiap pernyataan yang dicetak atau informasi tertulis yang digunakan untuk penawaran umum dengan tujuan pihak lain membeli atau memperdagangkan Saham, kecuali pernyataan atau informasi yang berdasarkan peraturan OJK dinyatakan bukan sebagai Prospektus.
Prospektus Awal	: Berarti dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi dalam Prospektus yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran, kecuali informasi mengenai nilai nominal, jumlah dan harga penawaran Efek, penjaminan emisi Efek, atau hal lain yang berhubungan dengan persyaratan penawaran yang belum dapat ditentukan, sesuai dengan Peraturan No. 23/POJK.04/2017.
Rekening Efek	: Berarti 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.
Rekening Penawaran Umum	: Berarti rekening atas nama Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada bank penerima untuk menampung dana yang diterima dari investor.
RUPS	: Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT, dan UUPM.
RUPSLB	: berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT, dan UUPM.
Saham Baru	: Berarti saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp80,- (delapan puluh Rupiah) setiap saham yang akan dikeluarkan dari dalam simpanan (portepel) Perseroan, yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum dalam jumlah sebanyak 267.856.800 (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus) saham, yang selanjutnya dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.

Saham Yang Ditawarkan	:	Berarti Saham Baru, yaitu sebanyak 267.856.800 (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus) saham, yang ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat oleh Para Penjamin Emisi Efek melalui Penawaran Umum, yang selanjutnya akan dicatatkan pada BEI pada Tanggal Pencatatan.
SKS	:	Berarti Surat Kolektif Saham.
Tanggal Distribusi	:	Berarti tanggal yang sama dengan Tanggal Pembayaran, yaitu selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan, pada tanggal mana Saham Yang Ditawarkan didistribusikan secara elektronik oleh KSEI kepada Penjamin Emisi Efek untuk kemudian didistribusikan kepada pemesan, yang mana dalam hal ini adalah tanggal 14 September 2020.
Tanggal Pembayaran	:	Berarti tanggal pembayaran hasil penjualan Saham Yang Ditawarkan pada pasar perdana yang harus disetor oleh Penjamin Emisi Efek kepada Perseroan melalui Penjamin Pelaksana Emisi Efek, yaitu pada Tanggal Distribusi yakni pada tanggal 14 September 2020.
Tanggal Pencatatan	:	Berarti tanggal pencatatan saham untuk diperdagangkan di Bursa Efek dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Distribusi yakni pada tanggal 15 September 2020.
Tanggal Pengembalian	:	Berarti tanggal untuk pengembalian uang pemesanan pembelian Saham Yang Ditawarkan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek melalui Penjamin Emisi Efek kepada para pemesan yang sebagian atau seluruh pesannya tidak dapat dipenuhi karena adanya penjatahan atau dalam hal Penawaran Umum Saham Perdana dibatalkan atau ditunda, yang mana dalam hal ini adalah pada tanggal 14 September 2020. Bagaimanapun Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan tidak boleh lebih lambat dari 2 (dua) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan atau 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya pembatalan atau penundaan Penawaran Umum Saham Perdana.
Tanggal Penjatahan	:	Berarti selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja terhitung setelah penutupan Masa Penawaran Umum Saham Perdana, pada saat mana Manajer Penjatahan menetapkan penjatahan Saham Yang Ditawarkan bagi setiap pemesan, yang mana dalam hal ini adalah tanggal 10 September 2020.
TDP	:	Berarti Tanda Daftar Perusahaan.
UU Pasar Modal atau UUPM	:	Berarti Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tanggal 10 Nopember 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608, beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
UU Perseroan Terbatas atau UUPM	:	Berarti Undang-undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

I. INFORMASI TENTANG EFEK YANG DITAWARKAN

Perseroan dengan ini melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 267.856.800 (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus) saham biasa atas nama atau sebanyak 30,00% (tiga puluh persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh setelah pelaksanaan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan, dengan nilai nominal Rp80,- (delapan puluh Rupiah) per saham yang akan ditawarkan dengan harga Rp112,- (seratus dua belas Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Nilai Penawaran Umum Perdana Saham adalah Rp29.999.961.600,- (dua puluh sembilan miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh satu ribu enam ratus Rupiah).

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 212.053.300 (dua ratus dua belas juta lima puluh tiga ribu tiga ratus) Waran Seri I yang menyertai Saham Baru Perseroan atau sebanyak-banyaknya 33,93% (tiga puluh tiga koma sembilan tiga persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini disampaikan. Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang Saham Baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 24 (dua puluh empat) Saham Baru Perseroan berhak memperoleh 19 (sembilan belas) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel. Waran seri I yang diterbitkan mempunyai jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp80,- (delapan puluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan Harga Pelaksanaan Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan sampai tanggal berakhirnya Waran Seri I, yaitu sejak tanggal 15 Maret 2021 – 15 September 2023. 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 Rp27.566.929.000,- (dua puluh tujuh miliar lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus dua puluh sembilan ribu Rupiah).

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



PT Planet Properindo Jaya Tbk.

Kegiatan Usaha Utama:

Menjalankan usaha dalam bidang Hotel Bintang Tiga, Restoran, Aktivitas Konsultasi Pariwisata dan Aktivitas Perusahaan Holding

Kantor Pusat :

Jl. Otto Iskandar Dinata No.3,
 Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung,
 Kota Bandung, Jawa Barat 40117

Telepon: +62 22 426 6299

Email : corsec@ppjaya.com

Website : www.planetproperindojaya.com

RISIKO USAHA UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA
--

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Planet Properindo Jaya No. 80 tanggal 21 April 2020, dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn, Notaris di Kota Tangerang, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0032169.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0200097 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Nomor: AHU-AH.01.03-0200100 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0073732.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, struktur permodalan dan komposisi pemegang saham Perseroan pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp80 ,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	1.875.000.000	150.000.000.000	
Modal Ditempatkan			
PT Wahana Tata Bangun	599.462.500	47.957.000.000	95,91%
Antonyo Hartono Tanujaya	25.537.500	2.043.000.000	4,09%
Total Modal Ditempatkan dan Disetor	625.000.000	50.000.000.000	100,00%
Modal dalam Portepel	1.250.000.000	100.000.000.000	

Dalam rangka Penawaran Umum ini, Saham Baru yang ditawarkan seluruhnya terdiri dari saham biasa atas nama yang berasal dari portepel dan akan memberikan kepada pemegang hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan dalam UUPT.

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp80 ,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	1.875.000.000	150.000.000.000		1.875.000.000	150.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
PT Wahana Tata Bangun	599.462.500	47.957.000.000	95,91%	599.462.500	47.957.000.000	67,14%
Antonyo Hartono Tanujaya	25.537.500	2.043.000.000	4,09%	25.537.500	2.043.000.000	2,86%
Masyarakat				267.856.800	21.428.544.000	30,00%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	625.000.000	50.000.000.000	100,00%	892.856.800	71.428.544.000	100,00%
Jumlah saham Portepel	1.250.000.000	100.000.000.000		982.143.200	78.571.456.000	

PENERBITAN WARAN SERI I

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perseroan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 212.053.300 (dua ratus dua belas juta lima puluh tiga ribu tiga ratus) Waran Seri I Atas Nama atau sebanyak-banyaknya 33,93% (tiga puluh tiga koma sembilan tiga persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran disampaikan. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang Saham Baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan, 10 September 2020. Waran Seri I tersebut diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Waran Seri I.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setiap 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp80,- (delapan puluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) per saham selama masa berlakunya pelaksanaan yaitu mulai tanggal 15 Maret 2021 – 15 September 2023. Pemegang Waran tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak atas dividen selama Waran tersebut belum dilaksanakan menjadi saham. Bila Waran tidak dilaksanakan sampai habis masa berlakunya, maka Waran tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku. Masa berlaku Waran Seri I tidak dapat diperpanjang.

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:

Keterangan	Nilai Nominal Rp80,- per saham					
	Sesudah Penawaran Umum dan Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I			Sesudah Penawaran Umum dan Pelaksanaan Waran Seri I		
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	1.875.000.000	150.000.000.000		1.875.000.000	150.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
PT Wahana Tata Bangun	599.462.500	47.957.000.000	67,14%	599.462.500	47.957.000.000	54,25%
Antonyo Hartono Tanujaya	25.537.500	2.043.000.000	2,86%	25.537.500	2.043.000.000	2,31%
Masyarakat	267.856.800	21.428.544.000	30,00%	267.856.800	21.428.544.000	24,24%
Waran Seri I				212.053.300	16.964.264.000	19,19%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	892.856.800	71.428.544.000	100,00%	1.104.910.100	88.392.808.000	100,00%
Jumlah saham Portepel	982.143.200	78.571.456.000		770.089.900	61.607.192.000	

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

A. Definisi

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

B. Hak Atas Waran Seri I

- Setiap Pemegang Saham yang memiliki 24 (dua puluh empat) saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Penjatahan Penawaran Umum Perdana Saham yang dilakukan oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada tanggal penjatahan yaitu 10 September 2020, berhak memperoleh 19 (sembilan belas) Waran Seri I yang diberikan secara cuma – cuma.
- Selama Waran Seri I belum dilaksanakan (belum di-exercise) menjadi saham baru, Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tidak mempunyai hak atas pembagian dividen Perseroan, tidak berhak atas saham bonus yang berasal dari agio dan saham dividen yang berasal dari kapitalisasi laba, dengan demikian juga tidak mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu yang akan dikeluarkan Perseroan di kemudian hari.

C. Bentuk dan Denominasi

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

- Bagi Pemegang Yang Berhak yang sudah melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan akan didistribusikan secara elektronik dengan melakukan pengkreditan Waran Seri I ke Rekening Efek atas nama Bank Kustodian atau Perseroan Efek yang ditunjuk masing masing Pemegang Waran Seri I di KSEI dan dibuktikan dengan Surat Konfirmasi Waran Seri I;

- b. Bagi Pemegang Yang Berhak yang belum melakukan penitipan sahamnya secara kolektif pada KSEI, maka Waran Seri I akan diterbitkan dalam bentuk Surat Kolektif Waran Seri I yang mencantumkan nama dan alamat pemegang waran, jumlah waran yang dimiliki, jumlah waran yang dapat dipergunakan untuk membeli saham dan keterangan lain yang diperlukan.

Setelah lewat Periode Pelaksanaan Waran Seri I, maka setiap Waran Seri I yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku lagi untuk keperluan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun dalam jumlah berapapun dan dengan alasan apapun kepada Perseroan dan Perseroan tidak lagi mempunyai kewajiban untuk menerbitkan Saham Baru Hasil Pelaksanaan Waran Seri I.

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

- a. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa dengan cara melakukan Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I dengan membayar Harga Pelaksanaan sebesar Rp130,- (seratus tiga puluh Rupiah) setiap saham, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran Seri I.
- b. Pemegang Waran Seri I berhak melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Seri I yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham.
- c. Setiap Waran Seri I Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan selambat-lambatnya tanggal 15 September 2023 pada pukul 15.00 (lima belas) WIB pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran Seri I tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

E. Jangka Waktu Waran Seri I

Jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I adalah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan sampai tanggal berakhirnya Waran Seri I, yaitu sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan tanggal 15 September 2023 pada pukul 15:00 WIB.

F. Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

- a. Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan, setiap Pemegang Waran Seri I dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru yang dikeluarkan dari saham portepel yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Akta Penerbitan Waran Seri I.
- b. Pelaksanaan Waran Seri I dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran Seri I.
- c. Pada Tanggal Pelaksanaan, Pemegang Waran Seri I yang bermaksud untuk melaksanakan Waran Seri I nya menjadi saham baru, wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I. Formulir Pelaksanaan dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran Seri I. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan adalah bukti telah dibayarnya harga pelaksanaan oleh Pemegang Waran Seri I kepada Perseroan. Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan.
- d. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran Seri I tidak dapat ditarik kembali.
- e. Pemegang Waran Seri I yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam masa berlaku Pelaksanaan tidak berhak lagi melaksanakan Pelaksanaan Waran Seri I menjadi Saham.
- f. Dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah Pengelola Administrasi Waran Seri I menerima dokumen pelaksanaan, Pengelola Administrasi Waran Seri I melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaptarnya pemegang Waran Seri I dalam Daftar Pemegang Waran Seri I. Pada hari kerja berikutnya, Pengelola Administrasi Waran Seri I meminta konfirmasi dari:

1. Bank dimana Perseroan membuka rekening khusus, mengenai pembayaran atas harga pelaksanaan telah diterima dengan baik, dan
2. Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran Seri I dilaksanakan.

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.

- g. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran Seri I yang diwakili dalam Surat Kolektip Waran Seri I, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya pemegang Waran Seri I yang bersangkutan.
Saham hasil Pelaksanaan memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham lainnya dalam perseroan.
- h. Perseroan berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran Seri I menjadi saham baru dan pencatatan saham hasil pelaksanaan pada Bursa Efek Indonesia.
- i. Pemegang Waran Seri I yang akan melaksanakan Waran Seri I menjadi Saham Biasa atas nama, dapat melakukan pembayaran harga pelaksanaan dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindah bukuan ataupun setoran tunai (*in good fund*) kepada rekening Perseroan:

PT Bank Mandiri
Cabang Sunter Mall
a/n PT Planet Properindo Jaya
No. Rek. 120 00 017715 88

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 nilai nominal (*reverse stock*), atau pemecahan nilai nominal (*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 peninjauan pemesanan saham dalam rangka Penawaran Umum Terbatas.

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

H. Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

Pemegang Waran Seri I dapat mengalihkan hak atas Waran Seri I dengan melakukan jual-beli, hibah dan warisan. Dengan melakukan transaksi jual beli di Bursa setiap orang dapat memperoleh hak atas Waran Seri I dan dapat didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan 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 beralih, dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan, untuk didaftarkan sebagai Pemegang Waran Seri I dengan mengajukan bukti-bukti haknya dan dengan membayar biaya administrasi dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk pengalihan Waran Seri I, permohonan tersebut harus mendapat persetujuan dari Perseroan.

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

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

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

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

I. Penggantian Waran Seri I

Apabila Surat 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, maka Pengelola Administrasi Waran Seri I akan memberikan pengganti Surat Kolektif 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.

J. Pengelola Administrasi Waran Seri I

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran Seri I sebagai berikut:

PT ADIMITRA JASA KORPORA
 Kirana Boutique Office Blok F3 No. 5
 Jl. Kirana Avenue III
 Kelapa Gading, Jakarta Utara
 No. Telp : 021-29745222

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

K. Status Saham Hasil Pelaksanaan

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

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

L. Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

- a. 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.
- b. 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 Waran Seri I yang berlaku.

M. Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran Seri I

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

N. Pernyataan dan Kewajiban Perseroan

- a. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap pemegang Waran Seri I berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Penerbitan Waran Seri I dan Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

- b. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas pelaksanaan Waran Seri I, baik sebagian maupun seluruh Waran Seri I, setiap waktu selama jangka waktu pelaksanaan, Perseroan wajib menerbitkan, menyerahkan dan menyediakan saham hasil pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran Seri I dengan memperhatikan ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia jika masuk dalam penitipan kolektif.

O. Perubahan

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

- a. Persetujuan Pemegang Waran Seri I yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Waran Seri I.
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap perubahan Penerbitan Waran Seri I di dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia selambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum ditandatangani Perubahan Penerbitan Waran Seri I, dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah pengumuman tersebut, pemegang Waran Seri I lebih dari 50% tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis maka pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut.
- c. Setiap perubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notariil dan perubahan tersebut mengikat Perseroan dan pemegang Waran Seri I sejak akta perubahan bersangkutan dibuat dengan memperhatikan syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Penerbitan Waran Seri I dan syarat dan kondisi serta Peraturan Pasar Modal dan ketentuan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

P. Hukum yang berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia

PENCATATAN SAHAM PERSEROAN DI BEI

Bersamaan dengan pencatatan sebanyak 267.856.800 (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus) Saham Baru yang berasal dari portepel atau sebesar 30,00% (tiga puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham, maka Perseroan atas nama pemegang saham lama akan mencatatkan pula seluruh saham biasa atas nama pemegang saham sebelum Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 625.000.000 (enam ratus dua puluh lima juta) saham dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham.

Dengan demikian jumlah saham yang akan dicatatkan oleh Perseroan di Bursa Efek Indonesia seluruhnya adalah sebanyak 892.856.800 (delapan ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus) saham atau sebesar 100,00% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh sesudah Penawaran Umum Perdana Saham ini.

Saham-Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum ini direncanakan akan dicatatkan di BEI sesuai dengan Surat Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas No. S-04149/BEI.PP1/07-2020 yang telah dibuat antara Perseroan dengan BEI pada tanggal 23 Juli 2020 apabila memenuhi persyaratan pencatatan yang ditetapkan oleh BEI antara lain mengenai jumlah pemegang saham baik perorangan maupun lembaga di BEI dan masing-masing pemegang saham memiliki sekurang-kurangnya 1 (satu) satuan perdagangan saham. Apabila syarat-syarat pencatatan saham tersebut tidak terpenuhi, Penawaran Umum batal demi hukum dan uang pemesanan yang telah diterima dikembalikan kepada para pemesan sesuai dengan ketentuan UUPM.

PEMBATASAN ATAS SAHAM YANG DITERBITKAN SEBELUM PENAWARAN UMUM

Sesuai dengan Peraturan Peraturan OJK No. 25/2017, setiap pihak yang memperoleh efek bersifat ekuitas dari emiten dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum 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.

Antonyo Hartono Tanujaya pada saat penyampaian Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum Perdana Saham adalah pemegang 4,09% (empat koma nol sembilan persen) saham PT Planet Properindo Jaya Tbk ("Perseroan"). Dimana berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat PT Planet Properindo Jaya No. 223 tanggal

20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, akta mana telah memperoleh akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0107685.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("Sisminbakum") Nomor: AHU-AH.01.03-0376748 tanggal 23 Desember 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar, dan Nomor: AHU-AH.01.03-0376749 tanggal 23 Desember 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0248068.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019, Antonyo Hartono Tanujaya, memperoleh 4,09% (empat koma nol sembilan persen) saham Perseroan atau setara dengan 20.430 (dua puluh ribu empat ratus tiga puluh) lembar saham melalui jual beli berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham antara Tuan Hartono Tanujaya dan Tuan Antonyo Hartono Tanujaya, tertanggal 18 Desember 2019, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, serta telah dicatat dalam buku daftar (waarmerking) Nomor: 445/WAR/Ynot/XII/2019 tanggal 23 Desember 2019 oleh Yunita Aristina, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara pada harga nominal Rp 100.000,- (seratus ribu Rupiah) per saham dengan total nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.043.000.000,- (dua miliar empat puluh tiga juta Rupiah), dimana perolehan saham tersebut terjadi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum disampikannya Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada Otoritas Jasa Keuangan.

PT Wahana Tata Bangun pada saat penyampaian Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum Perdana Saham adalah pemegang 95,91% (sembilan puluh lima koma sembilan satu persen) saham PT Planet Properindo Jaya Tbk ("**Perseroan**"). Dimana berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat PT Planet Properindo Jaya No. 223 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, akta mana telah memperoleh akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0107685.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("**Sisminbakum**") Nomor: AHU-AH.01.03-0376748 tanggal 23 Desember 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar, dan Nomor: AHU-AH.01.03-0376749 tanggal 23 Desember 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0248068.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019, PT Wahana Tata Bangun mengambil bagian atas 140.000 (seratus empat puluh ribu) lembar saham baru dengan cara menyettor penuh ke kas Perseroan pada harga nominal Rp 100.000,- (seratus ribu Rupiah) per saham, dengan total nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 14.000.000.000,- (empat belas miliar Rupiah), sehingga kemudian kepemilikan saham PT Wahana Tata Bangun menjadi sebesar 95,91% (sembilan puluh lima koma sembilan satu persen) saham Perseroan atau setara dengan 479.570 (empat ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh) lembar saham dengan total nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 47.957.000.000,- (empat puluh tujuh miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta Rupiah), dimana perolehan saham tersebut terjadi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum disampikannya Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Berdasarkan Peraturan OJK Nomor 25/2017, maka seluruh saham yang dimiliki oleh Antonyo Hartono Tanujaya dan PT Wahana Tata Bangun tidak dapat dialihkan seluruhnya selama jangka waktu 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif.

PADA SAAT PROSPEKTUS INI DITERBITKAN SAMPAI DENGAN TANGGAL DISTRIBUSI SAHAM, TIDAK ADA EFEK LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSI MENJADI SAHAM PERSEROAN, KECUALI WARAN SERI I SESUAI KETENTUAN PENERBITAN WARAN PADA BAB INI

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan seluruhnya oleh Perseroan untuk :

- a) Sekitar 20% (dua puluh persen) akan digunakan untuk modal kerja rencana pengembangan bisnis baru Perseroan. Kedepannya Perseroan berencana untuk melakukan pengembangan bisnis yang bergerak di bidang konsultasi dan manajemen pengelolaan hotel dengan merk bernama Spotel. Dana tersebut rencananya akan digunakan untuk, termasuk namun tidak terbatas pada pembiayaan proses rekrutmen dan pengelolaan sumber daya manusia, pusat pelatihan pegawai, pengembangan *website* dan sistem yang terintegrasi untuk pengelolaan hotel, dan biaya-biaya pemasaran yang dibutuhkan untuk membangun dan meluncurkan merk Spotel. Perkiraan jumlah dana yang dibutuhkan Perseroan untuk pengembangan rencana bisnis ini adalah sekitar Rp5.600.000.000,- (lima miliar enam ratus juta Rupiah), dan realisasi pengembangannya akan dimulai pada semester 2 (dua) tahun 2020. Keterangan lebih lanjut mengenai rencana pengembangan bisnis ini dapat dilihat pada bab VI Prospektus.
- b) Sekitar 80% (delapan puluh persen) akan digunakan untuk belanja modal dan modal kerja dalam rangka pembangunan infrastruktur dan interior hotel pada area gedung seluas ±3.105 m² yang terletak di daerah Kelapa Gading, dengan detail sebagai berikut :
 - (i) sekitar 95% (sembilan puluh lima persen) untuk belanja modal pembayaran biaya pembangunan infrastruktur dan interior kepada kontraktor yang merupakan pihak ketiga yang tidak terafiliasi; dan
 - (ii) sekitar 5% sisanya akan digunakan untuk modal kerja

Hotel tersebut direncanakan akan memiliki 102 buah kamar. Terkait pembangunan dan pengelolaan hotel tersebut, Perseroan memiliki perjanjian kerjasama investasi dengan PT Wahana Makmur Jaya ("WMJ") sebagai pemilik bangunan yang akan digunakan untuk area operasional hotel, dimana WMJ merupakan pihak afiliasi Perseroan karena Direktur Utama Perseroan merupakan bagian dari jajaran Direksi WMJ. Terkait rencana pembangunan infrastruktur dan interior, statusnya saat ini adalah Perseroan sedang melakukan perencanaan pembangunan, perencanaan desain, dan juga studi pasar. Perkiraan total jumlah dana yang dibutuhkan untuk (i) melakukan pembangunan infrastruktur dan interior hotel dengan menggunakan jasa kontraktor yang merupakan pihak ketiga yang tidak terafiliasi; dan (ii) modal kerja hotel adalah sekitar Rp22.400.000.000,- (dua puluh dua miliar empat ratus juta Rupiah). Pembangunan ini direncanakan akan dimulai pada semester 2 (dua) tahun 2020 dan ditargetkan akan beroperasi pada semester 1 (satu) tahun 2021. Keterangan lebih lanjut mengenai hotel dan perjanjian kerjasama investasi ini dapat dilihat pada bab VI Prospektus.

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

Dalam hal jumlah dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka Perseroan akan menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari bank dan/atau perusahaan pembiayaan.

Rencana penggunaan dana pada huruf a) dengan perkiraan jumlah dana yang dibutuhkan sekitar Rp 5.600.000.000,- (lima miliar enam ratus juta Rupiah) akan digunakan untuk modal kerja rencana pengembangan bisnis baru Perseroan. Sehubungan dengan itu, rencana penggunaan dana tersebut bukan merupakan transaksi material yang diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Kep-614/BL/2011 Tanggal 28 November 2011 dan bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009.

Rencana penggunaan dana pada huruf b) dengan perkiraan jumlah dana yang dibutuhkan sekitar Rp 22.400.000.000,- (dua puluh dua miliar empat ratus juta Rupiah) merupakan transaksi material, namun transaksi ini merupakan transaksi yang dikecualikan sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Kep-614/BL/2011 Tanggal 28 November 2011 karena memenuhi ketentuan angka 3 huruf a butir 6) b), yaitu transaksi untuk mendukung secara langsung proses produksi atau kegiatan usaha utama Perseroan. Sehubungan dengan hal ini, Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik.

Selanjutnya, rencana penggunaan dana sebagaimana disebutkan pada huruf b) di atas bukan merupakan transaksi afiliasi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009 karena dalam menggunakan dana hasil Penawaran Umum tersebut Perseroan tidak menunjuk dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga sebagai kontraktor yang terafiliasi. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan tanggal 28 April 2020 bahwa pihak ketiga yang ditunjuk untuk bekerja sama dengan Perseroan untuk melakukan pembangunan infrastruktur dan interior hotel bukan merupakan pihak terafiliasi sehingga tidak terjadi benturan kepentingan transaksi tertentu.

Sesuai dengan POJK No.30/2015, Perseroan:

1. wajib menyampaikan Laporan Realisasi Penggunaan Dana (“LRPD”) hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini kepada OJK sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan. LRPD wajib dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember.
2. wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini dalam setiap RUPS tahunan Perseroan sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham telah direalisasikan.
3. apabila di kemudian hari akan melakukan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, maka Perseroan wajib:
 - a. menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham kepada OJK; dan
 - b. memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu
4. dalam hal terdapat dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham yang belum direalisasikan, maka Perseroan wajib menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Sesuai dengan POJK No. 54/POJK.04/2017, perkiraan total biaya emisi yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah sekitar 6,20% (enam koma dua nol persen) dari jumlah dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana Saham ini, yang meliputi:

- a) Biaya jasa untuk Penjaminan Emisi Efek sekitar 1,00% (satu koma nol nol persen) yang terdiri dari:
 1. Biaya jasa penjaminan sekitar 0,05% (nol koma nol lima persen)
 2. Biaya jasa penyelenggaraan sekitar 0,90% (nol koma sembilan nol persen)
 3. Biaya jasa penjualan sekitar 0,05% (nol koma nol lima persen)
- b) Biaya Profesi Penunjang Pasar Modal sekitar 4,00% (empat koma nol nol persen) yang terdiri dari:
 1. Biaya jasa Akuntan Publik sekitar 1,17% (satu koma satu tujuh persen)
 2. Biaya jasa Konsultan Hukum sekitar 2,50% (dua koma lima nol persen)
 3. Biaya jasa Notaris sekitar 0,33% (nol koma tiga tiga persen)
- c) Biaya jasa Biro Administrasi Efek sekitar 0,40% (nol koma empat nol persen)
- d) Biaya pencatatan awal dan tahunan BEI, biaya pendaftaran awal dan tahunan KSEI, dan pungutan OJK dalam rangka Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum, jumlahnya sekitar 0,63% (nol koma enam tiga persen).
- e) Biaya lain – lain sekitar 0,17% (nol koma satu tujuh persen), yang terdiri dari biaya percetakan prospektus dan formulir-formulir, dan biaya penyelenggaraan *public expose*.

III. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

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

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019, 2018, dan 2017. Laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasi dalam semua hal yang material yang ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan, CPA.

Tabel di bawah ini juga menyajikan ikhtisar data keuangan penting Perseroan yang disusun berdasarkan laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Perseroan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dan 2019, untuk memenuhi persyaratan Surat OJK No. S-101/D.04/2020 tanggal 24 Maret 2020 sehubungan dengan rencana Perseroan untuk memanfaatkan perpanjangan jangka waktu penggunaan laporan keuangan sebagaimana diatur dalam surat tersebut. Laporan keuangan periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dan 2019 diambil dari informasi keuangan yang menjadi tanggung jawab manajemen, serta tidak diaudit atau direview oleh Akuntan Publik.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Aset Lancar				
Kas dan Bank	44.606.224	10.358.356	19.931.189	8.411.737
Uang Muka	86.469.714	-	-	-
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	200.000.000	200.000.000	-	1.019.760.237
Pajak Dibayar Dimuka	-	13.000.000	-	-
Biaya Dibayar Dimuka	428.750.000	435.000.000	-	-
Persediaan	726.733.315	726.733.315	438.940.784	348.940.784
Jumlah aset lancar	1.486.559.253	1.385.091.671	458.871.973	1.377.112.758
Aset Tidak Lancar				
Aset tetap (Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp19.934.245.683, Rp19.148.281.497, Rp17.443.492.888 dan Rp16.005.709.578 masing-masing per 31 Mei 2020 serta 31 Desember 2019, 2018 dan 2017)	56.991.479.674	57.777.443.861	43.801.751.070	43.012.868.829
Jumlah Aset Tidak Lancar	56.991.479.674	57.777.443.861	43.801.751.070	43.012.868.829
Jumlah Aset	58.478.038.927	59.162.535.532	44.260.623.043	44.389.981.587
Liabilitas Jangka Pendek				
Utang Usaha Kepada Pihak Ketiga				
Utang Lain-lain				
Pihak Berelasi	-	-	1.244.039.179	-
Pihak Ketiga	75.000.000	75.000.000	-	-
Utang Pajak	432.059.140	451.116.632	-	-
Beban Akrual	6.693.182	5.243.765	-	-
Pendapatan Diterima Dimuka	-	750.000.000	-	-
Liabilitas Jangka Panjang - Bagian Jatuh tempo dalam Satu tahun :				

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
- Liabilitas Pembiayaan Konsumen	-	-	-	-
- Utang Bank	22.277.000.000	22.277.000.000	22.277.000.000	22.277.078.439
Total Liabilitas Jangka Pendek	22.790.752.322	23.558.360.397	23.521.039.179	22.277.078.439
Liabilitas Jangka Panjang				
Liabilitas Jangka Panjang – Setelah Dikurangi Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu tahun :				
- Utang Bank	-	-	-	-
- Liabilitas Pembiayaan Konsumen	-	-	-	-
Liabilitas Imbalan Pascakerja	46.288.254	46.288.254	-	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	46.288.254	46.288.254	-	-
Total Liabilitas	22.837.040.576	23.604.648.651	23.521.039.179	22.277.078.439
Modal saham ditempatkan dan disetor penuh	50.000.000.000	50.000.000.000	36.000.000.000	36.000.000.000
Surplus Revaluasi	-	-	-	-
Akumulasi Rugi	(14.359.001.649)	(14.442.113.119)	(15.260.416.136)	(13.887.096.852)
Jumlah Ekuitas	35.640.998.351	35.557.886.881	20.739.583.864	22.112.903.148

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF

Keterangan	Periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei		Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Pendapatan Usaha	-	1.537.178.667	4.583.278.343	-	-
Beban pokok Pendapatan Laba (Rugi) Kotor	(990.233.898)	(1.330.574.074)	(3.289.166.916)	(1.392.055.810)	(1.337.259.157)
	(990.233.898)	206.604.593	1.294.111.427	(1.392.055.810)	(1.337.259.157)
Beban Umum dan Administrasi	(348.986.500)	(388.816.416)	(1.081.259.609)	(57.799.500)	(71.039.500)
Beban Keuangan	(866.327.778)	-	-	-	-
Pendapatan (Beban) lain-lain Bersih	2.288.659.646	20.048.876	605.451.199	(76.536.026)	-
Jumlah Beban Usaha	1.073.345.368	(368.767.540)	(475.808.410)	(18.736.526)	(71.039.500)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	83.111.470	(162.162.947)	818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)
Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	83.111.470	(162.162.947)	818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	-	-	-
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	83.111.470	(162.162.947)	818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)

RASIO KEUANGAN

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Rasio Profitabilitas				
Laba/(rugi) bruto/pendapatan	-	28,24%	-	-
Laba/(rugi) bruto/jumlah aset	-1,69%	2,19%	-3,15%	-3,01%
Laba/(rugi) bruto/jumlah ekuitas	-2,78%	3,64%	-6,71%	-6,05%
Laba/(rugi) periode/tahun berjalan/pendapatan	-	17,65%	-	-
Laba/(rugi) periode/tahun berjalan/jumlah aset	0,14%	1,38%	-3,10%	-3,17%

Keterangan	31 Mei	31 Desember		
	2020	2019	2018	2017
Laba/(rugi) periode/tahun berjalan/jumlah ekuitas	0,23%	2,30%	-6,62%	-6,37%
Likuiditas				
Aset lancar/liabilitas jangka pendek	0,07	0,06	0,02	0,06
Solvabilitas				
Jumlah liabilitas/jumlah ekuitas	0,64	0,66	1,13	1,01
Jumlah liabilitas/jumlah aset	0,39	0,40	0,53	0,50
Pertumbuhan				
Pendapatan	-	100%	-	-
Beban Pokok Pendapatan	-26%	136%	4%	100%
Laba bruto	-121%	208%	4%	100%
Laba sebelum beban pajak	151%	268%	-2%	100%
Laba periode/tahun berjalan	151%	268%	-2%	100%
Laba komprehensif periode/tahun berjalan	151%	268%	-3%	100%
Aset	-1,16%	34%	-0,29%	100%
Liabilitas	-3,25%	0,36%	5%	100%
Ekuitas	-1,16%	34%	-0,29%	100%

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Analisis dan Pembahasan Manajemen ini harus dibaca bersama-sama dengan Laporan Keuangan Perseroan beserta catatan-catatan di dalamnya yang terdapat pada Bab XI dalam Prospektus ini. Laporan keuangan tersebut telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Pembahasan dan analisa keuangan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian dalam semua hal yang material yang ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan, CPA. Kecuali disebutkan secara khusus, seluruh pembahasan informasi keuangan Perseroan dalam bagian ini disajikan berdasarkan informasi keuangan Perseroan.

1. GAMBARAN UMUM

Perseroan didirikan pada tahun 2003 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT PLANET PROPERINDO JAYA" No. 1 tanggal 7 Juni 2003, yang diperbaiki dengan Akta Perubahan Nomor: 1 tanggal 13 Agustus 2003, keduanya dibuat di hadapan Lili Sugianto, S.H., Notaris di Bandung, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-22912 HT.01.01.TH.2003 tanggal 26 September 2003 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan TDP Nomor: 101115009500 di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Bandung di bawah Nomor: 481/BH.10.11/X/2003 tanggal 10 Oktober 2003, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 2 tanggal 6 Januari 2004, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 215.

Alamat kantor pusat Perseroan pada saat prospektus ini dibuat berada di Jl. Otto Iskandardinata Nomor: 3, Kelurahan Babakan, Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat

Kegiatan Usaha Perseroan berdasarkan anggaran dasar menjalankan usaha dalam bidang Hotel Bintang Tiga, Restoran, Aktivitas Perusahaan Holding, Aktivitas Konsultasi Pariwisata.

2. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN DAN HASIL USAHA

Faktor-faktor yang mempengaruhi hasil usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

- Keberagaman alam dan budaya Indonesia yang secara langsung memikat minat wisatawan untuk berkunjung dan berlibur;
- Gaya hidup *travelling* pada masyarakat masa kini;
- Peningkatan kebutuhan ruang pertemuan baik dari skala lokal, nasional, maupun internasional;
- Persaingan bisnis hotel untuk meraup pasar di industri pariwisata yang terus berkembang pesat;
- Pengembangan dan pembangunan infrastruktur yang membuat akses ke tempat-tempat wisata maupun non-wisata menjadi lebih mudah;
- Pembukaan akses jalan tol layang Jakarta - Cikampek
- Kondisi alam dan cuaca yang dapat berubah sewaktu-waktu;
- Kebijakan Pemerintah yang dapat berubah sesuai dengan situasi dan kondisi nasional dan dunia.

3. ANALISIS KEUANGAN

Analisis dan pembahasan di bawah ini disusun berdasarkan angka-angka yang dikutip dari dan harus dibaca dengan mengacu pada Laporan Keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan di dalamnya, yang terdapat pada Bab XI dari Prospektus ini.

Laporan keuangan tersebut telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Pembahasan dan analisa keuangan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian yang ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan, CPA.

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

(dalam Rupiah)

Keterangan	Periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei		Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Pendapatan Usaha	-	1.537.178.667	4.583.278.343	-	-
Beban pokok Pendapatan Laba (Rugi) Kotor	(990.233.898)	(1.330.574.074)	(3.289.166.916)	(1.392.055.810)	(1.337.259.157)
	(990.233.898)	206.604.593	1.294.111.427	(1.313.660.312)	(1.337.259.157)
Beban Umum dan Administrasi	(348.986.500)	(388.816.416)	(1.081.259.609)	(57.799.500)	(71.039.500)
Beban Keuangan	(866.327.778)	-	-	-	-
Pendapatan (Beban) lain-lain Bersih	2.288.659.646	20.048.876	605.451.199	(76.536.027)	-
Jumlah Beban Usaha	1.073.345.368	(368.767.540)	(475.808.410)	(18.736.527)	(71.039.500)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	83.111.470	(162.162.947)	818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)
Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	83.111.470	(162.162.947)	818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	-	-	-
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	83.111.470	(162.162.947)	818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)

PENDAPATAN USAHA

Perbandingan Pendapatan Usaha untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dengan 31 Mei 2019

Jumlah Pendapatan Usaha untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 sebesar Nihil turun sebesar Rp1.537.178.667 atau 100% dibandingkan dengan Pendapatan Usaha untuk periode lima bulan yang berakhir 31 Mei 2019 sebesar Rp1.537.178.667. Hal ini dikarenakan pada periode Januari hingga Mei 2020, Perseroan menyewakan Bangunan Hotel untuk dikelola oleh PT RedDoorz Management Indonesia (RMI), dan pendapatan sewa dari RMI dicatat sebagai Pendapatan Lain-lain.

Perbandingan Pendapatan Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dengan 31 Desember 2018

Jumlah Pendapatan Usaha yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp4.583.278.343 naik sebesar Rp4.583.278.343 atau 100% dibandingkan dengan Pendapatan Usaha 31 Desember 2018 yang jumlahnya nihil. Hal ini dikarenakan mulai tahun 2019 hotel milik Perseroan sudah mulai beroperasi kembali, sedangkan pada tahun 2018, hotel belum beroperasi dan hanya memperoleh pendapatan dari sewa lokasi untuk Tower Telekomunikasi.

Perbandingan Pendapatan Usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dengan 31 Desember 2017

Pendapatan Usaha tahun 2018 dan 2017 adalah nihil. Hal ini dikarenakan tahun 2017 dan 2018 hotel milik Perseroan belum beroperasi.

BEBAN POKOK PENDAPATAN

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dengan 31 Mei 2019

Jumlah Beban Pokok Pendapatan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 sebesar Rp990.233.898 turun sebesar Rp340.340.176 atau 34% dibandingkan dengan Beban Pokok Pendapatan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp1.330.574.074. Penurunan ini disebabkan karena pada periode lima bulan yang berakhir pada 31 Mei 2020, beban utilitas, keamanan dan kebersihan, perlengkapan hotel serta telepon dan internet ditanggung oleh PT RedDoorz Management Indonesia sebagai penyewa Hotel.

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dengan 31 Desember 2018

Jumlah Beban Pokok Pendapatan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp3.289.166.916 naik sebesar Rp1.897.111.106 atau 136,28% dibandingkan dengan Beban Pokok Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp1.392.055.810. Peningkatan ini sejalan dengan peningkatan pendapatan pada tahun 2019 sehubungan dengan biaya operasional langsung terkait pemberian jasa hotel di tahun 2019.

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dengan 31 Desember 2017

Jumlah Beban Pokok Pendapatan tahun 2018 sebesar Rp1.392.055.810 naik sebesar Rp54.796.653 atau 4,10% dibandingkan dengan Beban Pokok Pendapatan tahun 2017 sebesar Rp1.337.259.157. Dalam hal ini tidak terdapat perubahan yang signifikan dan perubahan ini disebabkan utamanya adanya beban penyusutan aset tetap milik bangunan hotel milik Perseroan.

BEBAN KEUANGAN

Perbandingan Beban Keuangan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dengan 31 Mei 2019

Jumlah Beban Keuangan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 sebesar Rp866.327.778 naik sebesar Rp866.327.778 atau 100% dibandingkan Beban Keuangan pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar nihil, kenaikan ini dikarenakan mulai periode 2020, Perusahaan mencatatkan beban bunga pinjaman dari bank sebagai Beban Keuangan dan tidak mengkapitalisasi sebagai aset tetap, seiring dengan telah diperolehnya pendapatan dari operasional hotel.

BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Perbandingan Beban Umum dan Administrasi untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dengan 31 Mei 2019

Jumlah Beban Umum dan Administrasi untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 sebesar Rp348.986.500 turun sebesar Rp39.829.916 atau 10% dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp388.816.416. Penurunan ini terutama dikarenakan pada tahun 2020 Perseroan tidak mengeluarkan biaya operasional pemeliharaan dan perbaikan untuk kegiatan hotel dikarenakan biaya operasional hotel ditanggung oleh PT RedDoorz Management Indonesia (RMI) pada periode tersebut sehubungan dengan Penyewaan Hotel milik Perseroan kepada RMI.

Perbandingan Beban Umum dan Administrasi untuk tahun yang berakhir pada tahun 31 Desember 2019 dengan 31 Desember 2018

Jumlah Beban Umum dan Administrasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp1.081.259.609 naik sebesar Rp1.023.460.109 atau 1.770,70% dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp57.799.500. Kenaikan ini terutama dikarenakan pada tahun 2019 Perseroan telah mengeluarkan biaya-biaya sehubungan dengan biaya administrasi untuk mendukung operasional hotel seperti gaji dan tunjangan karyawan, listrik dan air dan beban lainnya.

Perbandingan Beban Umum dan Administrasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dengan 31 Desember 2017

Jumlah Beban Umum dan Administrasi tahun 2018 sebesar Rp57.799.500 turun sebesar Rp13.240.000 atau 18,64% dibandingkan dengan Beban Umum dan Administrasi tahun 2017 sebesar Rp71.039.500. Penurunan ini tidak signifikan dan terutama dikarenakan adanya penurunan beban penyusutan peralatan sehubungan dengan masa manfaatnya.

LABA (RUGI) USAHA TAHUN BERJALAN

Perbandingan Laba (Rugi) Usaha untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dengan 31 Mei 2019

Jumlah Laba Usaha periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 sebesar Rp83.111.470 naik sebesar Rp245.274.417 atau 151,25% dibandingkan dengan Rugi Usaha Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp162.162.947. Kenaikan utamanya dikarenakan adanya pendapatan lain-lain dari pendapatan sewa hotel milik perseroan dari RMI sebesar Rp2.250.000.000.

Perbandingan Laba (Rugi) Usaha Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dengan 31 Desember 2018

Jumlah Laba Usaha Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp818.303.017 naik sebesar Rp2.191.622.301 atau 159,58% dibandingkan dengan Rugi Usaha Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp1.373.319.284. Kenaikan dikarenakan adanya peningkatan pendapatan usaha dari pendapatan hotel yang mulai beroperasi kembali sejak 2019.

Perbandingan Laba (Rugi) Usaha Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dengan 31 Desember 2017

Jumlah Rugi Usaha Tahun Berjalan per 31 Desember 2018 sebesar Rp1.373.319.284 turun sebesar Rp34.979.373 atau 2,45% dibandingkan dengan Rugi Usaha Tahun Berjalan tahun 2017 sebesar Rp1.408.298.657. Penurunan dikarenakan pada tahun 2018 Perseroan memperoleh pendapatan sewa tower telekomunikasi, sedangkan tahun 2017 Perseroan belum memiliki pendapatan.

LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN

Perbandingan Laba (Rugi) Bersih untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dengan 31 Mei 2019

Jumlah Laba Bersih periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp129.853.101, mengalami kenaikan sebesar Rp292.016.048 atau 180,08% dibandingkan dengan Rugi Bersih Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp162.162.947. Kenaikan dikarenakan utamanya dikarenakan untuk periode lima bulan yang berakhir tanggal 31 Mei 2020 terdapat pendapatan sewa Hotel milik perseroan sebesar Rp2.100.000.000 dari RMI.

Perbandingan Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dengan 31 Desember 2018

Jumlah Laba Bersih Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp818.303.017, mengalami kenaikan sebesar Rp2.191.622.300 atau 267,83% dibandingkan dengan Rugi Bersih Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp1.373.319.284. Kenaikan dikarenakan adanya peningkatan pendapatan melalui pendapatan Hotel milik Perseroan sebesar Rp4.583.278.343.

Perbandingan Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dengan 31 Desember 2017

Jumlah Rugi Bersih Tahun Berjalan per 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.373.319.284, turun sebesar Rp34.979.374 atau 2,48% dibandingkan dengan Rugi Bersih Tahun Berjalan tahun 2017 sebesar Rp1.408.298.657. Penurunan rugi dikarenakan adanya perolehan pendapatan hotel dan sewa tower telekomunikasi tahun 2018 sebesar Rp100.617.720. Namun, pendapatan tersebut belum menutupi kerugian yang timbul utamanya dari beban penyusutan aset tetap bangunan hotel milik Perseroan.

LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN

Perbandingan Laba (Rugi) Komprehensif untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dengan 31 Mei 2019

Jumlah Laba Komprehensif periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 sebesar Rp83.111.470, mengalami kenaikan sebesar Rp162.162.947 atau 151,25% dibandingkan dengan Rugi Komprehensif Tahun Berjalan yang berakhir

pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp162.162.947. Kenaikan dikarenakan utamanya dikarenakan untuk periode lima bulan yang berakhir tanggal 31 Mei 2020 terdapat pendapatan sewa Hotel milik perseroan sebesar Rp2.250.000.000 dari RMI.

Perbandingan Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dengan 31 Desember 2018

Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp818.303.017 naik sebesar Rp2.191.622.301 atau 268% dibandingkan dengan Rugi Komprehensif Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp1.373.319.284. Peningkatan dikarenakan utamanya adanya peningkatan pendapatan melalui pendapatan hotel milik Perseroan sebesar Rp4.583.278.343.

Perbandingan Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dengan 31 Desember 2017

Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan per 31 Desember 2018 sebesar Rp1.373.319.284, turun sebesar Rp34.979.374 atau 2,48% dibandingkan dengan Rugi Komprehensif Tahun Berjalan tahun 2017 sebesar Rp1.408.298.657. Penurunan ini terutama dikarenakan adanya perolehan pendapatan hotel tahun 2018 sebesar Rp78.395.498. Namun pendapatan tersebut belum menutupi kerugian yang timbul utamanya dari beban penyusutan aset tetap bangunan hotel milik Perseroan.

LAPORAN POSISI KEUANGAN

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Aset Lancar				
Kas dan Bank	44.606.224	10.358.356	19.931.189	8.411.737
Uang Muka	86.469.714	-	-	-
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	200.000.000	200.000.000	-	1.019.760.237
Pajak Dibayar Dimuka	-	13.000.000	-	-
Biaya Dibayar Dimuka	428.750.000	435.000.000	-	-
Persediaan	726.733.315	726.733.315	438.940.784	348.940.784
Jumlah aset lancar	1.486.559.253	1.385.091.671	458.871.973	1.377.112.758
Aset Tidak Lancar				
Aset tetap (Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp19.934.245.684 Rp19.148.281.497, Rp17.443.492.888 dan Rp16.005.709.578 masing-masing per 31 Mei 2020 serta 31 Desember 2019, 2018 dan 2017)	56.991.479.674	57.777.443.861	43.801.751.070	43.012.868.829
Jumlah Aset Tidak Lancar	56.991.479.674	57.777.443.861	43.801.751.070	43.012.868.829
Jumlah Aset	58.478.038.927	59.162.535.532	44.260.623.043	44.389.981.587

ASET

Perbandingan posisi jumlah Aset pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Aset per 31 Mei 2020 sebesar Rp58.478.038.927 turun sebesar Rp684.496.605 atau 1,16% dibandingkan dengan aset per 31 Desember 2019 sebesar Rp59.162.535.532 penurunan utama karena adanya penyusutan aset tetap sebesar.

Perbandingan posisi jumlah Aset pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Aset per 31 Desember 2019 sebesar Rp59.162.535.532 naik sebesar Rp14.901.912.489 atau 34% dibandingkan dengan aset per 31 Desember 2018 sebesar Rp44.260.623.043. Kenaikan ini terutama disebabkan karena adanya perolehan tanah oleh Perseroan sebesar Rp14.000.200.000 di daerah Bogor untuk rencana pengembangan Perseroan.

Perbandingan posisi jumlah Aset pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Aset per 31 Desember 2018 sebesar Rp44.260.623.043 turun sebesar Rp129.358.544 atau 0,29% dibandingkan dengan aset per 31 Desember 2017 sebesar Rp44.389.981.587. Penurunan ini tidak signifikan dan terutama disebabkan oleh penyusutan asset tetap pada tahun 2018 sebesar Rp1.437.783.310.

Uang Muka

Perbandingan posisi jumlah Uang Muka pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Uang Muka pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Uang Muka per 31 Mei 2020 sebesar Rp86.469.714 naik sebesar Rp86.469.714 atau 100% dibandingkan dengan per 31 Desember 2019 sebesar nihil. Peningkatan ini dikarenakan adanya uang muka untuk operasional per tanggal 31 Mei 2020.

Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi

Perbandingan posisi jumlah Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi per 31 Mei 2020 adalah sebesar Rp200.000.000, tidak ada kenaikan atau penurunan dibandingkan dengan per tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp200.000.000. Dalam hal ini, tidak terjadi perubahan.

Perbandingan posisi Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi per 31 Desember 2019 sebesar Rp200.000.000 naik sebesar Rp200.000.000 atau 100% dibandingkan dengan per 31 Desember 2018 sebesar nihil. Dalam hal ini, terjadi kenaikan dikarenakan terdapat piutang kepada Tn. Hartono Tanujaya sehubungan dengan piutang atas pendapatan diterima dimuka milik Perseroan.

Perbandingan posisi Piutang Lain-lain pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Piutang Lain-lain pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Piutang Lain-lain per 31 Desember 2018 sebesar nihil turun sebesar Rp1.019.760.237 atau 100% dibandingkan dengan per 31 Desember 2017 sebesar Rp1.019.760.237. Dalam hal ini, terjadi penurunan dikarenakan terdapat penyelesaian piutang pada tahun 2018.

PERSEDIAAN

Perbandingan posisi jumlah Persediaan pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Persediaan pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Persediaan per 31 Mei 2020 sebesar Rp726.733.315 tidak ada kenaikan atau penurunan dengan per 31 Desember 2019 sebesar Rp726.733.315.

Perbandingan posisi Persediaan pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Persediaan pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Persediaan per 31 Desember 2019 sebesar Rp726.733.315 naik sebesar Rp287.792.531 atau 65,57% dibandingkan dengan per 31 Desember 2018 sebesar Rp438.940.784. Kenaikan ini disebabkan oleh pembelian persediaan perlengkapan hotel yang sebanding dengan peningkatan operasional hotel milik Perseroan di 2019.

Perbandingan posisi Persediaan pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Persediaan pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Persediaan per 31 Desember 2018 sebesar Rp438.940.784 naik sebesar Rp90.000.000 atau 25,79% dibandingkan dengan per 31 Desember 2017 sebesar Rp348.940.784. Dalam hal ini, disebabkan Hotel milik Perseroan meningkatkan persediaan hotel sehubungan dengan persiapan Hotel untuk mulai beroperasi.

BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Perbandingan posisi jumlah Biaya Dibayar Dimuka pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Biaya Dibayar Dimuka pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Biaya Dibayar Dimuka per 31 Mei 2020 sebesar Rp428.750.000 turun sebesar Rp6.250.000 atau 1% dibandingkan dengan per 31 Desember 2019 sebesar Rp435.000.000. Disebabkan beban amortisasi sewa tanah dibayar dimuka untuk periode lima bulan yang berakhir tanggal 31 Mei 2020.

Perbandingan posisi Biaya Dibayar Dimuka pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Biaya Dibayar Dimuka pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Biaya Dibayar Dimuka per 31 Desember 2019 sebesar Rp435.000.000 naik sebesar Rp435.000.000 atau 100% dibandingkan dengan per 31 Desember 2018 sebesar nihil. Kenaikan ini disebabkan oleh biaya dibayar dimuka atas sewa tanah oleh Perseroan sebesar Rp450.000.000 pada tahun 2019.

Perbandingan posisi Biaya Dibayar Dimuka pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Biaya Dibayar Dimuka pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Biaya Dibayar Dimuka per 31 Desember 2018 sebesar nihil tetap dibandingkan dengan per 31 Desember 2017 sebesar nihil.

ASET TETAP

Perbandingan posisi jumlah Aset Tetap pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Aset Tetap pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Aset Tetap per 31 Mei 2020 sebesar Rp56.991.479.674 turun sebesar Rp785.964.187 atau 1,3% dibandingkan dengan per 31 Desember 2019 sebesar Rp57.777.443.861, penurunan terjadi disebabkan beban depresiasi aset tetap untuk periode lima bulan yang berakhir tanggal 31 Mei 2020.

Perbandingan posisi Aset Tetap pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Aset Tetap pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Aset Tetap per 31 Desember 2019 sebesar Rp57.777.443.861 naik sebesar Rp13.975.692.791 atau 31,907% dibandingkan dengan per 31 Desember 2018 sebesar Rp43.801.751.070. Kenaikan ini disebabkan utamanya pada tahun 2019, Perseroan memperoleh aset tetap berupa tanah yang terletak di Bogor dengan total seluas 30.380m² dengan perolehan senilai Rp14.000.000.000.

Perbandingan posisi Aset Tetap pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Aset Tetap pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Aset Tetap per 31 Desember 2018 sebesar Rp43.801.751.070 naik sebesar Rp788.882.241 atau 1,83% dibandingkan dengan per 31 Desember 2017 sebesar Rp43.012.868.829. Kenaikan ini disebabkan utamanya adanya kenaikan aset tetap berupa kapitalisasi beban bunga bank sebesar Rp2.226.665.551 dan disisi lain terdapat beban penyusutan aset tetap sebesar Rp1.437.783.310.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Liabilitas Jangka Pendek				
Utang Usaha Kepada Pihak Ketiga	-	-	-	-
Utang Lain-lain	-	-	-	-
Pihak Berelasi	-	-	1.244.039.179	-
Pihak Ketiga	75.000.000	75.000.000	-	-
Utang Pajak	432.059.140	451.116.632	-	-
Beban Akrual	6.693.182	5.243.765	-	-

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Pendapatan Diterima Dimuka	-	750.000.000	-	-
Liabilitas Jangka Panjang - Bagian Jatuh tempo dalam Satu tahun :				
- Liabilitas Pembiayaan Konsumen	-	-	-	-
- Utang Bank	22.277.000.000	22.277.000.000	22.277.000.000	22.277.078.439
Total Liabilitas Jangka Pendek	22.790.752.322	23.558.360.397	23.521.039.179	22.277.078.439
Liabilitas Jangka Panjang				
Liabilitas Jangka Panjang – Setelah Dikurangi Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu tahun :				
- Utang Bank	-	-	-	-
- Liabilitas Pembiayaan Konsumen	-	-	-	-
Liabilitas Imbalan Pascakerja	46.288.254	46.288.254	-	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	46.288.254	46.288.254	-	-
Total Liabilitas	22.837.040.576	23.604.648.651	23.521.039.179	22.277.078.439

LIABILITAS

Perbandingan posisi Liabilitas pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Liabilitas per 31 Mei 2020 sebesar Rp22.837.040.576 turun sebesar Rp767.608.075 atau 3,25% dibandingkan dengan liabilitas per 31 Desember 2019 sebesar Rp23.604.648.651. penurunan utamanya dikarenakan Perseroan sudah mengakui Pendapatan Sewa Diterima Dimuka sebesar Rp750.000.000 sebagai Pendapatan Sewa untuk periode pada tahun 2020.

Perbandingan posisi Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Liabilitas per 31 Desember 2019 sebesar Rp23.604.648.651 naik sebesar Rp83.609.472 atau 0,36% dibandingkan dengan liabilitas per 31 Desember 2018 sebesar Rp23.521.039.179. Dalam hal ini, tidak terjadi perubahan yang signifikan dan kenaikannya utamanya dikarenakan Perseroan menerima Pendapatan Sewa Diterima Dimuka sebesar Rp750.000.000 dan Utang Pajak sehubungan dengan Pajak Hotel dan Restoran sebesar Rp451.116.632.

Perbandingan posisi Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Liabilitas per 31 Desember 2018 sebesar Rp23.521.039.179 tetap dibandingkan dengan liabilitas per 31 Desember 2017 sebesar Rp22.277.078.439. Dalam hal ini, perubahan signifikan utamanya dikarenakan penambahan utang lain-lain kepada pihak berelasi sebesar Rp1.244.039.179.

BEBAN AKRUAL

Perbandingan posisi Beban AkruaI pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Beban AkruaI pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Beban AkruaI per 31 Mei 2020 sebesar Rp6.693.182 naik sebesar Rp1.449.417 atau 28% dibandingkan dengan Beban AkruaI per 31 Desember 2019 sebesar Rp5.243.765. Penurunan tersebut dikarenakan Perseroan telah membayarkan beban akruaI tersebut.

Perbandingan posisi Beban AkruaI pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Beban AkruaI pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Beban AkruaI per 31 Desember 2019 sebesar Rp5.243.765 naik sebesar Rp5.243.765 atau 100% dibandingkan dengan Beban AkruaI per 31 Desember 2018 sebesar Nol. Peningkatan ini disebabkan atas AkruaI Beban Jaminan Sosial Tenaga Kerja per 31 Desember 2019.

Perbandingan posisi Beban AkruaI pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Beban AkruaI pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Beban AkruaI per 31 Desember 2018 sebesar Nol tetap dibandingkan dengan Beban AkruaI per 31 Desember 2017 sebesar Nol. Tidak adanya Beban AkruaI per 31 Desember 2018 dikarenakan Hotel milik Perseroan tidak beroperasi di tahun 2018, sehingga tidak memiliki beban akruaI.

UTANG LAIN-LAIN PIHAK KETIGA

Perbandingan posisi Utang Lain-Lain Pihak Ketiga pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Utang Lain-Lain Pihak Ketiga pada tanggal 31 Mei 2019

Jumlah Utang Lain-lain per 31 Mei 2020 sebesar Rp75.000.000 tidak ada kenaikan atau penurunan dibandingkan dengan Utang Lain-lain per 31 Desember 2019 sebesar Rp75.000.000.

Perbandingan posisi Utang Lain-lain Pihak Ketiga pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Utang Lain-lain Pihak Ketiga pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Utang Lain-lain per 31 Desember 2019 sebesar Rp75.000.000 naik sebesar Rp75.000.000 atau 100% dibandingkan dengan Utang Lain-lain per 31 Desember 2018 sebesar Nihil. Peningkatan ini dikarenakan pada tahun 2019 terdapat biaya renovasi hotel yang ditanggung lebih dahulu oleh pihak ketiga sebesar Rp75.000.000.

Perbandingan posisi Utang Lain-lain Pihak Ketiga pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Utang Lain-lain Pihak Ketiga pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Utang Lain-lain Pihak Ketiga per 31 Desember 2018 sebesar nihil tetap dibandingkan dengan Utang Lain-lain per 31 Desember 2017 sebesar nihil.

UTANG LAIN-LAIN PIHAK BERELASI

Perbandingan posisi Utang Lain-Lain Pihak Berelasi pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Utang Lain-Lain Pihak Berelasi pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Utang Lain-lain per 31 Mei 2020 sebesar nihil, tetap dibandingkan dengan Utang Lain-lain per 31 Desember 2019 sebesar nihil.

Perbandingan posisi Utang Lain-lain Pihak Berelasi pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Utang Lain-lain Pihak Berelasi pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Utang Lain-lain per 31 Desember 2019 sebesar nihil. Ada penurunan sebesar Rp1.244.039.179 atau 100% dibandingkan dengan Utang Lain-lain per 31 Desember 2018 sebesar Rp1.244.039.179. Purunan ini dikarenakan ada pembayaran pada tahun 2019

Perbandingan posisi Utang Lain-lain pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Utang Lain-lain pada tanggal 31 Desember 2017.

Jumlah Utang Lain-lain per 31 Desember 2018 sebesar Rp1.244.039.179 naik sebesar Rp1.244.039.179 dibandingkan dengan Utang Lain-lain per 31 Desember 2017 sebesar Nol. Peningkatan ini dikarenakan pada tahun 2018 ada pinjaman kepada pihak berelasi sebesar Rp1.244.039.179 pada tahun 2018.

UTANG PAJAK

Perbandingan posisi Utang Pajak pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Utang Pajak pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Utang Pajak per 31 Mei 2020 sebesar Rp432.059.140 turun sebesar Rp19.057.492 atau 4% dibandingkan dengan Utang Pajak per 31 Desember 2019 sebesar Rp451.116.632. Penurunan ini disebabkan adanya pembayaran pada Utang Pajak penghasilan 21 dan 23 pada periode lima bulan yang berakhir tanggal 31 Mei 2020.

Perbandingan posisi Utang Pajak pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Utang Pajak pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Utang Pajak per 31 Desember 2019 sebesar Rp451.116.632 naik sebesar Rp451.116.632 atau 100% dibandingkan dengan Utang Pajak per 31 Desember 2018 sebesar Nol. Kenaikan ini disebabkan kenaikan pada Utang Pajak Hotel dan Restoran di tahun 2019 dikarenakan Hotel milik Perseroan telah beroperasi di tahun 2019 dan menimbulkan kewajiban pajak.

Perbandingan posisi Utang Pajak pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Utang Pajak pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Utang Pajak per 31 Desember 2018 sebesar Nol tetap dibandingkan dengan Utang Pajak per 31 Desember 2017 sebesar Nol. Dalam hal ini, tidak terjadi perubahan.

PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Perbandingan posisi Pendapatan Diterima Dimuka pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Pendapatan Diterima Dimuka pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka per 31 Desember 2019 sebesar Rp750.000.000 turun sebesar Rp750.000.000 atau 100% dibandingkan dengan Pendapatan Diterima Dimuka per 31 Desember 2019 sebesar Rp750.000.000. Penurunan ini disebabkan Perseroan telah mengakui Pendapatan Diterima Dimuka tersebut sebagai Pendapatan Sewa pada Tahun 2020, sesuai dengan masa sewa.

Perbandingan posisi Pendapatan Diterima Dimuka pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Pendapatan Diterima Dimuka pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka per 31 Desember 2019 sebesar Rp750.000.000 naik sebesar Rp750.000.000 atau 100% dibandingkan dengan Pendapatan Diterima Dimuka per 31 Desember 2018 sebesar Nol. Kenaikan ini disebabkan Perseroan menerima pendapatan diterima dimuka untuk sewa hotel milik Perseroan dimasa yang akan datang.

Perbandingan posisi Pendapatan Diterima Dimuka pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Pendapatan Diterima Dimuka pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka per 31 Desember 2018 sebesar Nol tetap dibandingkan dengan Pendapatan Diterima Dimuka per 31 Desember 2017 sebesar Nol. Dalam hal ini, tidak terjadi perubahan.

UTANG BANK

Perbandingan posisi Utang Bank pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Utang Bank pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Utang Bank per 31 Mei 2020 sebesar Rp22.277.000.000 tetap dibandingkan dengan Utang Bank per 31 Desember 2019. Dalam hal ini, tidak terjadi perubahan.

Perbandingan posisi Utang Bank pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Utang Bank pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Utang Bank per 31 Desember 2019 sebesar Rp22.277.000.000 tetap dibandingkan dengan Utang Bank per 31 Desember 2018 sebesar Rp22.277.000.000. Dalam hal ini, tidak terjadi perubahan.

Perbandingan posisi Utang Bank pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Utang Bank pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Utang Bank per 31 Desember 2018 sebesar Rp22.277.000.000 tetap dibandingkan dengan Utang Bank per 31 Desember 2017 sebesar Rp22.277.078.439. Dalam hal ini, tidak terjadi perubahan yang signifikan.

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Modal saham ditempatkan dan disetor penuh	50.000.000.000	50.000.000.000	36.000.000.000	36.000.000.000
Surplus Revaluasi	-	-	-	-
Akumulasi Rugi	(14.359.001.649)	(14.442.113.119)	(15.260.416.136)	(13.887.096.852)
Jumlah Ekuitas	35.640.998.351	35.557.886.881	20.739.583.864	22.112.903.148

EKUITAS

Perbandingan posisi Ekuitas pada tanggal 31 Mei 2020 dengan posisi jumlah Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019

Jumlah Ekuitas per 31 Mei 2020 sebesar Rp35.640.998.351 naik sebesar Rp83.111.470 atau 0,23% dibandingkan dengan ekuitas per 31 Desember 2019 sebesar Rp35.557.886.881. Dalam hal ini, kenaikan utamanya dikarenakan Perseroan memperoleh laba bersih sebesar Rp83.111.470 untuk periode lima bulan yang berakhir tanggal 31 Mei 2020.

Perbandingan posisi Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019 dengan posisi Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018

Jumlah Ekuitas per 31 Desember 2019 sebesar Rp35.557.886.881 naik sebesar Rp14.818.303.017 atau 71,45% dibandingkan dengan ekuitas per 31 Desember 2018 sebesar Rp20.739.583.864. Dalam hal ini, kenaikan utamanya disebabkan karena pada tahun 2019 terdapat setoran modal sebesar Rp14.000.000.000.

Perbandingan posisi Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018 dengan posisi Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017

Jumlah Ekuitas per 31 Desember 2018 sebesar Rp20.739.583.864 turun sebesar Rp1.373.319.284 atau 6,21% dibandingkan dengan ekuitas per 31 Desember 2017 sebesar Rp22.112.903.148. Dalam hal ini, tidak terdapat perubahan signifikan dan penurunan utamanya disebabkan terdapat beban penyusutan sebesar Rp1.437.783.310 pada tahun 2018.

LAPORAN ARUS KAS PERSEROAN

Likuiditas dan, Sumber Daya Modal dan Sumber Pendanaan

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perseroan memiliki kas dan bank sebesar Rp10.358.356. Selama tiga tahun terakhir, sumber likuiditas utama Perseroan adalah dari setoran modal dan utang bank. Penggunaan dana utama Perseroan adalah untuk Perseroan utamanya operasional hotel milik Perseroan. Apabila Perseroan tidak menghasilkan arus kas dari operasi yang cukup dan dengan mempertimbangkan kondisi pasar, Perseroan masih memiliki sumber pendanaan lain yaitu setoran modal.

Pola arus kas dengan karakteristik bisnis Perseroan dan siklus bisnis Emiten Skala Kecil dan Emiten Skala Menengah adalah terdiri dari aktivitas Operasi, Aktivitas Investasi dan Aktivitas Pendanaan.

Arus kas Perseroan utama bersumber dari pendapatan hotel (kamar, sewa ruangan dan restoran, serta jasa lainnya (seperti laundry). Pendapatan tersebut diatas setelah dikurangi biaya operasional yang akan menghasilkan arus kas operasional.

Selanjutnya untuk arus kas dari aktivitas investasi berasal dari perolehan aset tetap dan pembayaran uang muka pembelian aset tetap.

Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan berasal dari penambahan modal saham dan penerimaan pinjaman dari pihak berelasi.

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai arus kas Perseroan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 dan 2018, serta untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei		Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Arus Kas dari Aktivitas Operasi	34.247.868	164.627.362	3.114.947.746	(2.252.279.964)	(2.190.997.496)
Arus Kas dari Aktivitas Investasi	-	-	(15.880.481.400)	1.019.760.237	2.191.866.135
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan	-	(153.617.573)	12.755.960.821	1.244.039.179	-
Kenaikan (Penurunan) Kas dan Bank	34.247.868	(153.617.573)	(9.572.833)	11.519.452	868.639
Arus Kas Proforma dari Entitas yang Bergabung	-	-	-	-	-
Kas dan Bank Awal Tahun	10.358.356	19.931.189	19.931.189	8.411.737	7.543.098
Kas dan Bank Akhir Tahun	44.606.224	30.940.978	10.358.356	19.931.189	8.411.737

Tingkat likuiditas mencerminkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas jangka pendeknya dengan sumber daya modal yang dimilikinya.

Sumber dan Jumlah Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dan periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019

Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Operasi untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 adalah sebesar Rp34.247.868 turun sebesar Rp130.379.493 atau 79% dari Arus Kas digunakan untuk Aktivitas Operasi untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp164.627.361. Tidak terdapat perubahan signifikan.

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan satu tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018

Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Operasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp3.114.947.746 naik sebesar Rp5.367.227.710 atau 172,31% dari Arus Kas digunakan untuk Aktivitas Operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar (Rp2.252.279.964). Hal ini terutama dikarenakan adanya penerimaan dari pelanggan melalui pendapatan Hotel milik Perseroan pada tahun 2019.

Perbandingan arus kas dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017

Arus Kas (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar (Rp2.252.279.964) naik sebesar Rp61.282.468 atau 2,80% dari Arus Kas Diperoleh dari untuk Aktivitas Operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar (Rp2.190.997.496). Hal ini terutama dikarenakan pada tahun 2018 Perseroan membayar beban bunga bank sebesar Rp2.226.665.551.

Sumber dan Jumlah Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dan periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019

Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Investasi untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 adalah sebesar nihil, tidak ada kenaikan atau penurunan dari Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Investasi tahun berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar nihil.

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan satu tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018

Arus Kas (Diperoleh dari) Aktivitas Investasi yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar (Rp15.880.481.400) turun sebesar Rp16.900.241.637 atau 1657,28% dari Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Investasi tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp1.019.760.237. Hal ini terutama dikarenakan adanya pada tahun 2019 Perseroan melakukan perolehan Aset Tetap berupa tanah sebesar Rp14.000.000.000.

Perbandingan arus kas dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017

Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.019.760.237. turun sebesar Rp1.172.105.898 atau 53,48% dari tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp2.191.866.135. Hal ini dikarenakan pada tahun 2018 Perseroan belum melakukan operasional Hotel.

Sumber dan Jumlah Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 dan periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019

Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan untuk lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 adalah sebesar nihil, perubahan sebesar Rp153.617.573 atau 100% dari periode lima bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp153.617.573. Hal ini terutama dikarenakan adanya pembayaran utang kepada pihak berelasi pada periode lima bulan yang berakhir tanggal 31 Mei 2019.

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan satu tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018

Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp12.755.960.821 naik sebesar Rp11.511.921.642 atau 925% dari tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Nol. Hal ini terutama dikarenakan oleh adanya perolehan aset tetap berupa tanah oleh Perseroan sebesar Rp14.000.000.000.

Perbandingan arus kas dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017

Arus Kas Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp1.244.039.179 naik dari tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Nihil. Hal ini terutama terdapat pemberian utang lain-lain dari pihak berelasi di tahun 2018 untuk kegiatan usaha Perseroan.

RASIO KEUANGAN

Keterangan	31 Mei		31 Desember	
	2020	2019	2018	2017
Rasio Profitabilitas				
Laba/(rugi) bruto/pendapatan	-	28,24%	-	-
Laba/(rugi) bruto/jumlah aset	-1,69%	2,19%	-3,15%	-3,01%
Laba/(rugi) bruto/jumlah ekuitas	-2,78%	3,64%	-6,71%	-6,05%
Laba/(rugi) periode/tahun berjalan/pendapatan	-	17,85%	-	-
Laba/(rugi) periode/tahun berjalan/jumlah aset	0,14%	1,38%	-3,10%	-3,17%
Laba/(rugi) periode/tahun berjalan/jumlah ekuitas	0,23%	2,30%	-6,62%	-6,37%
Likuiditas				
Aset lancar/liabilitas jangka pendek	0,07	0,06	0,02	0,06
Solvabilitas				
Jumlah liabilitas/jumlah ekuitas	0,64	0,66	1,13	1,01

Keterangan	31 Mei	31 Desember		
	2020	2019	2018	2017
Jumlah liabilitas/jumlah aset	0,39	0,40	0,53	0,50
Pertumbuhan				
Pendapatan	-	100%	-	-
Beban Pokok Pendapatan	-26%	136%	4%	100%
Laba bruto	-121%	208%	4%	100%
Laba sebelum beban pajak	151%	268%	-2%	100%
Laba periode/tahun berjalan	151%	268%	-2%	100%
Laba komprehensif periode/tahun berjalan	151%	268%	-3%	100%
Aset	-1,16%	34%	-0,29%	100%
Liabilitas	-3,25%	0,36%	5%	100%
Ekuitas	-1,16%	34%	-0,29%	100%

SOLVABILITAS DAN RENTABILITAS

Rasio keuangan adalah suatu rumusan secara sistematis dari hubungan antara suatu jumlah variabel tertentu dengan jumlah tertentu lainnya untuk memberikan petunjuk dan indikator dan gejala yang timbul di sekitar kondisi yang melingkupinya. Dalam pembahasan tentang analisis rasio keuangan Perseroan mencakup rasio Solvabilitas Aset dan Ekuitas, Imbal Hasil Aset Aset dan Ekuitas.

SOLVABILITAS

Solvabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh kewajiban yang dihitung dengan cara membandingkan jumlah liabilitas dengan jumlah aset atau jumlah ekuitas.

Solvabilitas Ekuitas

Rasio solvabilitas ekuitas Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 adalah 0,64x

Rasio solvabilitas ekuitas Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah 0,66x dan untuk 31 Desember 2018 dan 2017 adalah 1,13x dan 1,01x.

Solvabilitas Aset

Rasio solvabilitas aset perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 adalah 0,39x

Rasio solvabilitas aset Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 adalah 0,40x dan untuk 31 Desember 2018 dan 2017 adalah 0,53x dan 0,50x.

Perseroan menghadapi ketidakpastian kondisi ekonomi yang diakibatkan jumlah liabilitas jangka pendek melebihi aset lancar pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017. Perusahaan telah mengambil kebijakan dan langkah-langkah untuk mengatasi kondisi tersebut, diantaranya:

1. Melakukan restrukturisasi utang bank kepada PT Bank KEB Hana Indonesia. Pihak Bank telah menyetujui perpanjangan jatuh tempo dari yang semula tanggal 25 Juli 2020, diperpanjang 12 bulan menjadi tanggal 25 Juli 2021.
2. Melakukan Kerjasama investasi dengan PT Wahana Makmur Jaya (WMJ) dalam pembangunan infrastruktur dan interior Artotel Kelapa Gading dan melakukan percepatan operasional hotel yang direncanakan beroperasi mulai semester 1 tahun 2021.
3. Melakukan pembukaan Kembali operasional Hotel Vue Palace sejak tanggal 15 Juli 2020.
4. Melakukan pengembangan bisnis, memperbaiki dan menambah sumber penghasilan serta memperoleh tambahan modal disetor dari pemegang saham.

IMBAL HASIL EKUITAS

Imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan untuk menghasilkan laba komprehensif yang dihitung dengan cara membandingkan laba periode 5 (lima) bulan berjalan dengan jumlah ekuitas. Rasio imbal hasil ekuitas Perseroan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 adalah 0,23%

Imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan untuk menghasilkan laba komprehensif yang dihitung dengan cara membandingkan laba periode 1 (satu) tahun berjalan dengan jumlah ekuitas. Rasio imbal hasil ekuitas Perseroan yang berakhir ada tanggal 31 Desember 2019 adalah 2,30% dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah -6,62%, dan -6,37%.

IMBAL HASIL ASET

Imbal hasil aset menunjukkan kemampuan aset produktif Perseroan untuk menghasilkan laba yang dihitung dengan cara membandingkan laba periode 5 (lima) bulan berjalan dengan jumlah aset. Rasio imbal hasil aset Perseroan untuk periode 5 (lima) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2020 adalah 0,14%

Imbal hasil aset menunjukkan kemampuan aset produktif Perseroan untuk menghasilkan laba yang dihitung dengan cara membandingkan laba periode 1 (satu) tahun berjalan dengan jumlah aset. Rasio imbal hasil aset Perseroan untuk tahun yang berakhir ada tanggal 31 Desember 2019 adalah 1,38% dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah -3,10%, dan -3,17%.

KOMITMEN INVESTASI BARANG MODAL

Perseroan memiliki komitmen investasi barang modal dengan detail sebagai berikut :

Perjanjian Kerjasama Investasi Nomor: 001/WMJ-PPJ/V/2020 tanggal 14 Mei 2020 antara PT Wahana Makmur Jaya (Pihak Pertama) dan Perseroan (Pihak Kedua) untuk mengadakan kerjasama di bidang investasi jasa perhotelan dimana Pihak Pertama bersedia untuk menyerahkan area seluas +/- 3.105 m² di Lantai 9, 10 dan 11 Gedung CITI HUB kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bersedia untuk membangun dan memiliki infrastruktur bersama interior hotel dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menyediakan modal kerja untuk hotel yang akan bertempat di lantai 9, 10 dan 11 Gedung CITI HUB tersebut ("Hotel"). Pembangunan ini direncanakan akan dimulai pada semester 2 (dua) tahun 2020 dan ditargetkan akan beroperasi pada semester 1 (satu) tahun 2021.

Maksud dan tujuan dari perjanjian ini adalah kerjasama investasi antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua dalam kegiatan pembangunan infrastruktur dan interior Hotel serta penyediaan modal kerja Hotel oleh Pihak Kedua di Gedung CITI HUB milik Pihak Pertama dengan nilai investasi sebesar Rp 21.400.000.000,- (dua puluh satu miliar empat ratus satu juta Rupiah). Perjanjian ini berlaku efektif sejak ditandatanganinya oleh Para Pihak dan akan terus berlaku dan mengikat Para Pihak sampai dengan 10 (sepuluh) tahun berikut seluruh perubahan-perubahan dan perpanjangan-perpanjangan serta pembaharuannya, dan akan diperpanjang secara otomatis berdasarkan kesepakatan Para Pihak ("Jangka Waktu Perjanjian"), kecuali disepakati lain oleh Para Pihak secara tertulis.

Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan pertentangan perbedaan atau perselisihan yang mungkin timbul antara Para Pihak secara musyawarah untuk mufakat; Apabila perbedaan pendapat dan atau perselisihan yang timbul antara Para Pihak tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan tidak dapat ditemukan jalan keluarnya, maka Para Pihak akan menyelesaikannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

KEJADIAN ATAU TRANSAKSI YANG TIDAK NORMAL DAN JARANG TERJADI

Tidak terdapat kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang dilaporkan dalam laporan keuangan tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah diaudit Akuntan Publik. Sementara itu, untuk laporan periode setelah tanggal laporan keuangan telah diungkapkan dalam laporan keuangan Catatan 29, yang menjelaskan tentang kondisi perekonomian yang tidak pasti akibat penyebaran virus corona (Covid-19) di Indonesia.

KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM BIDANG FISKAL, MONETER, EKONOMI PUBLIK, DAN POLITIK

Tidak terdapat kebijakan pemerintah dan institusi lainnya dalam bidang fiskal, moneter, ekonomi publik, dan politik yang berdampak langsung terhadap kegiatan usaha dan investasi Perseroan.

KEJADIAN MATERIAL SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN

Tidak terdapat kejadian material yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan dan laporan Akuntan Publik.

V. FAKTOR RISIKO

Faktor risiko yang diungkapkan dalam uraian berikut merupakan yang material dan telah dilakukan pembobotan serta disusun dari bobot yang paling berat sampai bobot yang paling ringan dampaknya dari masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan yang menjalankan kegiatan usaha di bidang perdagangan umum, industri dan jasa.

A. Risiko Utama Terkait Kegiatan Usaha Perseroan

Risiko Persaingan Usaha

Sebagai sebuah entitas bisnis, persaingan tentu merupakan bagian tidak terpisahkan dari kegiatan usaha. Persaingan usaha jasa dan perhotelan dapat timbul antara lain dalam hal lokasi, fasilitas, pelayanan maupun harga. Di Bandung, terdapat banyak hotel dan villa yang menawarkan pelayanan dan fasilitas yang setaraf dengan hotel dan villa Perseroan dan sangat dimungkinkan adanya kompetisi yang ketat terhadap harga yang akan ditawarkan kepada para calon wisatawan. Hal ini dapat berpengaruh negatif pada laba Perseroan dan kinerja keuangan Perseroan secara keseluruhan.

B. Risiko Terkait Kegiatan Usaha Perseroan

1. Risiko Permodalan

Kegiatan usaha Perseroan merupakan kegiatan usaha yang memerlukan cukup banyak modal. Hal ini disebabkan kebutuhan anggaran biaya yang cukup signifikan agar dapat menjalankan keperluan usaha Perseroan seperti melakukan pembebasan tanah dan pembangunan. Dengan demikian, diperlukan pendanaan yang cukup secara eksternal oleh Perseroan agar dapat membiayai modal kerja sebagai komponen pendukung perkembangan kegiatan usaha. Pendapatan pendanaan eksternal tersebut sangat bergantung terhadap tingkat suku bunga, kesuksesan kegiatan usaha Perseroan, ketentuan pajak, ketersediaan kredit dari pemberi pinjaman, kondisi ekonomi dan pasar modal secara umum yang berhubungan dengan rencana Perseroan untuk memperoleh pendanaan serta kondisi politik di Indonesia.

2. Risiko Lingkungan

Hotel di Perseroan berada di Jalan Otto Iskandar Dinata suatu daerah yang masih sarat hubungannya dengan masyarakat sekeliling dan terletak berdampingan dengan rumah dinas gubernur Jawa Barat. Akibat dari dibangunnya hotel dan tempat pariwisata di sekitarnya berdampak terhadap sanitasi warga sekitar. Banyak lokasi di sepanjang jalan yang berdekatan dengan wilayah dari tempat hiburan tersebut dipenuhi oleh sampah dari pengunjung. Hal ini sempat menjadi protes masyarakat terhadap pengembangan tempat pariwisata di wilayah tersebut.

3. Risiko Wabah Penyakit

Risiko lain yang juga berpotensi menghambat datangnya wisatawan lokal maupun asing ke Indonesia, khususnya Bandung, adalah risiko wabah penyakit seperti COVID-19 yang terjadi pada tahun 2020 mengakibatkan tingkat hunian hotel di Jawa Barat turun menjadi 50,15% (sumber data: Badan Pusat Statistik - Tingkat Penghuni Kamar Hotel Bintang di Indonesia Februari 2020). Selain COVID-19 wabah Severe Acute Respiratory Syndrome (SARS) yang terjadi pada tahun 2003 juga mengakibatkan tingkat hunian hotel di Indonesia turun menjadi 35% (sumber data: TEMPO Interactive, Mei 2003). Selain COVID-19 dan SARS juga ada wabah Flu Burung. Adanya virus ini juga berdampak besar terhadap wisatawan asing yang datang ke Indonesia begitu juga dengan wisatawan lokal yang ingin bepergian ke suatu tempat. Adanya wabah penyakit menular seperti itu berpotensi menurunkan kedatangan wisatawan ke Indonesia termasuk Bandung sebagai salah satu destinasi yang pada nantinya akan menurunkan pendapatan usaha Perseroan.

4. Risiko Terminasi Perjanjian Sewa Lahan

Perseroan memiliki gedung hotel yang didirikan di atas lahan sewaan dengan kontrak jangka panjang selama 30 (tiga puluh) tahun, yang mana perjanjian sewa menyewa tersebut telah dimulai dari tahun 2011 dan akan berakhir pada tahun 2041. Terdapat kemungkinan pemilik lahan dapat melakukan terminasi terhadap perjanjian sewa lahan dengan berbagai alasan. Jika pemilik lahan melakukan terminasi terhadap perjanjian sewa lahan, maka hotel Perseroan tidak dapat beroperasi karena gedung hotel Perseroan yang berdiri di atas lahan sewaan akan menjadi hak milik pemilik lahan untuk di gunakan atau dirubuhkan. Terhentinya operasi hotel Perseroan akan menurunkan pendapatan serta dapat menimbulkan dampak negatif terhadap kegiatan usaha, pertumbuhan, dan laba Perseroan.

5. Risiko Kerusakan Aset Tetap Perseroan

Terdapat kemungkinan terdapat gangguan kegiatan usaha berupa kerusakan berat pada sebagian besar aset tetap Perseroan, yang mana apabila terjadi secara bersamaan dan dalam jangka waktu yang lama dapat menyebabkan timbulnya kerugian. Kejadian kerusakan aset tetap tersebut dapat berdampak negatif terhadap kegiatan usaha, kondisi keuangan, kinerja dan prospek Perseroan.

6. Risiko Perubahan Teknologi

Di zaman yang serba digital, mengikuti perkembangan teknologi sangatlah penting. Bisnis perhotelan harus sanggup bersaing dengan tipe-tipe akomodasi berbasis aplikasi. Selain itu, Perseroan harus selalu memperbarui sistem transaksi, pengelolaan persediaan dan proses reservasi. Kesalahan dalam sistem dapat menyebabkan ketidakefisienan dan mengakibatkan ketidaknyamanan. Sistem teknologi informasi Perseroan juga rawan diserang oleh virus atau gangguan yang terjadi karena kesalahan daya manusia. Setiap kerusakan pada sistem teknologi Perseroan dapat berdampak material terhadap kegiatan operasional Perseroan.

7. Risiko atas Kondisi Sosial, Politik, dan Keamanan

Risiko yang dimaksud adalah kondisi stabilitas politik Indonesia yang diwarnai oleh demonstrasi dan sering kali diikuti dengan huru-hara. Perubahan kondisi politik dapat terjadi di daerah Indonesia termasuk Bandung. Contoh kasus yang sedang terjadi adalah nilai jual tiket maskapai yang sangat fluktuatif. Hal ini menyebabkan wisatawan lokal lebih memilih ke luar negeri dibandingkan dengan berwisata di negara sendiri.

Mengingat saat ini usaha Perseroan seluruhnya berada di Bandung, kondisi keamanan di Bandung menjadi perhatian khusus bagi Perseroan. Ancaman terorisme yang kerap terjadi di Indonesia dapat menghambat khususnya tamu pengunjung ke Bandung Selain itu dengan segmen pasar Perseroan dari kalangan menengah ke atas tentunya memiliki fleksibilitas untuk mengganti tujuan sesuai keinginan mereka. Lokasi hotel Perseroan yang dekat dengan rumah dinas gubernur Jawa Barat memiliki probabilitas untuk menjadi sasaran huru-hara dan terorisme juga menjadi faktor pertimbangan pengunjung.

8. Risiko atas intervensi pemerintah pusat dan daerah dalam bentuk perubahan regulasi pada periode tertentu

Kegiatan usaha Perseroan sangat bergantung pada hukum dan peraturan perundangan yang diberikan oleh regulasi pemerintah pusat dan pemerintah daerah terutama dalam hal perubahan, perijinan, suku bunga, perpajakan, zonasi, ketenagakerjaan. Hukum dan peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh institusi Pemerintah dapat mempengaruhi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya, khususnya yang berkaitan secara langsung dengan industri pariwisata secara keseluruhan maupun pariwisata Bandung. Kebijakan terkait dengan industri pariwisata secara keseluruhan seperti Surat Edaran Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi (PAN-RB) Nomor 11 Tahun 2014 tentang Pembatasan Kegiatan Pertemuan/Rapat di Luar Kantor tanggal 17 November 2014 dapat mempengaruhi pendapatan Perseroan.

Perseroan diwajibkan untuk mengikuti setiap peraturan tertentu yang berlaku baik dari Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat contohnya mengenai pengembangan lahan. Kebijakan strategis pemerintah pada sektor industri bisnis Perseroan dapat mempengaruhi kegiatan usaha serta prospek usaha Perseroan.

9. Risiko Investasi dan Aksi Korporasi

Risiko investasi atau aksi korporasi dapat timbul jika Perseroan tidak melakukan studi dan mengamati aktivitas investasi atau aksi korporasi dengan teliti dan cermat. Ketidaktelitian dan kecermatan Perseroan dapat berdampak pada kerugian atas investasi atau aksi korporasi yang dilaksanakannya. Hal tersebut mengakibatkan dampak yang kurang baik pada posisi keuangan maupun kinerja keuangan Perseroan.

C. Risiko Umum

1. Risiko Perekonomian Makro dan Global

Perubahan kondisi perekonomian dunia tentunya ikut mempengaruhi kinerja Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung karena sebagian tamu yang datang ke hotel Perseroan adalah wisata asing. Walaupun Perseroan memiliki target wisatawan menengah ke bawah, namun tetap terdapat resiko sebagai dampak dari setiap perubahan keadaan ekonomi di negara asal wisatawan tersebut. Perubahan secara negatif pada pertumbuhan ekonomi, tingkat suku bunga dan tingkat inflasi dan fluktuasi nilai tukar yang terjadi di suatu negara dapat mengurangi minat calon wisatawan termasuk Indonesia khususnya Bandung.

Perlambatan perekonomian yang terjadi di domestik dan internasional dapat berakibat pada penurunan tingkat okupansi kamar, ruang meeting, dan penggunaan ballroom, serta penurunan wisatawan asing maupun domestik

yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan maupun usaha Perseroan. Pertumbuhan ekonomi pada dalam negeri serta internasional yang melemah dapat memberikan dampak material yang bersifat negatif bagi kelangsungan arus kas, kondisi keuangan, bisnis, prospek dan kinerja usaha Perseroan.

2. Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, tidak tertutup kemungkinan timbulnya gugatan hukum dari pihak ketiga kepada Perseroan antara lain kemungkinan adanya gugatan hukum dalam ketidaksesuaian layanan hotel Perseroan terhadap klien atau pengunjung hotel, atau tuntutan dari pihak lain seperti pelanggan. Apabila terdapat gugatan yang dimenangkan oleh pihak penggugat, maka hal tersebut akan berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan dan kinerja operasional Perseroan.

3. Risiko Likuiditas

Perseroan menghadapi risiko likuiditas apabila Perseroan tidak mempunyai arus kas yang memadai guna mencukupi pemenuhan kebutuhan operasional dan kewajiban keuangan pada saat jatuh tempo. Kegagalan Perseroan dalam mengelola arus kas sebagai pemenuhan kegiatan operasional dan kewajiban keuangan pada saat jatuh tempo memberikan dampak yang buruk pada kegiatan operasional dan kegiatan usaha Perseroan.

4. Risiko Kegagalan Perseroan Memenuhi Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Dalam Industrinya

Perseroan mempunyai kewajiban untuk mengikuti peraturan yang berkenaan dengan peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah mengenai usaha pariwisata dan perhotelan yang sejalan dengan kegiatan usaha Perseroan. Perseroan diharuskan untuk mempunyai izin yang dibutuhkan untuk menjalankan kegiatan usaha Perseroan serta memperpanjang atau memperbaharui izin tersebut apabila masa berlakunya sudah kadaluarsa. Seandainya Perseroan urung dalam memperoleh atau memperbaharui izin yang dibutuhkan maka dapat berdampak negatif pada kondisi keuangan, kegiatan usaha serta prospek usaha dan kondisi keuangan Perseroan.

5. Risiko Nilai Tukar Valuta Asing

Hingga saat Prospektus ini diterbitkan, seluruh kegiatan bisnis Perseroan dilakukan menggunakan mata uang Rupiah, namun apabila di masa yang akan datang terdapat transaksi bisnis Perseroan yang dilakukan menggunakan valuta asing, maka Perseroan akan terekspos dengan risiko nilai tukar valuta asing, yang mana apabila terjadi penurunan nilai mata uang Rupiah dapat memberikan dampak pada kinerja keuangan Perseroan.

D. Risiko Terkait Investasi Saham Perseroan

1. Risiko tidak likuidnya saham yang ditawarkan pada Penawaran Umum ini

Meskipun Perseroan akan mencatatkan sahamnya di BEI, tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan bahwa saham Perseroan akan dimiliki satu atau beberapa pihak tertentu yang tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder.

2. Fluktuasi Harga Saham Perseroan

Harga saham Perseroan setelah Penawaran Umum dapat mengalami fluktuasi sehingga diperdagangkan dibawah harga penawaran saham, yang disebabkan oleh:

- Kinerja aktual operasional dan keuangan Perseroan berbeda dengan ekspektasi calon investor atau analis;
- Adanya keterbukaan informasi atas transaksi yang sifatnya material yang diumumkan Perseroan, termasuk dalam hal adanya keterlibatan Perseroan dalam kasus hukum yang berdampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan;
- Perubahan kondisi Pasar Modal Indonesia yang berfluktuasi, baik karena faktor domestik maupun pengaruh pasar modal negara lain;
- Perubahan kondisi makroekonomi Indonesia maupun industri properti pada khususnya.

3. Pembagian Dividen

Pembayaran dividen di masa depan tergantung dari kemampuan Perseroan untuk menghasilkan laba. Tidak dapat dijamin atau dipastikan, bahwa setelah Penawaran Umum ini, investor akan memperoleh dividen, hal ini dapat disebabkan karena Perseroan membukukan kerugian bersih atau laba bersih Perseroan ditahan untuk pengembangan usaha di masa mendatang. Perseroan juga tidak dapat menjamin bahwa dividen akan dibagikan dalam jumlah yang sama setiap tahunnya.

Lebih lanjut, kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha di masa yang akan datang juga dapat mempengaruhi keputusan Perseroan untuk tidak membagikan dividen, dimana laba yang terkumpul akan digunakan Perseroan sebagai dana internal bagi pengembangan usaha.

MITIGASI RISIKO

Keterangan mengenai mitigasi dari masing-masing risiko usaha Perseroan telah diungkapkan pada Bab VIII pada Prospektus ini.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA FAKTOR RISIKO USAHA DAN RISIKO UMUM TELAH DISUSUN DARI BOBOT RISIKO PALING BERAT SAMPAI BOBOT PALING RINGAN YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

VI. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Terdapat kejadian penting yang tidak berdampak material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tertanggal 27 Juli 2020 atas laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan dan Rekan dengan pendapat Wajar Tanpa Modifikasian dalam semua hal yang material yang ditandatangani oleh Maurice Ganda Nainggolan, CPA. Kejadian penting yang tidak berdampak tersebut adalah keberadaan laporan keuangan interim per tanggal 31 Mei 2020 dan untuk periode lima bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, serta tidak terdapat fakta material terkait Laporan Keuangan Interim tersebut.

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

1. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

1.1. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT Planet Properindo Jaya" No. 1, tanggal 7 Juni 2003, yang diperbaiki dengan Akta Perubahan Nomor: 1 tanggal 13 Agustus 2003, keduanya dibuat di hadapan Lili Sugianto, SH, Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No C-22912 HT.01.01 TH 2003 tanggal 26 September 2003, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan TDP Nomor: 101115009500 di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Bandung di bawah Nomor: 481/BH.10.11/X/2003 tanggal 10 Oktober 2003, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 2 tanggal 6 Januari 2004, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 215.

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

Permodalan	Nilai Nominal Rp100.000,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	10.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan			
Tn. Ediwarna Widjaja	1.375	137.500.000	55,00
Tn. Eksan Harjanto Widjaja (Widjaya)	1.125	112.500.000	45,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor	2.500	250.000.000	100,00
Modal dalam Portepel	7.500	750.000.000	

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, termasuk perubahan atas seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan untuk disesuaikan dengan ketentuan UUPT dan Peraturan No. IX.J.1 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang Melakukan Penawaran Umum Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, sebagaimana yang tercantum dalam akta-akta sebagai berikut:

1.2. Maksud dan Tujuan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Planet Properindo Jaya Nomor: 80 tanggal 21 April 2020, dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0032169.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminkabum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0200097 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Nomor: AHU-AH.01.03-0200100 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0073732.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, maka:

- i. Maksud dan tujuan Perseroan ialah Pariwisata
- ii. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - KBLI 55113; Hotel Bintang Tiga
Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.
 - KBLI 56101; Restoran
Kelompok ini mencakup jenis usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum ditempat usahanya, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan sebagai restoran/rumah makan dari instansi yang membinanya.

- KBLI 64200; Aktivitas Perusahaan Holding
Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
- KBLI 70201; Aktivitas Konsultasi Pariwisata
Kelompok ini mencakup kegiatan konsultan pariwisata, antara lain penyampaian pandangan, saran, penyusunan studi kelayakan, perencanaan, pengawasan, manajemen dan penelitian di bidang kepariwisataan.

1.3. Perkembangan Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

Susunan para pemegang saham Perseroan tidak mengalami banyak perubahan dalam 2 (dua) tahun terakhir. Perubahan riwayat permodalan dan susunan para pemegang saham Perseroan terjadi pada tahun 2019. Tidak terjadi perubahan struktur permodalan dan susunan para pemegang saham Perseroan pada tahun 2018. Sedangkan, perubahan permodalan Perseroan pada tahun 2020 adalah terkait dengan rencana Penawaran Umum Perseroan. Berikut merupakan perkembangan struktur dan kepemilikan saham Perseroan sejak dua tahun terakhir sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan:

Tahun 2019

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 223 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, SH, M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0107685.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0376748 tanggal 23 Desember 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar, dan Nomor: AHU-AH.01.03-0376749 tanggal 23 Desember 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0248068.AH.01.11 Tahun 2019 tanggal 23 Desember 2019, Para Pemegang Saham telah menyetujui:

Persetujuan atas penjualan seluruh saham milik Tuan Hartono Tanujaya kepada Tuan Antonyo Hartono Tanujaya sebanyak 20.430 (dua puluh ribu empat ratus tiga puluh) saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.043.000.000,- (dua miliar empat puluh tiga juta Rupiah), berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham antara Tuan Hartono Tanujaya dan Tuan Antonyo Hartono Tanujaya, tertanggal 18 Desember 2019, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, serta telah dicatat dalam buku daftar (waarmerking) Nomor: 445/WAR/Ynot/XII/2019 tanggal 23 Desember 2019 oleh Yunita Aristina, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara.

Sehingga setelah pengalihan saham tersebut terlaksana, susunan pemegang saham Perseroan yang baru menjadi sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp100.000,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	360.000	36.000.000.000	
Modal Ditempatkan			
PT Wahana Tata Bangun	339.570	33.957.000.000	94,325
Antonyo Hartono Tanujaya	20.430	2.043.000.000	5,675
Total Modal Ditempatkan dan Disetor	360.000	36.000.000.000	100,000
Modal dalam Portepel	-	-	

Kemudian setelah dilakukannya pengalihan saham tersebut, para pemegang saham Perseroan memberikan persetujuan atas perubahan modal dasar yang semula sebesar Rp 36.000.000.000,- (tiga puluh enam miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah), dan peningkatan modal ditempatkan maupun modal disetor yang semula sebesar Rp 36.000.000.000,- (tiga puluh enam miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp 50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah), sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu Rupiah).

- Modal ditempatkan : Rp 50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 500.000 (lima ratus ribu) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu Rupiah).
- Modal disetor : Rp 50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 500.000 (lima ratus ribu) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu Rupiah).

Struktur permodalan Perseroan setelah peningkatan modal disetor dan ditempatkan yang telah diambil bagian dan disetor secara tunai oleh PT Wahana Tata Bangun beserta komposisinya adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp100.000,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	1.500.000	150.000.000.000	
Modal Ditempatkan			
PT Wahana Tata Bangun	479.570	47.957.000.000	95,914
Antonyo Hartono Tanujaya	20.430	2.043.000.000	4,086
Total Modal Ditempatkan dan Disetor	500.000	50.000.000.000	100,000
Modal dalam Portepel	1.000.000	100.000.000.000	

Tahun 2020

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Planet Properindo Jaya Nomor: 80 tanggal 21 April 2020, dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0032169.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0200097 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Nomor: AHU-AH.01.03-0200100 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0073732.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui antara lain:

Persetujuan pemecahan nilai nominal saham (stock split) dengan mengubah ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Anggaran Dasar Perseroan menjadi Rp 80,- (delapan puluh Rupiah), sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

- Modal Dasar : Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 1.875.000.000 (satu miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 80,- (delapan puluh Rupiah).
- Modal Ditempatkan : Rp 50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 625.000.000 (enam ratus dua puluh lima juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 80,- (delapan puluh Rupiah).
- Modal Disetor : Rp 50.000.000.000,- (lima puluh miliar Rupiah) yang terbagi atas 625.000.000 (enam ratus dua puluh lima juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 80,- (delapan puluh Rupiah).

Permodalan	Nilai Nominal Rp80,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	1.875.000.000	150.000.000.000	
Modal Ditempatkan			
PT Wahana Tata Bangun	599.462.500	47.957.000.000	95,91
Antonyo Hartono Tanujaya	25.537.500	2.043.000.000	4,09
Total Modal Ditempatkan dan Disetor	625.000.000	50.000.000.000	100,00
Modal dalam Portepel	1.250.000.000	100.000.000.000	

Berdasarkan Akta No. 80 tanggal 21 April 2020 tersebut, para pemegang saham Perseroan antara lain telah menyetujui: (i) Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada Masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia serta mengubah

status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, sehingga selanjutnya nama Perseroan menjadi Perseroan Terbatas:

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk

Serta (ii) Menyetujui pencatatan seluruh saham-saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan pada Bursa Efek Indonesia, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia; (iii) Menyetujui pemecahan nilai nominal saham (stock split) dengan mengubah ketentuan Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan menjadi Rp 80,- (Delapan Puluh Rupiah); (iv) Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 267.856.800 (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus) saham baru yang merupakan sekitar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum dengan nilai nominal masing-masing Rp 80,- (Delapan Puluh Rupiah), dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan; (v) Menyetujui untuk melakukan penerbitan Waran Seri I Perseroan, sebanyak-banyaknya 212.053.300 (dua ratus dua belas juta lima puluh tiga ribu tiga ratus) saham baru yang merupakan sekitar 33,93% (tiga puluh tiga koma sembilan tiga persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum; (vi) Menyetujui pengangkatan Tuan WILMA WILLANTARA selaku Komisaris Independen Perseroan; (vii) Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris yaitu memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama, dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) selama masa jabatannya, dan mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru termasuk Komisaris Independen, terhitung sejak ditutupnya Rapat; (viii) Memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menentukan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dan kewenangan Dewan Komisaris tersebut dapat dilimpahkan kepada Direksi Perseroan; (ix) Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan, dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana dimaksud di atas, termasuk tetapi tidak terbatas pada: a. Membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, info memo atau offering circular dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan sebagaimana disyaratkan oleh dan berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal; b. Mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal; c. Mendaftarkan saham-saham dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut; d. Mengumumkan dalam surat kabar, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; e. Membuat dan menandatangani Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum, dan setiap perjanjian maupun dokumen lain yang diperlukan, beserta dengan perubahan-perubahannya masing-masing, sebagaimana yang disyaratkan oleh peraturan dan ketentuan yang berlaku, termasuk, namun tidak terbatas pada, peraturan-peraturan di bidang Pasar Modal maupun peraturan Bursa Efek Indonesia; f. Membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek bersifat ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia; g. Menunjuk para profesi penunjang dan Lembaga Penunjang Pasar Modal (termasuk tetapi tidak terbatas pada Konsultan Hukum, Notaris, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek); h. Membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan PT Bursa Efek Indonesia ("Bursa Efek Indonesia"), yang mana relevan; i. Memberi segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; j. Membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta, perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya; k. Meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi-instansi yang berwenang seluruhnya tanpa ada yang dikecualikan sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan Pasar Modal dan/atau Peraturan OJK dan/atau Peraturan Bursa Efek Indonesia; l. Hal-hal yang berkaitan; (x) Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi

untuk menyesuaikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan yang relevan setelah dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham untuk maksud tersebut menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat di hadapan notaris, melakukan pemberitahuan kepada, atau meminta persetujuan dari instansi yang berwenang, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia serta membuat segala akta, formulir, aplikasi, permohonan, surat pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan atau disyaratkan untuk keperluan atau tujuan tersebut; (xi) Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham tidak dapat dilaksanakan karena suatu sebab apapun, untuk melakukan segala tindakan serta menandatangani segala akta permohonan, aplikasi, pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan dalam rangka melakukan penyesuaian kembali Anggaran Dasar Perseroan serta segala izin, persetujuan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan dalam rangka penyesuaian kembali Anggaran Dasar Perseroan serta segala izin, persetujuan dan/atau dokumen lainnya terkait dengan atau yang dimiliki oleh Perseroan agar disesuaikan kembali dengan kondisi Perseroan sebelum dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham; (xii) Menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan) Nomor IX.J.1. Lampiran Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor 179/BL/2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik tanggal empat belas Mei tahun dua ribu delapan (14-05-2008), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal delapan Desember tahun dua ribu empat belas (8-12-2014) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal empat belas Maret tahun dua ribu tujuh belas (14-03-2017), Nomor: 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 32/POJK.04/2014 tanggal delapan Desember tahun dua ribu empat belas (08-12-2014) tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 034/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 035/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal dua puluh sembilan Desember tahun dua ribu empat belas (29-12-2014), Nomor: 38/POJK.04/2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberi Hak Memesan Terlebih Dahulu.

1.4. Dokumen Perizinan Perseroan

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan telah memiliki izin-izin dalam menjalankan kegiatan usahanya, seperti diungkapkan di bawah ini:

No.	Jenis Izin, Nomor dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang menerbitkan
1.	Nomor Induk Berusaha (NIB) Nomor: 9120407980168 tanggal 6 September 2019	Selama Operasional	Lembaga OSS
2.	Izin Usaha (Tanda Daftar Usaha Pariwisata) tanggal 30 Desember 2019	Selama Operasional	Lembaga OSS
3.	Izin Operasional/Komersial tanggal 30 Desember 2019	-	Lembaga OSS
4.	Izin Lokasi tanggal 13 April 2020	3 Tahun sejak Tanggal Terbit	Lembaga OSS
5.	Izin Lokasi (dengan Komitmen) tanggal 19 Mei 2020	Berlaku efektif setelah pemenuhan Komitmen sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga OSS
6.	Izin Lokasi (dengan Komitmen) tanggal 19 Mei 2020	Berlaku efektif setelah pemenuhan Komitmen sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan	Lembaga OSS
7.	Izin Lingkungan tanggal 13 April 2020	-	Lembaga OSS
8.	Nomor Pokok Wajib Pajak: 02.241.565.7-423.000	-	Kantor Pelayanan Pajak Bandung Cibeunying
9.	Surat Keterangan Terdaftar Nomor: PEM-1652/WPJ.09/KP.0303/2003 tanggal 13 Juni 2003	-	Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bandung Cibeunying

No.	Jenis Izin, Nomor dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang menerbitkan
10.	Jaminan Sosial Dalam Hubungan Kerja (JSHK) Nomor: 1006101120030003	30 Maret 2020 sampai dengan 30 Maret 2021	PT Asuransi Umum Bumiputera Muda 1967 Cabang Bandung
11.	Sertifikat BPJS Ketenagakerjaan dengan Nomor: 200000000950975 tanggal 26 Maret 2020	-	BPJS Ketenagakerjaan
12.	BPJS Kesehatan Kode Badan Usaha/Entitas Nomor: 01356501 berdasarkan virtual account badan usaha/entitas BPJS Kesehatan	-	BPJS Kesehatan
13.	Wajib Laporkan Ketenagakerjaan dengan Nomor Pelaporan: 40117.20200330.0001 tanggal 30 Maret 2020	Sampai dengan 30 Maret 2021	-
14.	Peraturan Perusahaan dengan pengesahan Surat Keputusan Kepala Dinas Tenaga Kerja Kota Bandung Nomor: KT.03.01.01/3583/Disnaker/V/2020 tanggal 20 Mei 2020	20 Mei 2020 sampai dengan tanggal 19 Mei 2022	Kepala Dinas Tenaga Kerja Kota Bandung
15.	Keanggotaan Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia dengan Nomor Anggota 12-01.0103.166 berdasarkan Sertifikat Keanggotaan Nomor 035/SERT/PHRI-JBR/III/2020 tanggal 23 Maret 2020	Sampai dengan bulan April tahun 2021	Badan Pimpinan Daerah Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia Provinsi Jawa Barat
16.	Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") Keputusan Nomor 503.643/SI-1876 Disbang/2004 tanggal 15 Juli 2004	-	Dinas Bangunan atas nama Walikota Bandung
17.	IMB berdasarkan Keputusan Nomor 503.643.4/SI-2969-Disbang/2006 tanggal 18 Oktober 2006	-	Dinas Bangunan Pemerintah Kota Bandung
18.	IMB berdasarkan Keputusan Nomor 503.643.4/1270/BPPT tanggal 16 April 2014	-	Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bandung
19.	Sertifikat Laik Fungsi ("SLF") yang masih dalam proses pengurusan sebagaimana dibuktikan terakhir kali dengan Surat Nomor: 025/KDC/SLF-VP/VIII/2020 yang dikeluarkan oleh PT Kreasi Danuraya Consultant pada tanggal 25 Agustus 2020 perihal Revisi Jadwal dan Progress, yang menjelaskan bahwa sampai dengan tanggal 30 Agustus 2020 ini progress pelaksanaan pengurusan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) mencapai 21,67%, dimana batas akhir pengurusan SLF tersebut adalah pada tanggal 31 Oktober 2020.	-	-
20.	Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Pesawat Lift Nomor 566/314/LFT/PK WIL IV BDG tanggal 29 Januari 2020	berlaku sepanjang objek pengujian tidak dilakukan perubahan dan/atau sampai dilakukan pengujian selanjutnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat
21.	Izin Pesawat Lift berdasarkan Evaluasi Hasil Pemeriksaan/Pengujian Nomor 566/769/Ev.Pem.Lf.621/Disnaker tanggal 3 Maret 2011	berlaku sepanjang objek pengujian tidak dilakukan perubahan dan/atau sampai dilakukan pengujian selanjutnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	Dinas Tenaga Kerja Kota Bandung
22.	Surat Izin Nomor: 566/763/LFT-622/2011 tanggal 3 Maret 2011 tentang Pesawat Lift	berlaku sepanjang objek pengujian tidak dilakukan perubahan dan/atau sampai dilakukan	Dinas Tenaga Kerja Kota Bandung

No.	Jenis Izin, Nomor dan Tanggal Terbit	Masa Berlaku	Instansi yang menerbitkan
		pengujian selanjutnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	
23.	Izin Instalasi Penyalur Petir berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 566/394/K/PU WIL IV BDG tanggal 29 Januari 2020	17 Februari 2021	Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi UPTD Pengawasan Ketenagakerjaan Wilayah IV Bandung
24.	Izin Instalasi Listrik berdasarkan Surat Izin Nomor 566/1496/IL.404/2007 tanggal 12 April 2007	Berlaku sepanjang objek pengujian tidak dilakukan perubahan dan/atau sampai dilakukan pengujian selanjutnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	Dinas Tenaga Kerja Kota Bandung
25.	Izin Penggunaan Motor Diesel berdasarkan Surat Izin Nomor 566/1497/MD-272/2007 tanggal 12 April 2007	Berlaku sepanjang objek pengujian tidak dilakukan perubahan dan/atau sampai dilakukan pengujian selanjutnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	Dinas Tenaga Kerja Kota Bandung
26.	Sertifikat Usaha Pariwisata (Hotel) Nomor: 012-ISE-PAR/VIII/2020 tanggal 10 Agustus 2020	10 Agustus 2020 sampai dengan 9 Agustus 2023	PT Intishar Sadira Eshan selaku Lembaga Sertifikasi Usaha Pariwisata

1.5. Keterangan Mengenai Aset Tetap

A. Tanah-Tanah Yang Sedang Dalam Proses Pengalihan Kepemilikan

Perseroan sedang memproses pengalihan kepemilikan atas aset tetap Perseroan per 31 Desember 2019, sebagai berikut:

No.	No. Sertipikat	Luas Tanah (M ²)	Letak	Tercatat Atas Nama	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Sertipikat Hak Milik ("SHM") Nomor: 116	17.370	Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat	Hartono Tanujaya		Pengikatan Jual Beli atas tanah SHM Nomor: 116 oleh Perseroan dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") lunas Nomor: 224 tanggal 20 Desember 2019, dibuat dihadapan Yunita Aristina, S.H., M.kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara
2.	SHM Nomor: 315	3.270	Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat	Hartono Tanujaya		Pengikatan Jual Beli atas tanah SHM Nomor: 315 oleh Perseroan dilakukan berdasarkan Akta PPJB lunas Nomor: 225 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara
3.	SHM Nomor: 316	3.265	Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang,	Hartono Tanujaya		Pengikatan Jual Beli atas tanah SHM No. 316 oleh Perseroan dilakukan berdasarkan Akta PPJB lunas Nomor: 225 tanggal

No.	No. Sertipikat	Luas Tanah (M ²)	Letak	Tercatat Atas Nama	Jangka Waktu	Keterangan
			Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat			20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara
4.	SHM Nomor: 317	3.240	Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat	Hartono Tanujaya		Pengikatan Jual Beli atas tanah SHM Nomor: 317 oleh Perseroan dilakukan berdasarkan Akta PPJB lunas Nomor: 225 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara
5.	SHM Nomor: 318	3.235	Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat	Hartono Tanujaya		Pengikatan Jual Beli atas tanah SHM Nomor: 318 oleh Perseroan dilakukan berdasarkan Akta PPJB lunas Nomor: 225 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara

Keterangan:

- Berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 03/NOT/VI/2020 tanggal 13 Mei 2020 yang ditandatangani Isa Aini Rahmawati, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Bogor menerangkan bahwa benar Perseroan pada saat ini sedang dalam proses pengurusan izin lokasi tanah di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor sebagaimana dibuktikan dengan Tanda Penerimaan Permohonan Sementara/Titip Berkas Izin Nomor: 001/IV/DPMPSTSP/2020 tanggal 16 April 2020 dan menerangkan bahwa setelah selesainya pengurusan izin lokasi akan dilanjutkan dengan proses penurunan hak yang akan dilanjutkan proses balik nama sertifikat atas tanah-tanah SHM Nomor: 116, 315, 316, 317, 318 tersebut.
- Berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 4/PPAT/VIII/2020 tanggal 11 Agustus 2020 yang dibuat oleh L.A. Victory, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Bogor, proses penurunan hak atas kelima bidang tanah dengan SHM 116, 315, 316, 317, dan 318 tersebut masih dalam proses pengurusan dan belum selesai dikarenakan terkendala pada operasional akibat dampak dari pandemi Covid 19, yang diharapkan akan selesai pada bulan September 2020. Selanjutnya, setelah proses penurunan hak di Kantor Pertanahan Bogor selesai maka akan segera dilakukan proses balik nama dan setelah sertipikat tersebut selesai maka akan diserahkan kepada Perseroan.

B. BANGUNAN UNTUK MELAKUKAN KEGIATAN USAHA

Perseroan memiliki bangunan berdasarkan Izin Membangun Bangunan, yaitu:

1. Keputusan Kepala Dinas Bangunan atas nama Walikota Bandung Nomor: 503.643/SI-1876 Disbang/2004 tanggal 15 Juli 2004 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang memutuskan sebagai berikut:

Memberikan Izin Mendirikan Bangunan kepada:

Nama : Drs. H. Yadiman, S.H. untuk PT Planet Properindo Jaya
 Alamat : Jalan Guruminda A-3 Bandung
 Untuk : Membongkar dan mendirikan kembali bangunan Hotel Planet Bandung berlantai 4 sebagian berlantai 1 & 2 basement serta mezzanine, dibuat dari bahan² pasangan pondasi batu belahan dan beton sumuran, lt.basement dan lt. 1 keramik, lt.II s/d. IV penutup mesin plat beton bertulang, dinding tembok ½ bata diperkuat dengan kolom² beton bertulang, rangka kap sebagian kayau dan dak beton, Langit² triplek, luas basement = 2.132 M² ; lt.I = 845,50 M² ; lt.II/mezzanine = 319 M² ; lt.III = 435 M² ; balkon = 410,50 M² ; lt.III = 405 M² ; lt.II III = 405 M² ; lt.III/penutup mesin = 63 M² ; pekerasan = 1.268 M² ; dibongkar = 845,50 M² ; luas persil = 2.149,00 M² ; yang terkena rencana jalan = 756,00 M² ; Riool/Brandgang = 43,00 M² ; tercatat pada register No. 503.643.4/1857-Disbang-II/04, tanggal 15 Juli 2004.

Didirikan di jalan Otto Iskandardinata Nomor: 3 Bandung, Kode Pos: 40117, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung.

Syarat-Syarat yang Harus Ditaati Pemegang Izin:

1. Yang mendapat izin diwajibkan mematuhi persyaratan dan peraturan-peraturan dalam surat izin ini.
2. Semua pekerjaan yang dilakukan pada waktu mendirikan bangunan dan sesudah berdirinya bangunan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian pihak lain
3. bagian tanah yang terkena jalan / riol / trotoar dan lainnya yang tercantum pada gambar dan situasi harus diserahkan kepada pemerintah Kota Bandung dengan tidak mendapat ganti rugi apapun.
4. Bila mempergunakan brem / trotoar harus mempunyai izin dari pemerintah Kota Bandung.
5. Bangunan yang dalam gambar dan situasi bergaris-garis hitam, harus dibongkar lebih dahulu.
6. Jalan masuk kehalaman dibuat diantara pohon pinggir jalan, dan izin ini tidak merupakan izin untuk menebang pohon-pohon tersebut.
7. Pagar-pagar tembok yang ada dipinggir jalan umum, begitu pula yang letaknya antara garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan, harus dibuat sesuai gambar pada surat izin ini, pagar-pagar lama yang ada diluar garis sempadan jalan harus dibongkar.
8. Dipinggir halaman pada batas persil harus dibuat pagar-pagar tembok, dibelakang garis sempadan bangunan tingginya minimal 1,70 m dan dipinggir saluran-saluran air tingginya 2,00 m. Pasangan pondasi pagar pinggir saluran dan pasangan pondasi pagar pinggir saluran dan pasangan pondasi dinding belakang anak-anak bangunan harus dipasang sekurang-kurangnya 25 cm dibawah dasar saluran air tersebut.
9. Halaman harus diatur sedemikian rupa, sehingga dapat mengalirkan air hujan dengan baik.
10. Pengaliran air kotor dan kakus, tempat suci dan air hujan dipisahkan. Untuk air hujan saluran air terbuka dan air kotor saluran air tertutup.
Saluran air terbuka dan saluran air tertutup harus dibuat menurut rencana yang telah disahkan oleh Pemerintah Kota Bandung. Saluran air kotor kota dengan seizin Perusahaan Daerah Air Minum cq. Devisi air kotor.
11. Penggunaan air ledeng maupun sumur bor harus seizin Perusahaan Daerah Air Minum Kota Bandung.
12. Untuk mencegah bahaya kebakaran, harus mengikutiperaturan dari Dinas Pemadam Kebakaran Kota Bandung.
13. Jalan masuk kehalaman harus memakai grill besi, sehingga dari halaman dapat langsung kesaluran air hujan / drainage (lihat lampiran gambar IMB)
 14. Pada halaman Persil, harus dibuat 15 (lima belas) buah sumuran resapan air hujan (kantong air), satu buah bak sampah dan pada bagian halaman yang diperkeras harus dibuat dari bahan serap air sesuai gambar petunjuk dari Dinas Bangunan Kota Bandung.
 15. Trotoar/Brem, Kerb pinggir jalan dan saluran air yang ada di depan bangunan harus dibuat / diperbaiki / dipelihara atas biaya pemilik bangunan, sesuai petunjuk dari Pemerintah Kota Bandung.
 16. Pasangan bata harus ada semen penahan air dengan campuran semen (P.C) dan pasir Pasang (1:2 ½).
 17. Bila mempergunakan kontruksi beton / baja harus sesuai dengan gambar detail dan perhitungan yang disetujui Kepala dinas Bangunan Kota Bandung.
 18. Lantai bangunan tidak boleh kurang dari 25 cm dari permukaan tanah rata-rata dari perkerasan jalan terhitung tengah-tengahnya.
 19. Permukaan dinding tembok harus dicat luar dalam.
 20. Besarnya jendela-jendela dan lubang-lubang untuk keluar masuknya dan pencahayaan dari kamar-kamar dan ruangan tempat tinggal sekurang-kurangnya harus 1/15 luas lantai.
 21. Kuda-kuda, pemikul rangkap atap dari kayu, ukuran kaso-kaso kayu tidak boleh kurang dari (5cm x 5cm).
 22. Atap tidak boleh dipasang sebelum mendapat Izin dari Kepala Dinas Bungan Kota Bandung.
 23. Jarak rangka langit-langit paling sedikit harus ada 30 cm dan diberi lubang besar (0,60 m x 0,60 m).
 24. Harus dipergunakan genting kaca lebih dari satu.
 25. Harus Menyediakan tempat parkir kendaraan roda 4 (empat) minimal dapat menampung 69 buah kendaraan.
 26. Pada halaman persil harus ditanam sebanyak 15 (lima belas) batang pohon pelindung berbunga sesuai petunjuk dari Dinas Bangunan Kota Bandung (lihat lampiran gambar IMB)
 27. Bangunan tidak boleh diisi atau ditempati sebelum mendapat Izin dari Kepala Dinas bangunan Kota Bandung.

Pemeriksaan di antaranya akan dilakukan:

1. Jika galian tanah untuk pondasi sudah digali.
2. Jika pondasi dan semen penahanan air (cemetraan) sudah dipasang.
3. Jika besi-besi untuk beton sudah dipasang
4. Jika pemikul kuda-kuda dan bubungan beserta besi-besi dan baut-bautnya sudah dipasang.

5. Jika pekerjaan hampir selesai dan pemasangan tembok dipinggir jalan (trotar) akan dimulai.
6. Jika pemasangan sauran air kotor sudah selesai.
7. Jika pembangunan sudah selesai.

Petikan dari Perda No. 14 Tahun 1998:

Pasal 8

- (1) Walikotaamadya Kepala Daerah dapat mencabut izin apabila:
 - a. izin yang diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon ternyata kemudian dinyatakan tidak benar oleh keputusan pengadilan;
 - b. adanya pelaksanaan pembangunan dan/atau penggunaan bangunan yang menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam izin;
 - c. dalam jangka waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan ternyata terdapat suatu keharusan yang berdasarkan peraturan/ketentuan tidak dipenuhi;
 - d. pelaksanaan pekerjaan telah dihentikan selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut
- (2) Pencabutan izin diberitahukan secara tertulis kepada Pemegang izin dengan disertai alasan.
- (3) Pemegang izin diberikan kesempatan untuk membela diri atas pencabutan izin sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dengan mengemukakan alasan keberatannya dan ditujukan kepada Walikotaamadya Kepala Daerah melalui Kepala Dinas selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal pencabutan.

Pasal 9

- (1) Izin mendirikan bangunan batal apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal penetapan belum dimulai kegiatan pembangunannya, atau dilaksanakan tetapi hanya berupa pekerjaan persiapan, kecuali ada pemberitahuan disertai alasan secara tertulis dari pemegang.
- (2) Jangka Waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan.

2. Keputusan Kepala Dinas Bangunan Pemerintah Kota Bandung: 503.643/SI-2969 Disbang/2006 tanggal 18 Oktober 2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang memutuskan sebagai berikut:

Memberikan Izin Mendirikan Bangunan kepada:

Nama : Soegiharto Widjaja
 Alamat : Jalan Janur Kuning Vi WK5/21 Rt.004 RW.016 Kelapa Gading-Jakarta Utara
 Untuk : Memperluas bangunan Hotel berlantai IV (empat) + II (dua) basement = mezzanine, SIMB lama No. 503.643/SI-1876/Disbang/2004, tanggal 15 Juli 2004, dibuat dari bahan pasangan pondasi batu kali dan beton sumuran, lantai basement beton bertulang sebagian dilapisi keramik, lantai basement II beton bertulang, lantai I s/d IV beton bertulang dilapisi keramik, penutup mesin plat beton betrluang, rangka kap sebagian kayu dan dak beton, langit-langit gypsum, luas basement I Tambahan= 353,00 M² Basement II tambahan = 592,00 M² ; lantai II tambahan = 305,00 M² ; lantai II tambahan = 335,00 M² ; lantai IV tambahan = 335,00 M² ; luas persil = 2.1490,00 M² terkena rencana jalan = 756,00 M² ; riool/brandgang = 43,00 M² ; tercatat pada register no. 503.643.4/2989/Disbang-II/2006, tanggal 18-10-2006.

Syarat-Syarat yang Harus Ditaati Pemegang Izin:

1. Pemegang Izin diwajibkan mematuhi persyaratan dan ketentuan didalam surat izin ini.
2. Semua pekerjaan yang dilakukan pada waktu mendirikan bangunan dan sesudah berdirinya bangunan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian pihak lain.
3. Bangunan yang dalam gambar dan situasi bergaris-garis (arsir) hitam harus dibongkar.
4. Ruangan tempat tinggal dan kamar harus dibuat jendela-jendela dan lubang-lubang penghawaan dan pencahayaan.
5. Pasangan bata harus ada semen penahan air dengan campuran semen (P.C) dan pasir pasang (1:2,5).
6. Ukuran kayu kuda-kuda, pemikul rangka atap dan kaso-ka-so tidak boleh kurang dari (5cm x 5cm).
7. Untuk konstruksi yang mempergunakan beton, baja, kayu harus sesuai dengan gambar detail dan perhitungan yang disetujui Kepala Dinas Bangunan Kota Bandung.
8. Ketinggian dasar bangunan minimal 25 cm dan maksimal 1,2 cm dari rata-rata permukaan tanah atau penerasan jalan.

9. Halaman harus diatur sedemikian rupa, sehingga dapat mengalirkan air hujan dengan baik.
 10. Jalan masuk ke halaman dibuat diantara pohon pinggir jalan, dan izin ini tidak merupakan izin untuk menebang pohon-pohon tersebut.
 11. Jalan masuk ke halaman harus memakai grill besi, sehingga air dar halaman dapa langsung ke sauran air hujan/Drainage (lihat lampiran gambar IMB)
 12. Bila mempergunakan berm/trotoar dan riool/saluran untuk jalan masuk harus mempunyai izin dari Pemerintah Kota Bandung.
 13. Dipinggir halaman pada batas persil dan dibelakang garis sempadan bangunan dibuat pagar-pagar tembok sesuai peraturan yang berlaku. Pasangan pondasi pagar pinggir saluran dan pasangan pondasi dinding belakang anak-anak bangunan harus dipasang sekurang-kurangnya 25cm di bawah dasar saluran air tersebut.
 14. Pagar-pagar tembok yang ada dipinggir jalan umum, begitu pula yang letaknya antara garis-garis sempadan jalan dan garis sempadan bangunan, harus dibuat sesuai gambar pada surat izin ini, pagar-pagar lama yang ada diluar garis sempadan jalan harus dibongkar.
 15. Pengaliran air kotor dari kakus dan tempat cuci/mandi serta air hujan harus dipisahkan. Untuk air hujan saluran air terbuka dan air kotor saluran air tertutup. Saluran air terbuka dan tertutup harus dibuat menurut rencana yang telah disyahkan oleh Pemerintahan Kota Bandung. Saluran air kotor harus disambungkan dengan jaringan air kotor kota dengan seizin Perusahaan Daerah Air Minum cq. Divisi Air Kotor.
 16. Penggunaan air ledeng maupun sumur bor harus seizin Pemerintah Kota Bandung.
 17. Untuk mencegah bahaya kebakaran, harus mengikuti peraturan dari Pemerintah Kota Bandung.
 18. Pada halaman persil, harus dibuat 6 (enam), buah sumur resapan air hujan (kantong air). Hak sampah dan pada bagian halaman yang diperkeras harus dibuat dari bahan serap air sesuai gambar petunjuk dari Dinas Bangunan Kota Bandung.
 19. Pada halaman persil harus ditanam sebanyak 20 (dua puluh) batang pohon pelindung sesuai petunjuk dari Dinas Bangunan Kota Bandung (lihat lampiran IMB).
 20. Tempat parkir kendaraan roda 4 (empat) minimal dapat menampung 69 (enam puluh Sembilan) buah kendaraan.
 21. Untuk kepentingan penyandang cacat harus menyediakan fasilitas / sarana khusus.
 22. Mushola harus ditempatkan ada tempat yang Representatif
 23. Dalam pelaksanaan pembangunan, mulai dari pematokan / pemasangan Bouwplank dan setiap tahapan pekerjaan agar melaporkan ke Dinas Bangunan.
 24. Diwajibkan menyediakan Valet Parking untuk memenuhi kebutuhan parkir.
3. Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bandung Nomor: 503.643.4/1270/BPPT tanggal 16 April 2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang memutuskan sebagai berikut:

Memberikan Izin Mendirikan Bangunan kepada:

Nama : Pudjianto Gondo Sasmito untuk PT Planet Properindo Jaya
 Alamat : Jl.Gedung Hijau V Nomor: 6 RT002, RW013, Jakarta Selatan
 Untuk : Memperbaiki dan memperluas Hotel Berlantai VII (Tujuh) sebagian berlantai II (dua) + 2 (dua) basement, SIMB lama No.503.643.4/SI-2969-Disbang/2006, Tanggal 18-10-2006, dibuat dari bahan-bahan pondasi batu kali dan pondasi tiang pancang, lantai cor beton, lantai 1 s/d lantai VII plat beton bertulang dilapisi keramik, dinding tembok setengah bata diperkuat dengan sloof balok dan kolom-kolom beton bertulang, rangkap kap baja, atap zincallum sebagai plat dak beton bertulang, langit-langit gypsum, luas lantai II baru= 225,6 M², lantai V perbaikan = 737,54 M², lantai VI baru = 737,54 M², lantai VII baru = 737,54 M², luas persil = 2,149,00 M², luas tanah yang terkena rencana jalan = 756,00 M², riool/brandgang = 43,00M²

Syarat-Syarat yang Harus Ditaati Pemegang Izin:

1. Pemegang Izin diwajibkan mematuhi persyaratan dan ketentuan didalam surat izin ini
2. Semua pekerjaan yang dilakukan pada waktu mendirikan bangunan dan sesudah berdirinya bangunan tersebut harus sesuai dengan IMB yang diterbitkan dan tidak boleh menimbulkan kerugian pihak lain.
3. Untuk Konstruksi yang menggunakan beton, baja, kayu harus sesuai dengan gambar detail dan perhitungan yang disetujui oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung.
4. Halaman harus diatur sedemikian rupa sehingga dapat mengalirkan air hujan dengan baik.
5. Jalan masuk ke halaman dibuat diantara pohon pinggir jalan, dan izin ini tidak merupakan izin untuk menebang pohon-pohon tersebut.

6. Jalan Masuk ke halaman harus memakai grill besi, sehingga air dari halaman dapat langsung ke saluran pipa air hujan, drainage (lihat lampiran gambar IMB).
7. Dipinggir halaman pada batas persil dan dibelakang garis sempadan bangunan dibuat pagar-pagar tembik sesuai peraturan yang berlaku. Pasangan pondasi pagar pinggir saluran dan pasangan pondasi dinding belakang anak-anak bangunan harus dipasang sekurang-kurangnya 25 cm dibawah dasar saluran air tersebut.
8. Pengaliran air kotor dari kakus dan cuci/mandi serta air hujan harus dipisahkan. Untuk air hujan saluran air terbuka dan air kotor saluran air tertutup. Saluran air terbuka dan air tertutup harus dibuat menurut rencana yang telah disyahkan oleh Pemerintah Kota Bandung. Saluran air kotor harus disambungkan dengan jaringan air kotor kota disyahkan seizin PDAM cq. Divisi Air Kotor.
9. Pemasangan Air Ledeng dan Pembuatan Sumur Bor harus seizin Pemerintah Kota Bandung.
10. Untuk mencegah bahaya kebakaran harus mengikuti Peraturan dari Pemerintah Kota Bandung.
11. Pada halaman persil harus dibuat 5 buah sumur resapan air hujan (Kantong air), bak sampah dan pada bagian halaman yang diperkeras harus dibuat dari bahan serap air sesuai gambar petunjuk dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Bandung.
12. Pada halaman persil harus ditanam 8 batang pohon pelindung sesuai petunjuk dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung (lihat lampiran IMB), Pohon Pelindung jenis: Tanjung/Sawo Kecil/Katapang Badak. Dengan ukuran minimal ketinggian 2,5M
13. Untuk Bangunan yang sebagian atau seluruh atapnya menggunakan plat dak beton diwajibkan membuat rencana tanam atap (roof garden) maupun penanaman pada sisi-sisi bangunan seperti balkon dan cara-cara perletakan tanaman lainnya pada dinding bangunan.
14. Setiap bangunan diwajibkan membuat pagar hidup atau tanaman sebagai persil.
15. Tempat parkir kendaraan Roda 4 minimal dapat menampung unit kendaraan.
16. Untuk bangunan umum harus menyediakan fasilitas untuk penyandang cacat, mushola pada tempat yang refresentatif.
17. Dalam Pelaksanaan pembangunan, mulai dari pematokan/pemasangan *bouwplank* dan setiap tahapan pekerjaan agar melapor ke Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Bandung.
18. Petugas Tim Teknis Perizinan yang terdiri dari unsur BPPT dan Dinas Tata Ruang & Cipta Karya Kota Bandung yang membawa surat tugas berhak memasuki lokasi pembangunan untuk memeriksa, meminta keterangan, atas kesesuaian pelaksanaan pembangunan dengan SIMB yang diterbitkan.
19. Pemegang izin diwajibkan memasang papan proyek ditempat yang mudah terlihat dari jalan dan menyimpan foto copy gambar denah, tampak potongan dan SIMB di lokasi proyek.
20. Besarnya retribusi yang harus dibayar oleh pemohon sebagaimana dimaksud dalam keputusan ini, sebesar:

1.	Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung	Rp.	129.170.964,-
2.	Retribusi Administrasi izin mendirikan bangunan gedung	Rp.	90.000,-
3.	Retribusi penyediaan formulir	Rp.	5.000,-
		Jumlah	Rp. 129.265.984,-

C. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah melakukan permohonan pendaftaran merek pada Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual, adapun merek yang didaftarkan yaitu sebagai berikut:



Permohonan Pendaftaran tersebut dibuktikan dengan bukti pembayaran melalui Bank Mandiri dengan nomor pembayaran 820200324270197 sebesar Rp 1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu Rupiah) kepada Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual tanggal 25 Maret 2020.

D. ALAT-ALAT BERAT

Pada tanggal Laporan Pemeriksaan Hukum ini dibuat, Perseroan memiliki aset berupa alat-alat berat, yaitu sebagai berikut:

No.	Alat Berat	Keterangan
1.	Lift Guest	2 unit
2.	Lift Service	1 Unit
3.	Genset	1 Unit
4.	Hydran Pump Diesel Pump-Joki Pump	1 Unit
5.	Hydran Pump Diesel Pump-Motor pump	1 Unit
6.	Hydran Pump Diesel Pump-diesel pump	1 Unit
7.	Pompa Booster	2 Unit
8.	Pompa Filter Air Bersih	2 Unit
9.	Pompa sampit	2 Unit
10.	Pompa sampit	2 Unit
11.	Pompa Transfer air Bersih	2 Unit
12.	Instalasi Penyalur Petir	1 Unit
13.	Instalasi Listrik	1 Unit

E. ALAT-ALAT

Pada tanggal Laporan Pemeriksaan Hukum ini dibuat, Perseroan memiliki aset berupa alat-alat, yaitu sebagai berikut:

No.	Alat-Alat	Keterangan
1.	AC Central Duck-Lobby	1 unit
2.	AC Central Duck-Resto	1 Unit
3.	AC Central Duck – MZ 1 dan 2	1 Unit
4.	AC Central Duck – Ballroom	1 Unit
5.	AC Centrall DUCK BOH	1 Unit
6.	AC Split DUCK Room	97 Unit
7.	AC Split Duck Room	5 Unit
8.	AC Split All Office Area	26 Unit
9.	Air Condition Split	1 Unit
10.	Coffee Machine Wega	1 Unit
11.	Coffee URN Machine Akebono <i>Big</i>	2 Unit
12.	Coffee URN Akebono Kecil	2 Unit
13.	HUB tp-link 8 Port	1 Unit
14.	Kompresor angin	1 Unit
15.	Mesin Policer	1 Unit
16.	Rak Linen Operasional	5 Unit
17.	Roomboy Trolley	5 Unit
18.	Motor Exhaust	2 Unit
19.	Motor Exhaust	2 Unit
20.	Motor Exhaust	2 unit
21.	LVMDP-Cubicle In/Out Going	1 Unit
22.	LVMDP-Panel LVMDP/ATS/CAPASITOR BENK/MCCB ATS	1 Unit
23.	LVMDP-Trafo	1 Unit
24.	Rice Cooker Electric	1 Unit
25.	Rice Cooker Gas	1 Unit
26.	Rice Cooker Gas & Electric	1 Unit
27.	Rice Cooker	1 Unit
28.	Cualy Reng with Blower	1 Unit
29.	Freezer 2 Pintu Small	1 Unit
30.	Freezer 4 Pintu	1 Unit
31.	Kompur Semawar	2 Unit
32.	Oven Big	1 Unit

No.	Alat-Alat	Keterangan
33.	Oven Small	1 Unit
34.	Troly Chair	2 Unit
35.	Infokus Hitachi 3000 Lumen	1 Unit
36.	Infokus Hitachi 5000 Lumen	1 Unit
37.	TOA Music Area/Car Call (Panel Switch Area, Tape Deck, Pa Amp, Tor	1 Unit
38.	Wireless USB Adapter tp-link TL-WN722N	1 Unit
39.	Blender	1 Unit
40.	Stove 6 Burner With oven	1 Unit
41.	Stove Rinnai 4 Tungku	1 Unit
42.	Trolley Large New	3 Unit
43.	Under Counter Chiller	3 Unit
44.	Bread Slicer	1 Unit
45.	Charock Grill	1 Unit
46.	Charock Tepanyaki	1 Unit
47.	Roll top Square	6 Unit
48.	Sink 3 Bak	1 Unit
49.	Soup Tourin	1 Unit
50.	Bed Pad Double	76 Unit
51.	Bed Pad Single	147 Unit
52.	Roll Top	6 Unit
53.	Blender	2 Unit
54.	Bread Improver	1 Unit
55.	Chaving disk Large New	2 Unit
56.	Chaving Disk Round New	2 Unit
57.	Chaving Disk Round Old	6 Unit
58.	Chiller 2 Pintu Big	1 Unit
59.	Chiller 2 Pintu Small	
60.	Coffee Urn Large	2 Unit
61.	Coffee Urn Small	2 Unit
62.	Computer CPU	-

Selain alat-alat sebagaimana telah disebutkan di atas, Perseroan juga memiliki alat-alat kantor, yaitu sebagai berikut:

No.	Alat-Alat	Keterangan
1.	Cabinet Besi Operasional	2 unit
2.	Iron Board Operasional	2 Unit
3.	Monitor	1 Unit
4.	Printer	1 Unit
5.	TV Kabinet	1 Unit
6.	TV LED Remote TV	102 Unit
7.	Kipas Angin	1 Unit
8.	Laptop Lenovo Thinkpad	1 Unit
9.	Mini Thermal Printer	1 Unit
10.	Modulator	1 Unit
11.	Netis Wireless Router	2 Unit
12.	Netis Wireless Router	2 Unit
13.	OHP	1 Unit
14.	PABX-Panasonic	4 Unit
15.	PC-Lenovo+LED LG Monitor 17"	1 Unit
16.	PC 1 Set Monitor	1 Unit
17.	PC 1 Set Monitor	1 Unit
18.	PC 1 Set Monitor Lenovo	1 Unit
19.	PC 1 Set Monitor LG 19"	1 Unit
20.	PC All In HP	2 unit
21.	Pesawat Telepon Digital	1 Unit
22.	Printer	1 Unit

No.	Alat-Alat	Keterangan
23.	Printer Epson	1 Unit
24.	Serutan Kayu Mesin	1 Unit
25.	Telpon Digital Panasonoc KX-DT543	1 Unit
26.	Telepon Panasonic hitam	1 Unit
27.	Telepon Panasonic Putih	1 Unit
28.	Telepon Panasonic Putih	1 Unit
29.	Telepon Panasonic Putih	1 Unit
30.	Telepon Wireless KX-TG1611CX	1 Unit
31.	Telepon Panasonic Hitam	1 Unit
32.	Dispenser Juice	5 Unit
33.	Rak Besi (Office)	1 Unit
34.	Standing Dispenser Single	3 Unit
35.	Standing Dispenser Triple	1 Unit
36.	White Board Besar	3 Unit
37.	Hard Disk 1 TB IT	1 Unit
38.	Kursi IT	2 Unit
39.	Laptop Lenovo A&G	1 Unit
40.	Monitor	1 Unit
41.	Monitor A&G	1 Unit
42.	Monitor LG 19"	1 Unit
43.	Monitor Samsung 24"	1 Unit
44.	Netis Wireless Router	1 Unit
45.	Netis Wireless Router	1 Unit
46.	PC 1 Set	1 Unit
47.	PC 1 Set	1 Unit
48.	PC 1 Set Monitor	1 Unit
49.	PC 1 Set Monitor LG 19"	1 Unit
50.	PC 1 Set Monitor LG 19" IT	1 Unit
51.	Printer Epson Stylus TX 121X	1 Unit
52.	Printer HP Laser Jet Pro M401N	1 Unit
53.	Telepon Panasonic Putih	1 Unit
54.	Telepon Panasonic Putih	1 Unit
55.	Telepon Panasonic Putih	1 Unit
56.	Telepon Digital	1 Unit
57.	Telepon Panasic Putih	1 Unit
58.	White Board Operasional	2 Unit

G. FURNITUR

Pada tanggal Laporan Pemeriksaan Hukum ini dibuat, Perseroan memiliki aset berupa perabotan/mebel, yaitu sebagai berikut:

No.	Furnitur	Keterangan
1.	Aron Chair	190 unit
2.	Bath Tub	102 Unit
3.	Closet	116 Unit
4.	Divan Double	51 Unit
5.	Divan Single	100 Unit
6.	Dressing Chair	14 Unit
7.	Horden	204 Unit
8.	Kaca Hias	102 Unit
9.	Kursi Operasional	8 Unit
10.	Lampu	204 Unit
11.	Lemari Baju	120 Unit
12.	Lemari Storage Operasional	3 Unit
13.	Matrass Double	53 Unit
14.	Matrass Single	98 Unit

No.	Furnitur	Keterangan
15.	Meja Operasional	3 Unit
16.	Minibar	86 Unit
17.	Bain Marie	1 Unit
18.	Chair Brown	17 Unit
19.	Chair Green	15 Unit
20.	Long Table	2 unit
21.	Sink	1 Unit
22.	Square Table	8 Unit
23.	Gun Silen	1 Unit
24.	Meja + Kursi Kerja	1 Unit
25.	Cashier Table	1 Unit
26.	IBM Table	75 Unit
27.	Kaca	3 Unit
28.	Kursi Kayu Kuning	30 Unit
29.	Kursi Kayu Merah	15 Unit
30.	Kursi Kayu Putih	1 Unit
31.	Kursi Kayu Putih	1 Unit
32.	Kursi Sofa Putih	10 Unit
33.	Meja Besi Kayu	13 Unit
34.	Meja Besi Kayu Bulat	3 Unit
35.	Meja Infokus Bulat Kayu	4 Unit
36.	Meja Kayu	5 Unit
37.	Oblong Table	10 Unit
38.	Office Table	1 Unit
39.	Podium	1 Unit
40.	Rack Storage	5 Unit
41.	Ribon Chair	200 Unit
42.	Round Table	21 Unit
43.	Stainless Bar Table	3 Unit
44.	Table Cloth White	35 Unit
45.	Meja IT	2 Unit

1.6. Asuransi

Perseroan telah membuat perjanjian asuransi dengan Perusahaan Asuransi sebagai upaya mitigasi risiko dalam menjalankan kegiatan usahanya. Berikut adalah ringkasan dari perjanjian asuransi tersebut:

Asuransi Terhadap Harta Kekayaan Perseroan

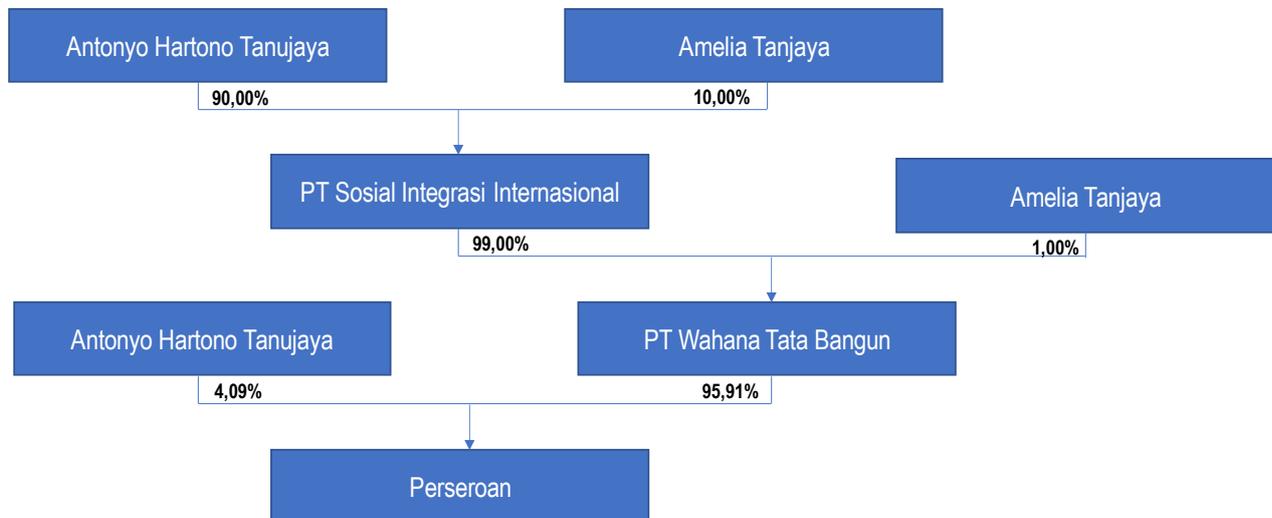
- Penanggung : Asuransi MAG
 Nomor Polis : 45013019027961
 Periode Pertanggung : 14 September 2019 sampai dengan 14 September 2020, jam 12 siang waktu setempat dimana objek asuransi berada untuk kedua tanggal tersebut.
 Tertanggung : PT Bank KEB HANA INDONESIA QQ PT Planet Properindo Jaya termasuk setiap anak perusahaan dan/atau perusahaan terkait yang tidak disebutkan namanya yang ada ini pada saat dimulainya asuransi ini atau perusahaan yang dibentuk, dibeli atau diperoleh selama berjalannya periode pertanggung.
 Alamat Tertanggung : Hotel Vue Place, JL. Otto Iskandardinata No.3, Bandung, Jawa Barat.
 Letak Tertanggung : Hotel Vue Place, JL. Otto Iskandardinata No.3, Bandung, Jawa Barat.

Jenis Pertanggungan Okupasi Resiko	:	<i>Property All Risk</i>	
	:	29412 - Semua operasi bertanggung termasuk tetapi tidak terbatas pada Hotel dan semua kegiatan lain yang terkait dan/atau semua pekerjaan lain di mana bertanggung dapat terlibat	
Nilai Pertanggungan	:	Mesin	Rp 800.000.000,-
		<i>Contents</i>	Rp 3.200.000.000,-
		Bangunan	Rp 41.000.000.000,-
		Total Pertanggungan	Rp 45.000.000.000,-
Risiko Sendiri	:	<ul style="list-style-type: none"> - Kebakaran, Petir, Ledakan, Dampak dari Pesawat Jatuh dan Kerusakan Asap: Nil - Semua Penyebab Lainnya: Rp 1.000.000,- untuk setiap satu kejadian - Keributan Sipil: 5% dari Klaim. Minimum: Rp 5.000.000,- untuk setiap satu kejadian - Kerusakan, Pemogokan dan Kerusakan Berbahaya: 5% dari Klaim. Minimum: Rp 5.000.000,- untuk setiap satu kejadian - dampak kendaraan (4.11): Nil 	
2. Penanggung	:	Asuransi MAG	
Nomor Polis	:	45080319003584	
Periode Pertanggungan	:	14 September 2019 sampai dengan 14 September 2020, jam 12 siang waktu setempat dimana objek asuransi berada untuk kedua tanggal tersebut.	
Tertanggung	:	PT Planet Properindo Jaya termasuk setiap anak perusahaan dan/atau perusahaan terkait yang tidak disebutkan namanya yang ada ini pada saat dimulainya asuransi ini atau perusahaan yang dibentuk, dibeli atau diperoleh selama berjalannya periode pertanggungan.	
Alamat Tertanggung	:	Hotel Vue Place, JL. Otto Iskandardinata No.3, Bandung, Jawa Barat.	
Letak Pertanggungan	:	Hotel Vue Place, JL. Otto Iskandardinata No.3, Bandung, Jawa Barat.	
Jenis Pertanggungan	:	Kerusakan Mesin	
Okupasi Resiko	:	Pemilik properti dan / atau manajemen Bangunan dan / atau Pusat Makanan dan Minuman dan / atau Restoran tetapi tidak terbatas pada kolam renang dan kegiatan lainnya yang terkait dengan Bisnis yang Diasuransikan	
Nilai Pertanggungan	:	Kerusakan Mesin	Rp 800.000.000,-
Risiko Sendiri	:	Kerusakan Mesin: 10% dari klaim minimum Rp 5.000.000,- setiap kejadian	
3. Penanggung	:	Asuransi MAG	
Nomor Polis	:	45090119001556	
Periode Pertanggungan	:	23 Oktober 2019 – 23 October 2020, pada jam 12 Siang waktu	

setempat.

- Tertanggung : Hotel Vue Palace QQ PT Planet Properindo jaya termasuk *lessor* dan/atau *lessee* dan/atau anak perusahaan dan/atau perusahaan terkait yang tidak disebutkan namanya yang ada ini pada saat dimulainya asuransi ini atau yang dibentuk, dibeli atau diperoleh selama berjalannya periode pertanggungan.
- Alamat Tertanggung : -
- Letak Pertanggungan : Hotel Vue Place, JL. Otto Iskandardinata No.3, Bandung, Jawa Barat.
- Jenis Pertanggungan : Tanggung Jawab Publik
- Okupasi Risiko : Hotel
- Nilai Pertanggungan : Tanggung Jawab Publik **Rp 500.000.000,-**
- Risiko Sendiri : - Nihil untuk cedera tubuh Pihak Ketiga
 - Tempat Parkir Mobil: Rp 1.500.000,- untuk setiap satu kecelakaan
 - Rp 1.000.000,- sehubungan dengan kerusakan properti Pihak Ketiga

1.7. Struktur Kepemilikan Saham Kelompok Usaha Perseroan



Pihak pengendali kelompok usaha Perseroan adalah Antonyo Hartono Tanujaya.

1.8. Hubungan Kepengurusan dan Pengawasan Dengan Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum

No.	Nama	Perusahaan WTB
1	Tn. Antonyo Hartono Tanujaya	Direktur Utama
2	Tn. Ir. Mario Mandagi	-
3	Tn. Jerry Misa Egeten	-
4	Tn. Drs. Hendarwin Singgih	-
5	Tn. Seto Andry Wibowo	-
6	Tn. Wilma Willantara	-

2. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM PERSEROAN YANG BERBENTUK BADAN HUKUM

PT Wahana Tata Bangun ("WTB")

Riwayat Singkat

WTB adalah suatu badan hukum yang berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor: 20 tanggal 17 September 2005, dibuat di hadapan Sri Ismiyati, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-28803 HT.01.01.TH.2005 tanggal 19 Oktober 2005 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan Nomor TDP: 090217030167 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Barat di bawah Nomor: 228/BH.09.02/II/2006 tanggal 14 Februari 2006

Anggaran Dasar WTB yang sebagaimana telah dimuat dalam Akta Pendirian (selanjutnya disebut "Anggaran Dasar WTB") telah diubah untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPB berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor: 34 tanggal 24 Juli 2008, dibuat oleh Windalina S. H., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-70022.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 26 September 2008, serta telah diterima dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0092220.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 26 September 2008.

Selanjutnya akta WTB telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Nomor: 195 tanggal 10 September 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.Kn., Notaris di Administrasi Jakarta Utara, akta mana telah telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0331555 tanggal 16 September 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Wahana Tata Bangun dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0169252.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 16 September 2019.

Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Nomor: 95 tanggal 10 September 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.Kn., Notaris di Administrasi Jakarta Utara, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Nomor: AHU-0024829.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 9 Mei 2019 dan telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0238639 tanggal 9 Mei 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Wahana Tata Bangun dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0074294.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 9 Mei 2019, kegiatan usaha utama WTB adalah bergerak dalam bidang *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa.

Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Nomor: 34 tanggal 24 Juli 2008, dibuat oleh Windalina S. H., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-70022.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 26 September 2008, serta telah diterima dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0092220.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 26 September 2008, struktur permodalan WTB adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	Rp 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), terbagi atas 1.000 (seribu) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah);
Modal Ditempatkan	:	Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah), terbagi atas 500 (lima ratus) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah);
Modal Disetor	:	Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah), terbagi atas 500 (lima ratus) saham, masing-masing saham bernilai nominal sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah).

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Nomor: 195 tanggal 10 September 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.Kn., Notaris di Administrasi Jakarta Utara, akta mana telah telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0331555 tanggal 16 September 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan

PT Wahana Tata Bangun dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0169252.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 16 September 2019, susunan pemegang saham WTB adalah sebagai berikut:

Permodalan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		%
	Saham	Jumlah Nominal (Rp)	
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Modal Ditempatkan			
PT Sosial Integrasi Internasional	495	495.000.000	99,00
Ny. Ameliana Tanjung	5	5.000.000	1,00
Total Modal Ditempatkan dan Disetor	500	500.000.000	100,00
Modal dalam Portepel	500	100.000.000.000	

Pengurusan dan Pengawasan

Sesuai Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Nomor: 559 tanggal 23 Juli 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, akta mana telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0301662 tanggal 23 Juli 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Wahana Tata Bangun dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0116775.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 23 Juli 2019, maka susunan pengurus WTB adalah sebagai berikut:

DIREKSI

Direktur Utama : Tn. Antonyo Hartono Tanujaya
 Direktur : Ny. Ameliana Tanjung

DEWAN KOMISARIS

Komisaris : Tn. Hartono Tanujaya

3. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor: 92 tanggal 27 April 2020, dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, akta mana perubahannya telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0200986 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0074076.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi:

Direktur Utama : Antonyo Hartono Tanujaya
 Direktur : Ir. Mario Mandagi
 Direktur : Jerry Misa Egeten

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Drs. Hendarwin Singgih
 Komisaris : Seto Andry Wibowo
 Komisaris Independen : Wilma Willantara

Pembentukan dan pengaturan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah mengacu dan sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/2014.

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

Dewan Komisaris



Hendarwin Singgih
Komisaris Utama

Warganegara Indonesia, usia 68 tahun.

Menyelesaikan pendidikan S1 di Universitas Diponegoro di Semarang pada tahun 1985.

Pengalaman Kerja:

1978 – 1983	:	PT Bank Negara Indonesia 46 (BNI 46) Sebagai Analisis Kredit
1983 – 1985	:	PT Bank Negara Indonesia 46 (BNI 46) Sebagai Kepala Seksi Desk Konsorsium
1985 – 1988	:	PT Bank Negara Indonesia 46 (BNI 46) Sebagai Syndicate Officer Korporasi
1988 – 1990	:	PT Bank Negara Indonesia 46 (BNI 46) Sebagai Syndicate Relationship Manager - Divisi Korporasi
1990 – 1990	:	PT Bank Negara Indonesia 46 (BNI 46) Sebagai Relation Manager.
1991 – 1993	:	PT Putra Surya Perkasa (Bank) Sebagai Direktur
1994 – 1996	:	PT Primaswadana Perkasa Finance, Sebagai Direktur
1996 - 2002	:	PT Lautan Berlian Multifinance, Sebagai Direktur Utama
2002 – 2008	:	PT Jaya Proteksindo, Sebagai Komisaris
2011 - 2017	:	PT. Maxima Inti Finance, Sebagai Komisaris
2019	:	PT Planet Properindo Jaya, Sebagai Komisaris



Seto Andry Wibowo
Komisaris

Warganegara Indonesia, usia 39 tahun.

Menyelesaikan Pendidikan S1 jurusan science di Bina Nusantara University pada tahun 2003 dan S2 jurusan Information Technology di Melbourne, RMIT University, pada tahun 2005.

Pengalaman Kerja:

2011 – 2012	:	PT Diva Nusa Prima, sebagai Komisaris
2012 - 2014	:	PT Mitra Cerdas Favorit, sebagai Direktur
2014- 2016	:	PT Wahana Tata Mandiri, Faberhost Indonesia sebagai Founder – CEO
2014 – 2016	:	PT Sosial Integrasi Internasional (Rusabook.com And Ishared.com), sebagai Komisaris
2019 – saat ini	:	PT Planet Properindo Jaya, sebagai Komisaris



Wilma Willantara
Komisaris Independen

Warganegara Indonesia, usia 39 tahun.

Menyelesaikan pendidikan S1 di Fakultas Hukum Universitas Parahyangan Bandung pada tahun 2007, kemudian melanjutkan Pendidikan S2 Hukum Bisnis di Universitas Padjajaran Bandung hingga tahun 2013.

Pengalaman Kerja

2013 – 2019	:	Marten Lucky Zebua Law Office, sebagai Partner
2019 – saat ini	:	PT Satu Global Investama, sebagai Head of Legal
2020 – saat ini	:	PT Planet Properindo Jaya, sebagai Komisaris Independen

Direksi



Antonyo Hartono Tanujaya

Direktur Utama

Warganegara Indonesia, usia 27 tahun.

Menyelesaikan pendidikan S1 di Malaysia jurusan perbankan dan keuangan pada tahun 2011, kemudian melanjutkan pendidikan S2 di Australia jurusan *International Business* pada tahun 2013.

Pengalaman Kerja

2013 : Wells Fargo Bank, Los Angeles, sebagai Internship
 2014 : Citibank, Los Angeles, sebagai Product Control Analyst
 2015 – 2018 : CV Hasil Usaha, sebagai Direktur
 2017 – 2019 : PT Sosial Integrasi Internasional, sebagai Direktur
 2017 – saat ini : PT Wahana Makmur Jaya, sebagai Direktur
 2019 – saat ini : PT Planet Properindo Jaya, sebagai Direktur Utama



Jerry Misa Egeten

Direktur

Warganegara Indonesia, usia 42 tahun.

Menyelesaikan pendidikan di University Of Philippines, Jurusan *Business Management* pada tahun 1999.

Pengalaman Kerja

2008 – 2010 : Aneka Bagus Resort & Spa dan Aneka Kuta Hotel sebagai *Sales Manager*, kemudian *Director of Sales*
 2010 – 2011 : HARRIS Hotel Tuban, Bali sebagai *Senior Sales Manager*
 2011 – 2012 : HARRIS Hotel & Residences Riverview sebagai *Director Sales & Marketing*
 2012 – 2013 : Ibis Styles Bali Kuta, sebagai *Director Sales & Marketing*
 2013 – 2014 : Harris Hotel Bukit Jimbaran, sebagai *Director Sales & Marketing*
 2014 – 2015 : Harris & Pop Hotel, sebagai *Director Sales & Marketing*
 2015 – 2015 : Parador (Hotels & Resorts), sebagai *Deputy Corporate Sales & Marketing Director*
 2015 – 2019 : Park Regis Kuta Bali, sebagai *General Manager*
 2020 – saat ini : PT Planet Properindo Jaya, sebagai Direktur



Mario Mandagi

Direktur

Warganegara Indonesia, usia 57 tahun.

Menyelesaikan pendidikan di Universitas Sam Ratulangi, Jurusan Teknik, pada tahun 1987.

Pengalaman Kerja

1997 – 2000 : PT A.J Metlife Sejahtera, sebagai *Director of Individual Distribution*,
 2000 – 2002 : PT A.J. AIA Indonesia, (Jakarta Region), sebagai *Director of Agencies*
 2005 – 2009 : PT AXA Life Indonesia, sebagai *Executive Sales Director*
 2010 – 2014 : PT Dwipa Java Spices, sebagai *Chief Operational Officer*
 2014 – 2016 : PT.AJ Sinar Mas MSIG Life, sebagai *Direktur Regional Area (RAD)*
 2016 – saat ini : PT Wahyu Anugerah Internasional, sebagai *Chief Marketing Officer*
 2020 – saat ini : PT Planet Properindo Jaya, sebagai Direktur

Belum terdapat pembayaran remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

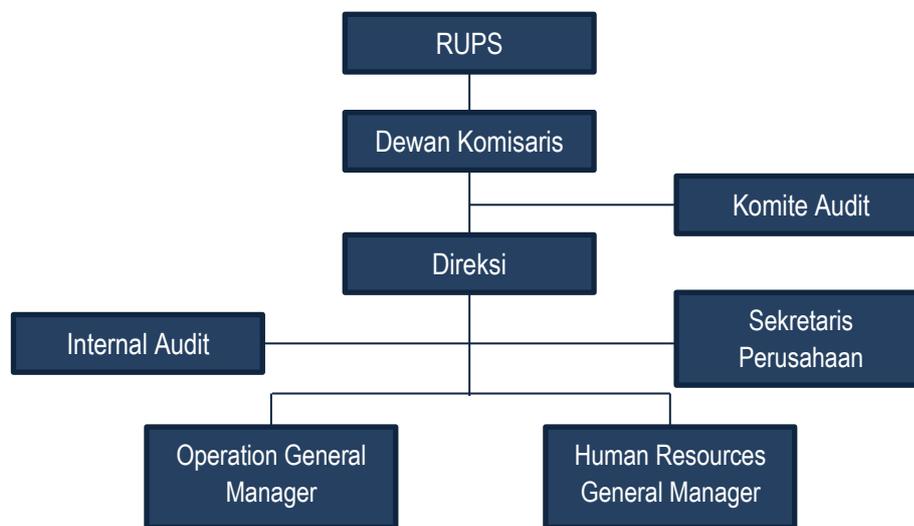
Hubungan Kekeluargaan Anggota Direksi, Anggota Dewan Komisaris dan Pemegang Saham Perseroan

Sifat hubungan kekeluargaan di antara anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan Pemegang Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

No.	Nama	Jabatan	Sifat Hubungan Kekeluargaan
1.	Seto Andry Wibowo	Komisaris	Saudara ipar dari Antonyo Hartono Tanujaya

4. TATA KELOLA PERSEROAN YANG BAIK (GOOD CORPORATE GOVERNANCE)

4.1 Struktur Organisasi Perseroan



4.2 Dewan Komisaris

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

Wilma Wilantara ditunjuk pertama kali sebagai Komisaris Independen Perseroan melalui RUPS tanggal 27 April 2020. Belum ada pelaksanaan tugas dalam 1 tahun terakhir, karena baru efektif sejak tanggal 27 April 2020.

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:

- 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 bersifat variable.

Kedepannya Dewan Komisaris berencana akan melakukan rapat paling sedikit 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan. Perseroan dan Dewan Komisaris tidak memiliki kontrak terkait dengan imbalan kerja setelah masa kerja berakhir.

4.3 Direksi

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

Direksi Perseroan bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan 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.

4.4 Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*)

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor SK Dir-002/KTM/HRD/IV/2020 tanggal 28 April 2020, diangkat sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan adalah:

Nama	:	Yosafat Haridono
Alamat	:	Jl. Otto Iskandar Dinata No.3, Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat 40117
Nomor Telp/Fax	:	+62 22 426 6299
Email	:	corsec@ppjaya.com
Pengalaman Kerja	:	1996 – 1997 : PT. Inti Bangun Adipratama, sebagai <i>Internal Legal Audit</i> 1998 – 2009 : PT. Arta Buana Sakti, sebagai <i>Legal Officer</i> 2004 – 2006 : PT. Ming Horng & Ask Technica Industrial, sebagai HR GA 2010 – 2011 : PT. Centratama Nasional Bank, sebagai <i>Legal Officer</i> 2012 – 2013 : PT. Garansindo Interglobal, sebagai <i>Legal Officer</i> 2013 – 2020 : PT. Wahana Makmur Jaya, sebagai <i>Legal Officer</i> 2020 – saat ini : PT. Planet Properindo Jaya, sebagai Sekretaris Perusahaan

Sesuai Peraturan OJK No. 35/2014, Sekretaris Perusahaan Perseroan memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- b. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.;
- c. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 1. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perseroan;
 2. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 3. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 4. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 5. Pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris
- d. Sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham Perseroan, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Sekretaris Perusahaan Perseroan belum mengikuti program pelatihan dalam rangka meningkatkan kompetensi, dikarenakan pengangkatan Bapak Yosafat Haridono baru dilakukan pada tanggal 3 Februari 2020. Kedepannya, Perseroan akan senantiasa mengikutsertakan Sekretaris Perusahaan dalam seminar atau program pelatihan yang diadakan oleh BEI, OJK, atau pihak lain yang relevan untuk meningkatkan kompetensi Sekretaris Perusahaan Perseroan.

4.5 Komite Audit

Perseroan telah membentuk Komite Audit berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris Perseroan Nomor 006/PPJ/IV/2020 tanggal 28 April 2020, dengan susunan anggota sebagai berikut:

Ketua : **Wilma Willantara**

Keterangan singkat mengenai Sdr. Wilma Willantara dapat dilihat pada Prospektus bagian Pengurusan dan Pengawasan Perseroan.

Anggota 1 : **Asen Julianto**

Warganegara Indonesia, usia 61 tahun.

Menyelesaikan pendidikan S1 di STIE Paripruna

Pengalaman Kerja

1981 – 1985 : BDO Tanubrata, sebagai Senior Akunran

1985 – 1998 : Kantor Konsultan Pajak Robby Tjahjadi, sebagai Partner

1998 – 2003 : Kantor Konsultan Pajak Purbalaut dan rekan, sebagai Partner

2003 – saat ini : Kantor Konsultan Pajak Asen Julianto dan rekan, sebagai Pimpinan Kantor

2020 – saat ini : Komite Audit PT Planet Properindo Jaya Tbk

Anggota 2 : **IR Defi Desmiati**

Warganegara Indonesia, usia 56 tahun.

Menyelesaikan pendidikan S1 di Universitas Gunadarma

Pengalaman Kerja

1997– 2020 : PT Jaya Proteksindo, sebagai *Marketing*

2020 – saat ini : Komite Audit PT Planet Properindo Jaya Tbk

Tugas, tanggung jawab dan wewenang Komite Audit telah dituangkan dalam Piagam Komite Audit Perseroan tanggal 28 April 2020, dan telah sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/2015.

Komite Audit Perseroan bertindak secara independen dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya yang meliputi sebagai berikut:

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

Dalam melaksanakan tugasnya, Komite Audit Perseroan mempunyai wewenang sebagai berikut:

- a. Mengakses dokumen, data, dan informasi Perseroan tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya Perseroan yang diperlukan;

- b. Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- c. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
- d. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Komite Audit Perseroan belum menyelenggarakan rapat dikarenakan pembentukan Komite Audit baru dilakukan pada tanggal 28 April 2020. Kedepannya, Komite Audit akan melakukan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan sesuai dengan Peraturan OJK No. 55/2015.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, belum tersedia laporan singkat pelaksanaan kegiatan Komite Audit, dikarenakan pembentukan Komite Audit Perseroan baru dilakukan pada tanggal 28 April 2020.

4.6 Unit Audit Internal

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dan membuat Piagam Audit Internal sesuai dengan Peraturan OJK No. 56/2015.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan Nomor 007/PPJ/IV/2020 tanggal 28 April 2020, Perseroan telah mengangkat Emilia Marlina sebagai Kepala Unit Audit Internal.

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal Perseroan adalah sebagai berikut:

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

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 insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- d. Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

4.7 Komite Nominasi dan Remunerasi

Untuk melaksanakan fungsi Nominasi dan Remunerasi, Perseroan tidak membentuk Komite karena fungsi tersebut dilaksanakan langsung oleh Dewan Komisaris. Sesuai Peraturan OJK No. 34/2014, tugas dan tanggung jawabnya adalah sebagai berikut:

- a. Terkait dengan fungsi Nominasi:
 1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - a. Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - b. Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi; dan
 - c. Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
 3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
 4. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

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

4.8 Manajemen Risiko Perseroan

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari potensi risiko yang bisa terjadi dan akan berdampak terhadap kinerja keuangan dan kelangsungan usaha Perseroan seperti yang disebut dan diungkapkan di Bab IV dalam Prospektus ini, sehingga Perseroan perlu melakukan manajemen risiko dengan melakukan mitigasi risiko sebagai berikut:

No.	Risiko	Mitigasi Risiko
1.	Risiko Persaingan Usaha	Untuk meminimalisir risiko persaingan usaha, berikut adalah beberapa hal yang dilakukan oleh Perseroan : <ul style="list-style-type: none"> • Ekspansi hotel untuk menjangkau seluruh segmentasi pasar • Dengan fasilitas yang lengkap memberikan harga yang cukup bersaing dengan hotel-hotel yang setaraf di Bandung • Menjadi hotel pilihan keluarga dengan fasilitas kolam renang dengan water slide, mini kebun binatang dan area bermain anak indoor maupun outdoor
2.	Risiko Permodalan	Untuk meminimalisir risiko ini, Perseroan memanfaatkan sumber internal dari pendapatan operasional Perseroan, sedangkan untuk sumber eksternal, dapat bersumber dari utang bank atau pasar modal yaitu penawaran umum terbatas.
3.	Risiko Lingkungan	Untuk meminimalisir risiko berikut adalah beberapa hal yang dilakukan oleh Perseroan <ul style="list-style-type: none"> • Menyampaikan kepada masyarakat, informasi tentang pembangunan nasional, agar mereka memusatkan perhatian pada kebutuhan akan perubahan, kesempatan dan cara mengadakan perubahan, sarana-sarana perubahan, dan membangkitkan aspirasi nasional. • Memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengambil bagian secara aktif dalam proses pembuatan keputusan, memperluas dialog agar melibatkan semua pihak yang akan membuat sebuah keputusan mengenai perubahan, memberikan kesempatan kepada para pemimpin masyarakat untuk memimpin dan mendengarkan pendapat rakyat kecil, dan menciptakan arus informasi yang berjalan lancar dari bawah ke atas. • Mendidik tenaga kerja yang diperlukan pembangunan, sejak orang dewasa, hingga anak-anak, sejak pelajaran baca tulis, hingga ketrampilan teknis yang mengubah hidup masyarakat.
4.	Risiko Wabah Penyakit	Untuk meminimalisir risiko wabah penyakit, Perseroan menerapkan <i>standard operation procedure</i> yang ditetapkan pemerintah, seperti:

No.	Risiko	Mitigasi Risiko
		<ul style="list-style-type: none"> • Menjaga kebersihan lokasi usaha • Memastikan SDM dalam kondisi sehat • Menutup lokasi usaha jika diperlukan
5.	Risiko Terminasi Perjanjian Sewa Lahan	Meningat sewa menyewa tersebut untuk jangka panjang, Perseroan dan pemilik lahan sampai saat ini masih terus melaksanakan kerja sama tersebut dengan itikad baik. Lebih lanjut berdasarkan keterangan Perseroan terdapat rencana jangka panjang untuk melakukan pengambilalihan atas tanah tersebut menjadi atas nama Perseroan.
6.	Risiko Kerusakan Aset Tetap Perseroan	Untuk meminimalisir risiko tersebut, berikut adalah beberapa hal yang dilakukan oleh Perseroan : <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki sistem keamanan untuk mencegah bencana atau kerusakan yang mungkin terjadi • Mengasuransikan aset tetap Perseroan
7.	Risiko Perubahan Teknologi	Perkembangan teknologi sangatlah penting dalam kemajuan bisnis perseroan mengingat memiliki sistem yang terintegrasi akan secara langsung meningkatkan pelayanan kepada pelanggan. Memiliki sistem booking yang mudah digunakan akan membuat kenyamanan tersendiri bagi para pelanggan yang akan memesan. Karena itu, Perseroan bekerjasama dengan <i>online travel agent</i> untuk memudahkan Perseroan menjangkau pelanggan.
8.	Risiko atas Kondisi Sosial, Politik, dan Keamanan	Untuk meminimalisir risiko kondisi sosial, politik, dan keamanan, berikut adalah beberapa hal yang dilakukan oleh Perseroan : <ul style="list-style-type: none"> • Safety briefing dari security department untuk mengantisipasi jika terjadi adanya gangguan seperti ancaman terorisme • Menargetkan wisatawan yang berdomisili di sekitar Bandung agar tidak terpengaruh dengan harga maskapai • Memiliki fasilitas MICE yang lengkap bagi perjalanan bisnis dari berbagai daerah
9.	Risiko atas intervensi pemerintah pusat dan daerah dalam bentuk perubahan regulasi pada periode tertentu	Untuk meminimalisir risiko atas intervensi pemerintah dalam bentuk perubahan regulasi, Perseroan melakukan diversifikasi produk sehingga <ul style="list-style-type: none"> • Menjangkau segmentasi lain di luar instansi pemerintahan, travel agent ataupun wedding organizer • Memaksimalkan media sosial sebagai alat pasaran • Menyediakan fasilitas MICE yang lengkap dan memadai untuk segmentasi yang disasar
10.	Risiko Investasi dan Aksi Korporasi	Kinerja Perseroan secara historis akan sulit untuk digunakan sebagai landasan dalam membuat perkiraan/proyeksi dimasa yang akan datang. Selain itu jika bisnis Perseroan semakin berkembang, terdapat kemungkinan bahwa Perseroan akan berinvestasi pada entitas lain, yang bergerak dibidang yang sama. Dalam mengatasi risiko terhadap investasi dan aksi korporasi Perseroan akan melakukan pengawasan dalam setiap aktivitas

No.	Risiko	Mitigasi Risiko
		investasi dan aksi korporasi dengan melakukan perencanaan dan perhitungan yang cermat dengan melihat kapabilitas Perseroan atas setiap potensi investasi yang tersedia.
11.	Risiko Perekonomian Makro dan Global	Untuk meminimalisir risiko perekonomian dunia, berikut adalah beberapa hal yang dilakukan oleh Perseroan : <ul style="list-style-type: none"> • Meluaskan segmentasi pasar yang fokus pada wisatawan lokal • Meluaskan pasar internasional sehingga tidak tergantung hanya pada wisatawan asing beberapa negara saja
12.	Risiko Tuntutan atau Gugatan Hukum	Perseroan melakukan <i>Good Corporate Governance</i> serta mempunyai tim legal yang berkompeten dibidangnya yang dapat melaksanakan dan melancarkan kegiatan kepatuhan (<i>compliance</i>) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah
13.	Risiko Likuiditas	Perseroan menata risiko likuiditas dengan cara menjaga cadangan fasilitas pinjaman agar tetap memadai dengan cukup, dengan senantiasa memonitor arus kas prakiraan dan aktual serta menyelaraskan profil jatuh tempo aset dengan liabilitas keuangan. Manajemen kunci Perseroan memiliki kewajiban untuk memitigasi risiko likuiditas dengan membentuk manajemen risiko likuiditas yang sesuai dengan manajemen Perseroan, pendanaan dan persyaratan manajemen likuiditas.
14.	Risiko kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industrinya	Perseroan melakukan <i>Good Corporate Governance</i> serta mempunyai tim legal yang berkompeten dibidangnya yang dapat melaksanakan dan melancarkan kegiatan kepatuhan (<i>compliance</i>) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah.
15.	Risiko Nilai Tukar Valuta Asing	Hingga saat Prospektus ini diterbitkan, seluruh kegiatan bisnis Perseroan dilakukan menggunakan mata uang Rupiah, namun apabila di masa yang akan datang terdapat transaksi bisnis Perseroan yang dilakukan menggunakan valuta asing, maka Perseroan akan terekspos dengan risiko nilai tukar valuta asing, yang mana apabila terjadi penurunan nilai mata uang Rupiah dapat memberikan dampak pada kinerja keuangan Perseroan.

5 KETERANGAN MENGENAI SUMBER DAYA MANUSIA

Perseroan menyadari bahwa sumber daya manusia berperan penting terhadap keberhasilan dalam menjalankan kegiatan usahanya, oleh karena itu sumber daya manusia merupakan aset bagi Perseroan.

Perseroan senantiasa memperhatikan peraturan-peraturan pemerintah yang berhubungan dengan ketenagakerjaan, seperti telah melaksanakan ketentuan mengenai Upah Minimum Regional (UMR), telah menjadi peserta BPJS Ketenagakerjaan yang meliputi Program Jaminan Kecelakaan, Jaminan Hari Tua, Jaminan Pensiun, dan Jaminan kematian, juga menjadi peserta BPJS Kesehatan.

Tabel berikut mengungkapkan komposisi sumber daya manusia Perseroan, per tanggal 31 Desember 2019, termasuk Direksi, yang dikelompokan berdasarkan Status Karyawan Tetap/Tidak Tetap, Jabatan, Pendidikan, Usia, Aktivitas, dan Lokasi. Seluruh karyawan Perseroan adalah Warga Negara Indonesia.

Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Status Tetap/Tidak Tetap

Status	31 Desember					
	2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Tetap	6	31,57	6	46,15	-	-
-Tidak Tetap	13	68,42	7	53,85	4	100,00
Jumlah	19	100,00	13	100,00	4	100,00

Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Jabatan

Status	31 Desember					
	2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Director	1	5,26	1	7,69	1	25,00
General Manager	1	5,26	1	7,69	1	25,00
Manager	1	5,26	1	7,69	-	-
Asst. Manager	-	-	-	-	-	-
Supervisor	1	5,26	1	7,69	-	-
Officer/Admin	15	78,95	9	69,23	2	50,00
Operator	-	-	-	-	-	-
Jumlah	19	100,00	13	100,00	4	100,00

Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Jenjang Pendidikan

Status	31 Desember					
	2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
SD	-	-	-	-	-	-
SMP	-	-	-	-	-	-
SMA/K	3	15,79	-	-	-	-
D3	14	73,68	11	84,62	2	50,00
S1	2	10,53	2	15,38	2	50,00
S2	-	-	-	-	-	-
Jumlah	19	100,00	13	100,00	4	100,00

Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Kelompok Usia

Status	31 Desember					
	2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
<30	12	63,16	6	46,15	-	-
31-40	3	15,79	3	23,08	2	50,00
41-50	4	21,05	4	30,77	2	50,00
>50	-	-	-	-	-	-
Jumlah	19	100,00	13	100,00	4	100,00

Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Aktivitas Utama

Status	31 Desember					
	2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Manajerial	1	5,26	1	7,69	1	25,00
Akuntansi/Keuangan	1	5,26	1	7,69	1	25,00
Teknisi	1	5,26	1	7,69	1	25,00
Personalia	1	5,26	1	7,69	-	-
Staff	15	78,95	9	69,23	1	25,00
Pemasaran	-	-	-	-	-	-
Jumlah	19	100,00	13	100,00	4	100,00

Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Lokasi Kerja

Status	31 Desember					
	2019		2018		2017	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Jakarta	2	10,52	1	7,69	1	25,00
Bandung	17	89,48	12	92,31	3	75,00
Jumlah	19	100,00	13	100,00	4	100,00

Perseroan tidak memiliki perjanjian untuk melibatkan karyawan dan manajemen dalam kepemilikan saham Perseroan, termasuk perjanjian yang berkaitan dengan program kepemilikan saham Perseroan oleh karyawan atau anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

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 Perseroan atau serikat pekerja.

6 PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak sedang terlibat dalam perkara-perkara pidana, perdata, sengketa pajak, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial di pengadilan di tempat kedudukan Perseroan maupun ditempat lainnya, yang mempunyai dampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak sedang tersangkut dalam suatu perkara pidana atau perkara perdata, sengketa pajak, dan sengketa-sengketa di badan peradilan Tata Usaha Negara, Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Niaga, maupun Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan pribadi anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, yang mempunyai dampak material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.

7 PERJANJIAN PENTING

7.1 PERJANJIAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Perseroan memiliki beberapa perjanjian dengan pihak terafiliasi, yakni sebagai berikut:

- Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 224 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristia, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, antara Tuan Hartono Tanujaya selaku Pihak Pertama dan Perseroan yang diwakili oleh Tuan Antonyo Hartono Tanujaya dalam jabatannya sebagai Direktur Utama Perseroan, selaku Pihak Kedua:

Ruang Lingkup

: Para penghadap terlebih dahulu menerangkan bahwa Pihak Pertama menerangkan dalam akta ini telah mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang menerangkan telah mengikat dirinya sendiri untuk membeli dan menerima peyerahan dari Pihak Pertama berupa:

- Sebidang Tanah darat Pertanian atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 116/Bojong Koneng, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 04-03-1994 (empat Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Nomor: 4200/1994, selua 17.370 M² (tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.02.05610, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.008.002.0168.0; yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten

- Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Bojong Koneng, terakhir tertulia dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya;
- yang akan diproses penurunan Hak-nya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dikarenakan pembeli atas nama Perseroan.
- Objek Jual Beli** : Sebidang Tanah darat Pertanian atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 116/Bojong Koneng, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 04-03-1994 (empat Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Nomor: 4200/1994, selua 17.370 M² (tujuh belas ribu tiga ratus tuju puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.02.05610, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.008.002.0168.0; yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Bojong Koneng, terakhir tertulis dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya
- Harga Jual Beli** : Jual beli tanah berikut bangunan tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong seluruhnya dengan harga sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah) jumlah uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebelum perjanjian ini ditandatangani dan untuk penerimaan jumlah tersebut perjualan ini merupakan juga tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.
- Pernyataan & Jaminan** : Pihak Pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua bahwa apa yang dijual dan diserahkan tersebut:
- Adalah benar-benar hak dan miliknya sendiri sehingga ia berhak dan berwenang penuh untuk menjualnya.
 - Tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan.
 - Akan melaksanakan jual belinya dengan Pihak Kedua setelah pembayaran dibayar luas, pajak penjualan (PPh/SSP-Final) dan pajak pembelian (Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB/SSB)) dibayar oleh kedua belah pihak, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan memakai ketentuan-ketentuan yang lazim digunakan dalam suatu jual beli.
 - Belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga, bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat, maa sekarang juga Pihak Pertama menyatakan mencabut/tidak berlaku lagi kuasa yang telah dibuatnya tersebut.
 - Ia tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajiban untuk membayar pajak-pajak atau pungutan-pungutan kepada pemerintah, sehubungan dengan tanah berikut bangunan tersebut.
 - Akan melaksanakan jual belinya dengan Pihak Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah persyaratan untuk melakukan jual

beli dilengkapi, dengan memakai ketentuan-ketentuan yang lazim digunakan dalam suatu jual beli.

- Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal itu.

Domisili Hukum : Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya Para Pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri setempat.

Keterangan:

Bahwa hubungan afiliasi antara Hartono Tanujaya dengan Antonyo Hartono Tanujaya merupakan hubungan keluarga sedarah dalam garis lurus satu derajat dimana Hartono Tanujaya merupakan ayah dari Antonyo Hartono Tanujaya.

2. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 225 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristia, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, antara Tuan Hartono Tanujaya selaku Pihak Pertama dan Perseroan yang diwakili oleh Tuan Antonyo Hartono Tanujaya dalam jabatannya sebagai Direktur Utama Perseroan, selaku Pihak Kedua:

Ruang Lingkup : Para penghadap terlebih dahulu menerangkan bahwa Pihak Pertama menerangkan dalam akta ini telah mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang menerangkan telah mengikat dirinya sendiri untuk membeli dan menerima peyerahan dari Pihak Pertama berupa:

- Sebidang Tanah Kosong/Darat atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 315/Karang Tengah, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21-01-1992 (dua puluh satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Nomor: 1576/1992, seluas 3.270 M² (tiga ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.03.04971, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.007.019.0250.0; yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Karang Tengah, terakhir tertulia dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya;
- Sebidang Tanah Kosong/Darat atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 316/Karang Tengah, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21-01-1992 (dua puluh satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Nomor: 1574/1992, seluas 3.265 M² (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.03.04972, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.007.019.0253.0; yang terletak di Propinsi

- Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Karang Tengah, terakhir tertulis dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya;
- Sebidang Tanah Kosong/Darat atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 317/Karang Tengah, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21-01-1992 (dua puluh satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Nomor: 1574/1992, seluas 3.240 M² (tiga ribu dua ratus empat puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.03.04973, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.007.019.0251.0; yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Karang Tengah, terakhir tertulia dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya;
 - Sebidang Tanah Kosong/Darat atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 318/Karang Tengah, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21-01-1992 (dua puluh satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Nomor: 1574/1992, seluas 3.235 M² (tiga ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.03.04974, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.007.019.0252.0; yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Karang Tengah, terakhir tertulia dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya;
 - keempat-empat Sertifikat tersebut akan diproses penurunan Hak-nya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dikarenakan pembeli atas nama Perseroan.
- Objek Jual Beli :
- Sebidang Tanah Kosong/Darat atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 315/Karang Tengah, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21-01-1992 (dua puluh satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Nomor: 1576/1992, seluas 3.270 M² (tiga ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.03.04971, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.007.019.0250.0; yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Karang Tengah, terakhir tertulia dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya;
 - Sebidang Tanah Kosong/Darat atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 316/Karang Tengah, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21-01-1992 (dua puluh satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Nomor: 1574/1992, seluas

3.265 M² (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.03.04972, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.007.019.0253.0; yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Karang Tengah, terakhir tertulia dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya;

- Sebidang Tanah Kosong/Darat atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 317/Karang Tengah, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21-01-1992 (dua puluh satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Nomor: 1574/1992, seluas 3.240 M² (tiga ribu dua ratus empat puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.03.04973, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.007.019.0251.0; yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Karang Tengah, terakhir tertulia dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya;
- Sebidang Tanah Kosong/Darat atas Sertifikat Hak Milik Nmor: 318/Karang Tengah, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21-01-1992 (dua puluh satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Nomor: 1574/1992, seluas 3.235 M² (tiga ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.39.03.04974, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.121.007.019.0252.0; yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Karang Tengah, terakhir tertulia dan terdaftar atas nama Hartono Tanujaya.

- Harga Jual Beli : Jual beli tanah berikut bangunan tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong seluruhnya dengan harga sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah) jumlah uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebelum perjanjian ini ditandatangani dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut perijinan ini merupakan juga tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.
- Pernyataan & Jaminan : Pihak Pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua bahwa apa yang dijual dan diserahkan tersebut:
- Adalah benar-benar hak dan miliknya sendiri sehingga ia berhak dan berwenang penuh untuk menjualnya.
 - Tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan.
 - Akan melaksanakan jual belinya dengan Pihak Kedua setelah pembayaran dibayar luas, pajak penjualan (PPh/SSP-Final) dan pajak pembelian (Bea Perolehan

Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB/SSB)) dibayar oleh kedua belah pihak, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan memakai ketentuan-ketentuan yang lazim digunakan dalam suatu jual beli.

- Belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga, bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat, maa sekarang juga Pihak Pertama menyatakan mencabut/tidak berlaku lagi kuasa yang telah dibuatnya tersebut.
- Ia tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajiban untuk membayar pajak-pajak atau pungutan-pungutan kepada pemerintah, sehubungan dengan tanah berikut bangunan tersebut.
- Akan melaksanakan jual belinya dengan Piha Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah persyaratan untuk melakukan jual beli dilengkapi, dengan memakai ketentuan-ketentuan yang lazim digunakan dalam suatu jual beli.
- Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal itu.

Domisili Hukum : Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya Para Pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri setempat.

Keterangan:

Bahwa hubungan afiliasi antara Hartono Tanujaya dengan Antonyo Hartono Tanujaya merupakan hubungan keluarga sedarah dalam garis lurus satu derajat dimana Hartono Tanujaya merupakan ayah dari Antonyo Hartono Tanujaya.

3. Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 8 tanggal 23 September 2011, dibuat di hadapan Eka Purwanti, S.H., Notaris di Jakarta, antara Tuan Hartono Tanujaya, selaku Pihak Pertama dan Perseroan yang diwakili oleh Tuan Pudjianto Gondosasmito dalam jabatannya sebagai Direktur Utama Perseroan, selaku Pihak Kedua:

Ruang Lingkup : Bahwa Pihak Pertama dengan ini menyatakan telah mengontrakkan/menyewakan kepada Pihak Kedua, yang menerangkan dengan ini telah menerima kontrak sewa dari Pihak Pertama atas:

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 481/Babakan Ciamis, seluas 3.020 M2 (tiga ribu dua puluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Sumur Bandung, Kelurahan Babakan Ciamis, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22-12-1983 (dua puluh dua Desember seribu sembilan ratus delapan puluh tiga) Nomor 00511/1983, Penerbitan Sertipikat tertanggal 04-02-2004 (empat Pebruari dua ribu empat), terdaftar atas nama Hartono Tanujaya;

- Jangka Waktu :
- setempat dikenal dengan Jalan Otto Iskandardinata Nomor 3;
 - Untuk selanjutnya disebut “Objek Sewa”).
- Harga Sewa :
- Sewa menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan dimulai pada tanggal 01-10-2011 (satu Oktober dua ribu sebelas), dengan demikian akan berakhir pada tanggal 01-10-2041 (satu Oktober dua ribu empat puluh satu).
 - Bila hendak diperpanjang, maka hal itu harus diberitahukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama secara tertulis sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum masa persewaan ini berakhir.
 - Perpanjangan sewa menyewa ini hanya dapat dilakukan bila Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat mengenai perpanjangan waktu kontrak sewa menyewa dan besarnya uang sewa serta ketentuan lain yang akan dimufakati bersama oleh kedua belah pihak.
 - Perjanjian sewa menyewa ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau pailit/dibubarkan akan tetapi tetap dilanjutkan oleh ahli waris dari yang meninggal dunia tersebut atau penggantinya yang sah.
 - Perjanjian sewa menyewa ini tidak akan berakhir apabila tanah yang disewakan tersebut dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain, akan tetapi pemilik baru atas tanah tersebut harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam akta ini.
- Sewa menyewa ini diterima dan dilangsungkan dengan harga sewa sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta Rupiah) untuk jangka waktu sewa 30 (tiga puluh) tahun lamanya, yang akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan uang sewa tersebut Pihak Pertama memberikan tanda penerimaan (kwitansinya) tersendiri. Pihak Pertama tidak berhak untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
- Menaikkan harga Sewa Menyewa ini sebelum masa 30 (tiga puluh) tahun tersebut berakhir;
 - Menghentikan Sewa Menyewa ini sebelum masa 30 (tiga puluh) tahun tersebut berakhir, kecuali jika ketentuan-ketentuan Sewa Menyewa dalam akta ini, nyata-nyata dilanggar oleh Pihak Kedua dalam kejadian mana, maka Sewa Menyewa ini dengan sendirinya berakhir demi hukum dan dalam hal demikian kedua belah pihak setuju untuk melepaskan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Apabila Pihak Kedua dalam kejadian dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam akta ini dan menyebabkan Sewa Menyewa ini dengan sendirinya berakhir ataupun jika Pihak Kedua karena apapun juga hendak menghentikan

perjanjian Sewa Menyewa ini sebelum masa 30 (tiga puluh) tahun berakhir, maka Pihak Kedua tidak berhak atas pengembalian baik seluruh ataupun sebagian dari jumlah uang sewa yang telah dibayar, untuk waktu yang belum terpakai tersebut, yang sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama.

Pernyataan & Jaminan

- : Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua:
- Bahwa Pihak Pertama adalah satu-satunya yang berhak untuk melangsungkan perjanjian sewa menyewa ini;
 - Bahwa tidak ada orang/pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan dengan akta ini.

Hak & Kewajiban Para Pihak

- : Pihak Kedua dengan ini setuju dengan Pihak Pertama sebagai berikut:
- Apa yang disewakan dengan akta ini hanya boleh dipergunakan oleh Pihak Kedua sesuai dengan yang diperjanjikan dengan Pihak Pertama, yaitu sebagai tempat usaha;
 - Pihak Kedua tidak dapat mengoperkan (mengalihkan) hak sewanya kepada pihak lain baik untuk sebagian maupun seluruhnya, kecuali telah mendapat ijin dari Pihak Pertama;
 - Pihak Kedua wajib mentaati semua peraturan-peraturan yang berwajib khususnya di bidang kesusilaan/ketertiban umum, kebersihan dan kesehatan mengenai pemakaian apa yang disewakan dengan akta ini;
 - Pihak Kedua diwajibkan untuk memelihara serta memperbaiki kerusakan-kerusakan kecil pada apa yang disewakan tersebut, atas biaya Pihak Kedua sendiri;
 - Pihak Kedua juga diwajibkan untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan besar akibat kebakaran atau karena sebab lainnya yang terjadi akibat kelalaian Pihak Kedua (termasuk orang-orang yang menjadi tanggungan Pihak Kedua), atas biaya Pihak Kedua sendiri;
 - Bilamana perjanjian Sewa Menyewa ini karena sebab apapun juga berakhir, maka Pihak Kedua harus mengembalikan apa yang disewakan dengan akta ini kepada Pihak Pertama, dalam keadaan terpelihara baik.

Pihak Pertama dengan ini setuju dengan Pihak Kedua sebagai berikut:

- Selama perjanjian sewa menyewa berlangsung, maka Pihak Pertama harus mengasuransikan bangunan yang disewa tersebut dari bahaya kebakaran, dengan biaya ditanggung bersama oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua;

- Pihak Pertama wajib memikul dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama masa sewa menyewa.
- Ketentuan Berakhirnya Sewa Menyewa :
- Pada akhir Sewa Menyewa ini, Pihak Kedua wajib mengosongkan apa yang disewa tersebut dari semua penghuni dan barang-barang, tanpa ganti kerugian, ongkos pindah atau ongkos dengan nama apapun juga.
 - Untuk mengingatkan Pihak Kedua mengenai berakhirnya masa sewa, maka Pihak Pertama akan memberitahukan Pihak Kedua mengenai hal tersebut secara tertulis 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya masa sewa tersebut dalam pasal 1 akta ini.
 - Bilamana setelah masa Sewa Menyewa ini berakhir Pihak Kedua belum juga mengosongkan apa yang disewa tersebut, maka Pihak Kedua diwajibkan membayar denda kepada Pihak Pertama sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah). Denda ini dapat segera ditagih dan harus dibayar sekali lunas.
 - Bilamana dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah masa Sewa Menyewa ini berakhir, Pihak Kedua belum juga mengosongkan apa yang disewa dengan akta ini dari penghuni dan barang-barang milik Pihak Kedua, maka tanpa mengurangi ketentuan mengenai denda di atas, Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Pertama sekarang, akan tetapi untuk dipergunakan nanti pada waktunya, untuk mengosongkan sendiri apa yang disewakan dengan akta ini, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib, atas perongkosan yang ditanggung oleh Pihak Kedua.
- Domisili Hukum :
- Mengenai Sewa Menyewa ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Jakarta Barat di Jakarta.

Selanjutnya, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 8 tanggal 23 September 2011 tersebut di atas diubah dengan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 001/ADD/PPJ-HT/XII/2018 tanggal 18 Desember 2018, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, antara Perseroan yang diwakili oleh Tuan Hartono Tanujaya selaku Direktur Utama, selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dan Tuan Hartono Tanujaya, selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua, yang mengubah ketentuan terkait dengan jangka waktu sewa menyewa, menjadi sebagai berikut:

- Jangka Waktu :
- Sewa menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 40 (empat puluh) tahun dan dimulai tanggal 18-12-2018 (delapan belas Desember dua ribu delapan belas) dengan demikian akan berakhir pada tanggal 18-12-2058 (delapan belas Desember dua ribu lima puluh delapan).

4. *Memorandum of Understanding (MOU) Kerjasama Investasi* Nomor: 001/MOU/WMJ-PPJ/III/2020 tanggal 2 Maret 2020, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, antara PT Wahana Makmur Jaya yang diwakili oleh Tuan Danny Kinarta selaku *General Manager*, selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dan Perseroan yang diwakili oleh Tuan Antonyo Hartono Tanujaya selaku Direktur Utama, selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua:
- Ruang Lingkup :
- Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Pihak Pertama adalah pemilik dari CITI HUB, sebuah Gedung perkantoran yang terletak di Jalan Sentra Bisnis Artha Gading Blok D Nomor 3, Kelapa Gading, Jakarta Utara (selanjutnya disebut “Gedung”);
 - Pihak Kedua adalah Investor yang bergerak dalam pembangunan dan pengelolaan Hotel yang akan berinvestasi di CITI HUB yang mengajukan kerjasama dengan pemilik Gedung CITI HUB.
- Sehubungan dengan hal tersebut, Para Pihak setuju untuk membuat dan menandatangani *Memorandum of Understanding* (selanjutnya disebut “MOU”) kerjasama investasi usaha pembangunan Hotel sesuai dengan syarat dan ketentuan-ketentuan yang terdapat pada MOU ini.
- Lokasi : Lantai 9, 10, dan 11 CITI HUB, beralamat di CITI HUB HARTON TOWER, Jalan Sentra Bisnis Arta Gading Blok D/Kav. No. 3, Kelapa Gading, Jakarta Utara, 14240.
- Jangka Waktu Kerjasama : 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan kesepakatan antara Para Pihak.
- Hak & Kewajiban Para Pihak : Kewajiban Pihak Pertama adalah sebagai berikut:
- Berkewajiban memberikan lahan untuk pembangunan Hotel;
 - Berkewajiban memberikan bantuan teknis dan peralatannya;
 - Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk masuk dalam operasional manajemen Pihak Kedua.
- Hak Pihak Pertama adalah sebagai berikut:
- Menerima hak atas *profit share* sebesar 10% (sepuluh persen) di tahun dan pembayaran *service charge* dari Pihak Kedua yang akan ditentukan secara bersama;
- Kewajiban Pihak Kedua adalah sebagai berikut:
- Menerima lahan untuk pembangunan Hotel yang akan dikelola baik oleh Perseroan dan atau pihak yang ditunjuknya;
 - Membangun dan mengelola Hotel secara keseluruhan, baik manajemen sumber daya manusia maupun manajemen sistem keuangan;
 - Melakukan tambahan renovasi sesuai merek dan standar yang disetujui bersama;
 - Melakukan tambahan aset yang diperlukan untuk operasional Hotel;
 - Melakukan *marketing* dan promosi baik media cetak maupun digital.
- Hak Pihak Kedua adalah sebagai berikut:
- Memiliki dan menerima semua aset yang ada di Hotel untuk dikelola dan akan dioperasionalkan;
 - Menerima hak atas *profit share* yang disepakati dengan Pihak Pertama.
- Penyelesaian Masalah dan Domisili Hukum : - Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan pertentangan perbedaan atau perselisihan yang mungkin timbul antara Para Pihak secara musyawarah untuk mufakat;
- Apabila perbedaan pendapat dan atau perselisihan yang timbul antara Para Pihak tidak dapat

diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan tidak dapat ditemukan jalan keluarnya, maka Para Pihak akan menyelesaikannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. Perjanjian Kerjasama Investasi Nomor: 01/WMJ-PPJ/V/2020 tanggal 14 Mei 2020, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, antara PT Wahana Makmur Jaya yang diwakili oleh Tuan Danny Kinarta selaku *General Manager*, selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dan Perseroan yang diwakili oleh Tuan Antonyo Hartono Tanujaya selaku Direktur Utama, selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua:

Ruang Lingkup : - Pihak Pertama adalah Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jl. Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav. No. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) No. 7143/Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading berikut bangunan gedung CITI HUB yang berdiri di atasnya (“Gedung CITI HUB”).

- Pihak Kedua adalah perusahaan yang bergerak di bidang hotel bintang tiga, restoran, aktivitas perusahaan holding dan aktivitas konsultasi pariwisata.

- Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah menandatangani *Memorandum of Understanding* (MOU) Kerjasama Investasi No. 001/MOU/WMJ-PPJ/III/2020 tanggal 2 Maret 2020 untuk mengadakan kerjasama di bidang investasi jasa perhotelan dimana Pihak Pertama bersedia untuk menyerahkan area seluas +/- 3.105 m² di Lantai 9, 10 dan 11 Gedung CITI HUB kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bersedia untuk membangun dan memiliki infrastruktur bersama interior hotel serta menyediakan modal kerja untuk hotel yang akan bertempat di lantai 9, 10 dan 11 Gedung CITI HUB tersebut (“Hotel”).

Maksud dan Tujuan : Maksud dan tujuan dari Perjanjian ini adalah kerjasama investasi antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua dalam kegiatan pembangunan infrastruktur dan interior Hotel serta penyediaan modal kerja Hotel oleh Pihak Kedua di Gedung CITI HUB milik Pihak Pertama dengan nilai investasi sebesar Rp 21.400.000.000,- (dua puluh satu miliar empat ratus satu juta Rupiah).

Obyek Perjanjian : Obyek dalam Perjanjian ini adalah area di lantai 9, 10 dan 11 Gedung CITI HUB seluas +/- 3.105 m² (tiga ribu seratus lima meter persegi), yang terletak di Jl. Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav. No. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara.

Jangka Waktu : Perjanjian ini berlaku efektif sejak ditandatanganinya oleh Para Pihak dan akan terus berlaku dan mengikat Para Pihak sampai dengan 10 (sepuluh) tahun berikut seluruh perubahan-perubahan dan perpanjangan-perpanjangan serta pembaharuannya, dan akan diperpanjang secara otomatis berdasarkan kesepakatan Para Pihak (“**Jangka Waktu Perjanjian**”), kecuali disepakati lain oleh Para Pihak secara tertulis.

Hak dan Kewajiban Para Pihak : Hak-hak Pihak Pertama adalah sebagai berikut:

- (a) Pihak Pertama berhak untuk memonitor atau melakukan pengawasan atas pelaksanaan pembangunan infrastruktur dan interior Hotel berikut fasilitas penunjang yang dilakukan oleh Pihak Kedua;
- (b) Pihak Pertama berhak untuk menerima pengembalian dan penyerahan unit ruang Hotel dari Pihak Kedua seperti semula dalam keadaan yang layak dan baik sesuai peruntukannya serta bebas dari segala pembebanan atau tuntutan, dalam hal terjadinya pengakhiran Perjanjian dan opsi pengembalian serta penyerahan ruang Hotel merupakan opsi yang disepakati oleh kedua belah Pihak.

Terkait dengan hal tersebut, untuk menghindari keragu-raguan maka Para Pihak sepakat bahwa segala jenis aset yang telah diinvestasikan oleh Pihak Kedua akan tetap menjadi milik Pihak Kedua; dan

- (c) Pihak Pertama berhak untuk menerima bagi hasil atas kerjasama investasi ini dari Pihak Kedua yang terdiri atas:
 - Bagi hasil sebesar 10% (sepuluh persen) dari laba bersih Hotel setiap tahunnya selama Jangka Waktu Perjanjian; dan
 - Pembayaran atas *service charge* sebesar Rp 60.000,- (enam puluh ribu Rupiah) per 1 m² (satu meter persegi) tidak termasuk PPN 10% (sepuluh persen) setiap bulannya yang besarnya akan direview setiap tahun berdasarkan kesepakatan Para Pihak.

Kewajiban-kewajiban Pihak Pertama adalah sebagai berikut:

- (a) Pihak Pertama wajib untuk menyerahkan area lantai 9, 10 dan 11 Gedung CITI HUB seluas +/-3.105 m² (tiga ribu seratus lima meter persegi), untuk dilakukan pembangunan infrastruktur dan interior Hotel oleh Pihak Kedua dan tidak akan mengizinkan dan/atau memberikan hak atas area tersebut baik seluruhnya maupun sebagian kepada pihak lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Kedua;
- (b) Pihak Pertama wajib untuk memberikan hak kepada Pihak Kedua selama Jangka Waktu Perjanjian untuk mengelola, memelihara, merawat dan menjaga aset milik Pihak Kedua beserta fasilitas-fasilitas penunjangnya dari waktu ke waktu sesuai syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini;
- (c) Pihak Pertama wajib untuk memberikan nilai kompensasi atas seluruh aset milik Pihak Kedua, termasuk namun tidak terbatas pada infrastruktur dan interior yang telah dibangun oleh Pihak Kedua pada akhir Jangka Waktu Perjanjian sesuai dengan nilai wajar yang tercatat dalam laporan keuangan Pihak Kedua, dalam hal terjadinya pengakhiran Perjanjian

dan opsi pemberian nilai kompensasi atas seluruh aset milik Pihak Kedua merupakan opsi yang disepakati oleh kedua belah Pihak; dan

- (d) Membebaskan Pihak Kedua dari segala klaim, tuntutan, kewajiban, kerugian dari pihak ketiga yang mungkin timbul sebagai akibat dari pelaksanaan kerjasama berdasarkan Perjanjian ini.

Hak-hak Pihak Kedua adalah sebagai berikut:

- (a) Pihak Kedua berhak untuk menerima area lantai 9, 10 dan 11 Gedung CITI HUB seluas +/- 3.105 m² (tiga ribu seratus lima meter persegi) dari Pihak Pertama untuk dilakukan pembangunan infrastruktur dan interior hotel berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini, dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam Perjanjian ini;
- (b) Pihak Kedua berhak untuk mengelola, memelihara, merawat dan menjaga aset milik Pihak Kedua beserta fasilitas-fasilitas penunjangnya dari waktu ke waktu sesuai syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini;
- (c) Pihak Kedua berhak untuk menerima nilai kompensasi atas seluruh aset milik Pihak Kedua, termasuk namun tidak terbatas pada infrastruktur dan interior yang telah dibangun oleh Pihak Kedua pada akhir Jangka Waktu Perjanjian sesuai dengan nilai wajar yang tercatat dalam laporan keuangan Pihak Kedua, dalam hal terjadinya pengakhiran Perjanjian dan opsi pemberian nilai kompensasi atas seluruh aset milik Pihak Kedua merupakan opsi yang disepakati oleh kedua belah Pihak; dan
- (d) Pihak Kedua berhak untuk mengusulkan pihak ketiga yang memiliki track record yang baik untuk mengelola Hotel jika dipandang perlu berdasarkan kesepakatan bersama dengan Pihak Pertama dan juga berhak untuk menetapkan harga sewa unit Hotel.

Kewajiban-kewajiban Pihak Kedua adalah sebagai berikut:

- (a) Pihak Kedua wajib untuk menanggung seluruh biaya operasional yang diperlukan terkait pengelolaan/pengoperasionalan Hotel, fasilitas penunjang, yang dibangun di dalam Gedung CITI HUB, termasuk juga kewajiban-kewajiban pembayaran retribusi atau biaya-biaya lain yang dikenakan oleh Pemerintah Daerah setempat sehubungan dengan pengelolaan/pengoperasionalan Hotel dan kewajiban terkait pembangunan infrastruktur dan interior Hotel serta modal kerja Hotel dengan nilai investasi sebesar Rp 21.400.000.000,- (Dua Puluh Satu Miliar Empat Ratus Satu Juta Rupiah);
- (b) Pihak Kedua wajib untuk memberikan bagi hasil atas kerjasama investasi ini kepada Pihak Pertama yang terdiri atas:

- Bagi hasil sebesar 10% (sepuluh persen) dari laba bersih Hotel setiap tahunnya selama Jangka Waktu Perjanjian; dan
- Pembayaran atas service charge sebesar Rp 60.000,- (enam puluh ribu Rupiah) per 1 m² (satu meter persegi) tidak termasuk PPN 10% (sepuluh persen) setiap bulannya yang besarnya akan direview setiap tahun berdasarkan kesepakatan Para Pihak;

(c) Pihak Kedua wajib untuk mengembalikan dan menyerahkan unit ruang Hotel dari Pihak Kedua seperti semula dalam keadaan yang layak dan baik sesuai peruntukannya serta bebas dari segala pembebanan atau tuntutan, dalam hal terjadinya pengakhiran Perjanjian dan opsi pengembalian serta penyerahan ruang Hotel merupakan opsi yang disepakati oleh kedua belah Pihak.

Terkait dengan hal tersebut, untuk menghindari keragu-raguan maka Para Pihak sepakat bahwa segala jenis aset yang telah diinvestasikan oleh Pihak Kedua akan tetap menjadi milik Pihak Kedua; dan

(d) Pihak Kedua berkewajiban untuk membebaskan Pihak Pertama dari segala klaim, tuntutan, kewajiban, kerugian dari pihak ketiga yang mungkin timbul sebagai akibat dari pelaksanaan kerjasama berdasarkan Perjanjian ini.

- Penyelesaian Masalah dan Domisili Hukum : - Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan pertentangan perbedaan atau perselisihan yang mungkin timbul antara Para Pihak secara musyawarah untuk mufakat;
- Apabila perbedaan pendapat dan atau perselisihan yang timbul antara Para Pihak tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan tidak dapat ditemukan jalan keluarnya, maka Para Pihak akan menyelesaikannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Hal-hal yang Tidak Boleh Dilakukan : Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama, Pihak Kedua dilarang untuk menjaminkan dan/atau mengalihkan dan menjual sebagian atau seluruh unit ruang Hotel kepada pihak lain.
- Pernyataan dan Jaminan : Masing-masing Pihak menjamin kepada Pihak lainnya hal-hal sebagai berikut:
- (1) Para Pihak adalah perseroan terbatas yang telah didirikan secara sah dan menjalankan kegiatan usahanya menurut dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia.
 - (2) Para Pihak berhak dan berwenang untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan Perjanjian ini.

- (3) Tidak ada ijin atau persetujuan dari dan/atau tidak ada pemberitahuan dan/atau laporan kepada suatu instansi Pemerintah atau lembaga lain yang berwenang atau pihak manapun juga yang diperlukan oleh masing-masing Pihak dalam membuat dan melaksanakan Perjanjian ini, kecuali terkait dengan persetujuan dan perijinan yang akan diurus terkait dengan Hotel sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (3) Perjanjian ini.

Pengakhiran Perjanjian

- :
- (1) Perjanjian ini hanya dapat diakhiri dengan kesepakatan tertulis oleh Para Pihak.
- (2) Menyimpang dari ketentuan ayat (1) Pasal ini, Perjanjian ini dapat diakhiri oleh salah satu Pihak sebelum Jangka Waktu Perjanjian berakhir berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
- a. Salah satu Pihak tidak memenuhi atau melanggar salah satu atau lebih ketentuan yang diatur dalam Perjanjian ini (wanprestasi) dan tetap tidak memenuhi atau tidak berusaha untuk memperbaikinya setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya teguran dari Pihak lainnya dalam Perjanjian ini; dan/atau
 - b. Terjadinya keadaan kahar sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Perjanjian ini yang berdampak material terhadap keberlangsungan Hotel dan tidak dapat diperbaiki untuk jangka waktu yang lama.
- (3) Dalam hal terjadi pengakhiran atas Perjanjian ini, Para Pihak berdasarkan kesepakatan bersama wajib untuk menentukan opsi yang akan diambil untuk melakukan pengakhiran dan penyelesaian atas Perjanjian ini, yaitu:
- a. Opsi 1: Pengembalian dan penyerahan unit ruang Hotel dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama seperti semula dalam keadaan yang layak dan baik sesuai peruntukannya serta bebas dari segala pembebanan atau tuntutan pada saat berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian.

Terkait dengan opsi ini, untuk menghindari keragu-raguan maka Para Pihak sepakat bahwa segala jenis aset yang telah diinvestasikan oleh Pihak Kedua akan tetap menjadi milik Pihak Kedua; atau
 - b. Opsi 2: Pemberian nilai kompensasi atas seluruh aset milik Pihak Kedua, termasuk namun tidak terbatas pada infrastruktur dan interior yang telah dibangun oleh Pihak Kedua pada akhir Jangka Waktu Perjanjian sesuai dengan nilai wajar yang tercatat dalam laporan keuangan Pihak Kedua.
- (4) Pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b dan Pasal 11 ayat (2) huruf c

Perjanjian ini harus dilakukan dengan cara memberikan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak kejadian Keadaan Kahar (Force Majeure) tersebut.

- (5) Pengakhiran Perjanjian berdasarkan Pasal ini tidak menghapuskan segala hak dan kewajiban masing-masing Pihak yang timbul sebelum tanggal pengakhiran Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan Pasal 10 ayat (3) Perjanjian ini.
- (6) Dalam hal pengakhiran Perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan kalimat ke-2 dan ke-3 Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang mengenai diperlukannya penetapan/persetujuan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.

Hukum yang Berlaku : Perjanjian ini diatur dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia.

Domisili Hukum : Pengadilan Negeri Jakarta Utara

6. Surat Pernyataan Terkait Dengan Komitmen Pemberian Pinjaman Oleh Pemegang Saham yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, ditandatangani oleh PT Wahana Tata Bangun yang diwakili oleh Tuan Antonyo Hartono Tanujaya selaku Direktur Utama dan selaku pemegang/pemilik yang sah atas 599.462.500 (lima ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus) saham dalam Perseroan atau sebesar 95,91% (sembilan puluh lima koma sembilan puluh satu persen) dari jumlah modal yang telah ditempatkan dan disetor dalam Perseroan, dan Tuan Antonyo Hartono Tanujaya selaku pemegang/pemilik yang sah atas 25.537.500 (dua puluh lima juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus) saham dalam Perseroan atau sebesar 4,09% (empat koma nol sembilan persen) dari jumlah modal yang telah ditempatkan dan disetor dalam Perseroan, untuk selanjutnya masing-masing disebut sebagai Pemegang Saham, dan secara bersama-sama disebut sebagai Para Pemegang Saham, dengan ini menyatakan bahwa:
 1. Para Pemegang Saham berdasarkan porsi kepemilikan saham-nya masing-masing berkomitmen untuk memberikan pinjaman kepada Perseroan sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah) ("Pinjaman") pada bulan Juni 2021.
 2. Para Pemegang Saham dan Perseroan sepakat bahwa Pinjaman tersebut akan digunakan oleh Perseroan semata-mata untuk melakukan pelunasan atas utang Perseroan kepada PT Bank KEB Hana Indonesia.

7.2 PERJANJIAN DENGAN PIHAK KETIGA

Perseroan memiliki beberapa perjanjian dengan Pihak Ketiga, yakni sebagai berikut:

A. PERJANJIAN KREDIT

PT BANK KEB HANA INDONESIA – Kredit Investasi – *Fixed Loan*

Perseroan (Debitor) telah menerima fasilitas kredit dari PT Bank KEB Hana Indonesia (selanjutnya disebut "Bank"). Adapun dokumen-dokumen fasilitas kredit ini adalah sebagai berikut:

- a) Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang Nomor: 18, tanggal 08 Maret 2013 (delapan Maret dua ribu tiga belas), yang dibuat di hadapan Dra. Rr. Hariyanti Poerbiantari, S.H., Notaris di Jakarta;
- b) Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor: 19, tanggal 08 Maret 2013 (delapan Maret dua ribu tiga belas), yang dibuat di hadapan Dra. Rr. Hariyanti Poerbiantari, S.H., Notaris di Jakarta;

- c) Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 042/2/M/2014, tanggal 29 Januari 2014 (dua puluh sembilan Januari dua ribu empat belas), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- d) Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 090/3/M/2014, tanggal 06 Februari 2014 (enam Februari dua ribu empat belas), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- e) Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 139/4/M/2015, tanggal 10 Maret 2015 (sepuluh Maret dua ribu lima belas), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- f) Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 154/5/M/2016, tanggal 08 Maret 2016 (delapan Maret dua ribu enam belas), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- g) Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 677/6/M/2016, tanggal 13 September 2016 (tiga belas September dua ribu enam belas), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- h) Perjanjian Restrukturisasi Hutang Nomor: 006/R/2017, tanggal 22 Mei 2017 (dua puluh dua Mei dua ribu tujuh belas), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- i) Perjanjian Restrukturisasi Hutang Nomor: 004/R/2018, tanggal 30 Juli 2018 (tiga puluh Juli dua ribu delapan belas), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- j) Perubahan ke-9 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor: 612/PK/2019, tanggal 24 Juli 2019 (dua puluh empat Juli dua ribu sembilan belas), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- k) Perubahan Ke-10 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 222/PK/2020 Tanggal 17 Maret 2020 (tujuh belas Maret dua ribu dua puluh) yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- l) Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit ("SPPK") No. 043/SME/WM/V/2020 tanggal 5 Mei 2020 (lima Mei dua ribu dua puluh) perihal Restruktur Fasilitas Kredit Terdampak COVID-19 yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- m) SPPK No. 044/SME-WM/V/2020 tanggal 6 Mei 2020 (enam Mei dua ribu dua puluh) perihal Perpanjangan Jangka Waktu yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- n) Perubahan Perjanjian Kredit No. 099/RC19/HO/V/2020 tanggal 8 Mei 2020 (delapan Mei dua ribu dua puluh), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;
- o) Perubahan ke-12 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor: 374/PK/2020 tanggal 8 Mei 2020 (delapan Mei dua ribu dua puluh), yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup;

Ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat kredit sesuai dokumen-dokumen tersebut diatas adalah sebagai berikut:

No.	Fasilitas	Plafon Pinjaman	Bunga, Provisi, Biaya Administrasi	Jangka Waktu Fasilitas
1.	Kredit Investasi - <i>Fixed Loan</i>	Rp 22.277.000.000,- (Dua Puluh Dua Miliar Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah)	a. Suku Bunga: 10.0% (sepuluh persen) <i>per annum</i> ; Deffered Suku Bunga: 6,0% (enam persen) per annum, efektif, fixed, terhitung sejak Mei 2020 sampai Desember 2020 Suku Bunga Bulan Januari 2021 s/d Agustus 2021: Selisih sisa suku bunga 4,0% (Empat Persen), efektif, fixed, ditambah dengan suku	Sampai dengan 25 Juli 2021

No.	Fasilitas	Plafon Pinjaman	Bunga, Provisi, Biaya Administrasi	Jangka Waktu Fasilitas
			bunga berjalan normal pada saat itu, efektif, mengambang (floating). b. Biaya Provisi: 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) <i>dari Plafond Kredit, dibayar dimuka;</i> c. Biaya Administrasi: Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah), dibayar dimuka	

Terhadap fasilitas kredit tersebut diatas, mengacu pada syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Tujuan Penggunaan : Refinancing pembelian dan renovasi hotel yang beralokasi di Jl. Otto Iskandardinata No. 3, Kel. Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung, Jawa Barat.

Jumlah Fasilitas : Rp 22.277.000.000,- (Dua Puluh Dua Miliar Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah)

Denda Bunga : Dalam hal Jumlah Pokok Fasilitas Kredit Investasi - Fixed loan diberikan dalam mata uang Rupiah, sebesar 36,0% (tiga puluh enam persen) per tahun dari setiap jumlah yang harus dibayar oleh Debitor pada setiap saat atas permintaan Bank.

Pencairan : Syarat Pencairan:

1. Bank telah nenerima dokumen-dokumen identitas Debitor;
2. Bank telah menerima pemberitahuan secara menulis dari Debitor selambat-lambatnya jam 12.00 siang, 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal pencairan;
3. Debitor tidak berada dalam keadaan Cidera Janji;
4. Debitor telah menyerahkan surat sanggup bayar (promes) dalam jumlah nominal sebesar dana yang dicairkan;

Pencairan:

1. Debitor dapat melakukan 1 (satu) kali atau beberapa kali pencairan pada Hari Kerja manapun, dengan ketentuan bahwa:
 - a) Jumlah keseluruhan pencairan tidak boleh lebih dari Jumlah Pokok Fasilitas Kredit Investasi – Fixed Loan tersebut.

Pembayaran Utang : Pembayaran Kembali Pokok Utang

1. Debitor wajib membayar kembali pokok utang pada akhir jangka waktu Fasilitas Kredit Investasi – Fixed Loan;

Pembayaran Lebih Awal

1. Debitor diperbolehkan membayar semua atau sebagian pokok Fasilitas Kredit Investasi – Fixed Loan yang terutang, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Bank telah menerima pemberitahuan terlebih dahulu secara tertulis tidak kurang dari 7 (tujuh) hari kalender yang memberitahukan jumlah pokok dan tanggal pembayaran lebih awal;
 - b) Debitor harus telah membayar:
 - i) Bunga yang terutang sampai dengan tanggal pembayaran lebih awal
 - ii) Denda pembayaran lebih awal sebesar 2,0% (dua persen) dari Jumlah Pokok Fasilitas Kredit Investasi - Fixed Loan
Note: Debitor tidak dikenakan biaya pinalti.
 - c) Setiap pemberitahuan pembayaran lebih awal yang diberikan oleh Debitor berdasarkan Perjanjian ini tidak dapat ditarik kembali dan Debitor akan terikat untuk melakukan pembayaran lebih awal tersebut sesuai dengan pemberitahuan tersebut. Jumlah pokok yang sudah dibayar tidak boleh dipinjam atau ditarik kembali.

Jaminan Berjalan : 1. 1 (satu) unit tanah dan bangunan berupa hotel, yang terletak di Jl. Otto Iskandardinata No. 3 Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sesuai dengan SHM No. 481/Babakan Ciamis terdaftar atas nama Hartono Tanujaya (Orang Tua Direktur Utama Debitor);

Jaminan telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 48.000.000.000,- (Empat Puluh Delapan Miliar Rupiah) sesuai dengan STPHT No. 6165/2013 tanggal 28 Mei 2013 melalui Notaris rekanan Bank dan bangunan diasuransikan dengan Banker's Clause Bank.

2. Personal Guarantee atas nama Hartono Tanujaya (Orang Tua Direktur Utama Debitor).

Jaminan telah diikat dengan Personal Guarantee yang dibuat secara dibawah tangan sesuai dengan Akta Personal Guarantee No. 029/PK/2018 tanggal 30 Juli 2018.

Hak Jaminan Berlangsung Terus : Dalam hal Debitor memiliki lebih dari satu fasilitas kredit dan disyaratkan oleh Bank, maka hak Jaminan tersebut dalam Pasal 5.1 akan tetap berlaku untuk menjamin utang Debitor kepada Bank, meskipun salah satu fasilitas kredit yang terhutang tersebut telah dibayar lunas oleh Debitor (*cross collateral*)

Ketentuan Khusus : 1. Perpanjangan Jangka Waktu fasilitas kredit baru dapat dilakukan setelah Debitor mengasuransikan Jaminan pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Bank atas bahaya kebakaran dan bahaya-bahaya lain yang menurut pertimbangan Bank dapat menimpa Jaminan tersebut, dengan nilai pertanggungan yang ditetapkan oleh Bank dan dilengkapi dengan Banker's Clause Bank.

2. Debitor memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan pemasangan asuransi dan pendebetn untuk pembayaran premi asuransi apabila Debitor lalai untuk mengasuransikan Jaminan pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Bank. Semua biaya yang timbul berkenaan dengan pemasangan asuransi tersebut termasuk

premi yang ditentukan oleh perusahaan asuransi menjadi beban Debitor.

3. Apabila kolektibilitas Debitor sesuai ketentuan Bank Indonesia digolongkan Kurang Lancar, Diragukan atau Macet, maka komitmen Jumlah Pokok Fasilitas Kredit yang disediakan dapat dibatalkan secara otomatis oleh Bank.
4. Apabila terjadi kejadian-kejadian / kondisi-kondisi / informasi negatif terkait Debitor dan/atau penjamin yang menurut pertimbangan Bank dapat membahayakan dan/atau merugikan kepentingan Bank, maka Bank berhak untuk:
 - menghentikan / membatalkan pemberian Fasilitas Kredit sebagaimana dituangkan dalam SPPK ini dan/atau Perjanjian Kredit serta perjanjian-perjanjian lainnya
 - menagih sekaligus seluruh jumlah pinjaman yang tertuang oleh Debitor kepada Bank berikut bunga-bunga, provisi-provisi, denda-denda dan biaya-biaya lainnya sesuai catatan Bank.
5. Apabila terjadi Peristiwa Cidera Janj, maka Debitor bersedia menyerahkan Jaminan untuk dieksekusi oleh Bank untuk diperhitungkan dalam rangka penyelesaian kewajiban Debitor kepada Bank sesuai ketentuan Perjanjian ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewajiban Debitor

- :
1. Selama Fasilitas Kredit belum dilunasi:
 - a) Debitor wajib memberikan laporan secara tertulis apabila memperoleh fasilitas kredit/pinjaman dari pihak lain atau kreditur lain kepada Bank;
 - b) Debitor memberi kuasa kepada Bank untuk mendebet secara otomatis rekening giro atau tabungan atas nama Debitor untuk pembayaran angsuran pada tanggal yang telah ditentukan setiap bulannya dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan Fasilitas Kredit sebagaimana tercantum dalam SPPK;
 - c) Debitor wajib menerima petugas Bank yang melaksanakan kunjungan untuk penilaian aktivitas usaha;
 - d) Debitor wajib menyalurkan aktivitas keuangan usaha melalui rekening di Bank;
 - e) Debitor wajib menggunakan Fasilitas Kredit sesuai dengan tujuan penggunaan kredit;
 - f) Debitor wajib menjaga saldo rekening koran/tabungan pada Bank untuk pembebanan bunga/angsuran minimum sejumlah 1 (satu) bulan

2. Laporan Keuangan

Kecuali ditentukan lain oleh Bank, selama berlangsungnya Perjanjian, Debitor wajib memberikan kepada Bank salinan laporan keuangan yang tidak diaudit untuk periode 6 (enam) bulan pertama dari setiap tahun fiskal, dan laporan keuangan auditan untuk setiap tahun fiskal, apabila laporan tersebut sudah tersedia tetapi dalam hal apapun tidak boleh lewat dari 60 (enam puluh) hari kalender setelah penutupan tahun fiskal untuk laporan keuangan yang tidak diaudit, dan tidak boleh lewat 120 (seratus dua puluh) hari kalender setelah

ditutupnya tahun fiskal untuk laporan keuangan audit, dan informasi lainnya berkenaan dengan keadaan keuangan dan kegiatan usaha Debitor yang dari waktu ke waktu diminta secara wajar oleh Bank;

3. Pajak

Debitor wajib membayar dan melunasi semua pajak dan pungutan dari pemerintah yang dikenakan kepada Debitor;

4. Mempertahankan Kegiatan Usaha

a) Debitor wajib tetap mempertahankan kegiatan bisnisnya yang sekarang, dan izin usahanya, serta mematuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap Debitor;

b) Debitor wajib mendapatkan persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari Bank sebelum:

i) Melakukan merger atau penggabungan dengan perusahaan lain manapun, atau

ii) Membeli atau dengan cara lain mendapatkan semua atau jumlah yang substansial aset atau saham perusahaan lain, atau

iii) Menjual, menyewakan, mengalihkan atau dengan cara lain menghapus semua atau sebagian besar dari hak milik atau hartanya, apakah melalui satu transaksi atau beberapa transaksi baik berhubungan atau tidak, atau

iv) Membayar dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang sahamnya.

5. Pemberitahuan

Debitor wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada Bank selambat-lambatnya 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah terjadinya hal-hal berikut ini:

a) Peristiwa Cidera Janji;

b) Adanya perkara di pengadilan atau arbitrase;

c) Hal-hal lainnya yang telah menimbulkan atau mungkin akan menimbulkan efek sangat material terhadap keadaan keuangan atau kemampuan Debitor untuk membayar, apabila jatuh tempo, semua jumlah yang harus dibayar berdasarkan Perjanjian.

d) Kerusakan, kerugian, atau musnahnya harta kekayaan milik Debitor atau penjamin yang dijamin di Bank

6. Debitor wajib menggunakan Fasilitas Kredit sepenuhnya untuk tujuan di Pasal 3;

7. Inspeksi

Debitor dengan ini mengizinkan Bank atau pihak yang ditunjuk Bank untuk setiap saat memeriksa jaminan.

Debitor akan memberikan bantuan sepenuhnya kepada Bank atau pihak yang ditunjuk Bank untuk melaksanakan pemeriksaan tersebut;

8. Penilaian Kembali

- a) Debitur memberikan hak kepada Bank untuk melakukan penilaian kembali atas Jaminan apabila dianggap perlu oleh Bank;
- b) Penilaian kembali atas Jaminan dilakukan oleh appraisal internal Bank dan/atau appraisal independent.
- c) Seluruh biaya yang timbul dari penilaian kembali atas Jaminan ini dibebankan kepada Debitur.

9. Kuasa

Debitur dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk mendebet rekening giro atau tabungan atas nama Debitur yang ada di Bank untuk pembayaran:

- a) Provisi, biaya administrasi, bunga, denda bunga, dan angsuran pokok Utang;
- b) Biaya pemasangan hak jaminan, termasuk biaya notaris dan pendaftaran bea meterai;
- c) Biaya asuransi, dan
- d) Biaya-biaya lain yang telah diberitahukan oleh Bank sebelumnya dan telah disetujui oleh Debitur.

10. Debitur wajib membayar semua biaya yang bersangkutan dengan penagihan utang Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini dan perjanjian pengikatan jaminan baik di dalam maupun di luar pengadilan, termasuk biaya penagihannya apabila Bank menyerahkan penagihan dan penjualan Jaminan kepada pihak ketiga berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

11. Debitur wajib memberikan kepada Bank semua dokumen-dokumen dan surat-surat, dan melakukan semua tindakan yang diperlukan oleh Bank guna melaksanakan transaksi yang tercantum dalam Perjanjian ini.

Pembatasan : 1. Selama Fasilitas Kredit belum dilunasi:
Debitur wajib memberitahukan kepada Bank apabila melakukan perubahan Anggaran Dasar, penurunan modal dan perubahan pemegang saham mayoritas

2. Debitur wajib memberitahukan kepada Bank apabila melakukan pembayaran dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya kepada pemegang sahamnya

Larangan : Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk:

- a) Mengubah bentuk bangunan atau konstruksi Jaminan;
- b) Membebani lagi Jaminan dengan Hak Tanggungan, atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan sesuatu pihak kecuali Bank.

Cidera Janji (Wanprestasi) :
tersebut di bawah ini:

c) Menyewakan atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai Jaminan kepada pihak lain.
Debitor dianggap telah cidera janji, apabila terjadi salah satu peristiwa

1. Debitor terbukti melakukan penyimpangan atas tujuan kredit sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Perjanjian ini.
2. Debitor tidak menyetujui perubahan suku bunga yang tercantum
3. Debitor tidak melakukan pembayaran bunga dan pokok utang yang jatuh tempo, dengan ketentuan Debitor tidak memperbaiki kelalaian tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) Hari Kerja sejak jatuh tempo pembayaran tersebut.
4. Pernyataan dan Jaminan Debitor dalam Pasal 6 tidak benar, atau tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, dan Debitor tidak memperbaiki kelalaian tersebut dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan tertulis dari Bank mengenai hal tersebut diterima oleh Debitor.
5. Debitor mengajukan permohonan pailit atau penundaan pembayaran utang (surseance van betaling).
7. Debitor tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 7 dan Pasal-Pasal lainnya, dan Debitor tidak memperbaiki kelalaian tersebut dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan tertulis dari Bank diterima oleh Debitor.
8. Terjadi perubahan di dalam keadaan keuangan atau keadaan lain dari Debitor yang menurut pendapat Bank secara wajar bisa mengakibatkan suatu efek sangat material terhadap kemampuan Debitor untuk memenuhi semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.
9. Terjadi perubahan di dalam keadaan keuangan atau keadaan lain dari Debitor yang menurut pendapat Bank secara wajar bisa mengakibatkan suatu efek sangat material terhadap kemampuan Debitor untuk memenuhi semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini
10. Berdasarkan penilaian oleh penilai independen yang ditunjuk oleh Bank nilai jaminan menjadi berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan jaminan yang cukup bagi utang Debitor kepada Bank
11. Terdapat utang atau kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Debitor dengan pihak lain dan/atau Bank diluar Perjanjian ini, baik sekarang ataupun dikemudian hari, menjadi dapat ditagih pembayarannya dan sekaligus sebelum tanggal pembayaran yang telah ditetapkan.
12. Kolektibilitas Debitor sesuai ketentuan Bank Indonesia digolongkan Kurang Lancar, Diragukan, atau Macet.
13. Rekening Debitor atau anggota Direksi atau Dewan Komisaris Debitor tercantum dalam Daftar Hitam dan atau Kredit Macet Bank Indonesia.

14. Salah satu anggota Direksi atau Dewan Komisaris Debitor dijatuhi hukuman penjara.
15. Aset Debitor dikenakan penyitaan executorial atau penyitaan conservator.
16. Debitor melakukan pembubaran dan likuidasi, menghentikan kegiatan usahanya, menjual atau dengan cara lain mengalihkan semua atau sebagian besar.
17. Kekayaan Debitor seluruhnya atau sebagian beralih kepada pihak lain, musnah atau hilang, disita oleh instansi yang berwenang atau mendapat tuntutan dari pihak lain yang menimbulkan efek sangat material terhadap kemampuan Debitor untuk memenuhi semua kewajiban berdasarkan Perjanjian ini.

Hukum yang Berlaku : Hukum Negara Republik Indonesia
 Penyelesaian Perselisihan : Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

B. PERJANJIAN KERJASAMA

1. Surat Perjanjian Kerjasama WWW Laundry dengan Vue Palace Hotel Nomor: 202/SPK/WWW/XI/2019 tanggal 1 November 2019 yang dibuat di bawah tangan antara WWW Laundry, yang diwakili oleh Dadan Sopian selaku Laundry Manager, selanjutnya disebut Pihak Pertama dengan Vue Palace Hotel (Perseroan), yang diwakili oleh Jerry Misa Egetan selaku *General Manager Cooperate*, selanjutnya disebut Pihak Kedua:

Ruang Lingkup : - Keperluan cucian (*housekeeping linen & FB linen*) yang ada di lingkungan Vue Palace Hotel.
 - Pengambilan dan pengantaran cucian seluruhnya dilakukan oleh Laundry WWW (Pihak Pertama).
 - Setiap pengambilan dan penyerahan cucian linen kotor, wajib dicatat oleh petugas yang ditunjuk kedua belah pihak ke dalam slip tanda terima yang telah disediakan.
 - Jadwal pengambilan dan pengantaran dilakukan secara berkala yaitu pada hari Senin sampai dengan Minggu, seusai dengan kebutuhan Vue Palace Hotel.
 - Pengantaran dan pengambilan cucian sewaktu-waktu dapat dilakukan di luar jadwal jika dikehendaki oleh Pihak Kedua.

Jangka Waktu : - Jangka waktu perjanjian kontrak Kerjasama ini adalah selama 1 (satu) tahun, berlaku mulai 1 November 2019 – 31 Oktober 2020.
 - Apabila tidak terjadi wanprestasi, maka perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu dengan syara-syarat yang akan disepakati bersama oleh kedua belah pihak.

Biaya Jasa Penyucian : - Biaya jasa penyucian berdasarkan jumlah item barang (pcs) yang telah di Laundry WWW kerjakan untuk Vue Palace Hotel.
 - Biaya Jasa penyucian berlaku untuk 1 (satu) tahun masa kontrak (tidak ada kenaikan biaya jasa selama 1 (satu) tahun).
 - Pembayaran dilakukan setelah kedua belah pihak melakukan tukar faktur dan bukti laporan yang lengkap.
 - Kontrabon/tukar faktur dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua 1 (satu) bulan sekali atau seusai jadwal yang ada di Pihak Kedua yaitu pada Minggu pertama di awal bulan.
 - Pencairan berupa Transfer/Giro/Cash/Cek dilakukan maksimal 1 (satu) bulan setelah proses tukar faktur/kontrabon.

Perselisihan : Apabila terjadi perselisihan kedua belah pihak, sehubungan dengan kontrak perjanjian ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah oleh

kedua belah pihak. Para Pihak sepakat untuk melaksanakan perjanjian ini dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.

2. Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 219/XL-LM/VII/2018 tanggal 18 Juli 2018 yang dibuat di bawah tangan antara Perseroan, yang diwakili oleh Hartono Tanujaya selaku Direktur, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dengan PT XL Axiata, Tbk, yang diwakili oleh Lestari Prihandayani selaku *Group Head Lease Management*, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA:

- Ruang Lingkup : - Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik dan/atau pengelola bangunan yang dikenal sebagai Hotel Vue Palace (selanjutnya disebut "Gedung") yang terletak di Jl. Otto Iskandardinata No. 03, Bandung.
- Bahwa PIHAK KEDUA adalah suatu perseroan terbatas terbuka yang bergerak dibidang penyelenggara jasa dan/atau jaringan telekomunikasi yang memiliki ijin penyelenggaraan jaringan dan jasa telekomunikasi di Indonesia.
 - Bahwa PIHAK PERTAMA menyediakan tempat pada area Gedung yang akan dipergunakan PIHAK KEDUA untuk pemasangan, pengoperasian, pemeliharaan dan penggantian peralatan telekomunikasi milik Pihak Kedua yang meliputi namun tidak terbatas pada *Indoor antenna, repeater, splitter, tapper, feeder, connector, jumper, hybrid cupler, multi-combiner, kabel fiber optic, tower/pole/mini pole GSM/RF antenna, radio transmission/microwave atau bentuk outdoor antenna lainnya, Radio Base Station (RBS) teknologi 2G, 3G, 4G, LTE dan/atau teknologi lainnya yang mungkin akan dikembangkan dari waktu ke waktu oleh Pihak Kedua, Remote Hub Unit, Splicer Boxes, cable feeder, lightning conductors, cable tray, cable ladder, electricity power equipment, electricity power connection* (selanjutnya disebut "Peralatan Telekomunikasi").
 - Bahwa Para Pihak telah menandatangani Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa No. 056/LGL-LIT/LM/XI/2013 tanggal 20 September 2013, yang jangka waktu sewanya berakhir sampai pada tanggal 30 September 2018 (selanjutnya disebut "Perjanjian Awal").
 - Bahwa PIHAK KEDUA bermaksud untuk melakukan perpanjangan Jangka Waktu Sewa atas Perjanjian Awal.
 - Bahwa PIHAK PERTAMA setuju untuk menyewakan Kembali tempat (selanjutnya disebut Obyek Sewa) yang akan dipergunakan oleh PIHAK KEDUA untuk pemasangan dan pengoperasian Peralatan Telekomunikasi milik PIHAK KEDUA Tersebut.
- Obyek Sewa : 1. Para Pihak setuju dan sepakat bahwa Obyek sewa akan digunakan oleh PIHAK KEDUA untuk memasang Peralatan Telekomunikasi yang akan digunakan untuk pengembangan areal jasa pelayanan GSM di dalam Gedung dan sebagai fasilitas jasa telekomunikasi lainnya oleh PIHAK KEDUA, dengan rincian sebagai berikut:
- a. 56 unit indoor antenna;
 - b. Sebagian ruangan/lantai bangunan dengan ukuran 2m x 1m untuk penempatan RBS;

- c. Sebagian ruangan/lantai bangunan dengan ukuran 3m x 1m untuk penempatan 1 unit Pole setinggi 6m;
 - d. Penambahan 3 Pole antenna outdoor, dengan space pondasi masing-masing 1,5 m x 1,5 m;
 - e. Penambahan maksimal 10% Lampsite dari jumlah antenna saat ini terpasang;
 - f. Tarikan kabel Fiber Optik (FO) menuju perangkat XL (termasuk customer XL);
 - g. Space 3m x 3m untuk booth I stand XL
2. Fasilitas yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA untuk dipergunakan oleh PIHAK KEDUA sehubungan dengan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:
- i. Pintu masuk, lift (jika ada) dan jalan menuju Obyek Sewa.
 - ii. Memberi keleluasan 24 jam untuk memasuki Obyek sewa dalam hal perbaikan dan pemeliharaan Peralatan Telekomunikasi dengan pemberitahuan sebelumnya kepada PIHAK PERTAMA.
 - iii. Menyediakan listrik 24 jam dengan kapasitas minimal 7,7 KVA dengan menggunakan kWh meter terpisah, dan PIHAK KEDUA berkewajiban untuk membayar biaya listrik yang terpakai sesuai tarif PLN yang berlaku dan minimal Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per bulan atau seperti yang tertera.
 - iv. Genset sebagai cadangan pasokan listrik apabila diperlukan oleh PIHAK KEDUA dan biaya atas pemakaian genset tersebut dapat ditagihkan bersamaan dengan tagihan listrik pada bulan yang bersangkutan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
3. Biaya yang timbul atas seluruh pekerjaan yang berada di Obyek Sewa adalah merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA. Pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari PIHAK PERTAMA berdasarkan Lampiran-lampiran yang ditandatangani oleh Para Pihak.
4. PIHAK PERTAMA setuju dan mengizinkan PIHAK KEDUA untuk memasang, mengoperasikan, memelihara dan melakukan penggantian dan/atau penambahan Peralatan Telekomunikasi sesuai dengan yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA guna menunjang usahanya sebagai penyedia jasa dan/atau jaringan telekomunikasi. Dalam hal penempatan Peralatan Telekomunikasi tambahan membutuhkan tambahan luas/area sewa, maka luas/area tambahan tersebut akan disepakati kemudian secara tertulis oleh Para Pihak, kesepakatan mana akan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. Jangka waktu penggunaan luas/area tambahan mulai berlaku efektif sejak tanggal di sepakatinya Berita Acara Kesepakatan Penambahan luas/Area dan akan berakhir sesuai berakhirnya jangka waktu Perjanjian ini sebagaimana tersebut didalam Pasal 3 Perjanjian ini.

- Jangka Waktu** : 1. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun yang mulai berlaku efektif sejak tanggal 1 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 30 September 2023 (selanjutnya disebut “Jangka Waktu”)
2. Perjanjian ini dapat diperpanjang atas kesepakatan Para Pihak. Pihak yang ingin memperpanjang Jangka Waktu Sewa atas Obyek Sewa berdasarkan Perjanjian ini harus menyampaikan maksudnya tersebut secara tertulis kepada Pihak lainnya selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya Jangka Waktu Sewa atas Obyek Sewa sebagaimana tersebut pada ayat 1 Pasal ini atau jangka waktu lain yang akan disetujui oleh Para Pihak.
- Biaya Sewa** : 1. Harga sewa terhadap Obyek sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun adalah sebesar Rp. 444.444.445,- (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus empat puluh lima rupiah), harga sewa tersebut termasuk Pajak Penghasilan (PPH). Cara pembayaran seluruh harga sewa tersebut akan dibayarkan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah Perjanjian ditandatangani oleh Para Pihak dan setelah PIHAK KEDUA menerima invoice/tagihan yang dinyatakan benar oleh PIHAK KEDUA yang dikirimkan dari PIHAK PERTAMA.
- Pembayaran harga sewa tersebut akan dilakukan seluruhnya dimuka oleh PIHAK KEDUA dengan cara memindahbukukan ke rekening PIHAK PERTAMA pada:
- Bank : Mandiri Cab Sunter Mall Jakarta
- Alamat Bank : Jl Danau Sunter Utara Mall Sunter Lantai dasar No. 8 B, Blok G 7 Sunter Agung Jakarta Utara 14350
- Nama Pemegang Rekening : PT Planet Properindo Jaya
- Nomor Rekening : 1200001771588
2. PIHAK PERTAMA akan mengeluarkan tagihan/invoice sebelum jangka waktu pembayaran dan memberi tanda terima kepada PIHAK KEDUA sebagai bukti penyelesaian pembayaran terhadap obyek sewa.
- Pengalihan** : PIHAK KEDUA dapat mengalihkan atau memindahtangankan segala hak dan kewajiban PIHAK KEDUA yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini kepada pihak ketiga manapun, oleh karena peralihan kepemilikan perusahaan dan atau penjualan asset perusahaan, baik sebagian maupun secara keseluruhan, dengan pemberitahuan kepada PIHAK PERTAMA, dengan ketentuan pihak penerima pengalihan harus tunduk pada ketentuan dan syarat yang berlaku dalam Perjanjian ini.
- Hak dan Kewajiban** : Hak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA:
1. PIHAK PERTAMA berhak atas uang Harga Sewa sebagaimana tersebut pada Pasal 4 Perjanjian ini.
2. PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk menjaga dan memelihara kebersihan secara umum fasilitas yang disediakan untuk digunakan di dalam Obyek sewa.
3. PIHAK PERTAMA akan melakukan service terhadap fasilitas yang tersedia secara teratur selama jangka waktu sewa.

4. PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA untuk dapat memasuki Obyek sewa setelah Perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak.
5. PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk mengasuransikan gedung beserta barang-barang miliknya terhadap kerusakan maupun kebakaran.
6. Dalam jangka waktu sewa PIHAK PERTAMA akan memberikan keleluasaan selama dua puluh empat (24) jam sehari tujuh (7) hari seminggu kepada PIHAK KEDUA untuk memasang, memelihara dan mengoperasikan Peralatan Telekomunikasi di Obyek Sewa.
7. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa selama jangka waktu sewa Perjanjian ini tidak akan dipertunjukkan kepada pihak ketiga dalam bentuk apapun.
8. PIHAK PERTAMA menjamin bahwa selama masa sewa ini berlangsung, PIHAK KEDUA tidak akan mendapat gangguan dari pihak manapun sehubungan dengan pemasangan Peralatan Telekomunikasi.
9. PIHAK PERTAMA setuju untuk membantu PIHAK KEDUA dalam hal berhubungan dengan penyewa lainnya berkenaan dengan penempatan pemasangan Peralatan Telekomunikasi di areal penyewa tersebut jika dibutuhkan.
10. PIHAK PERTAMA menjamin jika ingin melakukan renovasi pada bangunan Gedung tidak akan mengganggu peralatan telekomunikasi milik PIHAK KEDUA atau menyebabkan terhentinya pengoperasian peralatan milik PIHAK KEDUA, jika renovasi tersebut mengharuskan dipindahkannya alat telekomunikasi milik PIHAK KEDUA maka PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk memberikan tempat pengganti yang disetujui oleh PIHAK KEDUA dan biaya bongkar ditanggung oleh PIHAK PERTAMA.
11. PIHAK PERTAMA bertanggung jawab terhadap segala akibat yang disebabkan karena kelalaian / kesalahan PIHAK PERTAMA dalam hal bila terjadi sengketa, sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dan lain sebagainya yang mengakibatkan tidak dapat dipakainya Obyek Sewa oleh PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA karena kelalaian / kesalahannya tersebut berkewajiban mengembalikan sisa uang sewa untuk sisa masa sewa yang belum dinikmati oleh PIHAK KEDUA dan biaya bongkar ditanggung oleh PIHAK PERTAMA.

Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA:

1. PIHAK KEDUA berkewajiban untuk membayar harga sewa sebagaimana tersebut pada Pasal 4 Perjanjian ini.
2. PIHAK KEDUA dapat menyewakan sebagian atau seluruh bagian dari Peralatan Telekomunikasi milik PIHAK KEDUA yang didirikan/dipasang pada Obyek Sewa kepada pengguna atau pihak ketiga manapun dengan pemberitahuan kepada PIHAK PERTAMA.
3. PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan untuk mengambil tindakan di dalam Obyek Sewa atau bagian lainnya yang menyebabkan kerusakan atau gangguan terhadap PIHAK PERTAMA atau penyewa lainnya di dalam Gedung kecuali kegiatan rutin sehubungan dengan pemasangan, pengoperasian dan pemeliharaan Peralatan telekomunikasi tersebut.

4. PIHAK KEDUA berjanji untuk tidak menimbulkan kerusakan atau goresan-goresan pada dinding, pilar, ataupun benda-benda lain yang ada disekitar Obyek Sewa.
5. PIHAK KEDUA tidak diijinkan untuk merubah atau memindahkan pertisi atau merubah bentuk atau pemasangan beberapa unit Air Conditioning (AC atau alat berat lainnya tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA. kecuali diperlukan untuk pemasangan, pengoperasian dan pemeliharaan Peralatan Telekomunikasi tersebut.
6. PIHAK KEDUA dilarang meninggalkan atau meletakkan barang-barang atau membuang sampah di area yang dipakai secara umum bersama pihak lain/penyewa lain.
7. PIHAK KEDUA wajib memperhatikan nilai-nilai estetika agar pemasangan alat-alat tersebut tidak mengganggu/menghalangi keindahan Gedung.
8. PIHAK KEDUA diberikan keleluasan selama 24 (dua puluh empat) jam sehari, 7 (tujuh) hari seminggu kepada PIHAK KEDUA untuk memasang, memelihara dan mengoperasikan Peralatan Telekomunikasi di Obyek Sewa.
9. Dalam hal terjadi kerusakan di Obyek Sewa yang disebabkan oleh PIHAK KEDUA (kecuali kerusakan yang wajar atau karena usang) maka PIHAK KEDUA berkewajiban untuk memperbaiki kerusakan tersebut atas biaya PIHAK KEDUA.
10. PIHAK KEDUA akan memasang KWH meter untuk listrik yang diperlukan dalam pengoperasian Peralatan Telekomunikasi tersebut dan PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas pemakaian biaya listrik tersebut sesuai dengan tarif PLN yang berlaku.
11. Selama jangka waktu sewa PIHAK KEDUA diperbolehkan untuk merubah atau memindahkan Peralatan Telekomunikasi yang telah terpasang dengan ketentuan mendapat persetujuan dari PIHAK PERTAMA dan persetujuan tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang wajar. PIHAK KEDUA tidak akan dikenakan pembayaran atas perpindahan tersebut tetapi PIHAK KEDUA bertanggung jawab untuk membuat tempat yang semula dalam kondisi baik atau seperti dalam keadaan semula.
12. PIHAK KEDUA diberikan ijin untuk mengoperasi dan memasang Peralatan Telekomunikasi tersebut selama jangka waktu sewa. Pemasangan dan pengoperasian peralatan tersebut bertujuan untuk mengembangkan jangkauan service GSM terhadap pelanggan PIHAK KEDUA yang berada di dalam sekitar Gedung. Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk menambah jasa komunikasi sehubungan dengan pengembangan layanannya maka Para Pihak setuju untuk menuangkannya dalam Perjanjian tersendiri.

Penyelesaian Perselisihan

1. Apabila terjadi perselisihan antara Para Pihak mengenai pelaksanaan Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah mufakat.
2. Jika dalam jangka waktu lima belas (15) hari setelah menempuh cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, namun antara Para Pihak tidak mencapai kesepakatan dalam penyelesaian perselisihan tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan

hukum yang tetap dan tidak berubah di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.

C. PERJANJIAN UTANG DENGAN PIHAK KETIGA

Dalam menjalankan kegiatan usaha dan aktivitasnya, Perseroan telah menandatangani Perjanjian Utang Piutang dengan pihak ketiga, yaitu sebagai berikut:

- Perjanjian Hutang Piutang tanggal 18 Desember 2018 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup antara Vue Palace Hotel (PT Planet Properindo Jaya) yang diwakili oleh Hartono Tanujaya selaku Direktur, selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dengan PT Commeasure Solutions Indonesia (RedDoorz) yang diwakili oleh Omri Sirait selaku *Head of Operations*, selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua:

Ruang Lingkup	:	-	Bahwa Pihak Pertama telah mengajukan pinjaman sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) untuk renovasi kepada Pihak Kedua.
		-	Bahwa atas pengajuan Pihak Pertama, Pihak Kedua telah menyetujui untuk meminjamkan uang tunai sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) kepada Pihak Pertama.
Nilai Pinjaman	:		Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).
Pembayaran	:		Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat bahwa pembayaran pinjaman oleh Pihak Pertama dilakukan dengan cicilan kepada Pihak Kedua dengan cara pemotongan (<i>set off</i>) <i>Renewal</i> setiap bulannya selama 6 (enam) bulan sebesar Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).

- Perjanjian Hutang Piutang tanggal 6 November 2018 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup antara Vue Palace Hotel (PT Planet Properindo Jaya) yang diwakili oleh Hartono Tanujaya selaku Direktur, selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dengan PT Commeasure Solutions Indonesia (RedDoorz) yang diwakili oleh Omri Sirait selaku *Head of Operations*, selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua:

Ruang Lingkup	:	-	Bahwa Pihak Pertama telah mengajukan pinjaman sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) untuk renovasi kepada Pihak Kedua.
		-	Bahwa atas pengajuan Pihak Pertama, Pihak Kedua telah menyetujui untuk meminjamkan uang tunai sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Pihak Pertama.
Nilai Pinjaman	:		Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
Pembayaran	:		Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat bahwa pembayaran pinjaman oleh Pihak Pertama dilakukan dengan cicilan kepada Pihak Kedua dengan cara pemotongan (<i>set off</i>) <i>Renewal</i> setiap bulannya selama 6 (enam) bulan sebesar Rp 58.333.334,- (lima Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Empat Rupiah).

D. PIUTANG DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam menjalankan kegiatan usaha dan aktivitasnya, Perseroan telah menandatangani Perjanjian Piutang dengan pihak berelasi, yaitu:

1. Surat Perjanjian Piutang Dari Pihak Berelasi tanggal 15 November 2019 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup antara PT Planet Properindo Jaya, yang diwakili oleh Hartono Tanujaya selaku Direktur (Pihak Pertama), yang mana untuk melakukan tindakan ini telah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris PT Planet Properindo Jaya (Perseroan) berdasarkan Surat Persetujuan Dewan Komisaris tanggal 15 November 2019, dengan Hartono Tanujaya (Pihak Kedua), sebagaimana telah diubah dengan Addendum Surat Perjanjian Piutang Dari Pihak Berelasi tanggal 12 Juni 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup antara PT Planet Properindo Jaya, yang diwakili oleh Antonyo Hartono Tanujaya selaku Direktur Utama, selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dengan Hartono Tanujaya, selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua:

Ruang Lingkup	:	Pihak Pertama memberikan Pinjaman kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua mengakui telah berhutang kepada Pihak Pertama.
Nilai Pinjaman	:	Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
Ketentuan Pinjaman	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Para Pihak sepakat bahwa, Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 5% per tahun. 2. Jangka waktu pengembalian Pinjaman tersebut adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Awal (15 November 2019), sehingga tanggal jatuh tempo Pinjaman adalah pada tanggal 15 November 2020. 3. Kewajiban bunga akan dibayarkan dan terutang pada saat tanggal jatuh tempo pembayaran.

8 KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN

8.1 Tinjauan Umum

Perseroan merupakan perusahaan swasta nasional yang bergerak dibidang perhotelan.

Motto Perseroan adalah *"we don't build buildings, we create lifestyle"*.

Visi : Perseroan ingin menjadi perusahaan hotel unggulan di Indonesia. Kami ingin mewujudkan produk yang bukan hanya saja memuaskan bangsa, namun juga membanggakan secara internasional.

Misi : Misi utama Perseroan adalah membangun reputasi perhotelan yang positif di mata masyarakat dengan cara:

1. Membangun hotel dengan kualitas tinggi dan unggul untuk kepuasan pelanggan;
2. Efisien secara *management*, menghasilkan laba, dan memaksimalkan *shareholder return*;
3. Menciptakan nilai tambah bagi investor, management, mitra, karyawan dan masyarakat.

Dengan visi dan misi yang jelas didukung oleh produk dan pasar yang terus berkembang serta tim manajemen yang solid dan landasan yang kokoh, Perseroan berupaya untuk terus tumbuh menjadi perusahaan terdepan yang diperhitungkan para pesaing khususnya di Indonesia.

8.2 Keunggulan Kompetitif

Perseroan meyakini bahwa keunggulan kompetitif akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya. Berikut ini adalah beberapa keunggulan kompetitif yang dimiliki oleh Perseroan saat ini, yakni sebagai berikut:

- **Manajemen yang handal dan berpengalaman**

Manajemen Perseroan memainkan peran yang sangat penting dalam mendorong pertumbuhan Perseroan di masa lalu dan diharapkan akan terus melakukan di masa mendatang. Saat ini, manajemen Perseroan dikelola oleh para profesional yang memiliki pengetahuan dan pengalaman yang memadai dalam industry perhotelan.

- **Properti yang dikelola oleh Perseroan terletak pada lokasi yang strategis**

Perseroan memiliki hotel yang berlokasi strategis sehingga mudah diakses dan dikembangkan sesuai kebutuhan. Dalam hal ini, lokasi hotel Perseroan dekat dengan stasiun, *shopping mall*, *factory outlet*, dan rumah dinas Gubernur Jawa Barat, dimana membuat kunjungan bisnis menjadi lebih efisien karena terletak tidak jauh dari stasiun serta

membuat kunjungan untuk hiburan keluarga menjadi lebih menyenangkan karena terletak di pusat keramaian kota dengan akses yang mudah untuk dijangkau. Hal ini membuat rata-rata tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel Perseroan tahunan berkisar 70% - 80%.

- **Hubungan yang baik dengan mitra bisnis**

Perseroan memiliki hubungan yang baik dengan mitra bisnisnya, seperti dengan vendor – vendor yang ada sudah ada dari pertama kali hotel Perseroan di buka hingga sekarang.

- **Fasilitas hotel yang lengkap dan baik dengan harga yang kompetitif**

Dengan konsep hotel yang matang serta target pasar yang sudah terbangun, Perseroan memberikan fasilitas yang lengkap dengan kualitas yang baik sehingga dapat menggapai dan menopang kebutuhan pasar. Variasi tipe kamar yang terdiri dari Deluxe room (18 m²), Junior suite (32 m²), Suite room (48 m²) serta fasilitas 5 ruang pertemuan/ballroom, dan restoran. sehingga dapat menggapai pasar dari kunjungan bisnis dan keluarga, namun dengan harga yang kompetitif sesuai dengan perbandingan fasilitas dan harga pasar.

- **Hubungan baik dengan masyarakat**

Perseroan selalu berupaya untuk membina hubungan baik dengan masyarakat. Perseroan mempekerjakan karyawan lokal di sekitar hotel. Perseroan memiliki 90% karyawan penduduk asli yang masih menjunjung tinggi nilai kebudayaan, bagi Perseroan, penting memiliki hubungan baik dengan masyarakat di sekitar hotel sebagai bentuk tanggung jawab Perseroan kepada masyarakat.

- **ROI (return on investment) yang tinggi**

Segmen pasar yang akan dikembangkan oleh Spotel adalah:

1. *Capsule Hotel* ;
2. *Budget Hotel* ; dan
3. Hotel bintang 3 (tiga)

Ke 3 (tiga) segmen ini dipilih oleh Perseroan karena membutuhkan modal yang minim dan waktu *BEP (Break Event Point)* yang singkat, karena hanya membutuhkan sedikit ruang untuk setiap kamarnya, maka akan bisa memiliki tingkat okupansi yang lebih tinggi dibandingkan dengan hotel pada umumnya. Sehingga kedepannya Perseroan bisa dengan segera menghasilkan pendapatan dari pengembangan bisnis baru ini. Disamping itu, Perseroan yakin hal ini akan menjadikan nilai tambah bagi investor karena memiliki *ROI (return on investment)* yang tinggi.

8.3 Persaingan Usaha

Saat ini, pesaing Perseroan adalah hotel bintang 3 (tiga) yang berada di Bandung, seperti

- Swissbell Arion : 102 kamar
- Yello Hotel Paskal : 149 kamar
- Fox Harris City Center : 111 kamar
- Novotel bandung : 156 kamar
- Gino Feruci : 131 kamar

Sumber data : *Internal Competitors Reports, hotel website* (swiss-belhotel.com, tauzia.com, accorhotels.com, ginoferuci.com)

Dengan keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan, Perseroan optimis dapat bersaing dengan baik dengan para pesaingnya. Perseroan berada di posisi yang cukup baik dalam dunia persaingan hotel berbintang di Bandung dari sisi tingkat hunian yang semakin meningkat dari tahun ke tahun.

8.4 Strategi Usaha

Dalam upaya mencapai visi serta mengembangkan bidang usaha sejalan dengan peraturan yang berlaku di bidang usahanya, saat ini, Perseroan menjalankan strategi usaha sebagai berikut:

1. Mengembangkan total persediaan kamar dan pertumbuhan pendapatan dengan cara sebagai berikut :
 - a. Mengembangkan bisnis *food&beverage* dalam lingkup hotel
 - b. Mengembangkan *co-working space* dalam lingkup hotel
 - c. Mengembangkan bisnis baru
2. Meningkatkan kinerja operasional dengan cara :
 - a. Mengembangkan sistem teknologi dan platform;

- b. Mengembangkan *booking engine* dan *channel manager*;
 - c. Menjaga keberlangsungan usaha dalam segi kualitas kinerja
3. Mengembangkan sumber daya manusia dengan cara :
- a. Mengadakan *inhouse training* dan program pengembangan diri;
 - b. Memperbaiki praktik perekrutan

8.5 Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perseroan adalah bidang perhotelan. Saat ini, Perseroan memiliki 1 (satu) hotel bintang 3 (tiga) yang berlokasi di Bandung. Berikut adalah ulasan sekilas mengenai hotel yang dimiliki oleh Perseroan:

Hotel

Perseroan memiliki sebuah hotel bintang 3 (tiga) yang beralamat di Jalan Otto Iskandardinata no.3 Bandung dengan luas tanah sekitar 3.020 m² dan luas bangunan 7408 m². Hotel mulai beroperasi pada tahun 2018 dan diresmikan pada *Grand Opening* di bulan Desember.

Pelanggan Perseroan pada umumnya merupakan tamu yang ingin menghabiskan *leisure time* di kota Bandung, khususnya pada saat akhir pekan. Strategisnya lokasi hotel sangat sesuai dengan kebutuhan para pelanggan Perseroan, dimana hotel berlokasi tepat di tengah pusat kota, dekat dengan stasiun dan pusat perbelanjaan. Hal ini juga menarik pelanggan yang datang ke kota Bandung untuk tujuan perjalanan bisnis, ditambah lagi dengan adanya *working space* dan kafe yang berada di lobby hotel.

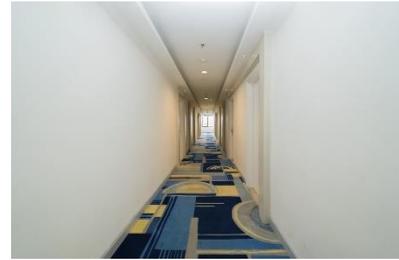


Hotel Perseroan memiliki 102 kamar, dimana diantaranya adalah kamar dengan tipe Deluxe, Junior Suite dan Suite rooms.

Fasilitas Kamar

- Wired & Wireles Internet
- 32" LCD TV with 60 TV Channels
- Fridge
- Work Desk
- Phone with IDD Access
- Bathrobes & Slippers
- Tea & coffee making facilities
- 24 Hour room service





Hotel Perseroan memiliki sejumlah Meeting Room dengan berbagai kapasitas:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. BallRoom | Capacity: 35-400 pax |
| 2. Palace Meeting 1 | Capacity: 70-90 pax |
| 3. Palace Meeting 2 | Capacity: 70-90 pax |
| 4. Private Meeting 1 | Capacity: 20 pax |
| 5. Private Meeting 2 | Capacity: 20 pax |

Ruang pertemuan tersebut dilengkapi dengan akses internet dan juga perlengkapan pendukung MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) yang merupakan salah satu MICE terbaik di Bandung.



Fasilitas Hotel

- Restaurant – breakfast and light snacks offering indoor and open area seating
- Lobby café with terrace seating
- Open lobby lounge area
- Poolside bar
- Meeting Facility
- Internet Station
- Outdoor swimming pool
- Gymnasium spa and Fitness facility
- On-site undercover car park
- Express check-out facility
- Laundry and dry cleaning
- Non-smoking hotel



Penjualan dan Pemasaran

Di bawah ini merupakan *Bullet Point Strategy* yang dilakukan Perseroan untuk meningkatkan okupansi :

- Menawarkan pengalaman yang unik dan berkesan kepada calon tamu;
- Tidak melakukan perang harga karena Perseroan selalu yakin dengan produk yang ditawarkan;
- Aktif di media sosial (*facebook, instagram, dan twitter*), *blog* dan *email marketing*;
- Bekerjasama dengan semua *wholesale, travel agent* dan *corporate* baik lokal maupun mancanegara;
- Ikut serta dalam hal melakukan promotion baik dalam dan luar negeri dengan mengikuti *roadshow, table top* dan *exhibition*;
- Melakukan promosi yang sesuai dengan *target market* Perseroan;
- Menjaga hubungan baik dengan seluruh tamu yang pernah berkunjung ke hotel Perseroan melalui metode *email marketing*;
- Memberikan pelayanan kepada tamu hotel layaknya keluarga;
- *Retargeting* – mentargetkan ulang calon tamu potensial untuk menjadi *repeater guest*; dan
- Meminta saran dan masukan dari semua tamu.

Informasi terkait okupansi Perseroan

Rata-rata tingkat okupansi hotel :

Tahun 2018	:	53%
Tahun 2019	:	72%

Okupansi Berdasarkan Bisnis:

1. Business Individual : 50%
2. Business Group : 30%
3. Leisure individual : 10%
4. Leisure Group : 5%

5 Besar Okupansi Berdasarkan Kewarganegaraan :

1. Indonesia
2. Malaysia
3. Singapura
4. Eropa
5. Timur Tengah

5 Besar Okupansi Berdasarkan Segmentasi Pasar

1. Wholesale Travel Agent
2. Retail Travel Agent
3. Online Travel Agent (OTA)
4. Corporate
5. Government

Pendapatan Hotel

Pendapatan Perseroan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 berturut-turut adalah sebesar Rp4.672.167.232,- dan Rp100.617.720,-.

Riset dan Pengembangan

Pada tahun 2020, Perseroan membentuk tim untuk melakukan market research terkait dengan persiapan pengembangan merk Spotel, dengan jumlah biaya yang dikeluarkan sekitar 10% dari pendapatan bersih.

Sifat Musiman Industri Perhotelan di Bandung

Pada umumnya, terdapat 2 (dua) musim yang dialami industri perhotelan di kota Bandung, yaitu sebagai berikut :

Low season : Bulan Februari hingga bulan April

High season : Periode libur lebaran dan libur tahun baru

Spotel



Perseroan melakukan pengembangan bisnisnya dengan membuat konsultasi dan manajemen pengelolaan hotel sendiri. Disamping pengembangan bisnis ini bisa meningkatkan pendapatan, Perseroan juga ingin menerapkan standar manajemen yang sesuai dengan visi dan misi Perseroan terhadap hotel yang sudah dimiliki maupun yang akan dimiliki nantinya. Dengan menggunakan konsultasi dan manajemen pengelolaan hotel sendiri akan menciptakan kesan hotel yang mandiri dalam pengelolaannya sehingga tidak lagi memiliki ketergantungan dengan pihak lain.

Spotel adalah merk yang digunakan oleh Perseroan dalam bisnis barunya yang bergerak di bidang konsultasi dan manajemen pengelolaan hotel, yang menyediakan layanan penuh mulai dari teknis, pra-pembukaan, termasuk operasi manajemen harian, penjualan, dan pemasaran untuk hotel & resort. Kedepannya, setelah Spotel siap beroperasi, hotel Perseroan akan menggunakan Spotel agar bisa memastikan dan menjaga kualitas yang diberikan Spotel untuk perhotelan lain di masa mendatang.

Perseroan akan berfokus kepada pengembangan hotel atau properti yang masih berada dalam tahap perencanaan sehingga Perseroan dapat memberikan bimbingan sejak awal proses baik dari aspek arsitektur, konstruksi, dan aspek-aspek lainnya.

Segmen pasar yang akan dikembangkan oleh Spotel adalah :

1. *Capsule Hotel* ;
2. *Budget Hotel* ; dan
3. Hotel bintang 3 (tiga)

Ke 3 (tiga) segmen ini dipilih oleh Perseroan karena membutuhkan modal yang minim dan waktu *BEP (Break Event Point)* yang singkat, karena hanya membutuhkan sedikit ruang untuk setiap kamarnya, maka akan bisa memiliki tingkat okupansi yang lebih tinggi dibandingkan dengan hotel pada umumnya. Sehingga kedepannya Perseroan bisa dengan segera menghasilkan pendapatan dari pengembangan bisnis baru ini. Disamping itu, Perseroan yakin hal ini akan menjadikan nilai tambah bagi investor karena investasinya bisa membuahkan hasil berkali-kali lipat dengan waktu yang singkat.

Saat melakukan *traveling*, biaya yang paling besar adalah akomodasi karena itu di zaman milenial ini, wisatawan cenderung akan menekan budget akomodasi. Maka kebutuhan akomodasi yang praktis dan terjangkau akan sangat diminati oleh wisatawan. Namun seringkali hotel dengan harga terjangkau hadir dengan fasilitas yang seadanya. Oleh karena itu, Spotel akan menciptakan *Capsule Hotel*, *Budget Hotel*, dan Hotel bintang 3 (tiga) yang akan memberikan pengalaman baru dan memuaskan kepada wisatawan dengan menghadirkan pelayanan dan fasilitas bintang 5 (lima) di dalam hotel dengan harga miring.

Beberapa layanan yang akan disediakan oleh Perseroan adalah sebagai berikut :

- a. Konsultasi *Major Strategic Drivers*

- b. Pendampingan Teknis (*Technical Assistance*)
- c. Pendampingan Pra-pembukaan (*Pre-Opening Assistance*)
- d. Manajemen Merk (*Brand Management*)
- e. Strategi Pemasaran dan Penjualan

Pendapatan yang diterima oleh Perseroan melalui Spotel akan berasal dari jasa *technical assistance*, dan juga jasa manajemen perhotelan. Untuk *technical assistance*, pendapatan yang diterima bersifat *lump sum*, yang dibayarkan satu kali sesuai dengan kesepakatan Perseroan dengan klien. Sedangkan untuk jasa manajemen perhotelan, Perseroan mendapatkan pendapatan bulanan berupa *management fee* dan *incentive fee*. Besaran *management fee* yang diterima oleh Perseroan berupa persentase dari total pendapatan properti yang dikelola, sedangkan besaran *incentive fee* yang diterima oleh Perseroan berupa persentase dari total *gross operating profit* properti yang dikelola oleh Perseroan.

Ke depannya, Perseroan berencana untuk mengembangkan bisnisnya dengan membangun infrastruktur dan interior hotel di Kelapa Gading, dimana Perseroan akan bekerjasama dengan pihak lain untuk pengelolaannya.

Detail terkait rencana pengembangan bisnis Perseroan dapat dilihat di bawah ini :

CITI HUB Rooms Inc by Artotel

Selanjutnya, Perseroan telah bekerjasama dengan Gedung CITI HUB yang berlokasi di Kelapa Gading, dimana Perseroan akan membangun infrastruktur dan interior hotel tersebut menggunakan dana yang didapatkan dari Penawaran Umum ini dan akan dikelola secara profesional oleh pihak Artotel selama 10 tahun. Hotel tersebut direncanakan akan memiliki 102 buah kamar dengan 2 jenis ruangan yaitu kamar *Studio* dengan luas 15 – 18 m² dan kamar *Suites* dengan luas 22 – 26 m². Hotel tersebut akan menempati 3 lantai teratas di Gedung CITI HUB yang memiliki total bangunan 12 lantai. Total luasan untuk area hotel ini adalah kurang lebih 3.105 m² dan dilengkapi dengan fasilitas *Coffe bar, Gym & Spa, Co-working space*, dan 3 ruang pertemuan dengan kapasitas masing – masing 150 orang per ruangan.

Berikut adalah rencana desain **CITI HUB Rooms Inc by Artotel** :



KORIDOR



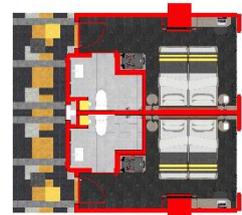
KAMAR MANDI



UNIT DELUXE 01-TWIN BED



UNIT DELUXE 01-TWIN BED



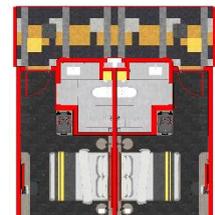
UNIT DELUXE 01-TWIN BED



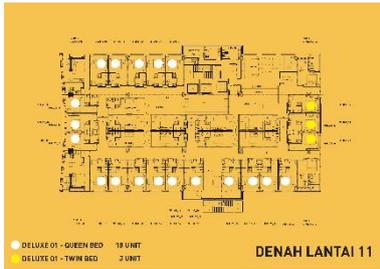
UNIT DELUXE 01



UNIT DELUXE 01



UNIT DELUXE 01



8.6 Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (*Corporate Social Responsibility*)

Kegiatan Donor Darah

Tujuan Perseroan menyelenggarakan kegiatan donor darah ialah untuk mewujudkan sikap peduli dan sukarela dalam membantu sesama. Sikap peduli adalah sikap dimana orang akan memperhatikan keadaan orang lain. Sikap sukarela yaitu sikap membantu secara sukarela tanpa melihat apapun latar belakangnya serta tidak mengharapkan imbalan.

Kegiatan donor darah dengan melibatkan semua staf hotel dan masyarakat sekitar hotel dan selalu diadakan setiap 6 bulan dengan bekerjasama dengan PMI (Palang Merah Indonesia). Kegiatan donor darah ini diharapkan dapat membantu masyarakat yang membutuhkan.



8.7 Kecenderungan Usaha Perseroan

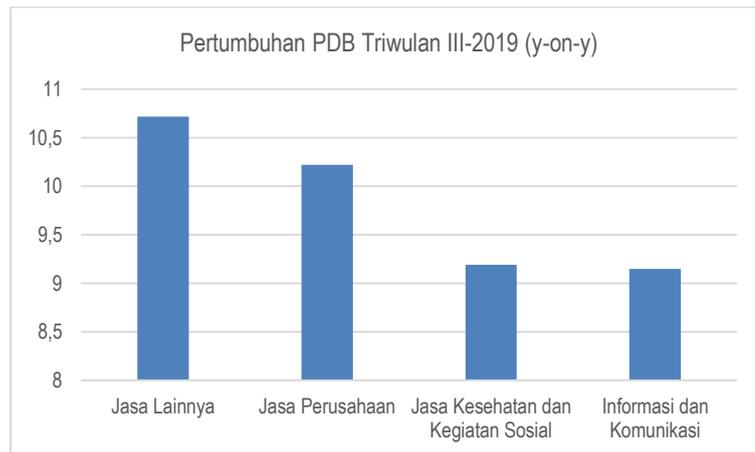
Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan dalam produksi, penjualan, persediaan, beban, dan harga penjualan sejak tahun buku terakhir maupun ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan penjualan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan 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 yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.

8.8 Prospek Usaha Perseroan

Kondisi Makroekonomi Indonesia

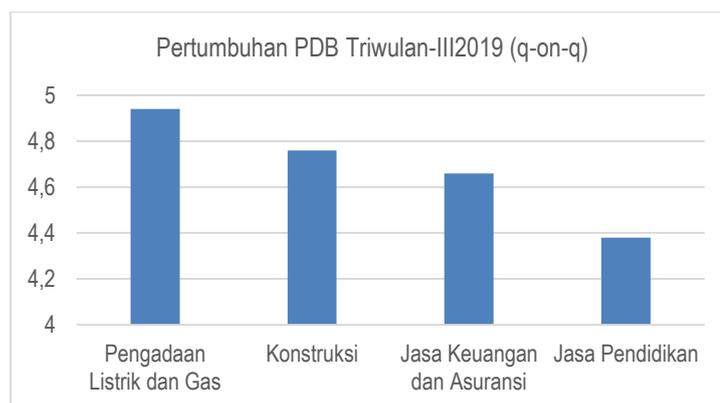
Perekonomian Indonesia berdasarkan besaran Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku triwulan III-2019 mencapai Rp4.067,8 triliun dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp2.818,9 triliun.

Ekonomi Indonesia triwulan III-2019 dibanding triwulan III-2018 tumbuh 5,02 persen (y-on-y). Dari sisi produksi, pertumbuhan didorong oleh hampir semua lapangan usaha, dimana pertumbuhan tertinggi dicapai Lapangan Usaha Jasa Lainnya yang tumbuh 10,72 persen, Jasa Perusahaan pada tingkat kedua dengan mengalami pertumbuhan sebesar 10,22 persen dan peringkat ketiga Jasa Kesehatan yang mengalami pertumbuhan sebesar 9,19 persen, dan Informasi dan Komunikasi sebesar 9,15 persen.



(Sumber Data: Badan Pusat Statistik)

Ekonomi Indonesia triwulan III-2019 dibandingkan triwulan II-2019 (q-to-q) tumbuh sebesar 3,06 persen. Pertumbuhan terjadi pada hampir semua lapangan usaha. Pertumbuhan tertinggi diperoleh oleh lapangan usaha Pengadaan Listrik dan Gas sebesar 4,94 persen diikuti oleh Konstruksi sebesar 4,76. Pertumbuhan tertinggi diposisi ketiga diperoleh oleh Jasa Keuangan dan Asuransi sebesar 4,66 persen diikuti oleh Jasa Pendidikan sebesar 4,38 persen pada posisi keempat. Terdapat lapangan usaha yang mengalami kontraksi yakni Administrasi Pemerintah, Pertahan, dan Jaminan Sosial Wajib yang mengalami kontraksi sebesar 3,54 persen.



(Sumber Data: Badan Pusat Statistik)

Inflasi pada 2019 yang terjadi pada Indonesia tercatat sebagai inflasi yang terendah dalam kurun waktu 5 tahun terakhir. Inflasi gabungan 82 kota pada tahun kalender 2019. Terdapat 7 kelompok yakni Bahan Makanan sebesar 4,28 persen; Makanan Jadi, Minuman, Rokok dan Tembakau sebesar 3,97 persen; Perumahan, Air, Listrik, Gas, dan Bahan Bakar sebesar 1,75 persen; Sandang sebesar 4,93 persen; Kesehatan sebesar 3,46 persen; Pendidikan, Rekreasi, dan Olahraga sebesar 3,25 persen; Transpor, Komunikasi, dan Jasa Keuangan sebesar 0,17 persen.



(Sumber Data: Badan Pusat Statistik)

Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 18-19 Desember 2019 memutuskan untuk mempertahankan BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) sebesar 5,00%, suku bunga Deposit Facility sebesar 4,25%, dan suku bunga Lending Facility sebesar 5,75%. Kebijakan moneter tetap akomodatif dan konsisten dengan prakiraan inflasi yang terkendali dalam kisaran sasaran, stabilitas eksternal yang terjaga, serta upaya untuk menjaga momentum pertumbuhan ekonomi domestik di tengah perekonomian global yang melambat. Strategi operasi moneter terus ditujukan untuk menjaga kecukupan likuiditas, khususnya di pergantian tahun, dan mendukung transmisi bauran kebijakan yang akomodatif. Sementara itu, kebijakan makroprudensial yang akomodatif ditempuh untuk mendorong pembiayaan ekonomi sejalan dengan siklus finansial yang masih di bawah optimal dengan tetap memerhatikan prinsip kehati-hatian. Kebijakan sistem pembayaran dan kebijakan pendalaman pasar keuangan terus diperkuat guna mendukung pertumbuhan ekonomi. Respons bauran kebijakan tersebut dapat menjaga stabilitas perekonomian dan menopang pertumbuhan ekonomi Indonesia dalam memitigasi risiko global. Ke depan, Bank Indonesia akan mencermati perkembangan ekonomi global dan domestik dalam memanfaatkan ruang bauran kebijakan yang akomodatif untuk menjaga tetap terkendalinya inflasi dan stabilitas eksternal, serta turut mendukung momentum pertumbuhan ekonomi. Koordinasi Bank Indonesia dengan Pemerintah dan otoritas terkait terus diperkuat guna mempertahankan stabilitas ekonomi, mendorong permintaan domestik, serta meningkatkan ekspor, pariwisata, dan aliran masuk modal asing, termasuk Penanaman Modal Asing (PMA).

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap terjaga ditopang konsumsi rumah tangga, ekspansi fiskal, dan perbaikan ekspor. Perkembangan terkini menunjukkan keyakinan konsumen meningkat bersamaan dengan pola musiman jelang akhir tahun sehingga dapat menopang konsumsi rumah tangga tetap baik. Perkembangan positif ini diperkuat ekspansi fiskal sejalan dengan pola musiman akhir tahun sehingga makin mendorong pertumbuhan ekonomi triwulan IV-2019. Perbaikan ekspor antara lain dipengaruhi naiknya ekspor pulp, waste paper dan serat tekstil ke Tiongkok, masih kuatnya ekspor besi baja ke Tiongkok dan ASEAN, serta berlanjutnya ekspor kendaraan bermotor ke ASEAN dan Arab Saudi. Investasi mulai tercatat meningkat di beberapa daerah seperti di Sulawesi terkait hilirisasi nikel, dan diperkirakan akan terus meningkat dengan sejumlah kebijakan transformasi ekonomi yang ditempuh Pemerintah dan mulai meningkatnya keyakinan dunia usaha. Investasi bangunan juga terus membaik didorong peningkatan kegiatan konstruksi. Dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan ekonomi triwulan IV-2019 diperkirakan membaik sehingga secara keseluruhan tahun 2019 dapat mencapai sekitar 5,1% dan meningkat dalam kisaran 5,1-5,5% pada tahun 2020.

(Sumber Data: https://www.bi.go.id/id/ruang-media/siaran-pers/Pages/SP_218819.aspx)

Prospek Industri Pariwisata di Indonesia

Bisnis Pariwisata di Indonesia mempunyai potensi yang cukup mengingat Indonesia mempunyai banyak potensi keindahan alam, keragaman dan keunikan budaya yang dapat dijadikan sebagai modal bagi para pelaku bisnis dalam industri pariwisata. Berkontribusi sekitar 4% terhadap PDB, industri pariwisata menjadi semakin penting bagi perekonomian Indonesia. Industri pariwisata Indonesia tidak terlalu berpengaruh pada krisis global yang terjadi seperti pada krisis global tahun 2008-2009. Perkembangan bisnis perhotelan/resort dan pariwisata di Indonesia mengalami peningkatan cukup signifikan. Hal tersebut berdasarkan pada peningkatan jumlah kunjungan wisata di Indonesia dan pertumbuhan industri pariwisata.

Indonesia yang memiliki penduduk sekitar 268 juta orang yang dicatat pada Juli 2019, menyajikan potensi pasar pariwisata domestik yang sangat besar. Seiring dengan adanya pertumbuhan ekonomi dalam negeri, konsumsi swasta diperkirakan akan tumbuh sekitar 5-6% per tahun sehingga pertumbuhan pariwisata domestik kelas menengah secara otomatis akan meningkat.

Bebas Visa Kunjungan yang diberikan kepada 169 negara juga menjadi faktor pendukung dari prospek industri pariwisata di Indonesia, hal ini dilakukan dalam rangka meningkatkan hubungan negara Republik Indonesia dengan negara lain, perlu diberikan kemudahan bagi orang asing dari warganegara tertentu untuk masuk dan keluar wilayah republik indonesia yang dilaksanakan dalam bentuk pembebasan dari kewajiban memiliki visa kunjungan dengan memperhatikan asas timbal balik dan manfaat serta dapat memberikan manfaat yang lebih dalam meningkatkan perekonomian melalui kunjungan wisatawan mancanegara.

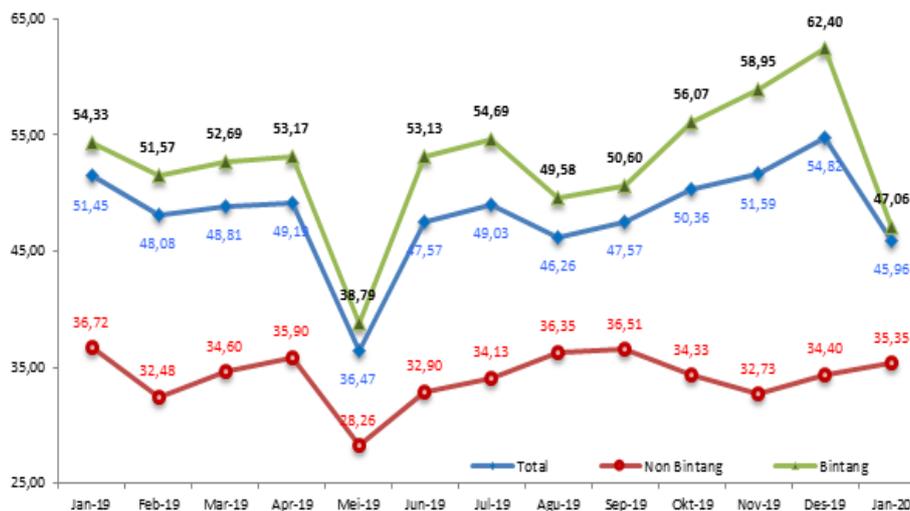
(Sumber Data: <http://www.imigrasi.go.id/index.php/layanan-publik/bebas-visa-kunjungan#umum>)

Tingkat Penghuni Kamar Hotel di Jawa Barat

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel di Jawa Barat pada Januari 2020 mencapai 45,96 persen, turun 8,86 poin dibandingkan TPK Desember 2019 yang mencapai 54,82 persen. TPK hotel bintang mengalami penurunan sedangkan nonbintang mengalami peningkatan.

TPK hotel bintang pada Januari 2020 sebesar 47,06 persen, turun 15,34 poin dibandingkan TPK Desember 2019 yang mencapai 62,40 persen. Sementara TPK hotel nonbintang mencapai 35,35 persen, naik 0,95 poin dibandingkan Desember 2019 yang mencapai 34,40 persen. Selama periode Januari 2019 hingga Januari 2020 TPK kelompok hotel bintang selalu lebih tinggi dari TPK hotel non bintang (grafik 1).

Grafik 1
Perkembangan TPK Hotel Bintang dan Non Bintang di Jawa Barat Januari 2019–Januari 2020



(Sumber Data: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat)

Tingkat Penghuni Kamar Hotel Menurut Klasifikasi Bintang di Jawa Barat

Tingkat penghunian kamar hotel bintang pada Januari 2020 mengalami penurunan dibandingkan Desember 2019, penurunan terjadi hampir di semua kelompok hotel berbintang (Tabel 1).

Tabel 1
Tingkat Penghunian Kamar Hotel (TPK) Menurut Klasifikasi
Bintang di Jawa Barat

Klasifikasi	TPK (Persen)		
	Januari 2019	Desember 2019	Januari 2020
[1]	[2]	[3]	[4]
Hotel Berbintang	54,33	62,40	47,06
Bintang 1	45,06	51,73	40,78
Bintang 2	67,65	61,58	48,34
Bintang 3	49,29	57,59	42,80
Bintang 4	55,87	66,97	49,92
Bintang 5	53,34	74,74	63,52

(Sumber Data: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat)

TPK tertinggi menurut kelas hotel bintang Januari 2020 tercatat pada hotel bintang 5 sebesar 63,52 persen, diikuti oleh hotel bintang 4 sebesar 49,92 persen, hotel bintang 2 sebesar 48,34 persen dan hotel bintang 3 sebesar 42,80 persen. TPK terendah terjadi pada hotel bintang 1 sebesar 40,78 persen.

Rata-rata Lama Menginap Tamu Asing dan Indonesia pada Hotel Berbintang dan Non Bintang di Jawa Barat

Secara total, rata-rata lama menginap tamu (asing dan Indonesia) di jasa akomodasi Jawa Barat pada Januari 2020 tercatat selama 1,19 hari, lebih sebentar dibandingkan Desember 2019 dan Januari 2020 yang tercatat 1,50 hari dan 1,24 hari. Rata-rata lama menginap tamu di hotel berbintang 1,69 hari, lebih lama dibandingkan dengan tamu yang menginap di hotel non bintang yaitu 1,09 hari.

Tabel 3
Rata-rata Lama Menginap Tamu Asing dan
Indonesia pada Hotel Berbintang dan Non
Bintang di Jawa Barat

Jenis Hotel	Asing			Indonesia			Asing + Indonesia		
	Jan 2019	Des 2019	Jan 2020	Jan 2019	Des 2019	Jan 2020	Jan 2019	Des 2019	Jan 2020
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]
Bintang	2,41	3,30	3,57	1,21	1,52	1,62	1,26	1,56	1,69
Non Bintang	1,56	1,53	2,00	1,10	1,25	1,09	1,10	1,25	1,09
Bintang+Non Bintang	2,40	3,23	3,33	1,20	1,46	1,19	1,24	1,50	1,19

(Sumber Data: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat)

Pada Januari 2020, tamu asing menginap lebih lama di hotel bintang daripada di hotel nonbintang, yaitu selama 3,57 hari menginap di hotel bintang dan 2,00 hari menginap di hotel non bintang. Secara rata-rata lama menginap tamu asing di jasa akomodasi 3,33 hari, lebih lama dibanding Desember 2019 dan Januari 2019 yang tercatat 3,23 hari dan 2,40 hari. Rata-rata lama menginap tamu Indonesia Januari 2020 tercatat 1,19 hari, lebih sebentar dibanding Desember 2019 dan Januari 2019 yang tercatat 1,46 hari dan 1,20 hari. Tamu Indonesia menginap di hotel bintang rata-rata selama 1,62 hari dan di hotel non bintang selama 1,09 hari.

(SumberData: <https://jabar.bps.go.id/pressrelease/2020/02/03/770/tingkat-penghunian-kamar-hotel--jawa-barat-desember-2019-sebesar-54-82-persen.html>)

VIII. KEBIJAKAN DIVIDEN

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

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

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan untuk setiap tahunnya berencana membayarkan dividen tunai kepada pemegang saham Perseroan dengan rasio sebanyak-banyaknya 20,00% (dua puluh persen) dari laba bersih tahun berjalan setelah menyisihkan untuk cadangan wajib yang dimulai dari tahun buku 31 Desember 2022, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan anggaran dasar Perseroan.

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

Tidak ada negative covenant yang dapat menghambat Perseroan untuk melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham.

Sejak berdirinya Perseroan sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum melakukan pembagian dividen.

IX. PENJAMINAN EMISI EFEK

1. KETERANGAN TENTANG PENJAMINAN EMISI EFEK

Sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Planet Properindo Jaya No. 97 tanggal 28 April 2020, yang diubah dengan Addendum Pertama Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 65 tanggal 19 Mei 2020, yang diubah dengan Addendum Kedua Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum PT Planet Properindo Jaya Tbk 87 tanggal 26 Agustus, yang seluruhnya dibuat di hadapan Sugih Haryati, SH, M.Kn., Notaris di Kota Tangerang (selanjutnya disebut "Perjanjian Penjaminan Emisi Efek"), maka Penjamin Pelaksana Emisi Efek menyetujui sepenuhnya untuk menawarkan dan menjual saham yang ditawarkan Perseroan kepada masyarakat sesuai dengan bagian penjaminannya dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) dan mengikatkan diri untuk membeli saham yang akan ditawarkan yang tidak habis terjual pada tanggal penutupan Masa Penawaran Umum.

Perjanjian Penjaminan Emisi Efek ini menghapuskan perikatan sejenis baik tertulis maupun tidak tertulis yang telah ada sebelumnya dan yang akan ada di kemudian hari antara Perseroan dengan Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

Selanjutnya Penjamin Pelaksana Emisi Efek telah sepakat untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan Peraturan No. IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011. Manajer Penjatahan dalam Penawaran Umum ini adalah PT Indo Capital Sekuritas .

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

No	Nama Penjamin Emisi Efek	Porsi Penjaminan (jumlah saham)	Jumlah Penjaminan (Rp)	%
Penjamin Pelaksana Emisi Efek				
1.	PT Indo Capital Sekuritas	267.856.800	29.999.961.600	100,00
Total		267.856.800	29.999.961.600	100,00

PT Indo Capital Sekuritas sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan tegas menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, baik langsung maupun tidak langsung sebagaimana didefinisikan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Pasar Modal.

2. PENENTUAN HARGA PENAWARAN SAHAM PADA PASAR PERDANA

Harga Penawaran untuk saham ini ditentukan berdasarkan hasil kesepakatan dan negosiasi antara Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek dengan mempertimbangkan hasil Penawaran Awal (*bookbuilding*) yang dilaksanakan pada tanggal 14 – 24 Agustus 2020, dengan kisaran harga penawaran Rp100,- (seratus Rupiah) sampai dengan Rp120,- (seratus dua puluh Rupiah) per saham.

Berdasarkan hasil Penawaran Awal, dimana Penjamin Pelaksana Emisi Efek melakukan kegiatan penjajakan kepada para Investor, jumlah permintaan terbanyak yang diterima oleh Penjamin Pelaksana Emisi Efek berada pada kisaran harga Rp112,- (seratus dua belas Rupiah) per saham. Hasil kesepakatan Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek, Harga Penawaran ditetapkan sebesar Rp112,- (seratus dua belas Rupiah) per saham, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Kondisi pasar pada saat *bookbuilding* dilakukan;
- Permintaan dari calon Investor yang berkualitas;
- Kinerja keuangan Perseroan;
- Data dan informasi mengenai Perseroan, kinerja Perseroan, sejarah singkat, prospek usaha, dan keterangan mengenai industri yang terkait dengan Perseroan;
- Status dari perkembangan terakhir Perseroan;
- Faktor-faktor di atas dengan kaitannya dengan penentuan nilai pasar dan berbagai metode penilaian untuk beberapa Perseroan yang bergerak di bidang yang sejenis dengan Perseroan;

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

X. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

PROSEDUR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM KHUSUS ANTISIPASI PENYEBARAN VIRUS CORONA (COVID-19)

Sehubungan dengan anjuran Pemerintah untuk menjaga jarak aman (*social distancing*) dan menghindari kerumunan disatu titik guna meminimalisir penyebaran penularan virus Corona (Covid-19) serta tetap memperhatikan pelayanan terhadap calon investor, maka Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi dan Biro Administrasi Efek membuat langkah-langkah antisipasi sehubungan dengan proses atau mekanisme pemesanan dan pembelian saham Perseroan selama masa Penawaran Umum sebagai berikut:

1. Pemesanan Pembelian Saham

Pemesanan pembelian saham harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Prospektus ini dan Formulir Pemesanan Pembelian Saham (selanjutnya disebut FPPS). Untuk memenuhi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease 2019* (Covid-19), maka Perseroan, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Biro Administrasi Efek hanya akan melayani pemesanan melalui alamat email: ipo.perdana@adimitra-jk.co.id dengan prosedur sebagai berikut:

- a. 1 (satu) alamat email hanya bisa melakukan 1 (satu) kali pemesanan
- b. Email yang akan diikutkan dalam proses pemesanan adalah email yang diterima pada pukul 08.00 - 12.00 WIB, hal ini guna memberikan kesempatan kepada para pemesan untuk melakukan pembayaran pesanan saham di bank.
- c. Melampirkan copy KTP
- d. Menyampaikan pemesanan dengan format :
No. Sub Rekening Efek (SRE)<SPASI>Jumlah Pemesanan (kelipatan 100 saham)
<SPASI>Nama Pemesan sesuai Identitas Diri Contoh : YP0018A3200150 1.000 Budi

Dan juga menyampaikan detail Nomor Rekening untuk Pengembalian Kelebihan Pemesanan (Refund) : Nama Bank<SPASI>No Rekening<SPASI>Nama Pemilik Rekening
Contoh : BCA 1000567890 Budi

Pemesan akan mendapatkan email balasan yang berisikan:

- a. Nomor Formulir Pemesanan Pembelian Saham (FPPS); atau
- b. Informasi tolakan karena persyaratan tidak lengkap atau email ganda.

Dengan membawa bukti pembayaran dan fotokopi identitas diri (tidak dapat diwakilkan), pemesan dapat mengambil dan melengkapi FPPS s/d pukul 15.00 WIB di gerai Penawaran Umum di:

PT ADIMITRA JASA KORPORA

Kirana Boutique Office Blok F3 No. 5 Jl. Kirana Avenue III Kelapa Gading, Jakarta Utara
No. Telp : 021-29745222

Pemesanan pembelian saham yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut 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 atau Badan Usaha sebagaimana diatur dalam UUPM dan Peraturan No. IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor Kep-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011.

3. Jumlah Pemesanan

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

4. Pendaftaran Efek ke Dalam Penitipan Kolektif

Saham-saham yang ditawarkan ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Tentang Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Pada Penitipan Kolektif yang ditandatangani antara Perseroan dengan KSEI No. SP-034/SHM/KSEO/0420 tanggal 5 Juni 2020.

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

1. Perseroan tidak menerbitkan Surat Kolektif Saham, akan tetapi saham-saham tersebut akan didistribusikan secara elektronik yang diadministrasikan dalam Penitipan Kolektif KSEI. 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 dan 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 Bursa Efek, pemesan akan memperoleh konfirmasi hasil penjatahan atas nama pemesan dalam bentuk Formulir Konfirmasi Penjatahan (FKP)
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 Emisi Efek 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 atau para Penjamin 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 melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah pemesanan. Bagi pemesan asing, di samping melampirkan fotokopi paspor, pada FPPS wajib mencantumkan nama dan alamat di luar negeri/domisili hukum yang sah dari pemesan secara lengkap dan jelas serta melakukan pembayaran sebesar jumlah pesanan. Para Penjamin Emisi Efek, para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan berhak untuk menolak pemesanan pembelian saham apabila FPPS tidak diisi dengan lengkap atau bila persyaratan pemesanan pembelian saham tidak terpenuhi.

6. Masa Penawaran Umum Perdana

Masa Penawaran Umum Perdana Saham akan dimulai pada tanggal 2 September pukul 09.00 dan ditutup tanggal 8 September 2020 pukul 15.00 WIB.

7. Syarat – Syarat Pembayaran

Pembayaran dapat dilakukan dengan uang tunai, cek, pemindahbukuan atau wesel bank dalam mata uang Rupiah dan dibayarkan oleh pemesan yang bersangkutan (tidak dapat diwakilkan) dengan membawa jati diri asli dan FPPS yang sudah diisi lengkap dan benar pada Penjamin Pelaksana Emisi Efek atau Agen Penjualan pada waktu FPPS diajukan dan semua setoran harus dimasukkan ke dalam rekening Penjamin Pelaksana Emisi Efek pada:

Nama	: PT Indo Capital Sekuritas IPO PPJ
Nomor Rekening	: 8001-6608-7700
Bank	: Bank CIMB Niaga – Cab. Belgio

Pemesan **WAJIB MENGISI KOLOM BERITA dengan Nomor FPPS dan Nama Pemesan sesuai Identitas Diri.**

Apabila pembayaran menggunakan cek, maka cek tersebut harus merupakan cek atas nama/milik pihak yang mengajukan (menandatangani) FPPS (cek dari milik/atas nama pihak ketiga tidak dapat diterima sebagai pembayaran). Seluruh pembayaran harus diterima (*in good funds*) secara efektif pada hari terakhir masa penawaran umum tanggal 8 September 2020 pukul 15:00 WIB. Apabila pembayaran tidak diterima pada tanggal dan jam tersebut diatas maka FPPS yang diajukan dianggap batal dan tidak berhak atas penjatahan

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

8. Bukti Tanda Terima

Para Penjamin Emisi Efek yang menerima pengajuan FPPS akan menyerahkan kembali kepada pemesan, tembusan dari FPPS lembar ke 5 sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian saham. Bukti tanda terima pemesanan pembelian saham tersebut bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan. Bukti tanda terima tersebut harus disimpan untuk kelak diserahkan kembali pada saat pengembalian uang pemesanan dan/atau penerimaan Formulir Konfirmasi Penjatahan atas pemesanan pembelian saham. Bagi pemesan pembelian saham secara khusus, bukti tanda terima pemesanan pembelian saham akan diberikan langsung oleh Perseroan.

9. Penjatahan Saham

Tanggal akhir penjatahan di mana para Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Perseroan menetapkan penjatahan saham untuk setiap pemesanan, yaitu tanggal 10 September 2020. Pelaksanaan penjatahan saham akan dilakukan oleh PT Indo Capital Sekuritas selaku Manajer Penjatahan dengan sistem kombinasi yaitu Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) dan Penjatahan Terpusat (*Pooling*) sesuai dengan Peraturan Nomor IX.A.7 serta peraturan perundangan lain termasuk bidang Pasar Modal yang berlaku.

Adapun sistem porsi penjatahan yang akan dilakukan adalah sistem kombinasi yaitu Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*) yang dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah saham yang ditawarkan dan sisanya akan dilakukan Penjatahan Terpusat (*Pooling*).

A. Penjatahan Pasti (*Fixed Allotment*)

Dalam Penawaran Umum Perdana ini, Penjatahan Pasti dibatasi sampai dengan jumlah maksimum 99,00% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah saham yang ditawarkan. Penjatahan Pasti dalam Penawaran Umum Perdana Saham hanya dapat dilakukan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Manajer Penjatahan dapat menentukan besarnya persentase dan pihak-pihak yang akan mendapatkan penjatahan pasti dalam Penawaran Umum. Penentuan besarnya persentase Penjatahan Pasti wajib memperhatikan kepentingan pemesan perorangan;
- 2) Jumlah penjatahan pasti sebagaimana dimaksud pada angka 1) termasuk pula jatah bagi pegawai Perseroan yang melakukan pemesanan dalam Penawaran Umum (jika ada) dengan jumlah paling banyak 10% (sepuluh

- perseratus) dari jumlah Saham Yang Ditawarkan dalam Penawaran Umum; dan
- 3) Penjatahan pasti dilarang diberikan kepada Pemesan Saham, dengan kriteria sebagai berikut:
 - a) Direktur, komisaris, pegawai atau pihak yang memiliki 20% (dua puluh perseratus) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
 - b) Direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
 - c) Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) dan huruf (b), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga.

B. Penjatahan Terpusat (*Pooling Allotment*)

Jika jumlah saham yang dipesan melebihi jumlah saham yang ditawarkan, maka Manajer Penjatahan harus melaksanakan prosedur penjatahan sisa saham setelah alokasi untuk Penjatahan Pasti sebagai berikut:

- a. Dalam hal setelah mengecualikan pemesan saham dari:
 1. Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
 2. Direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
 3. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam angka (1) dan angka (2), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga; dan

terdapat sisa saham yang jumlahnya sama atau lebih besar dari jumlah yang dipesan, maka:

1. pemesan yang tidak dikecualikan akan menerima seluruh jumlah saham yang dipesan; dan
2. dalam hal para pemesan yang tidak dikecualikan telah menerima penjatahan sepenuhnya dan masih terdapat sisa saham, maka sisa saham tersebut dibagikan secara proporsional (menurut jumlah yang dipesan) kepada para pemesan:
 - a) Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
 - b) Direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
 - c) Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam angka (1) dan angka (2), yang bukan merupakan Pihak yang melakukan pemesanan untuk kepentingan pihak ketiga;

- b. Dalam hal setelah mengecualikan pemesan saham dari:

1. Direktur, komisaris, pegawai, atau Pihak yang memiliki 20% (dua puluh persen) atau lebih saham dari suatu Perusahaan Efek yang bertindak sebagai Penjamin Emisi Efek atau agen penjualan Efek sehubungan dengan Penawaran Umum;
2. Direktur, komisaris, dan/atau pemegang saham utama Perseroan; atau
3. Afiliasi dari Pihak sebagaimana dimaksud dalam angka (1) dan angka (2), 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:

1. para pemesan yang tidak dikecualikan akan memperoleh satu satuan perdagangan di Bursa Efek, jika terdapat cukup satuan perdagangan yang tersedia. Dalam hal jumlahnya tidak mencukupi, maka satuan perdagangan yang tersedia akan dibagikan dengan diundi. Jumlah saham yang termasuk dalam satuan perdagangan dimaksud adalah satuan perdagangan terbesar yang ditetapkan oleh Bursa Efek di mana saham tersebut akan tercatat; dan
2. apabila terdapat saham yang tersisa, maka setelah satu satuan perdagangan dibagikan kepada pemesan yang tidak dikecualikan, pengalokasian dilakukan secara proporsional dalam satuan perdagangan menurut jumlah yang dipesan oleh para pemesan.

Manajer Penjatahan akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dan berpedoman pada Peraturan Bapepam 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. Penjamin Emisi Efek 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.

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

- A. Dalam jangka waktu sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif sampai dengan berakhirnya Masa Penawaran Umum, Perseroan dapat menunda Masa Penawaran Umum untuk masa paling lama 3 (tiga) bulan sejak Pernyataan Pendaftaran memperoleh Pernyataan Efektif atau membatalkan Penawaran Umum, dengan ketentuan:
1. Terjadi suatu keadaan di luar kemampuan dan kekuasaan Perseroan yang meliputi :
 - a. indeks harga saham gabungan di Bursa Efek turun melebihi 10% (sepuluh perseratus) selama tiga Hari Bursa berturut-turut;
 - b. bencana alam, perang, huru-hara, kebakaran, pemogokan yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan; dan/atau
 - c. peristiwa lain yang berpengaruh secara signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan yang ditetapkan oleh OJK berdasarkan Formulir No.IX.A.2-11 lampiran 11; dan
 2. Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. mengumumkan penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu Hari Kerja setelah penundaan atau pembatalan tersebut. Di samping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan informasi tersebut dalam media massa lainnya;
 - b. menyampaikan informasi penundaan Masa Penawaran Umum atau pembatalan Penawaran Umum tersebut kepada OJK pada hari yang sama dengan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a;
 - c. menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam poin a kepada OJK paling lambat satu Hari Kerja setelah pengumuman dimaksud; dan
 - d. Perseroan yang menunda Masa Penawaran Umum atau membatalkan Penawaran Umum yang sedang dilakukan, dalam hal pesanan saham telah dibayar maka Perseroan wajib mengembalikan uang pemesanan saham kepada pemesan paling lambat dua Hari Kerja sejak keputusan penundaan atau pembatalan tersebut.
- B. Perseroan yang melakukan penundaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan akan memulai kembali masa Penawaran Umum berlaku ketentuan sebagai berikut:
- 1) dalam hal penundaan masa Penawaran Umum disebabkan oleh kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan wajib memulai kembali masa Penawaran Umum paling lambat 8 (delapan) hari kerja setelah indeks harga saham gabungan di Bursa Efek mengalami peningkatan paling sedikit 50% (lima puluh perseratus) dari total penurunan indeks harga saham gabungan yang menjadi dasar penundaan;
 - 2) dalam hal indeks harga saham gabungan di Bursa Efek menurun kembali sebagaimana dimaksud dalam huruf a butir 1) poin a), maka Perseroan dapat melakukan kembali penundaan masa Penawaran Umum;
 - 3) wajib menyampaikan kepada OJK informasi mengenai jadwal Penawaran Umum dan informasi tambahan lainnya, termasuk informasi peristiwa material yang terjadi setelah penundaan masa Penawaran Umum (jika ada) dan mengumumkannya dalam paling kurang satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang mempunyai peredaran nasional paling lambat satu hari kerja sebelum dimulainya lagi masa Penawaran Umum. Disamping kewajiban mengumumkan dalam surat kabar, Perseroan dapat juga mengumumkan dalam media massa lainnya; dan
 - 4) wajib menyampaikan bukti pengumuman sebagaimana dimaksud dalam butir 3) kepada OJK paling lambat satu hari kerja setelah pengumuman dimaksud.

11. Pengembalian Uang Pemesanan

Bagi pemesanan pembelian saham yang ditolak seluruhnya atau sebagian, pengembalian uang dalam mata uang Rupiah akan ditransfer ke rekening bank pemesan yang bersangkutan. Pengembalian uang tersebut akan dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan. Apabila pengembalian uang dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Penjatahan, maka pengembalian uang tidak akan disertai pembayaran bunga. Pengembalian uang tersebut akan disertai bunga yang diperhitungkan dari Hari Kerja kedua setelah Tanggal Penjatahan sebesar suku bunga per tahun rekening giro Rupiah bank penerima, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan.

Dalam hal terjadinya penundaan/pembatalan Penawaran Umum ini, pengembalian uang akan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya penundaan/pembatalan Penawaran Umum. Apabila pengembalian uang dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya penundaan/pembatalan Penawaran Umum, maka pengembalian uang tidak akan disertai pembayaran bunga. Pengembalian uang akan disertai bunga apabila dilakukan lebih dari 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal diumumkannya penundaan/pembatalan Penawaran Umum yang diperhitungkan dari Hari Kerja kedua setelah tanggal diumumkannya penundaan/pembatalan Penawaran Umum sebesar suku bunga per tahun rekening giro Rupiah bank penerima, yang dihitung secara pro-rata setiap hari keterlambatan, kecuali keterlambatan tersebut disebabkan oleh pemesan yang tidak mengambil uang pengembalian sampai dengan Hari Kerja ketiga tanggal diumumkannya penundaan/pembatalan Penawaran Umum.

Seluruh pengembalian uang pemesanan akan dilakukan melalui bank transfer dengan biaya transfer akan menjadi beban pemesan.

12. Ketentuan Lainnya

Sejalan dengan Peraturan Bapepam dan LK No.IX.A.7, dalam hal terjadi kelebihan pemesanan efek dan terbukti bahwa pihak tertentu mengajukan pemesanan efek melalui lebih dari 1 (satu) formulir pemesanan, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka untuk tujuan penjatahan manajer penjatahan hanya dapat mengikutsertakan satu formulir pemesanan yang pertama kali diajukan oleh pemesan yang bersangkutan.

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

Dalam hal terjadi kekurangan permintaan beli dalam Penawaran Umum, para Penjamin Pelaksana Emisi Efek, atau Pihak Terafiliasi dengannya dilarang menjual efek yang telah dibeli atau akan dibelinya berdasarkan Kontrak Penjaminan Emisi Efek kecuali melalui Bursa Efek.

Halaman ini sengaja dikosongkan

XI. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

Halaman ini sengaja dikosongkan

No. Ref.: 222/WHE/VIII/20

Jakarta, 27 Agustus 2020

Kepada Yth.:

1. **Otoritas Jasa Keuangan**
Gedung Sumitro Djojahadikusumo
Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-4
Jakarta 10710
U.P: Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal

2. **PT Planet Properindo Jaya Tbk**
Jl. Otto Iskandardinata No. 3
Kelurahan Babakan Ciamis,
Kecamatan Sumur Bandung
Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat
U.P: Direktur Utama

Perihal: Pendapat Hukum Sehubungan Dengan Rencana Penawaran Umum Perdana Saham PT Planet Properindo Jaya Tbk

Dengan hormat,

Yang bertandatangan di bawah ini, Hendrik Silalahi, S.H., bertindak selaku Konsultan Hukum Independen dan telah ditunjuk oleh PT Planet Properindo Jaya Tbk., suatu perseroan terbatas berkedudukan di Kota Bandung (selanjutnya disebut sebagai "**Perseroan**"), berdasarkan Surat Penunjukan No. Ref: 02/PPJ/I/2020 tertanggal 6 Januari 2020, yang telah disetujui Perseroan untuk melakukan pemeriksaan dari segi hukum (selanjutnya disebut sebagai "**Pemeriksaan Dari Segi Hukum**") dan membuat laporan atas hasil Pemeriksaan Dari Segi Hukum (selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Pemeriksaan Hukum**") serta memberikan pendapat dari segi hukum atau *legal opinion* sebagai hasil dari Pemeriksaan Dari Segi Hukum terhadap Perseroan (selanjutnya disebut sebagai "**Pendapat Hukum**") sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan yang berlaku di bidang pasar modal sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham dengan menawarkan dan menjual saham-sahamnya kepada masyarakat melalui Bursa Efek Indonesia sebanyak 267.856.800 (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus) saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 80,- (Delapan Puluh Rupiah) setiap saham atau sebanyak 30,00% (tiga puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah Penawaran Umum Perdana Saham, yang dikeluarkan dari simpanan (portepel) Perseroan ("**Saham Yang Ditawarkan**"), yang ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp 112,- (Seratus Dua Belas Rupiah) setiap saham (selanjutnya disebut "**Penawaran Umum**").

Perseroan secara bersamaan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 212.053.300 (dua ratus dua belas juta lima puluh tiga ribu tiga ratus) Waran Seri I yang menyertai saham baru Perseroan atau sebanyak-banyaknya 33,93 (tiga puluh tiga koma sembilan tiga persen) dari total jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum ini disampaikan.

Waran Seri I diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham baru yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada Tanggal Penjatahan. Setiap pemegang 24 (dua puluh empat) saham baru Perseroan berhak memperoleh 19 (sembilan belas) Waran Seri I dimana setiap 1 (satu) Waran Seri I memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) saham baru Perseroan yang dikeluarkan dalam portepel.

Waran Seri I adalah efek yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk melaksanakan setaip 1 (satu) Waran Seri I yang dimiliki menjadi 1 (satu) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp 80,- (Delapan Puluh Rupiah), yang seluruhnya akan dikeluarkan dari portepel dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 130,- (Seratus Tiga Puluh Rupiah) yang dapat dilakukan setelah 6 (enam) bulan sejak Waran Seri I diterbitkan sampai tanggal berakhirnya Waran Seri I, yaitu sejak tanggal 15 Maret 2021 sampai 15 September 2023.

Untuk menjalankan tugas tersebut, kami telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal pada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") di bawah pendaftaran Nomor: STTD.KH-85/PM.2/2018 dan tercatat sebagai anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan Nomor: 201717.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan pasar modal yang berlaku, dalam rangka Penawaran Umum, Perseroan telah menandatangani: (i) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham antara Perseroan dan PT Adimitra Jasa Korpora tanggal 28 April 2020 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk Nomor: 98 tanggal 28 April 2020, dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten (selanjutnya disebut "**Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham**"); (ii) Perjanjian Penjaminan Emisi Efek antara Perseroan dan PT Indo Capital Sekuritas (selanjutnya disebut "**Indo Capital**") sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk Nomor: 97 tanggal 28 April 2020, sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk Nomor: 65 tanggal 19 Mei 2020 dan Akta Addendum Kedua Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Penawaran Umum Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk Nomor: 87 tanggal 26 Agustus 2020, seluruhnya dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten (selanjutnya disebut "**Perjanjian Penjaminan Emisi Efek**"). Sesuai dengan Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perseroan telah menunjuk Indo Capital sebagai Penjamin Pelaksana Emisi Efek (selanjutnya disebut "**Penjamin Pelaksana Emisi Efek**"), Penjamin Pelaksana Emisi Efek akan menjamin dengan kesanggupan penuh ("**full commitment**") untuk membeli sendiri sisa saham yang tidak habis terjual kepada masyarakat; (iii) Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Planet Properindo Jaya Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk Nomor: 99 tanggal 28 April 2020, sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum Pertama Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk Nomor: 88 tanggal 26 Agustus 2020, berikut Syarat dan Kondisi Waran, seluruhnya dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten (selanjutnya disebut "**Pernyataan Penerbitan Waran Seri I**"); (iv) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penawaran Umum PT Planet Properindo Jaya Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk Nomor: 100 tanggal 28 April 2020, sebagaimana telah diubah dengan Akta Addendum Pertama Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan Terbatas PT Planet Properindo Jaya Tbk Nomor: 89 tanggal 26 Agustus 2020, keduanya dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Banten (selanjutnya disebut "**Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I**"); dan Perjanjian Pendaftaran Efek Bersifat Ekuitas Di KSEI dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia Nomor Pendaftaran: SP-034/SHM/KSEI/0420 tanggal 5 Juni 2020 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Pendaftaran Saham**"); serta telah memperoleh Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek

dari PT Bursa Efek Indonesia melalui Surat Nomor: S-04149/BEI.PP1/07-2020 tanggal 23 Juli 2020 (selanjutnya disebut "**Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek**") sebagai syarat pencatatan saham pada papan akselerasi.

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal yang berlaku, agar Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum dapat menjadi efektif, Perseroan harus sudah menerima pemberitahuan dari OJK mengenai efektifnya pernyataan pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum (selanjutnya disebut "**Pernyataan Pendaftaran**") atau lewatnya jangka waktu 45 (empat puluh lima) hari sejak: (i) tanggal diajukannya Pernyataan Pendaftaran yang telah diterima oleh OJK secara lengkap atau (ii) tanggal dipenuhinya perubahan terakhir yang diajukan Perseroan atau yang diminta oleh OJK atas Pernyataan Pendaftaran telah terpenuhi.

Sehubungan dengan Penawaran Umum, para pemegang saham Perseroan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Planet Properindo Jaya Nomor: 80 tanggal 21 April 2020, dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0032169.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, serta telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut "**Sisminbakum**") Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0200097 tanggal 27 April 2020 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, dan Nomor: AHU-AH.01.03-0200100 tanggal 27 April 2020 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0073732.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020 (selanjutnya disebut dengan "**Akta No. 80 tanggal 21 April 2020**"), telah menyetujui rencana Penawaran Umum serta memberi kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan Penawaran Umum tersebut.

Berdasarkan Akta No. 80 tanggal 21 April 2020, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui: (i) rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada Masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia serta mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, sehingga selanjutnya nama Perseroan menjadi Perseroan Terbatas: **PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk**; (ii) pencatatan seluruh saham-saham Perseroan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan pada Bursa Efek Indonesia, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perseroan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia; (iii) pemecahan nilai nominal saham (stock split) dengan mengubah ketentuan Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan menjadi Rp. 80,- (delapan puluh Rupiah); (iv) untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 267.856.800 (dua ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus) saham baru yang merupakan sekitar 30% (tiga puluh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum dengan nilai nominal masing-masing Rp. 80,- (Delapan Puluh Rupiah), dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan Pasar Modal dan Peraturan Bursa Efek di Indonesia yang berlaku di tempat di mana saham-saham Perseroan dicatatkan; (v) untuk melakukan penerbitan Waran Seri I Perseroan, sebanyak-banyaknya 212.053.300 (dua ratus dua belas juta lima puluh tiga ribu tiga ratus) saham baru yang merupakan sekitar 33,93% (tiga puluh tiga koma sembilan tiga persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka penawaran umum; (vi) pengangkatan

Tuan WILMA WILLANTARA, selaku Komisaris Independen Perseroan; (vii) perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris yaitu memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama, dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acuit et de charge*) selama masa jabatannya, dan mengangkat anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru termasuk Komisaris Independen, terhitung sejak ditutupnya Rapat; (viii) memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menentukan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dan kewenangan Dewan Komisaris tersebut dapat dilimpahkan kepada Direksi Perseroan; (ix) memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan, dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana dimaksud di atas, termasuk tetapi tidak terbatas pada: a. membuat, menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, info memo atau offering circular dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan sebagaimana disyaratkan oleh dan berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal; b. mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal; c. mendaftarkan saham-saham dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut; d. mengumumkan dalam surat kabar, Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; e. membuat dan menandatangani Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum, dan setiap perjanjian maupun dokumen lain yang diperlukan, beserta dengan perubahan-perubahannya masing-masing, sebagaimana yang disyaratkan oleh peraturan dan ketentuan yang berlaku, termasuk, namun tidak terbatas pada, peraturan-peraturan di bidang Pasar Modal maupun peraturan Bursa Efek Indonesia; f. membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek bersifat ekuitas dengan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia; g. menunjuk para profesi penunjang dan Lembaga Penunjang Pasar Modal (termasuk tetapi tidak terbatas pada Konsultan Hukum, Notaris, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek); h. membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan PT Bursa Efek Indonesia ("Bursa Efek Indonesia"), yang mana relevan; i. memberi segala informasi dan/atau data yang diperlukan terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan; j. membuat, meminta untuk dibuatkan dan/atau menandatangani pernyataan, surat, akta, perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya; k. meminta persetujuan dari pihak-pihak terkait dan instansi-instansi yang berwenang seluruhnya tanpa ada yang dikecualikan sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada peraturan Pasar Modal dan/atau Peraturan OJK dan/atau Peraturan Bursa Efek Indonesia; l. hal-hal yang berkaitan; (x) memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk menyesuaikan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan yang direvisi setelah dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham untuk maksud tersebut menyatakan dalam akta tersendiri yang dibuat di hadapan notaris, melakukan pemberitahuan kepada, atau meminta persetujuan dari instansi yang berwenang, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia serta membuat segala akta, formulir, aplikasi, permohonan, surat pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan atau disyaratkan untuk keperluan atau tujuan tersebut; (xi) memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi dalam hal Penawaran Umum Perdana Saham tidak dapat dilaksanakan karena suatu sebab apapun, untuk melakukan segala tindakan serta menandatangani segala akta permohonan, aplikasi, pernyataan dan/atau dokumen lainnya yang diperlukan dalam rangka melakukan penyesuaian kembali Anggaran Dasar Perseroan serta segala izin, persetujuan dan/atau dokumen lainnya

yang diperlukan dalam rangka penyesuaian kembali Anggaran Dasar Perseroan serta segala izin, persetujuan dan/atau dokumen lainnya terkait dengan atau yang dimiliki oleh Perseroan agar disesuaikan kembali dengan kondisi Perseroan sebelum dilakukannya Penawaran Umum Perdana Saham; (xii) menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perseroan, dalam rangka Penawaran Umum Saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan) Nomor IX.J.1. Lampiran Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor 179/BL/2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan yang melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik tanggal empat belas Mei tahun dua ribu delapan (14-05-2008), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal delapan Desember tahun dua ribu empat belas (8-12-2014) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal empat belas Maret tahun dua ribu tujuh belas (14-03-2017), Nomor: 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 32/POJK.04/2014 tanggal delapan Desember tahun dua ribu empat belas (08-12-2014) tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 034/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 035/POJK. 04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tanggal dua puluh sembilan Desember tahun dua ribu empat belas (29-12-2014), Nomor: 38/POJK.04/2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Memberi Hak Memesan Terlebih Dahulu.

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi akan digunakan oleh Perseroan untuk:

- a. Sekitar 20% (dua puluh persen) akan digunakan untuk modal kerja rencana pengembangan bisnis baru Perseroan. Kedepannya Perseroan berencana untuk melakukan pengembangan bisnis yang bergerak di bidang konsultasi dan manajemen pengelolaan hotel dengan merek bernama Spotel. Dana tersebut rencananya akan digunakan untuk, termasuk namun tidak terbatas pada pembiayaan proses rekrutmen dan pengelolaan sumber daya manusia, pusat pelatihan pegawai, pengembangan *website* dan sistem yang terintegrasi untuk pengelolaan hotel, dan biaya-biaya pemasaran yang dibutuhkan untuk membangun dan meluncurkan merk Spotel. Perkiraan jumlah dana yang dibutuhkan Perseroan untuk pengembangan rencana bisnis ini adalah sekitar Rp 5.600.000.000,- (Lima Miliar Enam Ratus Juta Rupiah), dan realisasi pengembangannya akan dimulai pada semester 2 (dua) tahun 2020. Keterangan lebih lanjut mengenai rencana pengembangan bisnis ini dapat dilihat pada Bab VI Prospektus.
- b. Sekitar 80% (delapan puluh persen) akan digunakan untuk belanja modal dan modal kerja dalam rangka pembangunan infrastruktur dan interior hotel pada area gedung seluas ± 3.105 m² yang terletak di daerah Kelapa Gading, dengan detail sebagai berikut:
 - (i) sekitar 95% (sembilan puluh lima persen) untuk belanja modal pembayaran biaya pembangunan infrastruktur dan interior kepada kontraktor yang merupakan pihak ketiga yang tidak terafiliasi; dan
 - (ii) sekitar 5% (lima persen) sisanya akan digunakan untuk modal kerja.Hotel tersebut direncanakan akan memiliki 102 buah kamar. Terkait pembangunan dan pengelolaan hotel tersebut, Perseroan memiliki perjanjian kerjasama investasi dengan PT Wahana Makmur Jaya ("WMJ") sebagai pemilik bangunan yang akan digunakan untuk area operasional hotel, dimana WMJ merupakan pihak afiliasi Perseroan karena Direktur Utama Perseroan merupakan bagian dari jajaran Direksi WMJ. Terkait rencana pembangunan infrastruktur dan interior, statusnya saat ini adalah Perseroan sedang melakukan perencanaan

pembangunan, perencanaan desain, dan juga studi pasar. Perkiraan total jumlah dana yang dibutuhkan untuk (i) melakukan pembangunan infrastruktur dan interior hotel dengan menggunakan jasa kontraktor yang merupakan pihak ketiga yang tidak terafiliasi; dan (ii) modal kerja hotel adalah sekitar Rp22.400.000.000,- (dua puluh dua miliar empat ratus juta Rupiah). Pembangunan ini direncanakan akan dimulai pada semester 2 (dua) tahun 2020 dan ditargetkan akan beroperasi pada semester 1 (satu) tahun 2021. Keterangan lebih lanjut mengenai hotel dan perjanjian kerjasama investasi ini dapat dilihat pada bab VI Prospektus.

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

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

DASAR, RUANG LINGKUP DAN PEMBATASAN

Pemeriksaan Dari Segi Hukum dilakukan dan Laporan Pemeriksaan Hukum serta Pendapat Hukum dibuat dengan dasar, ruang lingkup dan pembatasan sebagai berikut di bawah ini, tanpa mengurangi dasar, ruang lingkup dan pembatasan lain serta asumsi-asumsi yang kami berikan dalam bagian lain Laporan Pemeriksaan Hukum:

1. Bahwa Pendapat Hukum ini kami sampaikan dengan mendasarkan pada hasil Pemeriksaan Dari Segi Hukum yang telah kami lakukan terhadap Perseroan, yang hasilnya kami tuangkan dalam Laporan Pemeriksaan Hukum No. Ref.: 221/WHE/VIII/20 tanggal 27 Agustus 2020 (selanjutnya disebut sebagai "**Laporan Pemeriksaan Hukum**") dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pendapat Hukum ini.

Pendapat Hukum ini merupakan satu-satunya Pendapat Hukum kami yang disampaikan untuk menggantikan Pendapat Hukum No. Ref.: 206/WHE/VIII/20 tanggal 11 Agustus 2020, serta disusun kembali dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia termasuk dan tidak terbatas pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (selanjutnya disebut "**UUPM**") dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut "**UUPT**").

2. Kecuali dinyatakan lain secara tegas dalam Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, maka Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum meliputi: (1) aspek hukum Perseroan terhitung sejak pendirian Perseroan sampai dengan tanggal ditandatanganinya Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, dan (2) Aspek Hukum Penawaran Umum sesuai dengan: (a) ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal, dan (b) Standar Profesi Konsultan Pasar Modal yang dikeluarkan oleh Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana dimaksud dalam Keputusan HKHPM Nomor: Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 *juncto* Surat Edaran HKHPM Nomor: Ref.:01/DS-HKHPM/0119 tanggal 7 Januari 2019 (selanjutnya disebut "**Standar Profesi**").

3. Pemeriksaan Dari Segi Hukum telah dilakukan dan Laporan Pemeriksaan Hukum dibuat serta Pendapat Hukum diberikan, dalam kerangka hukum Negara Republik Indonesia, sehingga karenanya Laporan Pemeriksaan Hukum tidak dimaksudkan untuk berlaku atau dapat ditafsirkan menurut hukum atau yurisdiksi hukum yang lain.
4. Di dalam melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, kami telah meneliti dan memeriksa:
 - (i) Ketentuan peraturan perundang-undangan hukum yang berlaku di Indonesia, yang menurut pendapat kami berkaitan dengan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, utamanya yang menyangkut Pasar Modal;
 - (ii) Dokumen-dokumen asli Perseroan yang menurut pernyataan Perseroan benar keasliannya, maupun dokumen-dokumen dalam bentuk fotokopi atau salinan lainnya yang menurut pernyataan Perseroan adalah fotokopi atau salinan yang benar dan akurat dari dokumen-dokumen aslinya, yang diserahkan dan/atau diperlihatkan kepada kami untuk tujuan Pemeriksaan Dari Segi Hukum.
5. Dengan mengingat angka 2, 3 dan 4 di atas, Pemeriksaan Dari Segi Hukum kami batasi pada pemeriksaan atau penelitian dokumentasi atas, dan Laporan Pemeriksaan Hukum serta Pendapat Hukum ini hanya memuat aspek-aspek hukum dari:
 - I. Pendirian Perseroan berikut dengan perubahan terakhir, serta struktur permodalan (2 (dua) tahun terakhir) sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 22 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 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 (selanjutnya disebut sebagai "**POJK No. 53/2017**") dan pemilikan serta mutase pemilikan saham-saham dalam Perseroan.
 - II. Kelengkapan perizinan dan persetujuan yang kami anggap penting dan pendaftaran yang dilakukan sehubungan dengan kegiatan usaha pokok dari Perseroan.
 - III. Pemilikan dan/atau penguasaan harta kekayaan Perseroan.
 - IV. Pemenuhan kewajiban Perseroan untuk: (i) memperoleh nomor pokok wajib pajak dan mengajukan Surat Pemberitahuan Tahunan pajak penghasilan untuk tahun buku 2016, 2017, 2018 dan 2019, (ii) memenuhi persyaratan-persyaratan formal dalam rangka melakukan kegiatan usahanya, (iii) memenuhi persyaratan-persyaratan formal di bidang perburuhan/ketenagakerjaan, dan (iv) memenuhi kewajiban hukum lain (bila ada) yang berlaku terhadap Perseroan sesuai dengan perizinan usaha Perseroan.
 - V. Perjanjian-perjanjian penting dan material antara Perseroan dengan pihak ketiga, atau dimana harta kekayaan Perseroan, yang kami anggap penting dan material terikat.
 - VI. Tindakan-tindakan korporasi yang dilakukan Perseroan dalam rangka Penawaran Umum Perseroan.

- VII. Informasi mengenai perkara-perkara perdata, pidana, perburuhan dan pajak yang mungkin melibatkan Perseroan di hadapan badan peradilan dimana Perseroan berkedudukan dan mempunyai kantor operasional dan di hadapan Badan Arbitrase Nasional Indonesia, serta kemungkinan keterlibatan Perseroan atas sengketa hukum/perselisihan lain di luar Pengadilan yang mungkin dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan.
- VIII. Informasi mengenai: (i) pendaftaran penundaan kewajiban pembayaran utang yang mungkin dilakukan oleh, atau pernyataan kepailitan yang mungkin dilakukan atas Perseroan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat dan (ii) pembubaran atau likuidasi sebagaimana dimaksud dalam UUPT pada badan peradilan di mana Perseroan dan bertempat kedudukan dan/atau kantor operasional yang kami anggap penting dan material.
6. Tanggung jawab kami sebagai Konsultan Hukum yang independen dari Perseroan dalam rangka Penawaran Umum sehubungan dengan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum terbatas pada tanggung jawab konsultan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 UUPM dan ketentuan-ketentuan kode etik profesi hukum yang berlaku terhadap kami.
7. Di dalam melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, kami menerapkan prinsip materialitas sebagaimana disyaratkan dalam Standar Profesi, dengan ketentuan bahwa nilai materialitas tersebut ditentukan juga oleh Perseroan dengan cara menyetujui pengungkapan kami atas informasi, data dan fakta yang menyangkut Perseroan sebagaimana dimuat dalam Laporan Pemeriksaan Hukum.
8. Walaupun angka 7 tersebut di atas menyatakan demikian, dalam melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum dan membuat Laporan Pemeriksaan Hukum serta memberikan Pendapat Hukum, kami tidak (i) memberikan penilaian atau pendapat atas kewajaran nilai komersil atau finansial dari suatu transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan material terikat, (ii) memberikan penilaian atau pendapat atas nilai komersil atau finansial kekayaan Perseroan, (iii) memberikan penilaian atau pendapat tentang posisi komersil dan atas keuntungan dari kedudukan (kekuatan) hukum Perseroan dalam suatu transaksi dimana Perseroan menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan material terikat, dan (iv) memberikan penilaian atau pendapat mengenai ketaatan, ketepatan, dan kebenaran pembayaran kewajiban-kewajiban perpajakan Perseroan, kewajiban-kewajiban Perseroan kepada para krediturnya, dan pemenuhan kewajiban-kewajiban di luar aspek hukum dan kontraktual atau kewajiban lain Perseroan.

Di dalam melakukan Pemeriksaan Dari Segi Hukum dan membuat Laporan Pemeriksaan Hukum serta memberikan Pendapat Hukum, kami menerapkan 2 (dua) jenjang pengawasan (supervisi), yaitu pengawasan oleh Rekan yang bertanggung jawab atas, dan menandatangani, Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, dan oleh pengawas madya yang melakukan pengawasan terhadap pemeriksaan yang dilakukan oleh staf pelaksana sesuai dengan standar praktek hukum terbaik yang kami adopsi dan terapkan di dalam menjalankan profesi hukum kami dan Standar Profesi yang berlaku terhadap kami.

9. Pemeriksaan Dari Segi Hukum kami lakukan didasarkan kepada pemeriksaan dan penafsiran atas apa yang tertulis dalam dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dan didasarkan juga pada pernyataan-pernyataan dan penegasan-penegasan tertulis yang diberikan oleh Perseroan dan/atau pihak-pihak lain yang terkait.

DOKUMEN – DOKUMEN YANG DIPERIKSA

Di dalam memberikan Pendapat Hukum, tanpa mengurangi pernyataan kami tentang dasar, ruang lingkup dan pembatasan sebagaimana kami maksud dalam bagian DASAR, RUANG LINGKUP DAN PEMBATASAN dari Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, dan asumsi-asumsi kami sebagaimana kami maksud pada bagian ASUMSI-ASUMSI Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, kami telah memeriksa, meneliti hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia utamanya yang menyangkut pasar modal, serta dokumen-dokumen yang secara langsung menyangkut segi-segi hukum Perseroan dan Penawaran Umum, baik asli maupun berupa fotokopi atau salinannya yang telah dinyatakan benar dan akurat oleh Perseroan yang menyangkut:

1. Anggaran Dasar Perseroan, serta perubahan terakhir sebagaimana diuraikan dalam, dan dilampirkan pada Laporan Pemeriksaan Hukum yang merupakan dokumen publik.
2. Perizinan yang diperoleh Perseroan, yang terdiri dari izin-izin, persetujuan-persetujuan, pengesahan-pengesahan dan pernyataan-pernyataan yang diberikan atau dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia, dan pendaftaran-pendaftaran yang dilakukan oleh Perseroan, dalam hal ini termasuk OJK, Badan Koordinasi Penanaman Modal, Kementerian Perindustrian, Kementerian Perdagangan, Kementerian Keuangan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Kementerian Tenaga Kerja dan Transmigrasi, pemerintah daerah dan badan-badan serta instansi-instansi pemerintah lainnya, sebagaimana tertuang pada Laporan Pemeriksaan Hukum (selanjutnya disebut "**Izin-izin**"), dokumen-dokumen mana merupakan dokumen publik.
3. Harta kekayaan Perseroan yang kami anggap penting dan material sebagaimana dirinci dalam Laporan Pemeriksaan Hukum.
4. Polis-polis asuransi yang kami anggap penting dan material sehubungan dengan penutupan atas resiko-resiko yang mungkin terjadi atas harta kekayaan Perseroan, sebagaimana dirinci dalam Laporan Pemeriksaan Hukum (apabila ada).
5. Transaksi-transaksi dan perjanjian-perjanjian yang kami anggap penting dan material yang berhubungan dengan kegiatan dan usaha pokok Perseroan, dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya atau harta kekayaannya yang kami anggap penting dan material terikat, termasuk perjanjian-perjanjian yang menyangkut kegiatan dan aktivitas usaha, dan perjanjian yang menyangkut fasilitas pembiayaan/kredit yang diterima oleh Perseroan, serta perjanjian-perjanjian yang dilakukan antara Perseroan dengan para pihak berafiliasi (selanjutnya disebut "**Perjanjian-perjanjian**"), sebagaimana dirinci dalam Laporan Pemeriksaan Hukum.
6. Dokumen-dokumen korporasi Perseroan, yang disyaratkan Anggaran Dasar untuk melaksanakan Penawaran Umum Perseroan.

7. Laporan Keuangan Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut Dan Laporan Auditor Independen, yang telah diperiksa oleh Kantor Akuntan Publik Maurice Ganda Nainggolan & Rekan (selanjutnya disebut "**Laporan Keuangan Perseroan**"), dengan opini bahwa Laporan Keuangan menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perseroan tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
8. Perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan Penawaran Umum termasuk:
 - (i) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham;
 - (ii) Perjanjian Penjaminan Emisi Efek;
 - (iii) Pernyataan Penerbitan Waran Seri I;
 - (iv) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I; dan
 - (v) Perjanjian Pendaftaran Saham.
9. Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum yang akan diajukan oleh Perseroan dan Penjamin Pelaksana Emisi Efek kepada OJK dan dokumen-dokumen penting lainnya yang menurut kami erat kaitannya dengan Penawaran Umum berikut dengan lampiran-lampirannya.
10. Pemenuhan kewajiban-kewajiban formal Perseroan di bidang hukum perburuhan/ketenagakerjaan dan perpajakan yang berlaku di Indonesia.
11. Dokumen-dokumen lain yang kami anggap penting dan material untuk diperiksa sehubungan dengan Penawaran Umum.

Semua dokumen yang menjadi dasar Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum, baik berupa asli, fotokopi atau salinan lainnya atau pernyataan tertulis Perseroan dan/atau pihak lain dan lampiran-lampiran serta dokumen-dokumen lain yang diserahkan bersama Laporan Pemeriksaan Hukum merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari Laporan Pemeriksaan Hukum dan Pendapat Hukum.

ASUMSI - ASUMSI

Pendapat Hukum kami berikan dengan mendasarkannya pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa tanda tangan atas semua dokumen asli yang diberikan atau diperlihatkan oleh Perseroan dan/atau pihak ketiga kepada kami dalam rangka Penawaran Umum adalah asli, dan dokumen-dokumen asli yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi atau salinan lain adalah sesuai dengan aslinya.

2. Bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan, data, fakta-fakta, informasi-informasi dan keterangan-keterangan serta penegasan-penegasan yang diberikan oleh Perseroan dan/atau pihak ketiga kepada kami untuk tujuan Pemeriksaan Dari Segi Hukum adalah benar, akurat, lengkap, tidak menyesatkan dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal Pendapat Hukum.
3. Kami juga secara terpisah dan mandiri, dan atas diskresi kami sendiri, sepanjang dimungkinkan oleh ketentuan dan praktek hukum yang berlaku, sepanjang yang mungkin kami lakukan sebagai konsultan hukum yang independen, telah melakukan pemeriksaan dan meminta langsung kepada pihak ketiga yang kami anggap relevan, informasi, keterangan, fakta, pernyataan, pemeriksaan dan penegasan tertentu, baik lisan maupun tertulis, sehubungan dengan beberapa aspek hukum yang menurut pendapat kami penting dan berhubungan erat dengan Pemeriksaan Dari Segi Hukum, dan untuk maksud pemberian Pendapat Hukum kami telah mengasumsikan kebenaran, kelengkapan dan ketepatan atau akurasi dari data, fakta dan informasi, keterangan, persyaratan, pemeriksaan, dan penegasan yang diberikan oleh pihak ketiga tersebut sampai dengan tanggal Pendapat Hukum.

Informasi, fakta dan pendapat yang dimuat dalam Pendapat Hukum dan/atau Laporan Pemeriksaan Hukum dapat terpengaruh bilamana asumsi-asumsi tersebut di atas tidak tepat atau tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya.

Dengan mendasarkan pada Laporan Pemeriksaan Hukum, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pendapat Hukum ini, serta dengan tetap memperhatikan dasar, ruang lingkup dan pembatasan serta asumsi-asumsi di atas, dengan ini kami sampaikan Pendapat Hukum ini.

PENDAPAT HUKUM

Setelah memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen tersebut di atas dan atas dasar data, informasi-informasi, fakta-fakta dan keterangan-keterangan, pernyataan-pernyataan, serta penegasan-penegasan yang diberikan oleh Perseroan dan pihak-pihak ketiga kepada kami atau tersedia untuk kami sebagai Konsultan Hukum independen Perseroan dalam rangka Penawaran Umum dan atas dasar ruang lingkup, pembatasan dan asumsi-asumsi tersebut di atas serta dengan menunjuk Laporan Pemeriksaan Hukum, dengan ini kami sampaikan Pendapat Hukum kami sebagai berikut:

1. Perseroan adalah suatu badan hukum Indonesia dalam bentuk perseroan terbatas, berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung, serta dapat membuka cabang atau perwakilan di tempat lain, baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia sebagaimana yang ditetapkan oleh Direksi.
2. Perseroan telah didirikan secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "**PT PLANET PROPERINDO JAYA**" Nomor: 1 tanggal 7 Juni 2003, yang diperbaiki dengan Akta Perubahan Nomor: 1 tanggal 13 Agustus 2003, keduanya dibuat di hadapan Lili Sugianto, S.H., Notaris di Bandung, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-22912 HT.01.01.TH.2003 tanggal 26 September 2003 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan

dengan TDP Nomor: 101115009500 di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Bandung di bawah Nomor: 481/BH.10.11/X/2003 tanggal 10 Oktober 2003, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 2 tanggal 6 Januari 2004, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor: 215 (selanjutnya disebut "**Akta Pendirian**").

3. Anggaran Dasar Perseroan yang sebagaimana telah dimuat dalam Akta Pendirian (selanjutnya disebut "**Anggaran Dasar**") telah diubah beberapa kali salah satunya untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UUPT**") dengan Akta Berita Acara Rapat Nomor: 69 tanggal 10 Juni 2008, dibuat di hadapan Eliwaty Tjitra S. H., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-55515.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 26 Agustus 2008, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0076036.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 26 Agustus 2008, yang sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 75/EWT/III/2020 tanggal 18 Maret 2020 yang dibuat oleh Eliwaty Tjitra, S.H., Notaris di Kota Jakarta Barat, sedang dalam pengurusan pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) melalui kantor Notaris Eliwaty Tjitra, S.H.

Selanjutnya akta Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, diubah beberapa kali perubahan, termasuk sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perseroan yaitu dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Planet Properindo Jaya Nomor: 80 tanggal 21 April 2020, dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0032169.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0200097 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan dan Nomor: AHU-AH.01.03-0200100 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0073732.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020 (Akta No. 80 tanggal 21 April 2020).

Anggaran Dasar Perseroan telah mengimplementasikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Peraturan OJK (d/h Badan Pengawas Pasar Modal & Lembaga Keuangan ("**Bapepam & LK**")), khususnya Peraturan Nomor: IX.J.1, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK No. Kep-179/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik dan telah memuat ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor: 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka dan Peraturan OJK Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atau Perusahaan Publik. Selain itu Anggaran Dasar Perseroan juga telah memuat ketentuan tentang Penitipan Kolektif sebagaimana diatur dalam Pasal 56-62 Bagian Kedua Bab VII UUPM.

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang sebagaimana dimuat dalam Akta No. 80 tanggal 21 April 2020 telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, kecuali mengenai belum didaftarkannya Akta No. 80 tanggal 21 April 2020 dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang Nomor 3 tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan (“UU WDP”).

Sehubungan dengan belum didaftarkannya perubahan Anggaran Dasar Perseroan sesuai dengan UU WDP, apabila Perseroan dengan sengaja melalaikan kewajibannya untuk mendaftarkan perusahaannya dalam Daftar Perusahaan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) UU WDP, maka perusahaan diancam dengan Pidana penjara selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau pidana denda setinggi-tingginya Rp 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah).

Selain itu terkait dengan telah diberlakukannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 15/POJK.04/2020 tentang Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka pada tanggal 21 April 2020 (“POJK No. 15 Tahun 2020”), Perseroan harus melakukan penyesuaian anggaran dasarnya sesuai dengan ketentuan POJK No. 15 Tahun 2020 paling lambat 18 (delapan belas) bulan sebagaimana diatur dalam Pasal 63 POJK No. 15 Tahun 2020 mengenai ketentuan peralihan.

4. Berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan, total aset Perseroan adalah sebesar Rp 58.527.535.532,- (Lima Puluh Delapan Miliar Lima Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Lima Ratus Tiga Puluh Dua Rupiah), sehingga Perseroan memenuhi klasifikasi perusahaan dengan aset skala menengah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (3) huruf a dan b POJK 53/2017, yaitu: memiliki total aset atau istilah lain yang setara, lebih dari Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Miliar Rupiah) sampai dengan Rp 250.000.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah) berdasarkan laporan keuangan yang digunakan dalam dokumen pernyataan pendaftaran serta tidak dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung oleh pengendali dari emiten atau perusahaan publik yang bukan emiten skala kecil atau emiten skala menengah dan/atau perusahaan yang memiliki aset lebih dari Rp 250.000.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Miliar Rupiah).
5. Perseroan berhak dan dapat menjalankan kegiatan-kegiatan dan aktivitas-aktivitas usaha yang dijalankan sesuai dengan izin-izin yang telah diperolehnya. Maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan Akta No. 80 tanggal 21 April 2020, maksud dan tujuan Perseroan adalah sebagai berikut:
 1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah Pariwisata;
 2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
 - **KBLI 55113; Hotel Bintang Tiga**
Kelompok ini mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan, makan minum serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan. Usaha ini dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan sebagai hotel bintang tiga yang ditetapkan dalam surat keputusan instansi yang membinanya.

- **KBLI 56101; Restoran**
Kelompok ini mencakup jenis usaha jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan permanen yang menjual dan menyajikan makanan dan minuman untuk umum ditempat usahanya, baik dilengkapi dengan peralatan/perlengkapan untuk proses pembuatan dan penyimpanan maupun tidak dan telah mendapatkan surat keputusan sebagai restoran/rumah makan dari instansi yang membinannya.

- **KBLI 64200; Aktivitas Perusahaan Holding**
Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan *holding (holding companies)*, yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang *merger* dan akuisisi perusahaan.

- **KBLI 70201; Aktivitas Konsultasi Pariwisata**
Kelompok ini mencakup kegiatan konsultan pariwisata, antara lain penyampaian pandangan, saran, penyusunan studi kelayakan, perencanaan, pengawasan, manajemen dan penelitian di bidang kepariwisataan.

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya telah sesuai dengan maksud dan tujuan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tambahan, Perseroan telah mengoperasikan langsung Hotel Bintang Tiga milik Perseroan yaitu Hotel Vue Palace, yang terletak di Jalan Otto Iskandardinata No. 3, Bandung, Jawa Barat, dimana sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pendapat Hukum ini berdasarkan keterangan Perseroan, Hotel Vue Palace tersebut sedang dalam proses renovasi dan tahap persiapan untuk kembali dibuka secara komersial pada tanggal 30 Juli 2020.

6. Pada tanggal Pendapat Hukum, struktur permodalan Perseroan sesuai dengan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana termuat dalam Akta No. 80 tanggal 21 April 2020, adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	: Rp 150.000.000.000,- (Seratus Lima Puluh Miliar Rupiah) yang terbagi atas 1.875.000.000 (satu miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 80,- (Delapan Puluh Rupiah).
Modal Ditempatkan	: Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Miliar Rupiah) yang terbagi atas 625.000.000 (enam ratus dua puluh lima juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 80,- (Delapan Puluh Rupiah).
Modal Disetor	: Rp 50.000.000.000,- (Lima Puluh Miliar Rupiah) yang terbagi atas 625.000.000 (enam ratus dua puluh lima juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp 80,- (Delapan Puluh Rupiah).

Adapun susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Total Nilai Nominal Saham (Rp,-)	Persentase (%)
Tn. Antonyo Hartono Tanujaya	25.537.500	2.043.000.000	4,086
PT Wahana Tata Bangun	599.462.500	47.957.000.000	95,914
Total	625.000.000	50.000.000.000	100

Berdasarkan penjabaran di atas diketahui bahwa pemegang saham mayoritas Perseroan adalah PT Wahana Tata Bangun dengan persentase kepemilikan saham sebesar 95,914% (sembilan puluh lima koma sembilan satu empat persen) dari jumlah seluruh modal disetor dan ditempatkan, dimana pemegang saham mayoritas dalam PT Wahana Tata Bangun adalah PT Sosial Integrasi Internasional dengan persentase kepemilikan saham sebesar 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari jumlah seluruh modal disetor dan ditempatkan.

Sedangkan kepemilikan saham mayoritas dalam PT Sosial Integrasi Internasional sebesar 90% (sembilan puluh persen) dari jumlah seluruh modal disetor dan ditempatkan dimiliki oleh Tn. Antonyo Hartono Tanujaya. Dengan demikian, pihak pengendali kelompok usaha Perseroan adalah Tn. Antonyo Hartono Tanujaya.

Struktur permodalan dan peralihan saham serta susunan para pemegang saham Perseroan tidak mengalami banyak perubahan dalam 2 (dua) tahun terakhir. Perubahan riwayat permodalan dan susunan para pemegang saham Perseroan terjadi pada tahun 2019. Tidak terjadi perubahan struktur permodalan dan susunan para pemegang saham Perseroan pada tahun 2018. Sedangkan perubahan pada tahun 2020 adalah terkait dengan rencana Penawaran Umum Perseroan.

Sehubungan dengan terdapatnya peningkatan modal dasar Perseroan serta jual beli saham yang dilakukan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum Pernyataan Pendaftaran sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Nomor: 223 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, akta mana telah mendapat Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-0107685.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019, serta telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0376748 tanggal 23 Desember 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar, dan Nomor: AHU-AH.01.03-0376749 tanggal 23 Desember 2019 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0248068.AH.01.11.TAHUN 2019 tanggal 23 Desember 2019, maka sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 25/POJK.04/2017 tentang Pembatasan Atas Saham Yang Diterbitkan Sebelum Penawaran Umum, setiap pihak (dalam hal ini PT Wahana Tata Bangun dan Tn. Antonyo Hartono Tanujaya) yang memperoleh saham dengan harga dan/atau nilai konversi dan/atau harga pelaksanaan di bawah harga Penawaran Umum dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum penyampaian Pernyataan Pendaftaran kepada OJK (d/h Bapepam & LK), dilarang untuk mengalihkan Sebagian atau seluruh kepemilikan atas saham Perseroan tersebut sampai dengan 8 (delapan) bulan setelah Pernyataan Pendaftaran menjadi Efektif.

Direksi Perseroan telah memenuhi kewajibannya untuk membuat Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 UUPU.

7. Pada tanggal Pendapat Hukum, susunan dari para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat adalah sebagai berikut:

DIREKSI

Direktur Utama : Tn. Antonyo Hartono Tanujaya
Direktur : Tn. Ir. Mario Mandagi
Direktur : Tn. Jerry Misa Egeten

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama : Tn. Drs. Hendarwin Singgih
Komisaris : Tn. Seto Andry Wibowo
Komisaris Independen : Tn. Wilma Willantara

Para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut telah diangkat berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor: 92 tanggal 27 April 2020, dibuat di hadapan Sugih Haryati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, akta mana perubahannya telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0200986 tanggal 27 April 2020 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0074076.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 27 April 2020. Para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut menjabat untuk masa jabatan 5 (lima) tahun sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tahun 2025, dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan Pasal 105 UUPT. Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut telah sah dilakukan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan serta telah sesuai pula dengan Peraturan OJK Nomor: 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

Sesuai dengan Surat Keputusan Perseroan Nomor: 006/PPJ/IV/2020 tanggal 28 April 2020, Perseroan telah membentuk Komite Audit sesuai dengan Piagam Komite Audit tanggal 28 April 2020, sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, yaitu sebagai berikut :

Komite Audit

Ketua : Wilma Willantara
Anggota : Asen Julianto
Anggota : Defi Desmiati

Sesuai dengan Surat Keputusan Perseroan Nomor: SK Dir-002/KTM/HRD/IV/2020 tanggal 28 April 2020, Perseroan telah mengangkat Saudara Yosafat Haridono, sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) Perseroan. Pengangkatan Saudara Yosafat Haridono sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*) tersebut telah sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.

Sesuai dengan Surat Keputusan Perseroan Nomor: 007/PPJ/IV/2020 tanggal 28 April 2020 Perseroan telah menetapkan Saudari Emilia Marlina sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan, sesuai dengan Piagam Audit Internal (*Internal Audit Charter*) tanggal 28 April 2020. Perseroan telah mengangkat Saudari Emilia Marlina sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan dan membentuk Piagam Audit Internal sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Sesuai dengan Surat Persetujuan Dewan Komisaris Perseroan tanggal 28 April 2020, Perseroan menyatakan bahwa terhadap pelaksanaan fungsi Nominasi dan Remunerasi tidak dibentuk Komite Nominasi dan Remunerasi tersendiri, karenanya pelaksanaan fungsi Nominasi dan Remunerasi dijalankan oleh Dewan Komisaris, sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten.

8. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah memiliki perizinan-perizinan umum serta perizinan usaha dari instansi yang berwenang sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Menteri Pariwisata Nomor: 10 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik Sektor Pariwisata ("**Peraturan Menteri Pariwisata No. 10 Tahun 2018**"), yang diperlukan Perseroan dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya dan perizinan-perizinan umum serta perizinan-perizinan usaha yang dimiliki Perseroan tersebut masih berlaku.

Selanjutnya, terkait perizinan yang dibutuhkan untuk menunjang kegiatan usaha Perseroan, berdasarkan Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor: 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor: 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, diatur bahwa pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Laik Fungsi merupakan perizinan yang dibutuhkan terhadap bangunan gedung yang merupakan sarana penunjang kegiatan usaha Perseroan dan bukan merupakan perizinan pokok yang disyaratkan dalam bidang pariwisata untuk menjalankan kegiatan usaha utama Perseroan.

Sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan Surat Nomor: 025/KDC/SLF-VP/VIII/2020 yang dikeluarkan oleh PT Kreasi Danuraya Consultant pada tanggal 25 Agustus 2020 perihal Revisi Jadwal dan Progress, dijelaskan bahwa sampai dengan tanggal 30 Agustus 2020 nanti progress pelaksanaan pengurusan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) telah mencapai 21,67% (dua puluh satu koma enam tujuh persen), dengan batas akhir pengurusan Sertifikat Laik Fungsi (100% (seratus persen)) yaitu pada tanggal 31 Oktober 2020.

9. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang ketenagakerjaan, (i) Perseroan telah mengikutsertakan karyawan-karyawannya dalam program BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan; (ii) telah melakukan pelaporan terhadap ketenagakerjaan; dan (iii) Perseroan telah memenuhi persyaratan pembayaran upah minimum yang berlaku untuk kantor Perseroan di Kota Bandung, dimana Perseroan berkedudukan hukum, sesuai dengan Keputusan Gubernur Provinsi Jawa Barat Nomor: 561/KEP 1220-YANBANGSOS/2018 TAHUN 2018 tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota di Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2019, yaitu untuk Kota Bandung.

10. Perseroan telah memenuhi ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal yang berlaku di dalam melakukan Penawaran Umum, kecuali untuk Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek dan Pernyataan Efektif dari OJK.
11. Perseroan memiliki harta kekayaan material berupa bangunan tempat kegiatan usaha Perseroan berlangsung yang dibangun di atas tanah sewa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 8 tanggal 23 September 2011, dibuat di hadapan Eka Purwanti, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diubah dengan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 001/ADD/PPJ-HT/XII/2018 tanggal 18 Desember 2018, yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, keduanya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan Tn. Hartono Tanujaya. Selain itu, Perseroan juga menguasai beberapa bidang tanah yang sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini masih dalam proses pengalihan kepemilikan berdasarkan dokumen pengikatan jual beli yang sah, antara lain berupa tanah dimana rincian harta kekayaan material tersebut berikut dokumen pengikatan jual belinya diuraikan lebih lanjut dalam Laporan Pemeriksaan Hukum, yaitu atas tanah-tanah dengan Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut "**SHM**") Nomor: 116/Bojong Koneng yang perikatan jual belinya dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas (selanjutnya disebut "**PPJB Lunas**") Nomor: 224 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, SH., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara; dan SHM Nomor: 315/Karang Tengah, 316/ Karang Tengah, 317/ Karang Tengah dan 318/ Karang Tengah, yang pengikatan jual belinya dilakukan berdasarkan Akta PPJB Lunas Nomor: 225 tanggal 20 Desember 2019, dibuat di hadapan Yunita Aristina, SH., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang menyatakan bahwa harga jual beli tanah seluruhnya telah dibayar lunas oleh Perseroan kepada Hartono Tanujaya.

Selanjutnya, sampai dengan tanggal Pendapat Hukum ini, berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 4/PPAT/VII/2020 tanggal 11 Agustus 2020 yang dibuat oleh L.A. Victory, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") Kabupaten Bogor dijelaskan bahwa proses penurunan hak atas kelima (ke-5) bidang tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor oleh kantor PPAT L.A. Victory, S.H., M.Kn masih dalam proses pengurusan dan belum selesai dikarenakan terkendala pada operasional akibat dampak dari pandemi Covid 19, yang diharapkan akan selesai pada bulan September 2020. PPAT L.A. Victory, S.H., M.Kn dalam Surat Keterangan tersebut juga menjelaskan bahwa setelah proses penurunan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selesai, akan segera dilakukan proses balik nama sertipikat ke atas nama Perseroan.

Terkait dengan hal di atas, terdapat beberapa pendapat hukum yang akan kami uraikan disini bahwa pembayaran lunas terhadap harga dalam PPJB Lunas belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, namun hanya merupakan panjar atau tanda jadi (*voorschot*). Peralihan hak atas tanah merupakan perjanjian formil (formal), sehingga peralihan hak kebendaan berupa hak atas tanah memerlukan syarat formil (formal). Peralihan hak atas tanah terjadi seketika pada saat dilakukan pendaftaran balik nama pada Kantor Pertanahan.

Dengan demikian apabila pemilik tanah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, maka berdasarkan hukum, tanah dan bangunan tersebut akan termasuk dalam harta boedel pailit pemilik asal karena secara hukum hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut belum beralih hak kepemilikannya kepada Perseroan, sehingga akan berakibat Perseroan kehilangan haknya untuk memperoleh atau menggunakan tanah dan bangunan tersebut meskipun Perseroan telah melakukan pembayaran atas jual beli atas tanah dan bangunan tersebut.

Namun beberapa tahun yang lalu Mahkamah Agung telah mengeluarkan pendapatnya terkait hal ini, yakni melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) untuk menjawab masalah ini. Hal tersebut secara khusus diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, berbunyi sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.” Berdasarkan hal tersebut, meskipun hanya PPJB, tapi kalau pembayarannya lunas harga tanah tersebut serta telah juga menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi. Berdasarkan SEMA 4/2016 ini maka kami berpendapat bahwa tanah-tanah yang dialihkan berdasarkan PPJB Lunas telah beralih dan telah menjadi milik Perseroan.

Selanjutnya, berdasarkan Laporan Pemeriksaan Hukum, dalam menjalankan kegiatan usaha dan aktivitasnya Perseroan memperoleh fasilitas kredit dari pihak ketiga dan/atau kreditur dan karenanya atas bangunan kegiatan usaha Perseroan sedang dijadikan jaminan untuk pemenuhan kewajiban Perseroan kepada kreditur PT Bank KEB Hana Indonesia.

Dalam hal terjadi eksekusi atas harta kekayaan Perseroan yang dijadikan jaminan untuk pemenuhan kewajiban Perseroan sebagaimana disebutkan di atas, hal tersebut akan berdampak material terhadap kelangsungan kegiatan usaha Perseroan.

Perseroan telah mengasuransikan harta kekayaan Perseroan, dimana masing-masing polis asuransi tersebut masih berlaku dan jumlah pertanggungan asuransi atas aset material Perseroan telah cukup memadai karena telah dilindungi (*cover*) dengan Asuransi *Property All Risk*, Asuransi Kerusakan Mesin dan Asuransi Tanggung Jawab Publik terhadap bangunan milik Perseroan yang berlokasi di gedung Hotel Vue Palace, Jalan Otto Iskandardinata No. 3, Bandung, Jawa Barat.

12. Perseroan pada tanggal Pendapat Hukum ini tidak memiliki harta kekayaan berupa kepemilikan saham pada anak perusahaan, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan tanggal 28 April 2020.
13. Pada tanggal Pendapat Hukum ini, dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan telah melakukan permohonan pendaftaran hak kekayaan intelektual berupa merek pada Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual yang dibuktikan dengan bukti pembayaran melalui Bank Mandiri dengan nomor pembayaran 820200324270197 sebesar Rp 1.800.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) kepada Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual pada tanggal 25 Maret 2020.
14. Perseroan telah menandatangani dokumen-dokumen penting (kecuali didefinisikan lain dalam Pendapat Hukum ini istilah-istilah dalam huruf besar yang digunakan dibawah ini mempunyai arti yang sama sebagaimana dimaksud dalam masing-masing perjanjian tersebut) sebagai berikut: (i) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham; (ii) Perjanjian Penjaminan Emisi Efek; (iii) Pernyataan Penerbitan Waran Seri I; dan (iv) Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I.

Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham, Perjanjian Penjaminan Emisi Efek, Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I adalah sah dan mengikat Perseroan dan para pihak di dalam perjanjian-perjanjian tersebut dan memuat persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang wajar dalam transaksi pengeluaran saham yang dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia dan tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

15. Perseroan berhak untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan perjanjian-perjanjian. Pembuatan setiap dari perjanjian-perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku terhadap Perseroan dan setiap dari perjanjian-perjanjian yang lain dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya serta Anggaran Dasar Perseroan, dan karenanya perjanjian-perjanjian adalah sah dan mengikat pihak-pihak di dalamnya, serta pada tanggal Pendapat Hukum ini, Perseroan telah memenuhi kewajiban-kewajibannya yang telah jatuh tempo sebagaimana dimaksud dalam perjanjian-perjanjian, dan tidak telah terjadi suatu pelanggaran atau cidera janji atas perjanjian-perjanjian yang timbul karena suatu pemberitahuan atau lewatnya waktu atau keduanya.
16. Penawaran Umum dan rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum yang dilakukan oleh Perseroan tidak bertentangan dengan perjanjian-perjanjian dimana Perseroan menjadi pihak di dalamnya termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian kredit yang telah dilakukan oleh Perseroan, dan dalam rangka Penawaran Umum ini, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari krediturnya yaitu PT Bank KEB Hana Indonesia berdasarkan Surat Nomor: 20/SME/WM/II/2020 tanggal 14 Februari 2020 perihal Permohonan Pencabutan Pasal di Perjanjian Kredit PT Planet Properindo Jaya, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Perubahan ke-10 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor: 222/PK/2020 tanggal 17 Maret 2020, yang dibuat di bawah tangan, bermeterai cukup dan telah ditandatangani oleh Perseroan dan PT Bank KEB Hana Indonesia selaku Kreditur Perseroan. Dengan demikian, tidak terdapat pembatasan (*negative covenant*) yang dapat membatasi hak pemegang saham publik sehubungan dengan rencana Perseroan dalam rangka Penawaran Umum ini.
17. Perseroan, seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tidak terlibat perkara baik perdata maupun pidana yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri, sengketa yang tercatat di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau badan-badan arbitrase lainnya, gugatan pailit dan/atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang terdaftar di Pengadilan Niaga, sengketa perpajakan di Pengadilan Pajak, perselisihan perburuhan yang tercatat pada Pengadilan Hubungan Industrial (PHI), perkara tata usaha negara yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), serta sengketa hukum/perselisihan lain di luar Pengadilan yang mungkin dapat berpengaruh secara material terhadap kelangsungan usaha Perseroan sebagaimana diperkuat dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 28 April 2020 dan Surat Pernyataan dari masing-masing anggota Direksi Perseroan yaitu Antonyo Hartono Tanujaya selaku Direktur Utama, Ir. Mario Mandagi selaku Direktur dan Jerry Misa Egeten selaku Direktur serta masing-masing anggota Dewan Komisaris Perseroan yaitu Drs. Hendarwin Singgih selaku Komisaris Utama, Seto Andry Wibowo selaku Komisaris dan Wilma Willantara selaku Komisaris Independen, seluruhnya tanggal 28 April 2020.

18. Perseroan tidak terdaftar dalam perkara yang menyangkut kepailitan, penundaan pembayaran pada Pengadilan Niaga dan/atau pembubaran Perseroan sebagaimana dimaksud dalam UUPT dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagaimana diperkuat dengan Surat Pernyataan Perseroan tanggal 28 April 2020.
19. Perseroan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan kepada pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan melaporkan kepada OJK sesuai dengan Peraturan OJK Nomor: 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.

Apabila dikemudian hari Perseroan bermaksud untuk mengubah rencana penggunaan dana hasil Penawaran Umum, maka Perseroan terlebih dahulu menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pemegang saham Perseroan melalui Rapat Umum Pemegang Saham.

Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum kepada OJK sampai dengan seluruh dana hasil Penawaran Umum telah direalisasikan sesuai dengan Peraturan OJK No. 30/2015. Realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum tersebut juga wajib dipertanggungjawabkan secara berkala setiap tahun kepada pemegang saham Perseroan dalam RUPS Tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana yang disampaikan ke OJK dibuat secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember dan pertama kali wajib dibuat pada tanggal laporan terdekat setelah tanggal penyerahan efek untuk Penawaran Umum Saham Perdana. Penyampaian laporan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya.

Rencana penggunaan dana adalah (i) sekitar 20% (dua puluh persen) akan digunakan untuk modal kerja rencana pengembangan bisnis baru Perseroan. Kedepannya Perseroan berencana untuk melakukan pengembangan bisnis yang bergerak di bidang konsultasi dan manajemen pengelolaan hotel dengan merk bernama Spotel. Dana tersebut rencananya akan digunakan untuk, termasuk namun tidak terbatas pada pembiayaan proses rekrutmen dan pengelolaan sumber daya manusia, pusat pelatihan pegawai, pengembangan *website* dan sistem yang terintegrasi untuk pengelolaan hotel, dan biaya-biaya pemasaran yang dibutuhkan untuk membangun dan meluncurkan merk Spotel; dan (ii) sekitar 80% (delapan puluh persen) akan digunakan untuk belanja modal dan modal kerja dalam rangka pembangunan infrastruktur dan interior hotel pada area gedung seluas ±3.105 m² yang terletak di daerah Kelapa Gading, dengan detail sebagai berikut: (a) sekitar 95% (sembilan puluh lima persen) untuk belanja modal pembayaran biaya pembangunan infrastruktur dan interior kepada kontraktor yang merupakan pihak ketiga yang tidak terafiliasi; dan (b) sekitar 5% (lima persen) sisanya akan digunakan untuk modal kerja. Hotel tersebut direncanakan akan memiliki 102 buah kamar. Terkait pembangunan dan pengelolaan hotel tersebut, Perseroan memiliki perjanjian kerjasama investasi dengan PT Wahana Makmur Jaya ("WMJ") sebagai pemilik bangunan yang akan digunakan untuk area operasional hotel, dimana WMJ merupakan pihak afiliasi Perseroan karena Direktur Utama Perseroan merupakan bagian dari jajaran Direksi WMJ.

Terkait rencana pembangunan infrastruktur dan interior, statusnya saat ini adalah Perseroan sedang melakukan perencanaan pembangunan, perencanaan desain, dan juga studi pasar.

Berdasarkan penjabaran di atas, rencana penggunaan dana pada butir (i) dengan perkiraan jumlah dana yang dibutuhkan sekitar Rp 5.600.000.000,- (Lima Miliar Enam Ratus Juta Rupiah) akan digunakan untuk modal kerja rencana pengembangan bisnis baru Perseroan. Sehubungan dengan itu, rencana penggunaan dana tersebut bukan merupakan transaksi material yang diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Kep-614/BL/2011 Tanggal 28 November 2011 ("**Peraturan Nomor: IX.E.2**") dan bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu Lampiran Keputusan Ketua Bapepam & LK Nomor Kep-412/BL/2009 Tanggal 25 November 2009 ("**Peraturan Nomor: IX.E.1**").

Rencana penggunaan dana pada butir (ii) dengan perkiraan jumlah dana yang dibutuhkan sekitar Rp 22.400.000.000,- (Dua Puluh Dua Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) merupakan transaksi material, namun transaksi ini merupakan transaksi yang dikecualikan sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.2 karena memenuhi ketentuan angka 3 huruf a butir 6) b), yaitu transaksi untuk mendukung secara langsung proses produksi atau kegiatan usaha utama Perseroan. Sehubungan dengan hal ini, Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik.

Selanjutnya, rencana penggunaan dana sebagaimana disebutkan pada butir (ii) di atas bukan merupakan transaksi afiliasi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.1 karena dalam menggunakan dana hasil Penawaran Umum tersebut Perseroan tidak menunjuk dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga sebagai kontraktor yang terafiliasi. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan tanggal 28 April 2020 bahwa pihak ketiga yang akan ditunjuk untuk bekerja sama dengan Perseroan untuk melakukan pembangunan infrastruktur dan interior hotel bukan merupakan pihak terafiliasi sehingga tidak terjadi benturan kepentingan transaksi tertentu.

Sehubungan dengan telah ditandatanganinya Surat Pernyataan Terkait Dengan Komitmen Pemberian Pinjaman oleh Pemegang Saham yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup, dimana para pemegang saham Perseroan, yaitu PT Wahana Tata Bangun dan Tn. Antonyo Hartono Tanujaya menyatakan komitmennya untuk memberikan pinjaman sebesar Rp 7.000.000.000,- (Tujuh Miliar Rupiah) kepada Perseroan pada bulan Juni 2021, berdasarkan porsi kepemilikan saham-nya masing-masing, yang akan digunakan oleh Perseroan semata-mata untuk melakukan pelunasan atas utang Perseroan kepada PT Bank KEB Hana Indonesia, maka hal tersebut bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.2 karena nilai pinjaman yang diberikan tersebut tidak mencapai 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan yang dicantumkan dalam Laporan Keuangan. Namun demikian, transaksi tersebut merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor: IX.E.1. Oleh karenanya, Perseroan wajib memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Nomor: IX.E.1.

20. Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan PT Indo Capital Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek dalam Penawaran Umum ini sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
21. Aspek hukum yang dimuat dalam prospektus adalah benar dan sesuai dengan hasil pemeriksaan kami.

Demikianlah Pendapat Hukum ini kami berikan dan dibuat sesuai dengan Standar Profesi sebagai Konsultan Hukum Pasar Modal dan kami telah bersikap independen serta tidak memiliki benturan kepentingan dengan Perseroan dan Profesi Penunjang Pasar Modal lainnya serta bertanggung jawab atas pendapat hukum yang diberikan.

Hormat kami,
WILLIAM HENDRIK ESTHER LAW OFFICE



HENDRIK SILALAH, S.H.

STTD Nomor: STTD.KH-85/PM.2/2018
Anggota HKHPM Nomor 201717

Tembusan:

1. Yth. PT Indo Capital Sekuritas selaku Penjamin Pelaksana Emisi Efek.

XII. LAPORAN KEUANGAN

Halaman ini sengaja dikosongkan

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2019, 2018 DAN 2017
SERTA UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2019, 2018 DAN 2017**

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Antonyo Hartono Tanujaya
Alamat Kantor : Jl. Otto Iskandar Dinata No. 3 Babakan Ciamis
Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung Jawa Barat
Alamat Domisili sesuai KTP : Jl. Janur Indah V LA 16/1 RT. 003/018 Kelapa Gading
Nomor Telepon : 021 - 45844965
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Mario Mandagi
Alamat Kantor : Jl. Pulo Ayang Raya blok III S No. 15, Kawasan
Industri
Pulogadung, Jatinegara Cakung
Alamat Domisili sesuai KTP : Jl. Klabat blok 39 no.2 RT/RW 007/017 Mekar Sari
Cimanggis
Nomor Telepon : 021 - 45844965
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 27 Juli 2020



METERAI
TEMPEL
PT PLANET PROPERINDO JAYA
329BCAHF4512193072
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Antonyo Hartono Tanujaya
Direktur Utama

Mario Mandagi
Direktur

Halaman ini sengaja dikosongkan

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No.: R3/00014/2.1104/AU.1/05/0147-3/1/VII/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi PT Planet Properindo Jaya Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Planet Properindo Jaya Tbk terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan

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

Tanggung Jawab Auditor

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

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Planet Properindo Jaya Tbk tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

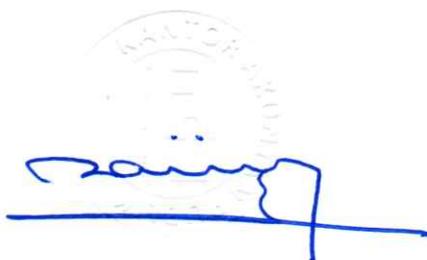
Penekanan Suatu Hal

Kami membawa perhatian ke Catatan 29 atas laporan keuangan terlampir yang menjelaskan tentang ketidakpastian kondisi ekonomi yang diakibatkan oleh penyebaran pandemi Virus Corona (Covid-19) di Indonesia dan jumlah liabilitas jangka pendek melebihi aset lancar pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017. Perusahaan telah mengambil kebijakan dan langkah-langkah bisnis untuk mengatasi kondisi tersebut. Laporan keuangan terlampir tidak mencakup penyesuaian yang berasal dari kondisi tersebut dan disusun dengan anggapan bahwa Perusahaan akan melanjutkan operasinya sebagai entitas yang berkemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal-hal tersebut.

Hal-hal Lain

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Perdana Saham PT Planet Properindo Jaya Tbk di Indonesia, serta tidak ditujukan dan diperkenankan untuk digunakan untuk tujuan lain.

Sebelumnya kami telah menerbitkan laporan Nomor 00014/2.1104/AU.1/05/0147-1/1/III/2020, R1/00014/2.1104/AU.1/05/0147-3/1/III/2020 dan R2/00014/2.1104/AU.1/05/0147-3/1/III/2020 masing-masing tertanggal 13 Maret 2020, 29 April 2020 dan 19 Mei 2020 atas laporan keuangan PT Planet Properindo Jaya Tbk untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian. Sehubungan dengan hasil penelaahan atas pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan kepada Otoritas Jasa Keuangan, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan tersebut untuk disesuaikan dengan peraturan pasar modal yang berlaku, dengan tambahan penyajian dan pengungkapan sebagaimana dijelaskan pada Catatan 28 atas laporan keuangan.



Maurice Ganda Nainggolan
Izin Akuntan Publik No. AP.0147

Jakarta, 27 Juli 2020

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan Bank	5	10.358.356	19.931.189	8.411.737
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	6	200.000.000	-	1.019.760.237
Pajak Dibayar Dimuka	12a	13.000.000	-	-
Persediaan	7	726.733.315	438.940.784	348.940.784
Biaya Dibayar Dimuka	8	435.000.000	-	-
Jumlah Aset Lancar		1.385.091.671	458.871.973	1.377.112.758
ASET TIDAK LANCAR				
Aset Tetap				
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp19.148.281.497 Rp17.443.492.888 dan Rp16.005.709.578 masing-masing per 31 Desember 2019, 2018 dan 2017)</i>				
	9	57.777.443.861	43.801.751.070	43.012.868.829
Jumlah Aset Tidak Lancar		57.777.443.861	43.801.751.070	43.012.868.829
JUMLAH ASET		59.162.535.532	44.260.623.043	44.389.981.587
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang Lain-lain				
Pihak Berelasi	10	-	1.244.039.179	-
Pihak Ketiga	10	75.000.000	-	-
Beban Akrual	11	5.243.765	-	-
Utang Pajak	12b	451.116.632	-	-
Pendapatan Diterima Dimuka	13	750.000.000	-	-
Utang Bank	14	22.277.000.000	22.277.000.000	22.277.078.439
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		23.558.360.397	23.521.039.179	22.277.078.439
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Liabilitas Imbalan Pascakerja	15	46.288.254	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		46.288.254	-	-
JUMLAH LIABILITAS		23.604.648.651	23.521.039.179	22.277.078.439
EKUITAS				
Modal Saham - Nilai nominal				
Rp100.000 per saham tahun - tahun 2019, 2018 dan 2017				
Modal Dasar - 1.500.000 saham tahun 2019, 360.000 saham tahun 2018 dan 2017				
Ditempatkan dan Disetor 500.000 saham tahun 2019, 360.000 saham tahun 2018 dan 2017				
	16	50.000.000.000	36.000.000.000	36.000.000.000
Akumulasi Rugi		(14.442.113.119)	(15.260.416.136)	(13.887.096.852)
JUMLAH EKUITAS		35.557.886.881	20.739.583.864	22.112.903.148
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		59.162.535.532	44.260.623.043	44.389.981.587

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	2019	2018	2017
PENDAPATAN USAHA	17	4.583.278.343	-	-
BEBAN POKOK PENDAPATAN	18	(3.289.166.916)	(1.392.055.810)	(1.337.259.157)
LABA (RUGI) KOTOR		1.294.111.427	(1.392.055.810)	(1.337.259.157)
Beban Umum dan Administrasi	19	(1.081.259.609)	(57.799.500)	(71.039.500)
Pendapatan (Beban) Lain-Lain - Bersih	20	605.451.199	76.536.026	-
Jumlah Beban Usaha		(475.808.410)	18.736.526	(71.039.500)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)
Beban Pajak Penghasilan		-	-	-
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	-
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)
LABA (RUGI) PER SAHAM	21	2.249	(3.815)	(3.912)

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Modal Saham</u>	<u>Akumulasi Rugi</u>	<u>Jumlah Ekuitas</u>
Saldo per 1 Januari 2017	<u>36.000.000.000</u>	<u>(12.478.798.195)</u>	<u>23.521.201.805</u>
Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	-	(1.408.298.657)	(1.408.298.657)
Saldo per 31 Desember 2017	<u>36.000.000.000</u>	<u>(13.887.096.852)</u>	<u>22.112.903.148</u>
Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	-	(1.373.319.284)	(1.373.319.284)
Saldo per 31 Desember 2018	<u>36.000.000.000</u>	<u>(15.260.416.136)</u>	<u>20.739.583.864</u>
Setoran Modal	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-	818.303.017	818.303.017
Saldo per 31 Desember 2019	<u>50.000.000.000</u>	<u>(14.442.113.119)</u>	<u>35.557.886.881</u>

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
LAPORAN ARUS KAS

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan dari Pelanggan		5.972.167.232	100.617.720	868.639
Pembayaran Kas kepada Karyawan		(811.417.098)	-	-
Pembayaran Kas kepada Pemasok dan Beban Operasional Lainnya		(2.045.802.388)	(126.232.133)	-
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	9	-	(2.226.665.551)	(2.191.866.135)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		3.114.947.746	(2.252.279.964)	(2.190.997.496)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Penerimaan (Penambahan) Piutang lain-lain dari Pihak Berelasi	23	(200.000.000)	1.019.760.237	2.191.866.135
Perolehan Aset Tetap	9	(15.680.481.400)	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi		(15.880.481.400)	1.019.760.237	2.191.866.135
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Setoran Modal	16	14.000.000.000	-	-
Penambahan (Pembayaran) Utang kepada Pihak Berelasi	23	(1.244.039.179)	1.244.039.179	-
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		12.755.960.821	1.244.039.179	-
KENAIKAN (PENURUNAN) KAS DAN BANK		(9.572.833)	11.519.452	868.639
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		19.931.189	8.411.737	7.543.098
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN		10.358.356	19.931.189	8.411.737

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

1. Umum

PT Planet Properindo Jaya Tbk (“Perusahaan“) didirikan di Bandung berdasarkan akta No. 1 tanggal 7 Juni 2003 dibuat di hadapan Lili Sugianto, S.H. Notaris di Bandung. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-22912 HT.01.01.TH.2003. Tahun 2003, tanggal 26 September 2003. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir Akta No. 223 tanggal 20 Desember 2019 dari Yunita Aristina, S.H, M.Kn, Notaris di Jakarta Utara, mengenai peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perusahaan. Akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0107685.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 23 Desember 2019.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha di bidang perhotelan. Ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan meliputi bidang penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha hotel.

Perusahaan adalah pemilik dan pengelola Vue Palace yang berdomisili di Bandung dengan kantor beralamat di Jl. Otto Iskandar Dinata No. 3 Babakan Ciamis Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung Jawa Barat.

Pada saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang perhotelan yaitu mengelola dan menyewakan Hotel Vue Palace di Bandung.

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha PT Wahana Tata Bangun, dengan PT Sosial Integrasi Internasional sebagai pemegang saham utama dan Tn. Antonyo Hartono Tanujaya sebagai pengendali terakhir.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Planet Properindo Jaya Tbk No. SK Dir-002/KTM/HRD/IV/2020 tanggal 28 April 2020, Perusahaan mengangkat Yosafat Haridono sebagai Sekretaris Perusahaan, efektif sejak tanggal Surat Keputusan Direksi tersebut.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 007/PPJ/IV/2020 tanggal 28 April 2020, Perusahaan mengangkat Emilia Marlina sebagai Kepala Unit Audit Internal Perusahaan, efektif sejak tanggal Surat Keputusan Direksi tersebut.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 006/PPJ/IV/2020 tanggal 28 April 2020, Perusahaan mengangkat Komite Audit sebagai berikut:

Komite Audit:

Ketua Komite Audit : Wilman Willantara
Anggota Komite Audit : Asen Julianto
Anggota Komite Audit : Defi Desmiati

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan memiliki 6 karyawan tetap pada tahun 2019 dan nihil pada tahun 2018 dan 2017.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018 dan 2017</u>
<u>Dewan Komisaris</u>		
Komisaris Utama	: Seto Andry Wibowo	Eksan Harjanto Widjaja
<u>Dewan Direksi</u>		
Direktur Utama	: Antonyo Hartono Tanujaya	-
Direktur	: Mario Mandagi	Ediwarna Widjaja

2. Penerapan Standar Akuntansi Keuangan Baru dan Revisi (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK)

a. Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Penerapan amandemen dan interpretasi standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018 dan tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat di dalam laporan keuangan pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

- PSAK 2 (Amandemen) : Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 13 (Amandemen) : Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi
- PSAK 15 (Penyesuaian) : Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 16 (Amandemen) : Aset Tetap – Agrikultur: Tanaman Produktif
- PSAK 46 (Amandemen) : Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi
- PSAK 53 (Amandemen) : Pembayaran Berbasis Saham tentang Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham
- PSAK 67 (Penyesuaian) : Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
- PSAK 69 : Agrikultur
- PSAK 111 : Akuntansi Wa'd

b. Standar yang Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

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

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

- PSAK 15 (Amandemen) : Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 62 (Amandemen) : Kontrak Asuransi – Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi
- PSAK 71 : Instrumen Keuangan
- PSAK 71 (Amandemen) : Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif
- PSAK 72 : Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK 73 : Sewa

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan selain PSAK 73, dampak dari standar dan interpretasi PSAK lainnya terhadap laporan keuangan belum dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

3. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan Perusahaan disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan.

b. Dasar Penyusunan

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan, kecuali laporan arus kas adalah dasar akrual. Laporan keuangan disusun berdasarkan biaya historis, kecuali untuk beberapa akun yang dinilai menggunakan dasar pengukuran lain dan dijelaskan dalam kebijakan akuntansi dari akun tersebut. Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa. Mata uang penyajian yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah (Rp).

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

c. Transaksi Pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perusahaan (entitas pelapor):

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian Bersama atas entitas pelapor,
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan.

d. Aset Keuangan

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar. Aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Kas dan bank, kecuali kas dan piutang lain-lain dari pihak berelasi dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota di pasar aktif diklasifikasi sebagai "pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai. Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek dimana pengakuan bunga tidak material.

Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan dinilai terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan; atau
- hilangnya pasar aktif dari aset keuangan akibat kesulitan keuangan.

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan, jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan yang serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Jumlah tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan nilai tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Jika pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai sepanjang nilainya tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Perusahaan mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Perusahaan tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Perusahaan mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Perusahaan memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Perusahaan masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima. Penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Perusahaan masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Perusahaan mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

e. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Klasifikasi sebagai Liabilitas atau Ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen Ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi beban akrual, utang lain-lain kepada pihak ketiga dan utang bank pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

f. Dana/Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Pemasukan yang diperoleh dari hasil pengelolaan hotel harus diambil sebagian terlebih dahulu untuk dimasukkan sebagai Dana Cadangan yang diperlukan untuk penggantian, penambahan perabotan dan semua perlengkapan yang tidak dapat digunakan lagi dalam pengelolaan hotel.

Besar Dana Cadangan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tahun buku pertama sebesar 1% dari Pendapatan Total (*Total Revenue*).
- b. Tahun buku kedua sebesar 1,5% dari Pendapatan Total (*Total Revenue*).
- c. Tahun buku ketiga dan seterusnya sebesar 3% dari Pendapatan Total (*Total Revenue*).

Dana Cadangan yang tidak digunakan dalam tahun-tahun yang bersangkutan dapat digunakan pada tahun-tahun berikutnya.

Sampai dengan 31 Desember 2019 belum dibentuk dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

g. Persediaan Hotel

Persediaan hotel merupakan makanan dan minuman, perlengkapan hotel lainnya, peralatan operasional dan barang dagangan yang dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*). Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dari persediaan dikurangi seluruh biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

h. Aset Tetap

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap seperti berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan Prasarana	40
Mebel dan Perlatan	4 - 8

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau 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 dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Aset dalam penyelesaian akan direklasifikasi ke aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dan siap untuk digunakan. Penyusutan mulai dibebankan pada tanggal aset tersebut siap digunakan.

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi pada periode yang bersangkutan.

i. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individual, Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3d.

j. Imbalan Pascakerja

Perusahaan memberikan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya sesuai dengan Undang - undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan sehubungan dengan imbalan pascakerja ini.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbalan atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amandemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian).
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

Perusahaan menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Perusahaan. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

k. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset tersebut dan biaya pinjaman telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

l. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan Hotel

Pendapatan hotel diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan kepada pelanggan.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

m. Pajak Penghasilan

Pajak saat terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak.

Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal goodwill.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Perusahaan yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba atau rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang diakui, diluar laba atau rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba atau rugi yang timbul dari akuntansi awal untuk kombinasi bisnis. Dalam kasus kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

4. Pertimbangan Kritis Akuntansi dan Estimasi Akuntansi Yang Signifikan

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode itu, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode tersebut.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3, tidak terdapat pertimbangan kritis yang memiliki dampak signifikan pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan, selain dari penyajian perkiraan yang diatur dibawah ini:

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

Penurunan Nilai Aset

Pengujian atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan dianggap telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penentuan jumlah yang dapat dipulihkan dan akibatnya kerugian penurunan nilai yang timbul akan berdampak terhadap hasil usaha.

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset Perusahaan.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap Perusahaan ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tetap.

Nilai tercatat aset tetap diungkapkan dalam Catatan 9.

5. Kas dan Bank

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kas	388.971	868.639	868.639
Bank			
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.839.199	11.194.814	-
PT Bank KEB Hana Indonesia	5.130.186	7.867.736	7.543.098
Jumlah	<u>10.358.356</u>	<u>19.931.189</u>	<u>8.411.737</u>

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
 Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

6. Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tn. Hartono Tanujaya	200.000.000	-	1.019.760.237
Jumlah	<u>200.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.019.760.237</u>

Piutang lain-lain per 31 Desember 2019 sebesar Rp200.000.000 merupakan piutang atas pinjaman kepada Tn. Hartono Tanujaya dengan bunga 5% per tahun dan jangka waktu pengembalian selama 12 bulan.

7. Persediaan

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Perlengkapan Hotel	726.733.315	438.940.784	348.940.784
Jumlah	<u>726.733.315</u>	<u>438.940.784</u>	<u>348.940.784</u>

Merupakan persediaan atas perlengkapan hotel masing-masing per tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.

8. Biaya Dibayar Dimuka

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sewa	435.000.000	-	-
Jumlah	<u>435.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Merupakan sewa dibayar dimuka atas sebidang tanah milik Tn. Hartono Tanujaya yang digunakan oleh Perusahaan sebagai Lokasi Hotel Vue Palace (Catatan 24).

9. Aset Tetap

	2019			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	
Biaya Perolehan				
Bangunan dan Prasarana	57.908.897.959	-	-	57.908.897.959
Mebel dan Peralatan	3.336.345.999	1.680.481.400	-	5.016.827.399
Aset Tanah dalam Penyelesaian	-	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Jumlah	<u>61.245.243.958</u>	<u>15.680.481.400</u>	<u>-</u>	<u>76.925.725.358</u>
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan dan Prasarana	14.148.121.888	1.447.722.449	-	15.595.844.337
Mebel dan Peralatan	3.295.371.000	257.066.160	-	3.552.437.160
Jumlah	<u>17.443.492.888</u>	<u>1.704.788.609</u>	<u>-</u>	<u>19.148.281.497</u>
Nilai Buku	<u>43.801.751.070</u>			<u>57.777.443.861</u>

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
 Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	2018			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	
Biaya Perolehan				
Bangunan dan Prasarana	55.682.232.408	2.226.665.551	-	57.908.897.959
Mebel dan Peralatan	3.336.345.999	-	-	3.336.345.999
Jumlah	59.018.578.407	2.226.665.551	-	61.245.243.958
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan dan Prasarana	12.756.066.078	1.392.055.810	-	14.148.121.888
Mebel dan Peralatan	3.249.643.500	45.727.500	-	3.295.371.000
Jumlah	16.005.709.578	1.437.783.310	-	17.443.492.888
Nilai Buku	43.012.868.829			43.801.751.070

	2017			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	
Biaya Perolehan				
Bangunan dan Prasarana	53.490.366.273	2.191.866.135	-	55.582.232.408
Mebel dan Peralatan	3.336.345.999	-	-	3.336.345.999
Jumlah	56.826.712.272	2.191.866.135	-	59.018.578.407
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan dan prasarana	11.418.806.921	1.337.259.157	-	12.756.066.078
Mebel dan Peralatan	3.178.676.000	70.967.500	-	3.249.643.500
Jumlah	14.597.482.921	1.408.226.657	-	16.005.709.578
Nilai Buku	42.229.229.351			43.012.868.829

Beban Penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2019	2018	2017
Beban Pokok Pendapatan (Catatan 18)	1.447.722.449	1.392.055.810	1.337.259.157
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 19)	257.066.160	45.727.500	70.967.500
Jumlah	1.704.788.609	1.437.783.310	1.408.226.657

Perusahaan memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 224 tanggal 20 Desember 2019 oleh Notaris Yunita Aristina, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Utara, dengan tanah seluas 17.370 m² yang terletak di Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 116/Bojong Koneng. Penurunan Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan sedang dalam proses.

Perusahaan juga memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 225 tanggal 20 Desember 2019 oleh Notaris Yunita Aristina, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Utara, dengan tanah total seluas 13.010 m² yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat atas beberapa Sertifikat Hak Milik Nomor: 315/Karang Tengah seluas 3.270 m², Nomor: 316/Karang Tengah seluas 3.265 m², Nomor: 317/Karang Tengah seluas 3.240 m², Nomor: 318/Karang Tengah seluas 3.235 m². Penurunan Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan sedang dalam proses.

Perusahaan mencatatkan perolehan beberapa bidang tanah tersebut pada aset dalam penyelesaian.

Pada tahun 2018 dan 2017, Perusahaan mengkapitalisasi biaya pinjaman masing-masing sebesar Rp2.226.665.551 dan Rp2.191.866.135. Sampai dengan 31 Desember 2018, biaya pinjaman yang dikapitalisasi adalah sebesar Rp4.418.531.686.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

10. Utang Lain-lain

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pihak Berelasi			
Tn. Hartono Tanujaya	-	1.244.039.179	-
Pihak Ketiga			
PT RedDoorz Management Indonesia	75.000.000	-	-
Jumlah	75.000.000	1.244.039.179	-

Utang kepada Tn. Hartono Tanujaya merupakan pinjaman untuk keperluan operasional Perusahaan.

Utang kepada PT RedDoorz Management Indonesia merupakan utang untuk renovasi hotel yang dibiayai terlebih dahulu oleh PT RedDoorz Management Indonesia.

11. Beban Akrua

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Badan Penyelenggara Jaminan Sosial	5.243.765	-	-
Jumlah	5.243.765	-	-

12. Perpajakan

a. Pajak Dibayar Dimuka

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pajak Penghasilan Pasal 23	13.000.000	-	-
Jumlah	13.000.000	-	-

b. Utang Pajak

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pajak Penghasilan			
Pasal 21	23.314.400	-	-
Pasal 23	3.059.757	-	-
Pajak Pembangunan I	424.742.475	-	-
Jumlah	451.116.632	-	-

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
 Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

c. Pajak Penghasilan Badan

	2019	2018	2017
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	818.303.017	(1.373.319.284)	(1.408.298.657)
Beda Temporer:			
Beban Imbalan Pascakerja	46.288.254	-	-
Jumlah Beda Temporer	46.288.254	-	-
Beda Permanen:			
Beban yang Tidak Dapat Dikurangkan Secara Pajak	6.594.850	-	-
Penghasilan yang telah Dikenakan Pajak Final: Bunga Jasa Giro	(1.016.204)	(135.994)	-
Jumlah Beda Permanen	5.578.646	(135.994)	-
Laba (Rugi) Fiskal	870.169.917	(1.373.455.278)	(1.408.298.657)
Rugi Fiskal Tahun Lalu			
2018	(1.373.455.278)	-	-
2017	(1.408.298.657)	(1.408.298.657)	-
Sub Jumlah	(2.781.753.935)	(1.408.298.657)	-
Total Akumulasi Rugi Fiskal	(1.911.584.018)	(2.781.753.935)	(1.408.298.657)

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2019 menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

13. Pendapatan Diterima Dimuka

Merupakan pendapatan sewa diterima dimuka dari PT RedDoorz Management Indonesia untuk masa sewa 1 Januari sampai dengan 14 Februari 2020 sebesar Rp750.000.000 per 31 Desember 2019.

14. Utang Bank

	2019	2018	2017
PT Bank KEB Hana Indonesia	22.277.000.000	22.277.000.000	22.277.078.439
Jumlah	22.277.000.000	22.277.000.000	22.277.078.439

PT Bank KEB Hana Indonesia

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan utang Nomor 17 tanggal 8 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Hariyanti Poerbiantari, S.H, Notaris di Jakarta Utara, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dari Bank KEB Hana Indonesia. Perjanjian ini mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan antara Perusahaan dengan PT Bank KEB Hana Indonesia sebagai berikut:

1. Fasilitas Kredit
 1. Jenis Kredit : *Fixed Loan* (FL) – Investasi
 2. Tujuan Kredit : *Refinancing* Pembelian dan Renovasi Hotel yang berlokasi di Jl. Otto Iskandardinata - No.3, Kel.Babakan - Ciamis, Kec.Sumur Bandung, Jawa Barat.
 3. Plafond Kredit : Rp22.277.000.000
 4. Jangka Waktu : 25 Juli 2019 s.d 25 Juli 2020

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

5. Suku Bunga : 10,0% p.a (Sepuluh persen per annum), efektif, mengambang (*floating*).
 6. Pembayaran kewajiban : Kewajiban Debitor per bulan hanya bunga yang dibayarkan pada tanggal 25 (dua puluh lima) setiap bulannya.
Seluruh pokok pinjaman akan dibayarkan oleh Debitor sekaligus pada akhir jangka waktu fasilitas kredit (dalam hal fasilitas tersebut tidak memiliki tenor atau jangka waktu per pencairan); Atas keterlambatan pembayaran kewajiban pada Bank, Debitor dikenakan denda sebesar 36% p.a (tiga puluh enam persen *per annum*).
2. Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan struktur jaminan sebagai berikut:
- a. Jaminan Berjalan
 - 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan berupa Hotel, yang terletak di Jl. Otto Iskandardinata No. 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sesuai dengan SHM No. 481/Babakan-Ciamis terdaftar atas nama Tn. Hartono Tanujaya.
 - b. *Personal Guarantee* atas nama Tn. Hartono Tanujaya.
3. Perjanjian pinjaman ini juga mencakup persyaratan tertentu untuk melakukan hal-hal berikut:
- Wajib memberikan laporan secara tertulis apabila memperoleh fasilitas kredit / pinjaman dari pihak lain atau kreditur lain kepada Bank.
 - Memberi kuasa kepada Bank untuk mendebet secara otomatis rekening giro atau tabungan atas nama debitor untuk pembayaran angsuran Debitor untuk pembayaran angsuran pada tanggal yang telah ditentukan setiap bulannya dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan fasilitas kredit sebagaimana tercantum dalam SPPK ini.
 - Wajib menerima petugas Bank yang melaksanakan kunjungan untuk penilaian aktivitas usaha.
 - Wajib menyalurkan aktivitas keuangan usaha melalui rekening di Bank.
 - Wajib menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan penggunaan kredit.
 - Wajib menjaga saldo rekening koran / tabungan pada Bank untuk pembebanan bunga / angsuran minimum sejumlah 1 (satu) bulan.
 - Wajib memberitahukan kepada Bank apabila melakukan perubahan Anggaran Dasar.
 - Tidak melakukan penurunan modal dan perubahan pemegang saham mayoritas tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Bank.

15. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Perusahaan menghitung dan membukukan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Jumlah Karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 6 orang pada tanggal 31 Desember 2019.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Harapan Hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
 Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Beban imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>
Biaya Jasa:	
Biaya Jasa Kini	46.288.254
Biaya Bunga	-
	<hr/>
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	46.288.254
	<hr/>
Pengukuran Kembali liabilitas imbalan pasti – neto	
Kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi	-
Kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	-
	<hr/>
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-
	<hr/>
Jumlah	46.288.254

Beban Imbalan Pascakerja sebesar Rp46.288.254 untuk tahun 31 Desember 2019 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 19).

	<u>2019</u>
Kewajiban Imbalan Pasti – Awal	-
Biaya Jasa Kini	46.288.254
Biaya Bunga	-
Kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	-
	<hr/>
Kewajiban Imbalan Pasti – Akhir	46.288.254

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafrial & Amran Nangsan untuk tahun 2019. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>
Tingkat diskonto per tahun	7,61%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,00%
Tingkat pensiun normal	55 tahun
Tabel mortalitas	TMI-2019 (Average)

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas. Sensitivitas analisis di bawah ini ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

- Jika tingkat diskonto lebih tinggi (lebih rendah) 1%, kewajiban imbalan pasti akan berkurang menjadi Rp40.852.692 (meningkat menjadi Rp52.600.854)
- Jika pertumbuhan gaji yang diharapkan naik (turun) sebesar 1%, kewajiban imbalan pasti akan naik menjadi sebesar Rp52.219.009 (turun menjadi sebesar Rp41.050.403)

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

16. Modal Saham

Nama Pemegang Saham	2019		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan (%)	Jumlah Modal Disetor
Tn. Antonyo Hartono Tanujaya	20.430	4%	2.043.000.000
PT Wahana Tata Bangun	479.570	96%	47.957.000.000
Jumlah	500.000	100%	50.000.000.000

Nama Pemegang Saham	2018		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan (%)	Jumlah Modal Disetor
Tn. Hartono Tanujaya	20.430	6%	2.043.000.000
PT Wahana Tata Bangun	339.570	94%	33.957.000.000
Jumlah	360.000	100%	36.000.000.000

Nama Pemegang Saham	2017		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan (%)	Jumlah Modal Disetor
Tn. Hartono Tanujaya	17.000	5%	1.700.000.000
PT Wahana Tata Kamakmuran	343.000	95%	34.300.000.000
Jumlah	360.000	100%	36.000.000.000

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 223 tanggal 20 Desember 2019 dari Yunita Aristina, S.H, M.kn, Notaris di Jakarta Utara, para pemegang saham menyetujui penjualan seluruh saham milik Tn. Hartono Tanujaya kepada Tn. Antonyo Hartono Tanujaya sebanyak 20.430 lembar saham atau Rp2.043.000.000 dan Para pemegang saham menyetujui kenaikan modal saham sebanyak 140.000 lembar saham atau sebesar Rp14.000.000.000 dengan setoran berupa uang tunai, serta menyetujui menaikkan modal dasar menjadi sebesar Rp150.000.000.000, telah ditempatkan dan disetor sebesar 500.000 lembar saham dengan nominal Rp100.000. Perubahan anggaran dasar tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui surat keputusan No. AHU-0107685.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 23 Desember 2019.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No.04 tanggal 6 April 2017 dari Yunita Aristina, S.H, M.kn, Notaris di Jakarta Utara, Pemegang saham lama, PT Wahana Tata Kamakmuran mengalihkan 99% kepemilikan saham atau 339.570 saham atau sebesar Rp33.957.000.000 kepada PT Wahana Tata Bangun dan mengalihkan 1% kepemilikan saham atau 3.430 saham atau sebesar Rp343.000.000 kepada Tn. Hartono Tanujaya, Akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0045236.AH.01.11 Tahun 2017 tanggal 6 April 2017.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

17. Pendapatan Usaha

	2019	2018	2017
Hotel	4.583.278.343	-	-
Jumlah	4.583.278.343	-	-

Pendapatan usaha perusahaan merupakan pendapatan atas sewa kamar hotel, makanan, minuman dan lain-lain.

18. Beban Pokok Pendapatan

	2019	2018	2017
Penyusutan Bangunan (Catatan 9)	1.447.722.449	1.392.055.810	1.337.259.157
Gaji dan Tunjangan	811.417.098	-	-
Listrik dan Air	488.056.068	-	-
Makanan dan Minuman	149.885.683	-	-
Keamanan dan Kebersihan	143.761.688	-	-
Perlengkapan Hotel	122.943.500	-	-
Telepon dan Internet	110.380.430	-	-
Sewa Tanah (Catatan 24)	15.000.000	-	-
Jumlah	3.289.166.916	1.392.055.810	1.337.259.157

19. Beban Umum dan Administrasi

	2019	2018	2017
Pajak Hotel dan Restoran	424.742.475	-	-
Penyusutan (Catatan 9)	257.066.160	45.727.500	70.967.500
Komisi	152.987.820	-	-
Perbaikan dan Pemeliharaan	136.903.506	-	-
Imbalan Pascakerja (Catatan 15)	46.288.254	-	-
Lain-lain	63.271.394	12.072.000	72.000
Jumlah	1.081.259.609	57.799.500	71.039.500

Komponen pos lain-lain pada Beban Umum dan Administrasi merupakan Biaya Pajak Penghasilan Pasal 23 pada tahun 2019, pos materai dan *foto copy* pada tahun 2018 dan 2017.

20. Pendapatan (Beban) Lain-lain - Bersih

	2019	2018	2017
Provisi dan Administrasi Bank	(61.451.500)	(35.415.500)	-
Pendapatan Jasa Giro	812.964	135.994	-
Lain-lain	666.089.735	111.815.532	-
Jumlah	605.451.199	76.536.026	-

Komponen pos lain-lain pada Pendapatan (Beban) Lain-lain-Bersih pada tahun 2019 terutama merupakan pendapatan atas sewa bangunan hotel dari PT RedDoorz Management Indonesia sebesar Rp550.000.000 dan pendapatan sewa lokasi peralatan komunikasi XL sebesar Rp88.888.889.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
 Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Komponen pos lain-lain pada Pendapatan (Beban) Lain-lain-Bersih pada tahun 2018 terutama merupakan pendapatan atas sewa lokasi peralatan komunikasi XL sebesar Rp88.888.889.

21. Pengungkapan Tambahan atas Aktivitas Investasi Nonkas

	31 Desember		
	2019	2018	2017
Penambahan Aset Tetap melalui Kapitalisasi Bunga Bank (Catatan 9)	-	2.226.665.551	2.191.866.135

22. Laba Per Saham

	31 Desember		
	2019	2018	2017
Laba (Rugi)			
Laba (Rugi) untuk Perhitungan Laba (Rugi) Per Saham	<u>818.303.017</u>	<u>(1.373.319.284)</u>	<u>(1.408.298.657)</u>
Jumlah Saham	Lembar	Lembar	Lembar
Jumlah rata-rata Tertimbang saham untuk Perhitungan Laba (Rugi) Bersih Per Saham	<u>363.850</u>	<u>360.000</u>	<u>360.000</u>
Laba (Rugi) per saham Dasar (Rupiah Penuh)	<u>2.249</u>	<u>(3.815)</u>	<u>(3.912)</u>

23. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

Sifat Pihak Berelasi

- Tuan Antonyo Hartono Tanujaya dan PT Wahana Tata Bangun merupakan pemegang saham Perusahaan.
- Tuan Hartono Tanujaya merupakan keluarga dekat pemegang saham Perusahaan.
- PT Wahana Makmur Jaya memiliki personil manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan, yaitu Tuan Antonyo Hartono Tanujaya.

Transaksi Pihak Berelasi

Saldo transaksi pihak berelasi pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017 sebagai berikut:

	31 Desember		
	2019	2018	2017
Tuan Hartono Tanujaya			
Piutang dari Pihak Berelasi	200.000.000	-	1.019.760.237
Utang kepada Pihak Berelasi	-	1.244.039.179	-

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

24. Ikatan

- Pada tanggal 12 November 2019, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel dengan PT RedDoorz Management Indonesia, atas sebuah hotel yang berlokasi di Jl. Otto Iskandardinata No.3 Kota Bandung yang terdiri dari 102 kamar yang dioperasikan oleh PT RedDoorz Management Indonesia selama jangka waktu 5 tahun terhitung sejak tanggal 15 November 2019 sampai dengan 15 november 2024. Atas perjanjian ini, PT RedDoorz Management Indonesia wajib membayar sewa sebesar Rp300.000.000 untuk bulan pertama, bulan ke dua hingga bulan ke enam PT RedDoorz Management Indonesia membayar sewa sebesar Rp500.000.000, dan untuk bulan ke tujuh sampai dengan bulan dua belas penyewa akan membayar sewa sebesar Rp550.000.000 setiap bulannya. Sewa tersebut terdiri dari 50% pembayaran untuk jasa pemeliharaan dan untuk 50% pembayaran sewa.
- Pada tanggal 23 September 2011, Perusahaan mengadakan perjanjian Sewa Menyewa dengan Tn. Hartono Tanujaya atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 481/Babakan Ciamis, seluas 3.020 m² yang terletak di Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Bandung, Jawa Barat. Masa sewa ini berlaku selama 30 tahun sejak Hotel mulai beroperasi dengan harga sewa Rp450.000.000. Perjanjian ini memiliki opsi perpanjangan masa sewa. Sampai dengan saat ini, Perusahaan menggunakan tanah ini sebagai lokasi Hotel Vue Palace milik Perusahaan. Hotel mulai beroperasi secara komersil tahun 2019. Beban sewa tanah sebesar Rp15.000.000 dicatat pada Beban Pokok Pendapatan (Catatan 18).

Pada tanggal 18 Desember 2018, Perusahaan mengadakan addendum perjanjian sewa menyewa dengan Tn. Hartono Tanujaya berdasarkan perjanjian No. 001/ADD/PPJ-HT/XII/2018, dengan perubahan ketentuan sewa menyewa dilangsungkan untuk jangka waktu 40 tahun dan dimulai tanggal 18 Desember 2018 dan akan berakhir pada 18 Desember 2058.

- Pada tanggal 18 Juli 2018, berdasarkan surat perpanjangan perjanjian sewa menyewa No. 219/XL-LM/VII/2018 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT XL Axiata, Tbk bahwa Perusahaan menyediakan tempat pada area gedung yang akan digunakan untuk memasang peralatan telekomunikasi milik PT XL Axiata, Tbk yang digunakan untuk pengembangan areal jasa pelayanan GSM didalam gedung dan sebagai fasilitas jasa telekomunikasi lainnya. Jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun yang mulai berlaku efektif sejak tanggal 1 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023, dengan harga sewa Rp444.444.445.

25. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan

	Pinjaman yang Diberikan dan Piutang
31 Desember 2019	
Aset Keuangan Lancar	
Setara kas	9.969.385
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	200.000.000
Jumlah Aset Keuangan	209.969.385
	Liabilitas pada Biaya Perolehan Diamortisasi
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek	
Utang Lain-lain kepada Pihak Ketiga	75.000.000
Beban Akrua	5.243.765
Utang Bank	22.277.000.000
Jumlah Liabilitas Keuangan	22.357.243.765

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
 Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	Pinjaman yang Diberikan dan Piutang
	<hr/>
31 Desember 2018	
Aset Keuangan Lancar	
Setara kas	19.062.550
Jumlah Aset Keuangan	19.062.550
	<hr/>
	Liabilitas pada Biaya Perolehan Diamortisasi
	<hr/>
31 Desember 2018	
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek	
Utang Lain-lain kepada Pihak Berelasi	1.244.039.179
Utang Bank	22.277.000.000
Jumlah Liabilitas Keuangan	23.521.039.179
	<hr/>
	Pinjaman yang Diberikan dan Piutang
	<hr/>
31 Desember 2017	
Aset Keuangan Lancar	
Setara kas	7.543.098
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	1.019.760.237
Jumlah Aset Keuangan	1.027.303.335
	<hr/>
	Liabilitas pada Biaya Perolehan Diamortisasi
	<hr/>
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek	
Utang Bank	22.277.078.439
Jumlah Liabilitas Keuangan	22.277.078.439
	<hr/>

26. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko Keuangan dan Risiko Modal

a. Manajemen Risiko Modal

Perusahaan mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur modal Perusahaan terdiri dari kas dan bank dan ekuitas yang terdiri dari modal ditempatkan dan disetor.

Direksi Perusahaan secara berkala akan melakukan reviu struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari reviu ini, Direksi akan mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko kredit Perusahaan beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

i. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Perusahaan. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas simpan pinjam dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Perusahaan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Perusahaan dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok.

Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal dimana Perusahaan mungkin akan diminta untuk membayar.

	2019		
	Kurang dari 1 Tahun	Lebih dari 1 Tahun	Jumlah
Tanpa Bunga			
Beban Akrual	5.243.765	-	5.243.765
Utang Lain-lain kepada Pihak Ketiga	75.000.000	-	75.000.000
Instrumen Tingkat Bunga Tetap			
Utang Bank	<u>22.277.000.000</u>	-	<u>22.277.000.000</u>
Jumlah	<u>22.357.243.765</u>	-	<u>22.357.243.765</u>
	2018		
	Kurang dari 1 Tahun	Lebih dari 1 Tahun	Jumlah
Tanpa Bunga			
Utang Lain-lain kepada Pihak Berelasi	1.244.039.179	-	1.244.039.179
Instrumen Tingkat Bunga Tetap			
Utang Bank	<u>22.277.000.000</u>	-	<u>22.277.000.000</u>
Jumlah	<u>23.521.039.179</u>	-	<u>23.521.039.179</u>
	2017		
	Kurang dari 1 Tahun	Lebih dari 1 Tahun	Jumlah
Instrumen Tingkat Bunga Tetap			
Utang Bank	<u>22.277.078.439</u>	-	<u>22.277.078.439</u>
Jumlah	<u>22.277.078.439</u>	-	<u>22.277.078.439</u>

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Direksi menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan keuangan mendekati nilai wajarnya karena jatuh tempo dalam jangka pendek atau menggunakan tingkat bunga pasar.

27. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

1. Berdasarkan Akta No. 80 tanggal 21 April 2020 dari Sugih Haryati, S.H, M.Kn, Notaris di Kota Tangerang, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0032169.AH.01.02.TAHUN.2020 tanggal 27 April 2020, para pemegang saham menyetujui:

- Rencana Perseroan untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada masyarakat (penawaran umum) dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia.
- Melakukan pencatatan seluruh saham-saham Perseroan setelah dilaksanakannya penawaran umum perdana saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) Perseroan dalam penitipan kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia.
- Perubahan status Perseroan dari Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka dan menyetujui perubahan nama Perseroan menjadi PT Planet Properindo Jaya Tbk.
- Menyetujui pemecahan nilai nominal saham (*stock split*) dengan mengubah ketentuan Pasal 4 Ayat 1 dan Ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan menjadi Rp80,- (delapan puluh Rupiah).
- Untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel Perseroan dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui penawaran umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 267.856.800 saham baru merupakan sekitar 30% dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum dengan nilai nominal Rp80,- dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal dan peraturan Bursa Efek Indonesia yang berlaku di tempat dimana saham-saham Perseroan yang dicatatkan.
- Untuk melakukan penerbitan Waran Seri I Perseroan sebanyak-banyaknya 212.053.300 (dua ratus dua belas juta lima puluh tiga juta tiga ratus) saham baru yang merupakan sekitar 33,93% (tiga puluh tiga koma Sembilan puluh tiga persen) dari jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh pada saat pernyataan pendaftaran dalam rangka penawaran umum.
- Menyetujui pengangkatan Tuan Wilma Willantara, selaku Komisaris Independen Perseroan.
- Menyetujui perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris yaitu memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang lama, selanjutnya susunan Direksi dan Dewan Komisaris menjadi sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Hendarwin Singgih
Komisaris : Seto Andry Wibowo
Calvin Lutvi
Komisaris Independen : Wilma Willantara

Dewan Direksi

Direktur Utama : Antonyo Hartono Tanujaya
Direktur : Mario Mandagi
Jerry Misa Egeten

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

- Memberikan wewenang dan kuasa kepada Direksi Perseroan, dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka efektifnya dan/atau pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana dimaksud di atas, termasuk tapi tidak terbatas pada:
 - a) Membuat, menandatangani, mencetak dan/ atau menerbitkan prospektus ringkas perbaikan dan/ atau tambahan atas prospektus ringkas, prospektus awal, prospektus, info memo atau *offering circular* dan/ atau dokumen-dokumen lain sehubungan atau dalam rangka penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.
 - b) Mencatatkan saham-saham Perseroan yang merupakan saham yang telah dikeluarkan dan disetor penuh, pada Bursa Efek Indonesia dengan memperhatikan peraturan dan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal.
 - c) Mendaftarkan saham-saham dalam penitipan kolektif sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut.
 - d) Mengumumkan dalam surat kabar, prospektus ringkas, perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas dan/atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan atau dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan.
 - e) Membuat dan menandatangani Perjanjian Pendaftaran Efek bersifat ekuitas dengan
 - f) PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.
 - g) Menunjuk para profesi penunjang dan Lembaga Penunjang Pasar Modal (termasuk tetapi tidak terbatas pada Konsultan Hukum, Notaris, Biro Administrasi Efek, Penjamin Pelaksana Emisi Efek dan Penjamin Emisi Efek.
 - h) Membuat, menandatangani dan menyampaikan Surat Pernyataan Pendaftaran, permohonan pencatatan efek dan/atau dokumen-dokumen terkait lainnya kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia, yang mana relefan.
 - Memberikan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris, untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan, setelah Penawaran Umum selesai dilaksanakan.
 - Menyetujui pengangkatan kembali seluruh susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang baru termasuk Komisaris Independen, terhitung sejak ditutupnya rapat.
2. Berdasarkan Akta No. 92 tanggal 27 April 2020 dari Sugih Haryanti, S.H, M.Kn, Notaris di Kota Tangerang, yang telah dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat No. AHU-AH.01.03-0200986 tanggal 27 April 2020 para pemegang saham menyetujui pemberhentian dengan Hormat Tuan Calvin Lutfi selaku komisaris Perseroan.
3. Pada tanggal 14 Februari 2020, Perusahaan memperoleh persetujuan (*Waiver*) dari PT Bank KEB Hana Indonesia terkait perubahan penurunan modal dan pemegang saham mayoritas Perusahaan serta terkait pembayaran dividen atau melakukan distribusi atas pendapatan lainnya atas pemegang saham.
4. Menunjuk surat permohonan Perusahaan, PT Bank KEB Hana Indonesia, menyetujui permohonan Perusahaan berdasarkan surat pemberitahuan persetujuan kredit No.044/SME-WM/V/2020 tanggal 6 Mei 2020 sebagai berikut:

Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit yang disetujui:

Fasilitas Kredit	: <i>Fixed Loan (FL)</i> – Investasi.
Tujuan Kredit	: <i>Refinancing</i> Pembelian dan Renovasi Hotel yang berlokasi di Jl.Otto Iskandardinata No.3, Kel. Bababakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung, Jawa Barat.
Plafond Kredit	: Rp22.277.000.000.
Jangka Waktu	: 25 Juli 2020 s/d 25 Juli 2021.
Suku Bunga	: 10,0% p.a (Sepuluh persen per annum) efektif, mengambang (<i>floating</i>)
Provisi	: 0,25% p.a (nol koma dua lima persen per annum), dari Plafond Kredit, dibayar dimuka.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Menunjuk surat permohonan Perusahaan dan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 11/POJK.3/2020 tentang stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019 (*Covid-19*), Perusahaan mengajukan permohonan restrukturisasi fasilitas kredit di PT Bank KEB Hana Indonesia, maka pada prinsipnya PT Bank KEB Hana Indonesia menyetujui permohonan Perusahaan berdasarkan surat pemberitahuan persetujuan kredit No. 043/SME/WM/V/2020 sebagai berikut:

Suku bunga bulan Januari 2021 s.d Agustus 2021

Selisih sisa suku bunga 4,0% (Empat persen), efektif, *fixed*, ditambah dengan suku bunga berjalan normal pada saat itu, efektif mengambang (*floating*).

Selanjutnya setelah bulan Agustus 2021, berlaku suku bunga normal, efektif, mengambang (*floating*).

Pembayaran Kewajiban:

Kewajiban Perusahaan per bulannya hanya bunga 6,0% (enam persen) dari total bunga 10,0% (sepuluh persen) yang dibayarkan setiap bulannya terhitung sejak bulan Mei 2020 sampai dengan bulan Desember 2020. Perusahaan wajib melakukan pembayaran selisih suku bunga sebesar 4,0% (empat persen), efektif, *fixed*, ditambah dengan suku bunga yang berjalan normal pada saat itu yang akan dibayarkan pada bulan Januari 2021 berturut - turut sampai dengan bulan Agustus 2021, yang dibayarkan pada tanggal 25 (dua puluh lima) setiap bulannya. Seluruh pokok pinjaman akan dibayarkan oleh Debitor sekaligus pada akhir jangka waktu per pencairan fasilitas kredit (dalam hal fasilitas tersebut memiliki tenor atau jangka waktu per pencairan). Atas keterlambatan pembayaran kewajiban kepada Bank, Debitor dikenakan denda sebesar 36,0% (tiga puluh enam persen) p.a.

Syarat - syarat Khusus:

1. Terhadap Selisih suku bunga Fasilitas Kredit FL Investasi milik Debitor, sisanya sebesar 4,0% p.a (Empat Persen Per Annum), efektif *fixed*, akan dibebankan kembali pada bulan Januari 2021 berturut - turut sampai dengan Agustus 2021 ditambah dengan bunga berjalan normal pada saat itu.
2. Jaminan wajib dinilai oleh appraisal internal Bank dan appraisal independen dengan nilai yang dapat diterima oleh Bank, Appraisal internal Bank wajib dilakukan sebelum penandatanganan Pedangjian Kredit dan Jaminan, sedangkan untuk appraisal independen wajib dilampirkan selambat-lambatnya tanggal 15 Januari 2021
5. Berdasarkan Surat Pengakhiran Kerja Sama antara PT RedDoorz Management Indonesia (RMI) dan PT Planet Properindo Jaya tanggal 23 April 2020, bahwa:
 - a. RMI dan Perusahaan telah menandatangani Perjanjian kerja sama pada tanggal 12 November 2019 dan addendum kerja sama pada 2 Desember 2019,
 - b. Di dalam Pasal 1.2.5 Perjanjian menyatakan bahwa Perjanjian dapat hangus dan/atau diakhiri sebelum periode sewa berakhir dalam hal terjadi hal-hal berikut:
 - Objek sewa menjadi tidak dapat ditinggali yang disebabkan oleh timbulnya hal-hal yang termasuk dalam keadaan kahar yang tidak dapat diperbaiki dalam waktu 1 (satu) bulan.
 - c. Di dalam pasal 5.6 Perjanjian tentang keadaan kahar, menyatakan bahwa salah satu Pihak berhak untuk segera menghentikan Persetujuan ini jika terjadi hal-hal berikut:
 - Dalam hal ada ketentuan lain dari perjanjian ini yang bertentangan, dalam hal perjanjian ini tidak dapat dilakukan atau kewajibannya dipenuhi untuk alasan apa pun di luar kendali yang wajar dari Pemilik atau Penyewa, termasuk namun tidak terbatas pada peristiwa-peristiwa seperti perang, kerusakan, tindakan terorisme, pemogokan, atau bencana alam seperti badai hebat, gelombang pasang, banjir, kehancuran oleh petir atau wabah penyakit yang sangat parah sehingga menghambat pengoperasian hotel, misalnya Mers, Sars, atau flu burung, atau penurunan kedatangan wisatawan selama 3 kuartal berturut-turut, dll ("Keadaan Kahar"). Maka tidak dipenuhinya atau gagalnya pemenuhan kewajiban oleh salah satu pihak akan dianggap tidak melanggar Perjanjian ini. Dalam hal ini, jika Perjanjian ini tidak dapat dilakukan atau kewajibannya dipenuhi untuk jangka waktu terus menerus selama tiga puluh (30) hari maka pihak yang tidak lalai atau salah satu pihak (jika keduanya terpengaruh) dapat mengakhiri Perjanjian ini segera dengan pemberitahuan tertulis."

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Maka sesuai dengan perjanjian, RMI dengan ini harus mengakhiri perjanjian dan pengakhiran perjanjian tersebut berlaku efektif sejak tanggal 22 Mei 2020, dan dengan ini perjanjian dinyatakan batal demi hukum dan hak dan kewajiban masing-masing Pihak di dalamnya dinyatakan berakhir. Dengan berlakunya Pengakhiran ini, Perusahaan dengan ini melepaskan dan membebaskan Pihak Pertama dan para direktur, komisaris, karyawan, agen, pemegang saham, afiliasi, anak perusahaan, penerus dan penerima tugas, dari dan terhadap semua klaim, tindakan, penyebab tindakan, tuntutan, kewajiban, hak gadai, hak, kerusakan, biaya dan atau kompensasi, bagaimanapun juga, yang sekarang atau yang dapat diakibatkannya untuk saat ini, atau dengan cara apa pun yang terkait dengan Perjanjian. Pengakhiran Perjanjian ini tidak menghapuskan segala hak dan kewajiban masing-masing Pihak yang timbul sebelum tanggal Pengakhiran Perjanjian ini.

6. Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Investasi Perusahaan dengan PT Wahana Makmur Jaya (WMJ) No: 001/WMJ-PPJ/V/2020 tanggal 14 Mei 2020, bahwa Perusahaan dan WMJ telah membuat dan menyetujui perjanjian kerjasama investasi dalam kegiatan pembangunan infrastruktur dan interior hotel serta penyediaan modal kerja hotel oleh pihak Perusahaan di gedung CITI HUB milik WMJ dengan nilai investasi sebesar Rp21.400.000.000. Obyek dalam perjanjian ini adalah area di lantai 9, 10 dan 11 gedung CITI HUB seluas +/- 3.105 m² yang terletak di Jl. Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav No. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, Perusahaan dapat melakukan pembangunan infrastruktur dan interior hotel dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian ini berlaku efektif sampai dengan 10 tahun berikut seluruh perubahan-perubahan dan perpanjangan-perpanjangan serta pembaharuannya, dan akan diperpanjang secara otomatis berdasarkan kesepakatan Perusahaan dan WMJ, kecuali disepakati lain oleh Para pihak secara tertulis.
7. Operasional Hotel Vue Palace telah dibuka kembali sejak tanggal 15 Juli 2020 dengan memperhatikan protokol Covid yang antara lain pelayanan, penginapan dan fasilitas restoran hanya 50% dari kapasitas penuh.

28. Penerbitan Kembali Laporan Keuangan Sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana

Sehubungan dengan hasil penelaahan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas Penawaran Umum Saham Perdana PT Planet Properindo Jaya Tbk, Perusahaan telah menerbitkan kembali laporan keuangan bertanggal 15 Juni 2020 untuk disesuaikan dengan peraturan pasar modal yang berlaku, dengan tambahan penyajian pengungkapan sebagai berikut:

- a. Laporan Posisi Keuangan, yaitu penyajian kembali akun sebagai berikut:

Sebelum Disajikan Kembali

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aset			
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	-	982.626.372	3.211.626.372
Aset Tetap	<u>57.777.443.861</u>	<u>41.575.085.519</u>	<u>40.821.002.694</u>
Jumlah	<u>57.777.443.861</u>	<u>42.557.711.891</u>	<u>44.032.629.066</u>
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Lain-lain	75.000.000	-	-
Pendapatan Diterima Dimuka	<u>375.000.000</u>	-	-
Jumlah	<u>450.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Bank	<u>22.277.000.000</u>	<u>22.277.000.000</u>	<u>22.277.078.439</u>
Jumlah	<u>22.277.000.000</u>	<u>22.277.000.000</u>	<u>22.277.078.439</u>

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
 Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Setelah Disajikan Kembali

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aset			
Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	200.000.000	-	1.095.760.237
Aset Tetap	57.777.443.861	43.801.751.070	43.012.868.829
Jumlah	<u>57.977.443.861</u>	<u>43.801.751.070</u>	<u>44.108.629.066</u>
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Lain-lain	75.000.000	1.244.039.179	-
Pendapatan Diterima Dimuka	750.000.000	-	-
Utang Bank	22.277.000.000	22.277.000.000	22.277.078.439
Jumlah	<u>23.102.000.000</u>	<u>23.521.039.179</u>	<u>22.277.078.439</u>
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Bank	-	-	-
Jumlah	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- b. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain, yaitu perubahan pada Beban Pokok Pendapatan, Beban Umum dan Administrasi dan Pendapatan (Beban) Lain-lain – Bersih. Sebelum dan sesudah disajikan kembali sebagai berikut:

Sebelum Disajikan Kembali

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pendapatan Usaha			
Hotel	3.416.100.355	-	-
Sewa Lokasi	1.256.066.877	100.617.720	-
Jumlah	<u>4.672.167.232</u>	<u>100.617.720</u>	<u>-</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beban Pokok Pendapatan			
Penyusutan Bangunan	1.447.722.449	1.392.055.810	1.337.259.157
Perlengkapan Hotel	122.943.500	-	-
Makanan dan Minuman	149.885.683	-	-
Jumlah	<u>1.720.551.632</u>	<u>1.392.055.810</u>	<u>1.337.259.157</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beban Umum dan Administrasi			
Gaji dan Tunjangan	811.417.098	-	-
Listrik dan Air	488.056.068	-	-
Pajak Hotel dan Restoran	424.742.475	-	-
Penyusutan	257.066.160	45.727.500	70.967.500
Komisi	152.987.820	-	-
Keamanan dan Kebersihan	143.761.688	-	-
Perbaikan dan Pemeliharaan	136.903.506	-	-
Telepon dan Internet	110.380.430	-	-
Imbalan Pascakerja	46.288.254	-	-
Lain-lain	63.271.394	12.072.000	72.000
Jumlah	<u>2.634.874.893</u>	<u>57.799.500</u>	<u>71.039.500</u>

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pendapatan (Beban) Lain-lain - Bersih			
Provisi dan Administrasi Bank	(61.451.500)	(35.415.500)	-
Pajak Jasa Giro	812.964	135.994	-
Lain-lain	302.200.846	11.197.812	-
Jumlah	241.562.310	(24.081.694)	-
Setelah Disajikan Kembali			
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pendapatan Usaha			
Hotel	4.583.278.343	-	-
Jumlah	4.583.278.343	-	-
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beban Pokok Pendapatan			
Penyusutan Bangunan	1.447.722.449	1.392.055.810	1.337.259.157
Gaji dan Tunjangan	811.417.098	-	-
Listrik dan Air	488.056.068	-	-
Makanan dan Minuman	149.885.683	-	-
Keamanan dan Kebersihan	143.761.688	-	-
Perlengkapan Hotel	122.943.500	-	-
Telepon dan Internet	110.380.430	-	-
Sewa	15.000.000	-	-
Jumlah	3.289.166.916	1.392.055.810	1.337.259.157
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beban Umum dan Administrasi			
Pajak Hotel dan Restoran	424.742.475	-	-
Penyusutan	257.066.160	45.727.500	70.967.500
Komisi	152.987.820	-	-
Perbaikan dan Pemeliharaan	136.903.506	-	-
Imbalan Pascakerja	46.288.254	-	-
Lain-lain	63.271.394	12.072.000	72.000
Jumlah	1.081.259.609	57.799.500	71.039.500
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pendapatan (Beban) Lain-lain - Bersih			
Provisi dan Administrasi Bank	(61.451.500)	(35.415.500)	-
Pendapatan Jasa Giro	812.964	135.994	-
Lain-lain	666.089.735	111.815.532	-
Jumlah	605.451.199	76.536.026	-

- c. Laporan Arus Kas, yaitu perubahan pada Pembayaran kepada Pemasok dan Karyawan, Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan dan Penerimaan Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi. Sebelum dan sesudah disajikan kembali sebagai berikut:

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017
 Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

Sebelum Disajikan Kembali

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan	5.288.729.542	76.536.027	868.639
Pembayaran kepada Pemasok dan Karyawan	(2.373.781.796)	(102.150.440)	-
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(2.226.665.551)	(2.191.866.135)	-
Jumlah	<u>688.282.195</u>	<u>(2.217.480.548)</u>	<u>868.639</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penerimaan Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	982.626.372	2.229.000.000	-
Perolehan Aset Tetap	(15.680.481.400)	-	-
Jumlah	<u>(14.697.855.028)</u>	<u>2.229.000.000</u>	<u>-</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Setoran Modal	14.000.000.000	-	-
Jumlah	<u>14.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Setelah Disajikan Kembali

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan	5.972.167.232	100.617.720	868.639
Pembayaran Kas kepada Karyawan	(811.417.098)		
Pembayaran Kas kepada Pemasok dan Beban Operasional Lainnya	(2.045.802.388)	(126.232.133)	-
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	-	(2.226.665.551)	(2.191.866.135)
Jumlah	<u>3.114.947.746</u>	<u>(2.252.279.964)</u>	<u>(2.190.997.496)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penerimaan (Penambahan) Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	(200.000.000)	1.019.760.237	2.191.866.135
Perolehan Aset Tetap	(15.680.481.400)	-	-
Jumlah	<u>(15.880.481.400)</u>	<u>1.019.760.237</u>	<u>2.191.866.135</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Setoran Modal	14.000.000.000	-	-
Penambahan (Pembayaran) Utang Lain-lain dari Pihak Berelasi	(1.244.039.179)	1.244.039.179	-
Jumlah	<u>12.755.960.821</u>	<u>1.244.039.179</u>	<u>-</u>

d. Catatan atas Laporan Keuangan, yaitu tambahan pengungkapan pada Catatan 3.a, 3.e, 3.h, 6, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

29. Kelangsungan Usaha

Ketidakpastian Kondisi Ekonomi

Presiden Republik Indonesia Joko Widodo (Jokowi) menerbitkan Keppres No. 12 Tahun 2020 tentang "Penetapan Bencana Non-alam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)* Sebagai Bencana Nasional". Indonesia pertama kali mengkonfirmasi kasus *Covid-19* pada 2 Maret 2020 dimana terdapat 2 orang yang positif terjangkit virus ini. Sampai dengan tanggal laporan keuangan ini diterbitkan, 27 Juli 2020, menurut data resmi dari Pemerintah melalui Gugus Tugas Percepatan Penanganan *Covid-19*, terdapat 100.303 penduduk Indonesia terdampak positif *Covid-19*. Pandemi ini menyebabkan diberlakukannya PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) sejak 10 April 2020 pada sejumlah wilayah di tanah air, seperti Provinsi DKI Jakarta, Kabupaten/Kota Bandung, Kota Cimahi, Kabupaten/Kota Bogor, Kota Depok, Kabupaten/Kota Bekasi, dan beberapa Kabupaten/Kota lainnya. PSBB di sejumlah wilayah tersebut telah memberikan dampak signifikan pada sektor hotel dan pariwisata.

Perusahaan yang bergerak di industri perhotelan, mulai terkena dampak penurunan tingkat okupansi sejak pertengahan Maret dan puncaknya sejak diberlakukannya PSBB. Tingkat okupansi Hotel Vue Palace Bandung pada pertengahan Maret 2020 rata-rata hanya sekitar 30% dan mulai bulan April sampai dengan pertengahan Mei 2020 tingkat okupansi rata-rata sekitar 5%. Penurunan tingkat okupansi ini memberikan dampak finansial bagi Perusahaan dimana PT Reddoorz Management Indonesia (RMI), selaku operator Hotel Vue Palace tidak mampu membayar sewa sesuai dengan kesepakatan perjanjian (Catatan 24). Pada tanggal 23 April 2020, RMI melakukan Pengakhiran Perjanjian Kerja Sama dengan Perusahaan yang mengacu pada Pasal 5.6. Perjanjian tentang keadaan kahar (*force majeure*) disebabkan pandemi *Covid-19* (Catatan 27). Pengakhiran perjanjian tersebut berlaku efektif sejak 22 Mei 2020.

Dalam menghadapi kondisi ini, manajemen Perusahaan telah mengambil kebijakan dan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengkomunikasikan kepada pihak internal Perusahaan mengenai keadaan bisnis Perusahaan untuk membangun solidaritas karyawan dalam menghadapi situasi *Covid-19*;
2. Mempertahankan seluruh aset tetap yang telah melekat di Hotel Vue Palace yang berasal dari investasi RMI sebagai bagian dari Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Hotel;
3. Mengembalikan operator hotel kepada sumber daya internal Perusahaan (operator mandiri) dengan brand "Vue Palace" yang telah dilakukan selama kurang lebih 11 Bulan selama tahun 2019 sebelum RMI masuk sebagai operator;
4. Membuka kembali Hotel Vue Palace dengan protokol Covid yang telah mulai beroperasi pada tanggal 15 Juli 2020;
5. Menerapkan efisiensi biaya operasional (imbalan kerja karyawan dan biaya operasional kantor); dan
6. Penerapan bekerja dari rumah (*work from home*);

Liabilitas Jangka Pendek Melebihi Aset Lancar

Jumlah liabilitas jangka pendek melebihi aset lancar pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.

Dalam menghadapi kondisi ini, manajemen Perusahaan telah mengambil kebijakan dan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Melakukan restrukturisasi utang bank kepada PT Bank KEB Hana Indonesia (Catatan 27.4). Pihak Bank telah menyetujui perpanjangan jatuh tempo dari yang semula tanggal 25 Juli 2020, diperpanjang 12 bulan menjadi tanggal 25 Juli 2021.
2. Melakukan kerjasama investasi dengan PT Wahana Makmur Jaya (WMJ) dalam pembangunan infrastruktur dan interior hotel Artotel Kelapa Gading dan melakukan percepatan operasional hotel yang direncanakan beroperasi mulai semester 1 tahun 2021 (Catatan 27.6)
3. Melakukan pembukaan kembali operasional Hotel Vue Palace sejak tanggal 15 Juli 2020 (Catatan 27.4)

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017

Serta Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah Penuh, kecuali Dinyatakan Lain)

4. Melakukan pengembangan bisnis, memperbaiki dan menambah sumber penghasilan serta memperoleh tambahan modal disetor dari pemegang saham.
5. Dengan cara mengelola mandiri hotel Vue Palace sejak Juli 2011, Perusahaan mengupayakan untuk melakukan efisiensi beban operasional hotel terutama biaya gaji karyawan level managerial.
6. Melakukan pembayaran sebagian besar utang bank pada tahun 2021 yang akan memberikan dampak pada menurunnya secara signifikan *Debt to Equity Ratio* Perusahaan pada saat setelah pembayaran utang bank tersebut, sehingga sangat dimungkinkan pihak Bank menyetujui Perusahaan untuk melakukan restrukturisasi atas sisa utang bank.

Manajemen berkeyakinan bahwa kebijakan dan langkah-langkah yang telah diambil Perusahaan saat ini dan yang akan dikerjakan di masa mendatang dapat memperkuat Perusahaan dalam melanjutkan operasinya sebagai entitas yang berkemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya.

30. Tanggung Jawab Manajemen dan Persetujuan atas Laporan Keuangan

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan dari halaman 1 sampai 35 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 27 Juli 2020.

Halaman ini sengaja dikosongkan

