

**LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN
PT INTILAND DEVELOPMENT Tbk
TRANSAKSI PEMBERIAN JAMINAN ASET
DESEMBER 2022**



Kusnanto & rekan

Independent Business Appraisers

License : 2.19.0162
Indonesia

No. : 00191/2.0162-00/BS/03/0153/1/XII/2022

23 Desember 2022

Kepada Yth.

PT INTILAND DEVELOPMENT Tbk
Intiland Tower, Penthouse
Jl. Jend. Sudirman Kav. 32
Jakarta 10220

U.p. : Direksi

Hal : Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset

Dengan hormat,

Pada tanggal 23 Desember 2022, PT Grande Family View (selanjutnya disebut "**GFV**") dan PT Bank Mega Tbk (selanjutnya disebut "**MEGA**") telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 31 (selanjutnya disebut "**APHT No. 31**") dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 32 (selanjutnya disebut "**APHT No. 32**") yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Annie Natalia, S.H., dimana GFV telah memberikan jaminan atas aset tetap berupa tiga bidang tanah menyatu seluas 9.944 m² dengan hak tanggungan peringkat pertama yang tercatat atas nama GFV untuk kepentingan PT Intiland Development Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") kepada MEGA dengan nilai sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama atas APHT No. 31 dan APHT No. 32 masing-masing sebesar Rp 215,00 miliar dan Rp 85,00 miliar atau dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 300,00 miliar (selanjutnya disebut "**Transaksi Pemberian Jaminan Aset**") dengan rincian sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut "**SHGB**") No. 5760 seluas 3.625 m² yang terletak di Kawasan Komersial Graha Family, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur (selanjutnya disebut "**Aset 1**") dan SHGB No. 8995 seluas 3.769 m² yang terletak di Kawasan Komersial Graha Family, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur (selanjutnya disebut "**Aset 2**") sebagaimana tercantum dalam APHT No. 31.
- SHGB No. 7316 seluas 2.550 m² yang terletak di Kawasan Komersial Graha Family, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur (selanjutnya disebut "**Aset 3**") sebagaimana tercantum dalam APHT No. 32;

APHT No. 31 dan APHT No. 32 selanjutnya secara bersama-sama disebut "**APHT**". Selanjutnya, Aset 1, Aset 2, dan Aset 3 secara bersama-sama disebut "**Aset**". Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 30 Juni 2022, GFV merupakan entitas anak Perseroan dengan kepemilikan efektif sebesar 74,25%.

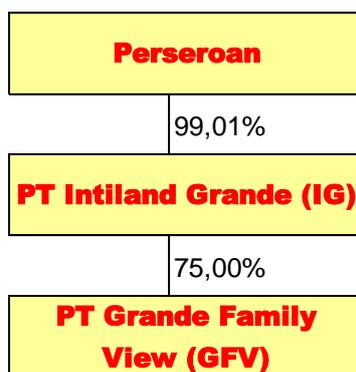


Sehubungan dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset tersebut, manajemen Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut “KJPP”) Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut “KR” atau “kami”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Transaksi Pemberian Jaminan Aset sesuai dengan surat penugasan No. KR.221017-001 tanggal 17 Oktober 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan. Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut “OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PM.22/2018 (penilai bisnis), menyampaikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) (selanjutnya disebut “Pendapat Kewajaran”) atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset.

ALASAN DAN LATAR BELAKANG TRANSAKSI PEMBERIAN JAMINAN ASET

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka (*publicly-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan Perseroan terutama meliputi bidang usaha pembangunan dan persewaan perkantoran. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak 1 Oktober 1987 dengan aktivitas utamanya adalah industri real estat. Perseroan berdomisili di Intiland Tower, Penthouse Floor, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 32, Jakarta 10220, dengan nomor telepon: (021) 570 1912, nomor faksimile: (021) 570 0014, dan *email*: info@intiland.com.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, struktur kepemilikan Perseroan atas GFV pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:



IG merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha IG adalah bergerak dalam bidang real estat.

GFV merupakan suatu perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup (*privately-held company*), didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha GFV terutama bergerak dalam bidang pembangunan dan pengusahaan real estat, pertokoan, pemukiman, dan lapangan golf dengan lokasi usaha di Surabaya. Pada saat ini, GFV memiliki proyek Perumahan Graha Famili, Kondominium Graha Famili, Golf Graha Famili, Ruko Graha Famili, dan Apartemen The Rosebay.



Perseroan telah melakukan Penawaran Umum Berkelanjutan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Intiland Development dengan target dana sebesar Rp 750,00 miliar (selanjutnya disebut “**Sukuk Ijarah**”) dengan rincian sebagai berikut:

- Perseroan telah melakukan Penawaran Umum atas Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Intiland Development Tahap I Tahun 2021 dengan sisa imbalan ijarah sebanyak-banyaknya sebesar Rp 250,00 miliar (selanjutnya disebut “**Sisa Imbalan Ijarah Tahap 1**”) dengan jangka waktu 370 hari kalender dan jatuh tempo pada tanggal 12 September 2022, yang dijamin dengan sebidang tanah milik GFV dengan MEGA sebagai Wali Amanat (selanjutnya disebut “**Transaksi PUB 1**”).
- Perseroan telah melakukan Penawaran Umum atas Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Intiland Development Tahap II Tahun 2022 dengan sisa imbalan ijarah sebanyak-banyaknya sebesar Rp 250,00 miliar (selanjutnya disebut “**Sisa Imbalan Ijarah Tahap 2**”) dengan jangka waktu selama tiga tahun dan jatuh tempo pada tanggal 16 Agustus 2025, yang dijamin dengan sebidang tanah milik GFV dengan MEGA sebagai Wali Amanat (selanjutnya disebut “**Transaksi PUB 2**”).

Sukuk Ijarah tersebut diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Sukuk Ijarah yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (selanjutnya disebut “**KSEI**”) sebagai bukti kepemilikan efek syariah untuk kepentingan pemegang Sukuk Ijarah. Sukuk Ijarah ini ditawarkan dengan nilai 100,00% dari jumlah Sisa Imbalan Ijarah dan dijamin secara kesanggupan penuh (*full commitment*).

Selanjutnya, dalam rangka pembayaran sebagian utang pokok Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan serta dalam rangka keperluan modal kerja Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan, maka Perseroan telah menandatangani Akta Perjanjian Perwaliamanatan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Intiland Development Tahap III Tahun 2022 No. 8 tanggal 11 November 2022 yang dibuat oleh Notaris Dewantari Handayani, S.H, MPA, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut “**APPSI III – 2022**”), dimana Perseroan telah menerbitkan Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Intiland Development Tahap III Tahun 2022 yang terdiri dari dua seri Sukuk Ijarah dengan jumlah sisa imbalan ijarah sebesar Rp 250,00 miliar yang dijamin dengan kesanggupan penuh (*full commitment*) (selanjutnya disebut “**Transaksi PUB 3**”) dengan rincian sebagai berikut:

- Sukuk Ijarah Seri A dengan jumlah sisa imbalan ijarah seri A sebesar Rp 125,00 miliar (selanjutnya disebut “**Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 – Seri A**”) dengan pembayaran sisa imbalan ijarah secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100,00% yang akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo sisa imbalan ijarah seri A, yaitu tanggal 2 Desember 2024 dengan cicilan imbalan ijarah sebesar Rp 12,88 miliar per tahun atau setara dengan 10,30% per tahun yang dibayarkan setiap tiga bulan sejak tanggal emisi, dimana tanggal pembayaran cicilan imbalan ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 2 Maret 2023, sedangkan pembayaran cicilan imbalan ijarah terakhir akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo, yaitu tanggal 2 Desember 2024.



- Sukuk Ijarah Seri B dengan jumlah sisa imbalan ijarah seri B sebesar Rp 125,00 miliar (selanjutnya disebut “**Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 – Seri B**”) dengan pembayaran sisa imbalan ijarah secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100,00% yang akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo sisa imbalan ijarah seri B, yaitu tanggal 2 Desember 2025 dengan cicilan imbalan ijarah sebesar Rp 13,25 miliar per tahun atau setara dengan 10,60% per tahun yang dibayarkan setiap tiga bulan sejak tanggal emisi, dimana tanggal pembayaran cicilan imbalan ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 2 Maret 2023, sedangkan pembayaran cicilan imbalan ijarah terakhir akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo, yaitu tanggal 2 Desember 2025.

Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 – Seri A dan Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 – Seri B selanjutnya secara bersama-sama disebut “**Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3**”.

Selanjutnya, dana hasil pelaksanaan Transaksi PUB 3 setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran sebagian utang pokok Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan serta dalam rangka keperluan modal kerja Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan dengan rincian sebagai berikut:

- Sebesar Rp16,37 miliar akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok Perseroan atas Perjanjian Kredit Sindikasi Nomor 31 tanggal 21 Desember 2018 yang terakhir kali diubah dengan Addendum VII Perjanjian Kredit Sindikasi Nomor 31 tanggal 25 Maret 2022, dengan rincian sebagai berikut:
 - Sebesar Rp 9,54 miliar akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok Perseroan di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “**BBNI**”).
 - Sebesar Rp 6,83 miliar akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok Perseroan di PT Bank Central Asia Tbk (selanjutnya disebut “**BBCA**”).
- Sebesar Rp 221,54 miliar akan dipinjamkan kepada entitas anak Perseroan dengan rincian sebagai berikut:
 - Sebesar Rp 29,93 miliar kepada PT Perkasalestari Utama (selanjutnya disebut “**PLU**”) yang selanjutnya akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok di PT Bank Victoria International Tbk (selanjutnya disebut “**BVIC**”), atas Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan Nomor 94 tanggal 27 April 2022.



- Sebesar Rp 73,61 miliar kepada PT Inti Gria Perdana (selanjutnya disebut “**IGP**”) yang selanjutnya akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok di PT Bank KB Bukopin Tbk (selanjutnya disebut “**BBKP**”) atas Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 27 tanggal 27 Mei 2015, Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 26 tanggal 24 Mei 2017, Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 28 tanggal 24 Mei 2017, Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 40 tanggal 27 Juni 2019 yang mana seluruh pinjaman berdasarkan akta-akta tersebut telah direstrukturisasi dan ditegaskan kembali dengan Addendum Perjanjian Kredit dengan Memakan Jaminan No. L/138/BUKI/ADD-PK-INST/IV/2020 tanggal 30 April 2020 dan terakhir kali diubah dengan Addendum Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. LII/113/BUKI/ADD-PK-INST/VII/2022 tanggal 28 Juli 2022.
- Sebesar Rp 38,00 miliar kepada PT Intiland Esperto (selanjutnya disebut “**IE**”) yang akan digunakan sebagai modal kerja, yaitu untuk biaya konstruksi dan infrastruktur proyek “Serenia Hills” di Jakarta Selatan dan proyek “South Grove” di Jakarta Selatan.
- Sebesar Rp 50,00 kepada PT Intiland Grande (selanjutnya disebut “**IG**”) akan digunakan sebagai modal kerja biaya konstruksi dan infrastruktur proyek “Graha Natura” di Surabaya, proyek “Tierra” di Surabaya, dan proyek “Amesta Living” di Surabaya.
- Sebesar Rp 30,00 kepada PT Taman Harapan Indah (selanjutnya disebut “**THI**”) akan digunakan sebagai modal kerja, yaitu untuk biaya konstruksi dan infrastruktur proyek “Aeropolis” di Tangerang dan proyek “Pantai Mutiara” di Jakarta Utara.

Apabila pinjaman telah dikembalikan oleh entitas anak kepada Perseroan, maka akan digunakan sebagai modal kerja oleh Perseroan yaitu untuk pembiayaan kebutuhan operasional sehari-hari, antara lain namun tidak terbatas untuk pembayaran gaji karyawan, pembayaran utang usaha, pembiayaan kegiatan operasional.

- Sisa penggunaan dana akan digunakan untuk modal kerja Perseroan yang akan digunakan untuk pembiayaan kebutuhan operasional sehari-hari, antara lain namun tidak terbatas untuk pembayaran gaji karyawan, pembayaran utang usaha, pembiayaan kegiatan operasional.

Guna menjamin pembayaran dari seluruh jumlah uang yang terutang dan wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada pemegang sukuk ijarah serta dalam rangka pemenuhan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan berdasarkan APHT, maka GFV telah memberikan jaminan atas Aset kepada pemegang sukuk ijarah berupa Aset melalui MEGA sebagai wali amanat, dimana keseluruhan nilai jaminan Aset atas Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Perseroan melalui GFV telah melakukan Transaksi Pemberian Jaminan Aset.



Dengan dilakukannya Transaksi PUB 3, maka Perseroan diharapkan dapat melakukan mitigasi risiko atas sumber pendanaan yang dimiliki Perseroan dengan lebih terstruktur, mengingat saat ini Perseroan telah memaksimalkan penggunaan sebagian besar kapasitas pinjaman yang dimiliki Perseroan atas Transaksi PUB 1 dan Transaksi PUB 2 sehingga Perseroan masih memiliki ketersediaan saldo kas dan setara kas yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk melakukan ekspansi maupun pengembangan usaha atas portofolio aset-aset Perseroan di masa yang akan datang.

Setelah Transaksi PUB 3 menjadi efektif, maka Perseroan akan memiliki tambahan pendanaan yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk lebih fokus dalam melakukan pelunasan sebagian utang pokok yang dimiliki oleh Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI. Dengan demikian, Perseroan nantinya dapat tetap menjaga ketersediaan saldo kas dan setara kas Perseroan yang dapat digunakan untuk kegiatan operasional lainnya ataupun aktivitas pendanaan lainnya di masa yang akan datang sehingga hal tersebut dapat memberikan keuntungan bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan di masa yang akan datang.

Transaksi Pemberian Jaminan Aset merupakan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi PUB 3. Dengan demikian, GFV sebagai salah satu entitas anak Perseroan berupaya untuk memberikan dukungan kepada Perseroan dalam membuka akses sumber pendanaan baru yang diyakini dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Transaksi PUB 3 dan Transaksi Pemberian Jaminan Aset merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Transaksi**".

Alasan dilakukannya Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah sebagai berikut:

- Dalam rangka pembayaran sebagian utang pokok Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan serta dalam rangka keperluan modal kerja Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan, maka Perseroan Transaksi PUB 3. Dana hasil pelaksanaan Transaksi PUB 3 setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI.
- Dengan dilakukannya Transaksi PUB 3, maka Perseroan diharapkan dapat melakukan mitigasi risiko atas sumber pendanaan yang dimiliki Perseroan dengan lebih terstruktur, mengingat saat ini Perseroan telah memaksimalkan penggunaan sebagian besar kapasitas pinjaman yang dimiliki Perseroan atas Transaksi PUB 1 dan Transaksi PUB 2 sehingga Perseroan masih memiliki ketersediaan saldo kas dan setara kas yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk melakukan ekspansi maupun pengembangan usaha atas portofolio aset-aset Perseroan di masa yang akan datang.



- Setelah Transaksi PUB 3 menjadi efektif, maka Perseroan akan memiliki tambahan pendanaan yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk lebih fokus dalam melakukan pelunasan sebagian utang pokok yang dimiliki oleh Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI. Dengan demikian, Perseroan nantinya dapat tetap menjaga ketersediaan saldo kas dan setara kas Perseroan yang dapat digunakan untuk kegiatan operasional lainnya ataupun aktivitas pendanaan lainnya di masa yang akan datang sehingga hal tersebut dapat memberikan keuntungan bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan di masa yang akan datang.
- Guna menjamin pembayaran dari seluruh jumlah uang yang terutang dan wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada pemegang sukuk ijarah serta dalam rangka pemenuhan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan berdasarkan APHT, maka GFV telah memberikan jaminan atas Aset kepada pemegang sukuk ijarah berupa Aset melalui MEGA sebagai wali amanat, dimana keseluruhan nilai jaminan Aset atas Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Perseroan melalui GFV telah melakukan Transaksi Pemberian Jaminan Aset.
- Transaksi Pemberian Jaminan Aset merupakan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi PUB 3. Dengan demikian, GFV sebagai salah satu entitas anak Perseroan berupaya untuk memberikan dukungan kepada Perseroan dalam membuka akses sumber pendanaan baru yang diyakini dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat bahwa GFV merupakan entitas anak Perseroan dengan kepemilikan sebesar 74,25% pada tanggal 30 Juni 2022 dan terdapat kesamaan pengurus Perseroan dan GFV, maka Transaksi Pemberian Jaminan Aset merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan” (selanjutnya disebut “**POJK 42/2020**”).

Selanjutnya, berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut “**KAP**”) Mirawati Sensi Idris (selanjutnya disebut “**MSI**”), jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp 5,80 triliun. Selanjutnya, berdasarkan APHT, keseluruhan nilai transaksi atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah sebesar Rp 300,00 miliar.

Dengan demikian, jumlah nilai transaksi dari Transaksi Pemberian Jaminan Aset tersebut mencerminkan kurang dari 20,00% ekuitas Perseroan per tanggal 30 Juni 2022, sehingga berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Transaksi Pemberian Jaminan Aset bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang “Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha”.

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi afiliasi, POJK 42/2020 mensyaratkan adanya laporan pendapat kewajaran atas transaksi tersebut, yang disiapkan oleh penilai independen.



Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Transaksi Pemberian Jaminan Aset tersebut, maka Perseroan menunjuk penilai independen, KR untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset.

Selanjutnya, Pendapat Kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset dan tidak dapat digunakan untuk kepentingan lainnya. Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Penjaminan atau mengambil tindakan tertentu atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset.

OBJEK TRANSAKSI PENDAPAT KEWAJARAN

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah transaksi dimana GFV telah memberikan jaminan atas Aset untuk kepentingan Perseroan kepada MEGA dengan keseluruhan nilai sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar.

MAKSUD DAN TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi Pemberian Jaminan Aset dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020.

Pendapat Kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang "Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal" tanggal 25 Mei 2020 (selanjutnya disebut "**POJK 35/2020**") serta Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut "**SPI**") 2018.

TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN

Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset dalam Laporan Pendapat Kewajaran diperhitungkan pada tanggal 30 Juni 2022. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset.

JENIS LAPORAN

Jenis Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset ini merupakan laporan terinci.



DATA DAN INFORMASI YANG DIGUNAKAN

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi, antara lain sebagai berikut:

1. Informasi Tambahan sehubungan dengan Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan;
2. Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset yang disusun oleh manajemen Perseroan;
3. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah direviu oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00060/2.1090/AK/03/0154/1/VIII/2022 tanggal 30 Agustus 2022;
4. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00502/2.1090/AU.1/03/0155-1/1/IV/2022 tanggal 26 April 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
5. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00551/2.1090/AU.1/03/0153-1/1/IV/2021 tanggal 29 April 2021 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian dan hal lain;
6. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00379/2.1090/AU.1/03/0154-2/1/III/2020 tanggal 24 Maret 2020 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
7. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00442/2.1090/AU.1/03/0154-1/1/III/2019 tanggal 26 Maret 2019 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
8. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 04390818SA tanggal 26 Maret 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
9. Laporan keuangan GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 yang telah direviu oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00059/2.1090/AK/03/0154/1/VII/2022 tanggal 15 Agustus 2022;
10. Laporan keuangan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00793/2.1090/AU.1/03/0155-1/1/IV/2022 tanggal 22 April 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;



11. Laporan keuangan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00689/2.1090/AU.1/03/0153-1/1/V/2021 tanggal 17 Mei 2021 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
12. Laporan keuangan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00755/2.1090/AU.1/03/0154-2/1/III/2020 tanggal 20 Maret 2020 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
13. Laporan keuangan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00799/2.1090/AU.1/03/0154-1/1/III/2019 tanggal 22 Maret 2019 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
14. Laporan keuangan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh KAP MSI sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 07670818SA tanggal 22 Maret 2018 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
15. Proforma laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sehubungan dengan Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan;
16. Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
17. Laporan penilaian Aset per 30 Juni 2022 yang disusun oleh KJPP Willson & Rekan (selanjutnya disebut “**WR**”) sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00298/2.0049-00/PI/03/0454/1/XI/2022 tanggal 3 November 2022;
18. APHT No 31;
19. APHT No 32;
20. APPSI III – 2022;
21. Akta Pengakuan atas Kewajiban Dalam Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Intiland Development Tahap III Tahun 2022 tanggal 11 November 2022 No. 10 yang dibuat oleh Notaris Dewantari Handayani, S.H, MPA;
22. Anggaran dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 14 tanggal 4 Agustus 2021 oleh Humbert Lie, S.H., S.E., M.Kn., Notaris di Jakarta untuk menyesuaikan anggaran dasar Perseroan dengan POJK No. 15/2020;
23. Anggaran dasar GFV yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 42 tanggal 11 Juni 2008 dari Notaris Irawati Njoto, S.H., Notaris di Jakarta mengenai perubahan seluruh anggaran dasar GFV yang disesuaikan dengan ketentuan Undang-undang No.40 tahun 2007 mengenai perseroan terbatas;



24. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Archied Noto Pradono dengan posisi sebagai Direktur, mengenai alasan, latar belakang, dan hal-hal lain yang terkait dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset;
25. Informasi mengenai rencana-rencana bisnis yang akan dilakukan oleh Perseroan di masa mendatang;
26. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset;
27. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
28. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
29. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia, dan Bloomberg;
30. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan; dan
31. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisis lain yang kami anggap relevan.

KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah kami telaah. Dalam melaksanakan analisis, kami bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. Kami telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan.



Kami tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi Pemberian Jaminan Aset. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi Pemberian Jaminan Aset dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan GFV berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan GFV.

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi Pemberian Jaminan Aset yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi Pemberian Jaminan Aset.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Transaksi Pemberian Jaminan Aset. Transaksi Pemberian Jaminan Aset akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Transaksi Pemberian Jaminan Aset yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi Pemberian Jaminan Aset ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi, serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran.



Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi Pemberian Jaminan Aset. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset mungkin berbeda.

Analisis Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap kesimpulan Pendapat Kewajaran.

TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Dalam menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset, KR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran.

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset, KR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran kesimpulan yang dihasilkan dari proses analisis Pendapat Kewajaran ini dan KR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penugasan No. KR/221017-001 tanggal 17 Oktober 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.



KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN (*SUBSEQUENT EVENTS*)

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, dari tanggal Pendapat Kewajaran, yaitu tanggal 30 Juni 2022, sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Pendapat Kewajaran, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*subsequent events*), yang secara signifikan dapat mempengaruhi Pendapat Kewajaran, kecuali kejadian penting sebagai berikut:

Dalam rangka pembayaran sebagian utang pokok Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan serta dalam rangka keperluan modal kerja Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan, maka Perseroan telah menandatangani APPSI III – 2022, dimana Perseroan telah melakukan Transaksi PUB 3 dengan rincian sebagai berikut:

- Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 – Seri A sebesar Rp 125,00 miliar dengan pembayaran sisa imbalan ijarah secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100,00% yang akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo sisa imbalan ijarah seri A, yaitu tanggal 2 Desember 2024 dengan cicilan imbalan ijarah sebesar Rp 12,88 miliar per tahun atau setara dengan 10,30% per tahun yang dibayarkan setiap tiga bulan sejak tanggal emisi, dimana tanggal pembayaran cicilan imbalan ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 2 Maret 2023, sedangkan pembayaran cicilan imbalan ijarah terakhir akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo, yaitu tanggal 2 Desember 2024.
- Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 – Seri B sebesar Rp 125,00 miliar dengan pembayaran sisa imbalan ijarah secara penuh (*bullet payment*) sebesar 100,00% yang akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo sisa imbalan ijarah seri B, yaitu tanggal 2 Desember 2025 dengan cicilan imbalan ijarah sebesar Rp 13,25 miliar per tahun atau setara dengan 10,60% per tahun yang dibayarkan setiap tiga bulan sejak tanggal emisi, dimana tanggal pembayaran cicilan imbalan ijarah pertama akan dilakukan pada tanggal 2 Maret 2023, sedangkan pembayaran cicilan imbalan ijarah terakhir akan dilakukan pada tanggal jatuh tempo, yaitu tanggal 2 Desember 2025.

PENDEKATAN DAN PROSEDUR PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI PEMBERIAN JAMINAN ASET

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Transaksi Pemberian Jaminan Aset.



I. ANALISIS TRANSAKSI PEMBERIAN JAMINAN ASET

Berdasarkan pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset sebagaimana diuraikan di atas, analisis Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah sebagai berikut:

I.A. Identifikasi dan Analisis Hubungan antara Pihak-pihak yang Bertransaksi

I.A.1. PT Intiland Development Tbk

Dalam Transaksi Pemberian Jaminan Aset, Perseroan merupakan entitas induk GFV dengan kepemilikan efektif sebesar 74,25%, dimana GFV merupakan pihak yang telah memberikan jaminan atas Aset untuk kepentingan Perseroan kepada MEGA dengan keseluruhan nilai sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar. Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham, dan kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

I.A.1.a. Latar Belakang

Perseroan didirikan berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967, berhubungan dengan Undang-undang No. 11 tahun 1970, berdasarkan akta No. 118 tanggal 10 Juni 1983, dari Kartika Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta dengan nama PT Wisma Dharmala Sakti. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-6668-HT.01.01Th.83 tanggal 10 Oktober 1983 dan telah didaftarkan dalam buku register di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat berturut-turut No. 1183/1983 Not dan No. 1184/1983 Not serta telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 1102 dari Berita Negara Republik Indonesia No. 104 tanggal 30 Desember 1983.

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan akta dari Notaris Humbert Lie, S.H., S.E., M.Kn., No. 14 tanggal 4 Agustus 2021 untuk menyesuaikan anggaran dasar Perseroan dengan POJK No. 15/2020. Akta perubahan ini telah dicatatkan ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AHA.01.03-0435816 tanggal 9 Agustus 2021.

Perseroan memiliki kantor pusat di Intiland Tower, Penthouse Floor, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 32, Jakarta 10220.



I.A.1.b. Manajemen

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Sinarto Dharmawan
Wakil Komisaris Utama	:	Lennard Ho Kian Guan
Komisaris	:	Jahja Asikin
Komisaris Independen	:	Thio Gwan Po Micky
Komisaris Independen	:	Friso Palilingan

Direksi

Direktur Utama	:	Hendro Santoso Gondokusumo
Wakil Direktur Utama	:	Utama Gondokusumo
Wakil Direktur Utama	:	Suhendro Prabowo
Direktur	:	Perry Yoranouw
Direktur	:	Ping Handayani Hanli
Direktur	:	Archied Noto Pradono
Direktur	:	Permadi Indra Yoga

I.A.1.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham Perseroan berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

(Dalam Rupiah)			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal
PT CGS-CIMB Sekuritas Indonesia	1.635.997.464	15,78%	408.999.366.000
CIMB Securities (Singapore) Pte. Ltd	1.556.028.500	15,01%	389.007.125.000
PT Bina Yatra Sentosa	1.240.489.375	11,97%	310.122.343.750
Bali Private Villa (S) Pte. Ltd.	775.911.150	7,49%	193.977.787.500
Sinarto Dharmawan	219.686.114	2,12%	54.921.528.500
Jahja Asikin	219.683.834	2,12%	54.920.958.500
Ping Handayani Hanli	219.683.834	2,12%	54.920.958.500
Suhendro Prabowo	219.683.834	2,12%	54.920.958.500
Lennard Ho Kian Guan	131.414.417	1,27%	32.853.604.250
PT Graha Intan Mandiri	1.590.267	0,02%	397.566.750
Masyarakat lainnya (dibawah 5%)	4.145.685.396	39,99%	1.036.421.349.000
Jumlah	10.365.854.185	100,00%	2.591.463.546.250

I.A.1.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan Perseroan terutama meliputi bidang usaha pembangunan dan persewaan perkantoran. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak 1 Oktober 1987 dengan aktivitas utamanya adalah industri real estat.



I.A.1.e. Kegiatan Operasional dan Prospek Usaha

Ruang lingkup kegiatan Perseroan terutama meliputi bidang usaha pembangunan dan persewaan perkantoran. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak 1 Oktober 1987 dengan aktivitas utamanya adalah industri real estat.

Pada saat ini, Perseroan menjalankan bisnis secara terintegrasi sebagai pemilik, pengembang, dan pengelola dari real estat dengan segmen yang mencakup pengembangan kawasan perumahan, *mixed-use*, dan *high rise*, kawasan industri, dan properti investasi. Perseroan memiliki model bisnis pengembangan properti terintegrasi, dari akuisisi dan pembelian lahan, desain dan pembangunan, hingga manajemen proyek, penjualan, penyewaan komersial dan pemasaran, dan juga pengoperasian dan pengelolaan superblok, ritel, perkantoran dan apartemen hunian melalui entitas anak maupun entitas asosiasi.

Kegiatan usaha Perseroan dan entitas anak memiliki keterkaitan, dimana Perseroan adalah entitas induk yang merupakan *holding company* sehingga sebagian besar kegiatan usaha Perseroan dilakukan melalui entitas anak. Perseroan membagi kegiatan usaha ke dalam empat segmen portofolio utama, yaitu pengembangan kawasan *mixed-use* dan *high rise*, kawasan hunian, kawasan industri, dan properti investasi di seputaran wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi (Jabodetabek), serta di Surabaya dan sekitarnya. Dari segi pendapatan usaha, Perseroan dan entitas anak membukukan pendapatan usaha yang berasal dari penjualan real estat dan pendapatan usaha berulang (*recurring income*) atas usaha sewa perkantoran, usaha pengembangan jaringan hotel, dan pengelolaan lapangan golf serta fasilitas olahraga di sejumlah kota di Indonesia.

Adapun berbagai proyek yang dikerjakan oleh Perseroan yang sudah tersebar di berbagai lokasi yaitu, Jakarta serta Surabaya dan sekitarnya. Jenis proyek yang telah selesai dikerjakan oleh Perseroan mencakup berbagai jenis properti seperti perumahan, gedung perkantoran, apartemen yang dilengkapi dengan ritel, hotel, golf, dan kawasan industri.



Sebagai pengembang real estat dan properti, empat segmen usaha yang dimiliki oleh Perseroan, yaitu sebagai berikut:

- Pengembangan *Mixed-Use & High Rise*

Latar belakang pengembangan *mixed-use & high rise* adalah memberikan solusi yang nyaman di tengah kehidupan kota metropolitan yang sibuk. Segmen ini merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang terdiri dari pengembangan beberapa produk properti dalam sebuah proyek, antara lain perpaduan antara produk apartemen, perkantoran, retail, dan hotel. Perseroan saat ini fokus untuk mengembangkan proyek *mixed-use & high-rise* di Jakarta dan Surabaya. Beberapa proyek yang sedang dikembangkan saat ini di Jakarta antara lain Fifty Seven Promenade, SQ Res, South Quarter, Aeropolis, 1Park Avenue, dan Regatta. Sementara itu proyek-proyek *mixed-use & high-rise* yang sedang dikembangkan di Surabaya antara lain adalah Praxis, Spazio Tower, Sumatra 36, Graha Golf, The Rosebay dan Tierra.

- Proyek Perumahan

Segmen perumahan merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang terdiri dari pengembangan kawasan hunian perumahan, baik untuk rumah tapak maupun hunian vertikal dengan ketinggian rendah. Perseroan saat ini fokus untuk mengembangkan proyek perumahan di Jakarta, Tangerang, dan Surabaya. Saat ini ada 9 proyek perumahan yang sedang dikembangkan Perseroan meliputi Serenia Hills, 1Park Homes, South Grove dan Pinang Residence di Jakarta. Sedangkan, proyek perumahan yang sedang dikembangkan di Tangerang adalah Talaga Bestari dan Magnolia Residence. Sementara itu, proyek perumahan yang sedang dikembangkan di Surabaya adalah Graha Famili, Graha Natura, dan Amesta Living.

- Kawasan Industri

Segmen kawasan industri merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang fokus untuk mengembangkan dan mengelola kawasan industri. Saat ini, Perseroan fokus terhadap pengembangan kawasan industri Ngoro Industrial Park di daerah Mojokerto, Jawa Timur. Perseroan juga memiliki rencana jangka panjang untuk mengembangkan proyek kawasan industri lainnya di Jawa Timur dan Jawa Tengah.



- Properti Investasi

Perseroan memiliki keyakinan untuk meningkatkan nilai perusahaan di masa depan dengan meningkatkan pendapatan dari pengembangan dan pendapatan berkelanjutan. Upaya meningkatkan porsi pendapatan berkelanjutan ditempuh Perseroan melalui beragam bentuk investasi properti yang menjadi salah satu faktor pendorong pertumbuhan kinerja secara signifikan. Segmen pendapatan usaha (*recurring income*) merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang terdiri dari penyewaan area perkantoran, pengelolaan sarana olahraga dan fasilitas, penyewaan gudang, ruko, asrama, dan pengelolaan limbah di kawasan industri dan pendapatan berulang dari kegiatan usaha lainnya.

Perseroan saat ini telah memiliki proyek yang menghasilkan pendapatan berulang di Jakarta, Tangerang, Surabaya dan Mojokerto. Proyek *recurring income* yang telah berjalan di Jakarta antara lain adalah pendapatan sewa perkantoran, kawasan industri, pengelolaan lapangan golf dan sarana olahraga, serta ritel. Selain proyek tersebut, Perseroan memiliki beberapa proyek *recurring income* lainnya yang merupakan proyek kerjasama dengan para mitra strategis.

- Pengelolaan Lapangan Golf dan Klub Olahraga

Kehidupan di metropolitan yang selalu sibuk mempengaruhi gaya hidup sebagian besar orang yang tinggal di dalamnya. Hal ini memberikan peluang bagi Perseroan untuk mengakomodasi gaya hidup masyarakat perkotaan dengan menawarkan beragam fasilitas berkonsep *one stop sportainment* yang ditujukan bagi para anggota keluarga mulai dari anak-anak, remaja, orang dewasa demi mewujudkan sebuah kehidupan yang nyaman dan berkualitas. Dikelola oleh Perseroan, fasilitas unggulan ini tersedia di Jakarta, Tangerang, dan Surabaya.

Dengan adanya pengalaman Perseroan lebih dari 45 tahun pada bidang bisnis properti serta kepiawaian dalam mengembangkan produk premium yang unik yang menjadi *trend-setter* serta adanya beragam produk yang dikembangkan sehingga tidak terkonsentrasi pada satu jenis pengembangan saja, memberikan prospek terhadap Perseroan untuk tidak terlibat dalam kompetisi langsung dengan kompetitor agar dapat memenuhi permintaan yang beragam dari masyarakat.



Di masa yang akan datang, Perseroan berusaha keras untuk lebih jeli dalam melihat persoalan dan menangkap setiap peluang yang ada. Perseroan secara terus-menerus mengevaluasi setiap kebijakan dan strategi yang diterapkan, menakar ulang setiap kekuatan yang dimiliki, serta mencari terobosan-terobosan terbaik sebagai solusi. Berani menerapkan cara-cara baru yang inovatif dengan tetap memegang prinsip kehati-hatian menjadi jalan terbaik untuk menyesuaikan dengan perubahan dan keinginan masyarakat. Di masa penuh tantangan tersebut terdapat beberapa segmen pengembangan properti yang mulai membukukan pertumbuhan, khususnya pada segmen pengembangan kawasan perumahan. Segmen properti ini secara berangsur-angsur mulai kembali bergerak sejak pertengahan tahun 2021. Dukungan pemerintah melalui stimulus kebijakan yang diluncurkan terbukti mampu mendorong pertumbuhan kembali sektor properti.

Sinyal positif ini memberikan hal positif terhadap pasar properti nasional. Sejumlah lembaga riset, asosiasi, dan pelaku usaha memproyeksikan sektor properti akan mampu tumbuh kembali tahun ini. Pertumbuhan ini selain didorong oleh meningkatkan kebutuhan dan investasi masyarakat, juga ditopang oleh sejumlah stimulus kebijakan pemerintah dari sisi perpajakan, maupun tingkat suku bunga perbankan. Mempertimbangkan fakta-fakta ini, Perseroan percaya sektor properti akan kembali bertumbuh. Perseroan juga telah mengantisipasi perubahan-perubahan ini melalui sejumlah strategi kebijakan yang akan dijalankan pada tahun 2022, antara lain sebagai berikut:

- Perseroan akan tetap menjalankan kebijakan manajemen yang konservatif. Perseroan mengkaji ulang semua langkah dan strategi, serta target-target yang ditetapkan. Pandemi Covid-19 membawa perubahan signifikan ke pasar properti nasional, termasuk perubahan yang terjadi pada target pasar yang dimiliki Perseroan. Perseroan memilih untuk menempuh langkah ekstra hati-hati terhadap setiap investasi dan keputusan ekspansi dalam pengembangan baru. Perseroan mengatur ulang secara lebih hati-hati terhadap setiap keputusan dan melakukan analisa secara mendalam untuk penggunaan semua sumber daya perusahaan. Perseroan membangun kesadaran bersama di semua level karyawan dalam menghadapi tantangan dan perubahan pasar yang terjadi.
- Sebagai upaya meminimalisir setiap risiko, Perseroan memilih fokus pada pengembangan di proyek-proyek yang telah berjalan. Rencana ekspansi proyek baru, khususnya di segmen pengembangan *mixed-use* dan *high rise* ditunda untuk sementara. Prioritas Perseroan lebih terfokus pada upaya untuk meningkatkan penjualan persediaan atau stok produk di proyek-proyek yang ada seperti perumahan, pergudangan, dan apartemen. Upaya-upaya tersebut dijalankan dengan prinsip kehati-hatian dengan menjalankan praktik manajemen risiko secara ketat pada setiap rencana strategis.



- Perseroan melakukan penjualan aset non-produktif agar dapat lebih fokus dalam pengembangan bisnis inti. Hasil dari penjualan aset non-produktif tersebut juga digunakan untuk menurunkan utang bank serta untuk pembiayaan kebutuhan operasional Perseroan. Perseroan juga secara terus-menerus berupaya menjaga arus kas untuk menopang operasional dan kegiatan usaha.
- Perseroan kebiasaan pada masyarakat dan konsumen menjadi permasalahan sekaligus tantangan penting bagi Perseroan. Sejumlah langkah penting dijalankan guna menyesuaikan dengan perubahan yang terjadi di pasar. Perseroan juga terus mengeksplorasi tanpa henti setiap peluang dan inovasi untuk memastikan operasional usaha tetap berjalan serta sebagai upaya untuk mendukung terciptanya nilai tambah bagi perusahaan.
- Perseroan juga berupaya memberikan kesempatan seluas-luasnya untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan pekerjaan dengan membangun iklim inovasi melalui kegiatan kompetisi yang digelar secara rutin sebagai salah satu cara yang ditempuh untuk memupuk lahirnya terobosan dan inovasi baru.

I.A.2. PT Grande Family View

Dalam Transaksi Pemberian Jaminan Aset, GFV merupakan pihak yang telah memberikan jaminan atas Aset untuk kepentingan Perseroan kepada MEGA dengan keseluruhan nilai sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, pada tanggal 30 Juni 2022, GFV merupakan entitas anak Perseroan dengan kepemilikan efektif sebesar 74,25%. Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham dan kegiatan usaha GFV adalah sebagai berikut:

I.A.2.a. Latar Belakang

GFV didirikan berdasarkan Akta No. 35 tanggal 2 Juli 1993, dari Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-1220.HT.01.01.Th.94 tanggal 27 Januari 1994, serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 75 tanggal 20 September 1994 Tambahan No. 7009.

Anggaran dasar GFV telah beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 42 tanggal 11 Juni 2008 dari Notaris Irawati Njoto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta mengenai perubahan seluruh anggaran dasar GFV yang disesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 mengenai perseroan terbatas. Akta perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-40049.AHA.01.02 tanggal 10 Juli 2008 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 92 tanggal 14 November 2008.



GFV memiliki kantor pusat di Spazio Lantai 8, Jalan Mayjend. Yono Soewoyo Kavling 3, Surabaya 60226.

I.A.2.b. Manajemen

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi GFV pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Hendro Santoso Gondokusumo
Komisaris : Tjokro Saputrajaya

Direksi

Direktur Utama : Sinarto Dharmawan
Wakil Direktur Utama : Hartanto Saputrajaya Nyoto
Direktur : Happy Gunawarman
Direktur : Simon Joseph Wirawan

I.A.2.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham GFV berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

(Dalam Rupiah)			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal
PT Intiland Grande	9.600	75,00%	9.600.000.000
PT Sinergi Sukses Bersama	3.200	25,00%	3.200.000.000
Jumlah	12.800	100,00%	12.800.000.000

I.A.2.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha GFV terutama bergerak dalam bidang pembangunan dan pengusahaan real estat, pertokoan, pemukiman, dan lapangan golf dengan lokasi di Surabaya. Pada saat ini, GFV memiliki proyek Perumahan Graha Famili, Kondominium Graha Famili, Golf Graha Famili, Ruko Graha Famili, dan Apartemen The Rosebay.



I.A.3. PT Bank Mega Tbk

Dalam Transaksi Pemberian Jaminan Aset, MEGA merupakan pihak yang telah menerima jaminan atas Aset dari GFV untuk kepentingan Perseroan dengan keseluruhan nilai sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, MEGA merupakan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham dan kegiatan usaha MEGA adalah sebagai berikut:

I.A.3.a Latar Belakang

PT Bank Mega Tbk didirikan di negara Republik Indonesia berdasarkan akta pendirian No. 32 tanggal 15 April 1969 yang kemudian diubah dengan akta tanggal 26 November 1969 No. 47, kedua akta tersebut dibuat di hadapan Notaris Oe Siang Djie, Notaris di Surabaya. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. J.A 5/8/1 tanggal 16 Januari 1970 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 55 pada Berita Negara Republik Indonesia No. 13.

Anggaran dasar MEGA telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir dilakukan dengan Akta Notaris Dharma Akhyuzi, S.H., No. 17 tanggal 23 Maret 2022 mengenai perubahan modal ditempatkan dan disetor. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0195605 tanggal 23 Maret 2022. Perubahan ini juga telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0057461.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 23 Maret 2022.

MEGA berkantor pusat di Menara Bank Mega, Jalan Kapten Tendean Kavling 12-14A, Jakarta 12790.



I.A.3.b. Manajemen

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi MEGA pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Chairul Tanjung
Wakil Komisaris Utama	:	Yungky Setiawan
Komisaris Independen	:	Achjadi Ranuwisatra
Komisaris Independen	:	Lambock V. Nahattands

Direksi

Direktur Utama	:	Kostaman Thayib
Direktur Kredit	:	Madi D. Lazuardi
Direktur Treasuri dan <i>International Banking</i>	:	Martin Mulwanto
Direktur Risiko	:	Indivara Erni
Direktur Kepatuhan dan Sumber Daya Manusia	:	Yuni Lastianto
Direktur <i>Consumer Banking</i>	:	Lay Diza Larentie
Direktur Operasi dan Teknologi Informasi	:	C. Guntur Triyudianto

I.A.3.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham MEGA berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebagai berikut:

(Dalam Rupiah)			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal
PT Mega Corpora	6.811.830.514	58,02%	3.405.915.257.000
Publik - masing-masing dibawah 5%	4.929.092.851	41,98%	2.464.546.425.500
Jumlah	11.740.923.365	100,00%	5.870.461.682.500

I.A.3.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha MEGA adalah menjalankan kegiatan umum perbankan. MEGA memperoleh izin usaha sebagai bank umum berdasarkan Surat keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. D.15.6.5.48 tanggal 14 Agustus 1969. Pada tanggal 2 Agustus 2000, MEGA memperoleh izin untuk menyelenggarakan kegiatan usaha sebagai wali amanat dari Badan Pengawas Pasar Modal – Lembaga Keuangan. MEGA juga memperoleh izin untuk menjalankan aktivitas sebagai bank devisa berdasarkan surat keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 3/1/KEP/DGS/2001 tanggal 31 Januari 2001. MEGA mulai beroperasi secara komersil sejak tahun 1969.



I.B. Analisis Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Transaksi Pemberian Jaminan Aset

I.B.1. APHT No. 31

Pada tanggal 23 Desember 2022, GFV dan MEGA telah menandatangani APHT No. 31 sehubungan dengan Transaksi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam APHT No. 31 adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan APHT No. 31 adalah GFV dan MEGA.

- Objek dan Nilai Transaksi

Objek transaksi berdasarkan APHT No. 31 adalah transaksi dimana GFV telah memberikan jaminan atas Aset 1 dan Aset 2 untuk kepentingan Perseroan kepada MEGA dengan nilai sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 215,00 miliar.

I.B.2. APHT No. 32

Pada tanggal 23 Desember 2022, GFV dan MEGA telah menandatangani APHT No. 32 sehubungan dengan Transaksi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam APHT No. 32 adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan APHT No. 32 adalah GFV dan MEGA.

- Objek dan Nilai Transaksi

Objek transaksi berdasarkan APHT No. 32 adalah transaksi dimana GFV telah memberikan jaminan atas Aset 3 untuk kepentingan Perseroan kepada MEGA dengan nilai sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 85,00 miliar.



I.C. Analisis atas Manfaat dan Risiko dari Transaksi Pemberian Jaminan Aset

Manfaat Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah sebagai berikut:

- Dalam rangka pembayaran sebagian utang pokok Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan serta dalam rangka keperluan modal kerja Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan, maka Perseroan Transaksi PUB 3. Dana hasil pelaksanaan Transaksi PUB 3 setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI.
- Dengan dilakukannya Transaksi PUB 3, maka Perseroan diharapkan dapat melakukan mitigasi risiko atas sumber pendanaan yang dimiliki Perseroan dengan lebih terstruktur, mengingat saat ini Perseroan telah memaksimalkan penggunaan sebagian besar kapasitas pinjaman yang dimiliki Perseroan atas Transaksi PUB 1 dan Transaksi PUB 2 sehingga Perseroan masih memiliki ketersediaan saldo kas dan setara kas yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk melakukan ekspansi maupun pengembangan usaha atas portofolio aset-aset Perseroan di masa yang akan datang.
- Setelah Transaksi PUB 3 menjadi efektif, maka Perseroan akan memiliki tambahan pendanaan yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk lebih fokus dalam melakukan pelunasan sebagian utang pokok yang dimiliki oleh Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI. Dengan demikian, Perseroan nantinya dapat tetap menjaga ketersediaan saldo kas dan setara kas Perseroan yang dapat digunakan untuk kegiatan operasional lainnya ataupun aktivitas pendanaan lainnya di masa yang akan datang sehingga hal tersebut dapat memberikan keuntungan bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan di masa yang akan datang.
- Guna menjamin pembayaran dari seluruh jumlah uang yang terutang dan wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada pemegang sukuk ijarah serta dalam rangka pemenuhan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan berdasarkan APHT, maka GFV telah memberikan jaminan atas Aset kepada pemegang sukuk ijarah berupa Aset melalui MEGA sebagai wali amanat, dimana keseluruhan nilai jaminan Aset atas Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Perseroan melalui GFV telah melakukan Transaksi Pemberian Jaminan Aset.



- Transaksi Pemberian Jaminan Aset merupakan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi PUB 3. Dengan demikian, GFV sebagai salah satu entitas anak Perseroan berupaya untuk memberikan dukungan kepada Perseroan dalam membuka akses sumber pendanaan baru yang diyakini dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang.

Risiko Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah sebagai berikut:

- Apabila pada saat jatuh tempo, Perseroan tidak dapat melakukan pembayaran atas Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 tersebut, maka Perseroan dan GFV mungkin akan berpotensi kehilangan Aset yang dijadikan jaminan dalam Transaksi.



II. ANALISIS KUALITATIF ATAS TRANSAKSI PEMBERIAN JAMINAN ASET

II.A. PT Grande Family View

II.A.1. Latar Belakang

GFV didirikan berdasarkan Akta No. 35 tanggal 2 Juli 1993, dari Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-1220.HT.01.01.Th.94 tanggal 27 Januari 1994, serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 75 tanggal 20 September 1994 Tambahan No. 7009.

Anggaran dasar GFV telah beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 42 tanggal 11 Juni 2008 dari Notaris Irawati Njoto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta mengenai perubahan seluruh anggaran dasar GFV yang disesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 mengenai perseroan terbatas. Akta perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-40049.AHA.01.02 tanggal 10 Juli 2008 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 92 tanggal 14 November 2008.

GFV memiliki kantor pusat di Spazio Lantai 8, Jalan Mayjend. Yono Soewoyo Kavling 3, Surabaya 60226.

II.A.2. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha GFV terutama bergerak dalam bidang pembangunan dan pengusahaan real estat, pertokoan, pemukiman, dan lapangan golf dengan lokasi di Surabaya. Pada saat ini, GFV memiliki proyek Perumahan Graha Famili, Kondominium Graha Famili, Golf Graha Famili, Ruko Graha Famili, dan Apartemen The Rosebay.

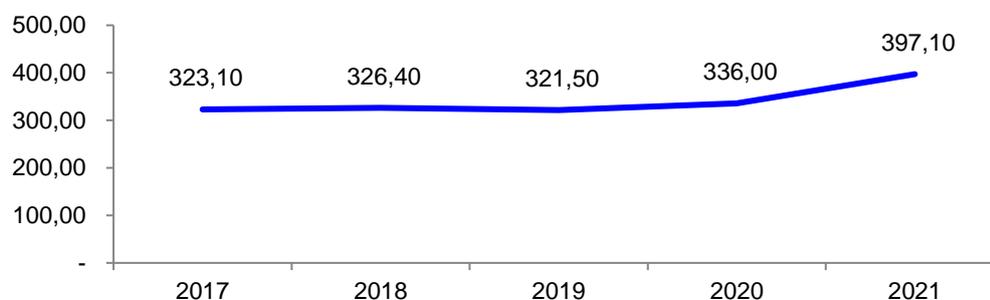


II.B. Tinjauan Industri Properti

II.B.1. Tinjauan Industri Properti di Dunia

Industri properti merupakan salah satu industri terbesar di dunia. Hal ini terlihat dari harga properti yang mengalami peningkatan pada setiap tahunnya. Sektor-sektor penting dalam industri properti antara lain meliputi sektor perumahan/real estat, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, perhotelan, serta kawasan industri.

Harga Jual Rata-rata Rumah di Amerika Serikat (AS) Tahun 2017 – 2021 (Dalam ribuan USD)



Sumber: Statista

Berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, rata-rata harga rumah di AS pada tahun 2017 – 2020 telah mengalami peningkatan dengan tingkat pertumbuhan tahunan majemuk (CAGR) sebesar 1,31% dan senantiasa mengalami pertumbuhan sampai dengan tahun 2021 sebesar USD 61,10 ribu atau setara dengan 18,18% dibandingkan dengan tahun 2020.

Rumah Terjual di Amerika Serikat di Kisaran Harga Tertentu Periode Januari - Mei 2022

Bulan	Kisaran Harga				
	200 - 299	300 - 399	400 - 499	500 - 749	>750
Januari	7	21	14	19	7
Februari	11	21	14	17	8
Maret	8	22	12	18	8
April	5	14	14	15	8
Mei	6	18	16	14	9

Sumber: United States Census Bureau



Menurut data yang dipublikasikan oleh United States Census Bureau, jumlah rumah di Amerika Serikat di kisaran harga USD 300,00 ribu sampai dengan USD 399,00 ribu merupakan kisaran harga dengan penjualan rumah baru terbanyak di Amerika Serikat pada bulan Januari, Februari, Maret, April, dan Mei dengan penjualan rumah baru masing-masing sebanyak 21, 21, 22, 14, dan 18 rumah.

**Indeks Pertumbuhan Harga Rumah di Dunia
Triwulan I/2022**

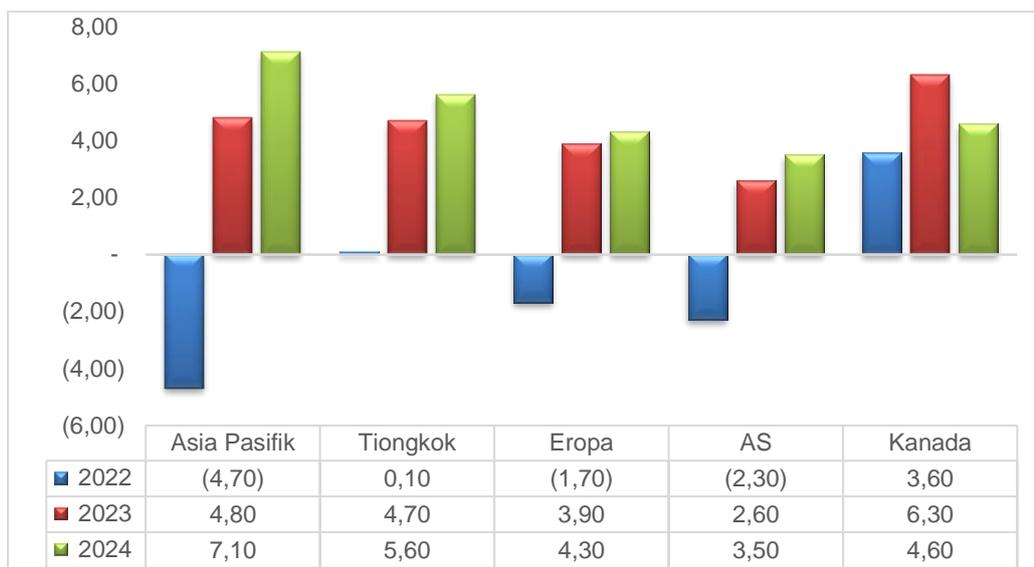
Keterangan	%
Turki	110,00
Republik Ceko	25,90
Slovakia	22,10
Estonia	20,40
Belanda	19,50
Hungaria	19,40
Islandia	19,10
Amerika Serikat	18,80
Kanada	18,40
Latvia	16,50
Jersey	16,20
Ukraina	15,90
Australia	15,80
Slovenia	15,70
Irlandia	15,20
Selandia Baru	13,60
Israel	13,30
Swedia	12,80
Jerman	12,50
Austria	12,40
Makedonia Selatan	12,40
Polandia	12,10
Portugal	12,10
Luksemburg	12,10
Korea Selatan	11,10

Sumber: Knight Frank Research - Global Price Index Q1/2022

Menurut data yang dipublikasikan oleh Knight Frank Research, pada triwulan I/2022, rata-rata harga rumah di dunia mengalami kenaikan sebesar 19,73% dimana, Turki memberikan kontribusi terbesar terhadap indeks pertumbuhan harga rumah yaitu sebesar 110,00% yang kemudian diikuti oleh Republik Ceko, Slovakia, Estonia, Belanda, dan Hungaria dengan kontribusi masing-masing sebesar 25,90%, 22,10%, 20,40%, 19,50%, dan 19,40%.



Pertumbuhan Sewa Ruang Kantor di Dunia
Tahun 2022 – 2024
(dalam %)



Sumber: Statista

Pandemi Covid-19 telah menyebabkan perubahan siklus dan struktural besar pada sektor real estat perkantoran. Dengan meningkatnya pangsa bisnis yang memperkenalkan opsi untuk bekerja dari rumah, sewa real estat kantor di wilayah tertentu di seluruh dunia diproyeksikan mengalami penurunan jangka pendek pada tahun 2022 yang kemudian mengalami pemulihan pertumbuhan pada tahun 2023 – 2024. Selanjutnya, berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, wilayah dengan penurunan sewa perkantoran terendah yaitu antara lain Asia Pasifik, AS, dan Eropa masing-masing sebesar -4,70%, -2,30%, dan -1,70%. Namun demikian pada tahun 2023, wilayah Kanada, Asia Pasifik, Tiongkok, dan Eropa sudah menunjukkan pertumbuhan yang signifikan yaitu masing-masing sebesar 6,30%, 4,80%, 4,70%, dan 3,90%. Sedangkan, untuk tahun 2024 wilayah Asia Pasifik dan Tiongkok masih mempertahankan posisi tertinggi terkait pertumbuhan sewa kantor dengan masing-masing tingkat pertumbuhan sebesar 7,10% dan 5,60% yang diikuti oleh Kanada dan Eropa masing-masing sebesar 4,60% dan 4,30%.



Menurut laporan yang dipublikasikan oleh Grand View Research yang berjudul *Real Estate Market Growth & Trends*, ukuran pasar real estat di dunia pada tahun 2030 diproyeksikan mencapai USD 5,85 triliun dengan CAGR sebesar 5,20% dari tahun 2022. Ekspansi ekonomi yang cepat di negara-negara berkembang seperti India, Tiongkok, dan Afrika terus berdampak terhadap perkembangan sektor properti dimana ada beragam properti maupun kondominium yang dibeli, dijual, dan disewakan untuk keperluan bisnis maupun rumah tangga pribadi. Selanjutnya adanya pertumbuhan urbanisasi sebagai akibat dari migrasi terus mendorong pertumbuhan pasar sehingga segmen properti residensial diproyeksikan akan mencapai USD 2,21 triliun dimana preferensi yang lebih tinggi untuk kepemilikan rumah berada di kalangan milenial sehingga diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap sektor properti di dunia.

II.B.2. Tinjauan Industri Properti di Indonesia

Industri properti di Indonesia merupakan salah satu sektor industri yang memberikan kontribusi signifikan bagi pertumbuhan ekonomi, hal ini disebabkan industri properti saling terkait dengan industri-industri lainnya, misalnya industri bahan baku bangunan, konstruksi, logistik, bidang jasa, maupun industri keuangan serta perbankan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pertumbuhan industri properti yang tinggi berdampak terhadap pendapatan domestik bruto nasional serta ketersediaan lapangan pekerjaan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Lembaga Manajemen Aset Negara dalam laporannya yang berjudul *Property Market Report Q1/2022*, pada bulan Februari 2022, KPR dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) mengalami peningkatan menjadi sebesar 10,20% dibandingkan dengan bulan Februari 2021. Peningkatan tersebut terutama disebabkan oleh pengambilan kepemilikan rumah tinggal tipe rumah di atas tipe 70 terutama di daerah Jakarta dan Banten. Selain itu, sektor kredit konstruksi juga mengalami peningkatan sebesar 1,20% pada bulan Februari 2022, dimana peningkatan terjadi pada sub sektor konstruksi gedung perkantoran di Jakarta. Sementara itu, pada bulan Maret 2022, kredit konstruksi mengalami penurunan sebesar 0,10% yang disebabkan oleh penurunan di sub sektor konstruksi bangunan elektrikal, sedangkan pada kredit real estat mengalami peningkatan sebesar 4,60% yang didorong oleh peningkatan penyaluran kredit real estat gedung pusat perbelanjaan di Jakarta.



- Perkembangan Permintaan Properti Komersial

**Pertumbuhan Triwulan Indeks Permintaan Properti Komersial
Wilayah Jakarta, Bodebek, Banten, Bandung, dan Makasar
Tahun 2021 dan Q1/2022**

Keterangan	2021				2022	(Dalam %)
	I	II	III	IV	I	
	Sewa:					
Perkantoran	(0,45)	(0,50)	(0,52)	0,55	(0,06)	
Ritel	0,84	(0,25)	(0,05)	0,07	0,24	
Apartemen	3,55	7,19	(4,31)	18,40	(1,40)	
Jual:						
Perkantoran	(0,64)	(0,48)	(0,07)	12,93	(0,06)	
Ritel	0,00	0,00	0,00	(0,01)	(0,06)	
Hotel	(0,14)	7,42	(11,21)	103,83	(8,80)	
Lahan Industri	0,12	0,01	0,20	0,12	0,51	
Convention hall	56,61	1,84	(14,81)	48,10	(3,44)	
Warehouse complex	0,01	0,01	0,02	0,03	0,02	

Sumber: Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Triwulan I-2022, Bank Indonesia

Berdasarkan data yang diperoleh dari Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia (BI), permintaan properti komersial pada triwulan I/2022 menunjukkan peningkatan secara triwulanan dimana indeks PPKOM tercatat mengalami pertumbuhan sebesar 1,19% dibandingkan dengan triwulan IV/2021 yang dipicu oleh perbaikan permintaan pada segmen lahan industri dan segmen *warehouse complex* khususnya di wilayah Jabodetabek sejalan dengan adanya *recovery* serta ekspansi bisnis oleh perusahaan yang bergerak di bidang manufaktur dan *data center* dari dalam negeri, Korea, dan Tiongkok.

Selanjutnya pada kategori sewa perkantoran dan apartemen, indeks permintaan properti komersial pada triwulan I/2022 mengalami penurunan masing-masing sebesar 0,61 poin dan 19,80 poin. Penurunan kinerja ini disebabkan oleh permintaan pada segmen *convention hall* yang tidak setinggi triwulan IV/2021 dan khususnya segmen hotel yang cenderung mengalami penurunan pada awal tahun sejalan dengan pola historis bisnis selama tiga tahun terakhir dan dampak varian Covid-19 baru pada bulan Februari 2022 sampai dengan bulan Maret 2022.



- Perkembangan Pasokan Properti Komersial

**Pertumbuhan Triwulan Indeks Pasokan Properti Komersial
Wilayah Jakarta, Bodebek, Banten, Bandung, dan Makasar
Tahun 2021 dan Q1/2022**

Keterangan	2021				2022
	I	II	III	IV	I
Sewa:					
Perkantoran	0,09	0,00	1,43	(0,32)	(0,05)
Ritel	1,68	0,09	(0,02)	0,40	0,54
Apartemen	(1,27)	0,07	(0,12)	0,49	(0,37)
Jual:					
Perkantoran	(0,15)	(0,01)	(0,04)	14,72	(0,02)
Ritel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hotel	0,33	0,41	(0,24)	(0,42)	(0,04)
Lahan Industri	(0,07)	0,00	0,48	(0,01)	0,34
Convention hall	(1,10)	0,31	15,89	0,99	(1,04)
Warehouse complex	0,00	0,00	0,01	0,07	0,01

Sumber: Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Triwulan I-2022, Bank Indonesia

Indeks permintaan PPKOM secara tahunan juga mengindikasikan peningkatan secara keseluruhan pada triwulan I/2022 yaitu sebesar 1,24%. Selanjutnya, berdasarkan segmen, pasokan untuk kategori jual mengalami peningkatan sebesar 1,24% secara triwulanan yang disebabkan oleh penambahan pasokan pada segmen lahan industri dan *warehouse complex* di wilayah Bodetabek, sedangkan segmen lainnya yaitu ritel jual dan perkantoran jual cenderung tetap atau tidak ada penambahan pasokan. Sementara itu, pasokan kategori sewa tercatat mengalami penurunan secara tahunan sebesar 0,74%, lebih rendah dibandingkan triwulan IV/2021 sebesar 1,44% terutama pada segmen hotel yang belum sepenuhnya pulih dan beroperasi penuh akibat varian baru Covid-19.



- Perkembangan Harga Properti Komersial

**Pertumbuhan Triwulan Indeks Harga Properti Komersial
Wilayah Jakarta, Bodebek, Banten, Bandung, dan Makasar
Tahun 2021 dan Q1/2022**

Keterangan	2021				2022
	I	II	III	IV	I
Sewa:					
Perkantoran	0,56	(1,46)	(0,66)	0,52	0,55
Ritel	0,82	(0,15)	(0,35)	(0,50)	0,00
Apartemen	(0,33)	(2,64)	(1,77)	3,59	0,35
Jual:					
Perkantoran	(0,29)	(0,01)	(0,07)	0,23	0,16
Ritel	0,00	0,00	0,00	(0,89)	0,01
Hotel	(2,08)	(1,10)	(0,96)	13,20	1,66
Lahan Industri	1,02	(0,01)	(0,07)	0,20	0,04
Convention hall	9,49	(2,72)	1,72	(5,98)	4,82
Warehouse complex	0,00	0,01	0,02	0,65	0,17

Sumber: Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Triwulan I-2022, Bank Indonesia

Indeks harga PPKOM pada triwulan I/2022 secara tahunan terindikasi mengalami penurunan sebesar 0,26%. Berdasarkan kategori, penurunan harga untuk kategori jual tercatat 0,25%, menurun dibandingkan 0,60% pada triwulan IV/2021. Hal ini sejalan dengan perlambatan harga pada segmen lahan industri di beberapa kota, sedangkan untuk segmen lainnya yaitu ritel jual relatif tetap. Selanjutnya, indeks harga kategori sewa tercatat sebesar 0,96% pada triwulan I/2022, sedikit melambat dari 0,99% pada triwulan IV/2021. Segmen ritel sewa dan *convention hall* menjadi segmen yang menyebabkan penurunan harga pada triwulan I/2022 dan terjadi di beberapa wilayah terutama di Kota Semarang. Selanjutnya, penurunan harga ritel sewa sejalan dengan upaya *building management* untuk mempertahankan tingkat okupansi penyewa yang saat ini masih dalam tahap pemulihan. Sementara itu, secara triwulanan, indeks harga properti komersial juga menunjukkan penurunan setelah sebelumnya kembali meningkat. Pada triwulan I/2022, indeks harga properti komersial mengalami penurunan sebesar 0,09%, lebih rendah dibandingkan dengan triwulan IV/2021 yang mengalami peningkatan sebesar 0,19%. Perlambatan harga properti komersial pada periode laporan ditengarai oleh penurunan harga pada beberapa segmen seperti apartemen sewa dan hotel pada kategori sewa serta *warehouse complex* di kategori jual.



Kredit Properti di Indonesia
April - Mei 2022

(Dalam triliun Rupiah)		
Keterangan	April	Mei
KPR dan KPA	611,10	611,60
Konstruksi	158,10	162,30
Reat Estat	325,40	328,80

Sumber: Divisi Statistik Moneter dan Fiskal BI, Mei 2022

Menurut laporan yang dipublikasikan oleh Divisi Statistik Moneter dan Fiskal BI, Mei 2022, penyaluran kredit sektor properti yang mengalami pertumbuhan tertinggi yaitu sektor konstruksi sebesar Rp 4,20 triliun atau setara dengan 2,66%. Selanjutnya diikuti oleh real estat sebesar Rp 3,40 triliun atau setara dengan 1,04%. Sementara itu, untuk sektor KPR dan KPA mengalami kenaikan sebesar 0,50 triliun atau setara dengan 0,08%.

Adanya kebijakan dari Pemerintah mampu mendorong minat konsumen dalam melakukan pembelian properti sehingga kondisi pasar mulai menunjukkan prospek. Mengutip dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara 2022, dari Rp72,90 triliun yang dianggarkan untuk subsidi non-energi, maka sebesar 17,00% akan dipakai untuk subsidi pajak. Berdasarkan laporan dari Kemenkeu dana ini akan digunakan untuk menanggung pemotongan Pajak Penghasilan sehingga tidak tertutup kemungkinan akan digunakan untuk pemotongan PPN properti. Di luar stimulus Pemerintah Pusat, kemudahan juga diberikan oleh Pemerintah Daerah berupa keringanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Selain adanya kebijakan tersebut, proyek infrastruktur transportasi juga turut mendorong sektor properti dari sisi harga, khususnya jalan tol baru yang menghubungkan kawasan hunian dengan jalur tol lingkaran luar Jakarta serta adanya berbagai strategi dari pihak pengembang dalam meningkatkan penjualan yang semakin berfokus pada ketersediaan sarana publik di sekitar hunian maupun berbagai fitur yang ramah lingkungan menjadi salah satu faktor utama yang ditawarkan kepada konsumen. Bukan hanya itu saja, melainkan ada juga berbagai program lainnya yang ditawarkan misalnya promo, diskon, dan hadiah disertai dengan suku bunga KPR yang masih rendah. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut diharapkan kinerja industri properti semakin membaik sehingga dapat memberikan kontribusi positif terhadap perekonomian nasional.



II.C. Kegiatan Operasional dan Prospek Usaha

Ruang lingkup kegiatan Perseroan terutama meliputi bidang usaha pembangunan dan persewaan perkantoran. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak 1 Oktober 1987 dengan aktivitas utamanya adalah industri real estat.

Pada saat ini, Perseroan menjalankan bisnis secara terintegrasi sebagai pemilik, pengembang, dan pengelola dari real estat dengan segmen yang mencakup pengembangan kawasan perumahan, *mixed-use*, dan *high rise*, kawasan industri, dan properti investasi. Perseroan memiliki model bisnis pengembangan properti terintegrasi, dari akuisisi dan pembelian lahan, desain dan pembangunan, hingga manajemen proyek, penjualan, penyewaan komersial dan pemasaran, dan juga pengoperasian dan pengelolaan superblok, ritel, perkantoran dan apartemen hunian melalui entitas anak maupun entitas asosiasi.

Kegiatan usaha Perseroan dan entitas anak memiliki keterkaitan, dimana Perseroan adalah entitas induk yang merupakan *holding company* sehingga sebagian besar kegiatan usaha Perseroan dilakukan melalui entitas anak. Perseroan membagi kegiatan usaha ke dalam empat segmen portofolio utama, yaitu pengembangan kawasan *mixed-use* dan *high rise*, kawasan hunian, kawasan industri, dan properti investasi di seputaran wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi (Jabodetabek), serta di Surabaya dan sekitarnya. Dari segi pendapatan usaha, Perseroan dan entitas anak membukukan pendapatan usaha yang berasal dari penjualan real estat dan pendapatan usaha berulang (*recurring income*) atas usaha sewa perkantoran, usaha pengembangan jaringan hotel, dan pengelolaan lapangan golf serta fasilitas olahraga di sejumlah kota di Indonesia.

Adapun berbagai proyek yang dikerjakan oleh Perseroan yang sudah tersebar di berbagai lokasi yaitu, Jakarta serta Surabaya dan sekitarnya. Jenis proyek yang telah selesai dikerjakan oleh Perseroan mencakup berbagai jenis properti seperti perumahan, gedung perkantoran, apartemen yang dilengkapi dengan ritel, hotel, golf, dan kawasan industri.



Sebagai pengembang real estat dan properti, empat segmen usaha yang dimiliki oleh Perseroan, yaitu sebagai berikut:

- Pengembangan *Mixed-Use & High Rise*

Latar belakang pengembangan *mixed-use & high rise* adalah memberikan solusi yang nyaman di tengah kehidupan kota metropolitan yang sibuk. Segmen ini merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang terdiri dari pengembangan beberapa produk properti dalam sebuah proyek, antara lain perpaduan antara produk apartemen, perkantoran, retail, dan hotel. Perseroan saat ini fokus untuk mengembangkan proyek *mixed-use & high-rise* di Jakarta dan Surabaya. Beberapa proyek yang sedang dikembangkan saat ini di Jakarta antara lain Fifty Seven Promenade, SQ Res, South Quarter, Aeropolis, 1Park Avenue, dan Regatta. Sementara itu proyek-proyek *mixed-use & high-rise* yang sedang dikembangkan di Surabaya antara lain adalah Praxis, Spazio Tower, Sumatra 36, Graha Golf, The Rosebay dan Tierra.

- Proyek Perumahan

Segmen perumahan merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang terdiri dari pengembangan kawasan hunian perumahan, baik untuk rumah tapak maupun hunian vertikal dengan ketinggian rendah. Perseroan saat ini fokus untuk mengembangkan proyek perumahan di Jakarta, Tangerang, dan Surabaya. Saat ini ada 9 proyek perumahan yang sedang dikembangkan Perseroan meliputi Serenia Hills, 1Park Homes, South Grove dan Pinang Residence di Jakarta. Sedangkan, proyek perumahan yang sedang dikembangkan di Tangerang adalah Talaga Bestari dan Magnolia Residence. Sementara itu, proyek perumahan yang sedang dikembangkan di Surabaya adalah Graha Famili, Graha Natura, dan Amesta Living.

- Kawasan Industri

Segmen kawasan industri merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang fokus untuk mengembangkan dan mengelola kawasan industri. Saat ini, Perseroan fokus terhadap pengembangan kawasan industri Ngoro Industrial Park di daerah Mojokerto, Jawa Timur. Perseroan juga memiliki rencana jangka panjang untuk mengembangkan proyek kawasan industri lainnya di Jawa Timur dan Jawa Tengah.



- Properti Investasi

Perseroan memiliki keyakinan untuk meningkatkan nilai perusahaan di masa depan dengan meningkatkan pendapatan dari pengembangan dan pendapatan berkelanjutan. Upaya meningkatkan porsi pendapatan berkelanjutan ditempuh Perseroan melalui beragam bentuk investasi properti yang menjadi salah satu faktor pendorong pertumbuhan kinerja secara signifikan. Segmen pendapatan usaha (*recurring income*) merupakan segmen kegiatan operasi Perseroan yang terdiri dari penyewaan area perkantoran, pengelolaan sarana olahraga dan fasilitas, penyewaan gudang, ruko, asrama, dan pengelolaan limbah di kawasan industri dan pendapatan berulang dari kegiatan usaha lainnya.

Perseroan saat ini telah memiliki proyek yang menghasilkan pendapatan berulang di Jakarta, Tangerang, Surabaya dan Mojokerto. Proyek *recurring income* yang telah berjalan di Jakarta antara lain adalah pendapatan sewa perkantoran, kawasan industri, pengelolaan lapangan golf dan sarana olahraga, serta ritel. Selain proyek tersebut, Perseroan memiliki beberapa proyek *recurring income* lainnya yang merupakan proyek kerjasama dengan para mitra strategis.

- Pengelolaan Lapangan Golf dan Klub Olahraga

Kehidupan di metropolitan yang selalu sibuk mempengaruhi gaya hidup sebagian besar orang yang tinggal di dalamnya. Hal ini memberikan peluang bagi Perseroan untuk mengakomodasi gaya hidup masyarakat perkotaan dengan menawarkan beragam fasilitas berkonsep *one stop sportainment* yang ditujukan bagi para anggota keluarga mulai dari anak-anak, remaja, orang dewasa demi mewujudkan sebuah kehidupan yang nyaman dan berkualitas. Dikelola oleh Perseroan, fasilitas unggulan ini tersedia di Jakarta, Tangerang, dan Surabaya.

Dengan adanya pengalaman Perseroan lebih dari 45 tahun pada bidang bisnis properti serta kepiawaian dalam mengembangkan produk premium yang unik yang menjadi *trend-setter* serta adanya beragam produk yang dikembangkan sehingga tidak terkonsentrasi pada satu jenis pengembangan saja, memberikan prospek terhadap Perseroan untuk tidak terlibat dalam kompetisi langsung dengan kompetitor agar dapat memenuhi permintaan yang beragam dari masyarakat.



Di masa yang akan datang, Perseroan berusaha keras untuk lebih jeli dalam melihat persoalan dan menangkap setiap peluang yang ada. Perseroan secara terus-menerus mengevaluasi setiap kebijakan dan strategi yang diterapkan, menakar ulang setiap kekuatan yang dimiliki, serta mencari terobosan-terobosan terbaik sebagai solusi. Berani menerapkan cara-cara baru yang inovatif dengan tetap memegang prinsip kehati-hatian menjadi jalan terbaik untuk menyesuaikan dengan perubahan dan keinginan masyarakat. Di masa penuh tantangan tersebut terdapat beberapa segmen pengembangan properti yang mulai membukukan pertumbuhan, khususnya pada segmen pengembangan kawasan perumahan. Segmen properti ini secara berangsur-angsur mulai kembali bergerak sejak pertengahan tahun 2021. Dukungan pemerintah melalui stimulus kebijakan yang diluncurkan terbukti mampu mendorong pertumbuhan kembali sektor properti.

Sinyal positif ini memberikan hal positif terhadap pasar properti nasional. Sejumlah lembaga riset, asosiasi, dan pelaku usaha memproyeksikan sektor properti akan mampu tumbuh kembali tahun ini. Pertumbuhan ini selain didorong oleh meningkatkan kebutuhan dan investasi masyarakat, juga ditopang oleh sejumlah stimulus kebijakan pemerintah dari sisi perpajakan, maupun tingkat suku bunga perbankan. Mempertimbangkan fakta-fakta ini, Perseroan percaya sektor properti akan kembali bertumbuh. Perseroan juga telah mengantisipasi perubahan-perubahan ini melalui sejumlah strategi kebijakan yang akan dijalankan pada tahun 2022, antara lain sebagai berikut:

- Perseroan akan tetap menjalankan kebijakan manajemen yang konservatif. Perseroan mengkaji ulang semua langkah dan strategi, serta target-target yang ditetapkan. Pandemi Covid-19 membawa perubahan signifikan ke pasar properti nasional, termasuk perubahan yang terjadi pada target pasar yang dimiliki Perseroan. Perseroan memilih untuk menempuh langkah ekstra hati-hati terhadap setiap investasi dan keputusan ekspansi dalam pengembangan baru. Perseroan mengatur ulang secara lebih hati-hati terhadap setiap keputusan dan melakukan analisa secara mendalam untuk penggunaan semua sumber daya perusahaan. Perseroan membangun kesadaran bersama di semua level karyawan dalam menghadapi tantangan dan perubahan pasar yang terjadi.
- Sebagai upaya meminimalisir setiap risiko, Perseroan memilih fokus pada pengembangan di proyek-proyek yang telah berjalan. Rencana ekspansi proyek baru, khususnya di segmen pengembangan *mixed-use* dan *high rise* ditunda untuk sementara. Prioritas Perseroan lebih terfokus pada upaya untuk meningkatkan penjualan persediaan atau stok produk di proyek-proyek yang ada seperti perumahan, pergudangan, dan apartemen. Upaya-upaya tersebut dijalankan dengan prinsip kehati-hatian dengan menjalankan praktik manajemen risiko secara ketat pada setiap rencana strategis.



- Perseroan melakukan penjualan aset non-produktif agar dapat lebih fokus dalam pengembangan bisnis inti. Hasil dari penjualan aset non-produktif tersebut juga digunakan untuk menurunkan utang bank serta untuk pembiayaan kebutuhan operasional Perseroan. Perseroan juga secara terus-menerus berupaya menjaga arus kas untuk menopang operasional dan kegiatan usaha.
- Perseroan kebiasaan pada masyarakat dan konsumen menjadi permasalahan sekaligus tantangan penting bagi Perseroan. Sejumlah langkah penting dijalankan guna menyesuaikan dengan perubahan yang terjadi di pasar. Perseroan juga terus mengeksplorasi tanpa henti setiap peluang dan inovasi untuk memastikan operasional usaha tetap berjalan serta sebagai upaya untuk mendukung terciptanya nilai tambah bagi perusahaan.
- Perseroan juga berupaya memberikan kesempatan seluas-luasnya untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan pekerjaan dengan membangun iklim inovasi melalui kegiatan kompetisi yang digelar secara rutin sebagai salah satu cara yang ditempuh untuk memupuk lahirnya terobosan dan inovasi baru.

II.D. Alasan Dilakukan Transaksi Pemberian Jaminan Aset

Alasan dilakukannya Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah sebagai berikut:

- Dalam rangka pembayaran sebagian utang pokok Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan serta dalam rangka keperluan modal kerja Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan, maka Perseroan Transaksi PUB 3. Dana hasil pelaksanaan Transaksi PUB 3 setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI.
- Dengan dilakukannya Transaksi PUB 3, maka Perseroan diharapkan dapat melakukan mitigasi risiko atas sumber pendanaan yang dimiliki Perseroan dengan lebih terstruktur, mengingat saat ini Perseroan telah memaksimalkan penggunaan sebagian besar kapasitas pinjaman yang dimiliki Perseroan atas Transaksi PUB 1 dan Transaksi PUB 2 sehingga Perseroan masih memiliki ketersediaan saldo kas dan setara kas yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk melakukan ekspansi maupun pengembangan usaha atas portofolio aset-aset Perseroan di masa yang akan datang.



- Setelah Transaksi PUB 3 menjadi efektif, maka Perseroan akan memiliki tambahan pendanaan yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk lebih fokus dalam melakukan pelunasan sebagian utang pokok yang dimiliki oleh Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI. Dengan demikian, Perseroan nantinya dapat tetap menjaga ketersediaan saldo kas dan setara kas Perseroan yang dapat digunakan untuk kegiatan operasional lainnya ataupun aktivitas pendanaan lainnya di masa yang akan datang sehingga hal tersebut dapat memberikan keuntungan bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan di masa yang akan datang.
- Guna menjamin pembayaran dari seluruh jumlah uang yang terutang dan wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada pemegang sukuk ijarah serta dalam rangka pemenuhan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan berdasarkan APHT, maka GFV telah memberikan jaminan atas Aset kepada pemegang sukuk ijarah berupa Aset melalui MEGA sebagai wali amanat, dimana keseluruhan nilai jaminan Aset atas Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Perseroan melalui GFV telah melakukan Transaksi Pemberian Jaminan Aset.
- Transaksi Pemberian Jaminan Aset merupakan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi PUB 3. Dengan demikian, GFV sebagai salah satu entitas anak Perseroan berupaya untuk memberikan dukungan kepada Perseroan dalam membuka akses sumber pendanaan baru yang diyakini dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang.

II.E. Analisis Keuntungan dan Kerugian dari Transaksi Pemberian Jaminan Aset

Keuntungan Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah sebagai berikut:

- Dalam rangka pembayaran sebagian utang pokok Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan serta dalam rangka keperluan modal kerja Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan, maka Perseroan Transaksi PUB 3. Dana hasil pelaksanaan Transaksi PUB 3 setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI.



- Dengan dilakukannya Transaksi PUB 3, maka Perseroan diharapkan dapat melakukan mitigasi risiko atas sumber pendanaan yang dimiliki Perseroan dengan lebih terstruktur, mengingat saat ini Perseroan telah memaksimalkan penggunaan sebagian besar kapasitas pinjaman yang dimiliki Perseroan atas Transaksi PUB 1 dan Transaksi PUB 2 sehingga Perseroan masih memiliki ketersediaan saldo kas dan setara kas yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk melakukan ekspansi maupun pengembangan usaha atas portofolio aset-aset Perseroan di masa yang akan datang.
- Setelah Transaksi PUB 3 menjadi efektif, maka Perseroan akan memiliki tambahan pendanaan yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk lebih fokus dalam melakukan pelunasan sebagian utang pokok yang dimiliki oleh Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBCA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI. Dengan demikian, Perseroan nantinya dapat tetap menjaga ketersediaan saldo kas dan setara kas Perseroan yang dapat digunakan untuk kegiatan operasional lainnya ataupun aktivitas pendanaan lainnya di masa yang akan datang sehingga hal tersebut dapat memberikan keuntungan bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan di masa yang akan datang.
- Guna menjamin pembayaran dari seluruh jumlah uang yang terutang dan wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada pemegang sukuk ijarah serta dalam rangka pemenuhan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan berdasarkan APHT, maka GFV telah memberikan jaminan atas Aset kepada pemegang sukuk ijarah berupa Aset melalui MEGA sebagai wali amanat, dimana keseluruhan nilai jaminan Aset atas Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Perseroan melalui GFV telah melakukan Transaksi Pemberian Jaminan Aset.
- Transaksi Pemberian Jaminan Aset merupakan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi PUB 3. Dengan demikian, GFV sebagai salah satu entitas anak Perseroan berupaya untuk memberikan dukungan kepada Perseroan dalam membuka akses sumber pendanaan baru yang diyakini dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang.

Kerugian Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah sebagai berikut:

- Apabila pada saat jatuh tempo, Perseroan tidak dapat melakukan pembayaran atas Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 tersebut, maka Perseroan dan GFV mungkin akan berpotensi kehilangan Aset yang dijadikan jaminan dalam Transaksi.



III. ANALISIS KUANTITATIF ATAS TRANSAKSI PEMBERIAN JAMINAN ASET

III.A. Analisis atas Kinerja Historis Perseroan

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 telah direviu oleh KAP MSI. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 telah diaudit oleh KAP MSI masing-masing dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan adalah sebagai berikut:

III.A.1. Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
A S E T						
ASET LANCAR						
Kas dan setara kas	1.357.844	1.753.785	1.121.708	1.415.756	1.124.187	749.510
Investasi aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi	61.476	59.010	58.190	57.129	30.033	-
Piutang usaha						
Pihak berelasi	174.380	174.380	-	-	-	-
Pihak ketiga	121.267	87.054	146.443	412.306	487.799	171.863
Piutang lain-lain - pihak ketiga	248.742	15.181	19.832	27.645	37.089	27.936
Piutang pihak berelasi non-usaha	-	-	-	1.600	-	-
Persediaan	4.490.463	3.964.702	2.427.979	2.020.708	2.817.304	2.371.378
Uang muka	119.818	138.209	318.859	79.787	148.531	82.271
Pajak dibayar di muka	190.567	181.479	169.059	161.387	167.577	201.408
Biaya dibayar di muka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	12.096	7.971	253.583	-	-	-
Biaya dibayar di muka	368.669	287.046	2.009	3.920	3.451	2.561
Jumlah Aset Lancar	7.145.324	6.668.818	4.517.663	4.180.237	4.815.972	3.606.928
ASET TIDAK LANCAR						
Piutang usaha - bersih						
Pihak berelasi	-	-	174.343	-	-	-
Pihak ketiga	6.811	19.810	20.240	13.575	21.449	29.651
Piutang lain-lain - pihak ketiga	558	33.286	654	22.268	35.666	37.397
Investasi aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	27.016	27.016	27.016	35.666	-	-
Aset keuangan lainnya	89.152	119.690	49.449	-	-	-
Persediaan	2.394.991	2.645.780	3.943.363	3.358.615	2.603.603	2.757.702
Uang muka	549.943	563.886	590.983	698.311	727.866	668.941
Biaya dibayar di muka - bersih	1.442	5.412	693	-	-	-
Tanah yang belum dikembangkan	3.875.296	3.840.551	3.888.107	3.923.152	3.747.112	3.803.477
Piutang pihak berelasi non-usaha	3.529	540	492	23.834	12.445	17.168
Investasi entitas asosiasi dan ventura bersama	294.224	308.859	334.044	300.323	228.228	216.594
Aset pajak tangguhan	365.442	365.806	361.742	326.922	211.322	106.067
Properti investasi - bersih	1.574.433	1.614.896	1.569.980	1.652.441	1.564.840	1.614.386
Aset tetap - bersih	229.512	238.104	213.382	232.820	236.881	228.690
Goodwill	6.185	6.185	6.185	6.185	6.185	6.185
Aset lain-lain	3.199	3.146	3.538	3.149	3.968	4.002
Jumlah Aset Tidak Lancar	9.421.732	9.792.966	11.184.210	10.597.259	9.399.564	9.490.257
JUMLAH ASET	16.567.056	16.461.785	15.701.873	14.777.496	14.215.535	13.097.185



(Dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
LIABILITAS DAN EKUITAS						
LIABILITAS						
LIABILITAS JANGKA PENDEK						
Utang bank jangka pendek	1.500.492	1.523.611	1.630.036	1.371.696	1.943.980	1.440.465
Utang usaha kepada pihak ketiga	158.672	187.398	199.630	131.450	214.409	194.471
Utang lain-lain	158.781	177.306	99.792	109.520	82.398	75.330
Utang pajak	15.146	58.988	18.544	126.402	81.183	18.782
Beban akrual	454.562	396.175	449.832	297.057	177.703	110.514
Pendapatan diterima di muka	113.838	85.548	63.138	59.573	55.091	74.874
Liabilitas kontrak	4.186.441	3.499.608	1.401.676	-	-	-
Uang muka penjualan	-	-	-	956.271	1.223.334	1.117.411
Utang pihak berelasi - non usaha	-	-	-	-	-	99.220
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:						
Utang bank	265.610	277.785	306.682	467.889	533.444	799.345
Liabilitas sewa	77	89	199	443	662	543
Utang obligasi	250.000	250.000	161.683	-	426.019	153.777
Uang jaminan	34.671	32.740	36.388	30.308	29.684	18.458
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	7.138.291	6.489.248	4.367.600	3.550.609	4.767.908	4.103.192
LIABILITAS JANGKA PANJANG						
Wesel bayar	-	-	-	-	-	96.379
Utang lain-lain	315.163	277.642	142.244	81.324	84.142	99.906
Pendapatan diterima di muka	14.626	14.934	12.681	9.592	11.822	29.500
Liabilitas kontrak	247.578	516.946	1.898.173	-	-	-
Uang muka penjualan	-	-	-	472.023	461.168	256.840
Utang pihak berelasi - non-usaha	-	-	-	-	-	41
Uang jaminan	213.258	205.473	172.460	156.057	138.746	131.558
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	123.833	121.944	124.447	153.507	128.349	128.918
Liabilitas pajak tangguhan	293	340	-	-	-	-
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:						
Utang bank	2.709.375	2.802.835	2.935.002	2.958.250	1.946.040	1.355.952
Liabilitas sewa	234	274	17	170	613	20
Utang obligasi	-	-	-	161.095	161.095	584.329
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.624.360	3.940.388	5.285.023	3.992.017	2.931.975	2.683.443
JUMLAH LIABILITAS	10.762.650	10.429.636	9.652.623	7.542.625	7.699.883	6.786.635
EKUITAS						
Modal saham	2.591.464	2.591.464	2.591.464	2.591.464	2.591.464	2.591.464
Tambahan modal disetor - bersih	1.096.320	1.096.320	1.096.320	1.096.320	1.096.320	1.096.320
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	425.114	425.114	425.114	425.114	302.502	303.715
Saldo laba	955.430	1.112.045	1.086.997	2.082.784	1.851.559	1.631.630
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	5.068.328	5.224.943	5.199.895	6.195.682	5.841.844	5.623.128
Kepentingan non-pengendali	736.077	807.206	849.355	1.039.188	673.809	687.422
JUMLAH EKUITAS	5.804.405	6.032.149	6.049.249	7.234.871	6.515.653	6.310.550
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	16.567.056	16.461.785	15.701.873	14.777.496	14.215.535	13.097.185

III.A.2. Aset

Jumlah aset Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 16.567,06 miliar, Rp 16.461,79 miliar, Rp 15.701,87 miliar, Rp 14.777,50 miliar, Rp 14.215,54 miliar, dan Rp 13.097,19 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 105,27 miliar atau setara dengan 0,64% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan piutang lain-lain – pihak ketiga, persediaan, dan biaya dibayar di muka masing-masing sebesar Rp 200,83 miliar, Rp 274,97 miliar, dan Rp 356,73 miliar yang disertai dengan penurunan kas dan setara kas serta biaya dibayar di muka yang akan jatuh tempo dalam satu tahun masing-masing sebesar Rp 395,94 miliar dan Rp 77,65 miliar.



Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 759,91 miliar atau setara dengan 4,84% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan setara kas serta persediaan masing-masing sebesar Rp 632,08 miliar dan Rp 239,14 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 924,38 miliar atau setara dengan 6,26% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan, piutang usaha – pihak berelasi, dan uang muka masing-masing sebesar Rp 992,02 miliar, Rp 174,34 miliar, dan Rp 131,75 miliar, yang disertai dengan penurunan piutang usaha – pihak ketiga, tanah yang belum dikembangkan, dan properti investasi – bersih masing-masing sebesar Rp 265,86 miliar, Rp 35,04 miliar, dan Rp 82,46 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 561,96 miliar atau setara dengan 3,95% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan setara kas, tanah yang belum dikembangkan, serta aset pajak tangguhan masing-masing sebesar Rp 291,57 miliar, Rp 176,04 miliar, dan Rp 115,60 miliar, yang disertai dengan penurunan persediaan sebesar Rp 41,59 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1.118,35 miliar atau setara dengan 8,54% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan setara kas, piutang usaha – pihak ketiga, persediaan, serta aset pajak tangguhan masing-masing sebesar Rp 374,68 miliar, Rp 315,94 miliar, Rp 291,83 miliar, dan Rp 105,26 miliar.



III.A.3. Liabilitas

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 10.762,65 miliar, Rp 10.429,64 miliar, Rp 9.652,62 miliar, Rp 7.542,63 miliar, Rp 7.699,88 miliar, dan Rp 6.786,64 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 333,02 miliar atau setara dengan 3,19% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan liabilitas kontrak sebesar Rp 417,47 miliar yang disertai dengan penurunan utang bank sebesar Rp 105,64 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 777,01 miliar atau setara dengan 8,05% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan diterima di muka sebesar Rp 2.097,93 miliar yang disertai dengan penurunan liabilitas kontrak sebesar Rp 1.381,23 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 2.110,00 miliar atau setara dengan 27,97% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek dan liabilitas kontrak masing-masing sebesar Rp 258,34 miliar dan Rp 3.300,00 miliar, yang disertai dengan penurunan uang muka penjualan sebesar Rp 1.428,29 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 157,26 miliar atau setara dengan 2,04% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang bank jangka pendek, uang muka penjualan, dan utang obligasi masing-masing sebesar Rp 572,28 miliar, Rp 256,21 miliar, dan Rp 426,02 miliar, yang disertai dengan kenaikan beban akrual dan utang bank masing-masing sebesar Rp 119,35 miliar dan Rp 946,65 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 913,25 miliar atau setara dengan 13,46% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh utang bank jangka pendek dan utang bank masing-masing sebesar Rp 503,52 miliar dan Rp 324,19 miliar.



III.A.4. Ekuitas

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 5.804,41 miliar, Rp 6.032,15 miliar, Rp 6.049,25 miliar, Rp 7.234,87 miliar, Rp 6.515,65 miliar, dan Rp 6.310,55 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 227,74 miliar atau setara dengan 3,78% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama disebabkan oleh rugi periode berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 217,41 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 17,10 miliar atau setara dengan 0,28% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan ini terutama disebabkan oleh rugi tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 30,05 miliar yang disertai dengan pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang sebesar Rp 14,32 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah ekuitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp 1.185,62 miliar atau setara dengan 16,39% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 68,96 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 719,22 miliar atau setara dengan 11,04% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 436,71 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 205,10 miliar atau setara dengan 3,25% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 194,11 miliar.



III.A.5. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22 (6 Bulan)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/18 (1 Tahun)	31/12/17 (1 Tahun)
Pendapatan usaha	960.407	2.628.632	2.891.388	2.736.389	2.552.536	2.202.821
Beban pokok penjualan dan beban langsung	622.606	1.600.789	1.710.614	1.604.727	1.546.599	1.247.054
Laba kotor	337.801	1.027.843	1.180.774	1.131.661	1.005.937	955.766
Beban usaha:						
Penjualan	(24.089)	(55.009)	(54.182)	(83.482)	(140.319)	(130.711)
Umum dan administrasi	(147.984)	(306.941)	(348.203)	(444.629)	(446.907)	(391.768)
Laba usaha	165.728	665.893	778.390	603.550	418.711	433.287
Dampak modifikasi atas arus kas liabilitas keuangan	59.192	60.098	-	-	-	-
Pendapatan bunga	18.568	36.263	52.064	46.649	25.129	22.849
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih	2.443	616	1.049	(1.582)	112	1.712
Keuntungan penjualan aset tetap	190	573	515	196	975	164
Keuntungan penjualan investasi pada aset keuangan	-	-	350	-	-	-
Beban bunga	(199.790)	(401.852)	(413.464)	(418.834)	(290.034)	(240.428)
Komponen pendanaan atas liabilitas kontrak	(204.791)	(324.063)	(312.635)	-	-	-
Dampak pendiskontoan aset dan liabilitas keuangan	-	34.178	-	-	-	-
Pendapatan dividen	-	4.998	2.988	-	-	-
Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	70	144	326	-	-	-
Keuntungan penjualan entitas asosiasi	-	-	-	494.979	-	-
Keuntungan penjualan properti investasi	-	-	-	27	-	-
Kerugian pembatalan penjualan tanah	-	-	-	(195.600)	-	-
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(14.521)	(18.421)	21.875	(28.492)	16.660	38.601
Ekuitas pada laba (rugi) bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	(10.144)	(6.731)	(11.441)	19.455	10.691	4.865
Laba (rugi) sebelum pajak	(183.055)	51.698	120.016	520.348	182.243	261.050
Pajak final	(31.779)	-	-	-	(91.893)	(88.377)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan	(214.833)	51.698	120.016	520.348	90.350	172.673
Manfaat (beban) pajak penghasilan	(2.573)	(81.747)	(51.054)	(83.639)	103.756	98.864
Laba (rugi) periode/tahun berjalan	(217.407)	(30.049)	68.962	436.709	194.107	271.537
Penghasilan komprehensif lain	7.038	14.324	40.774	246	18.398	751
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif	(210.369)	(15.725)	109.736	436.956	212.505	272.288
Laba periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:						
Pemilik entitas induk	(162.922)	12.186	76.766	251.434	203.666	297.491
Kepentingan non-pengendali	(54.485)	(42.235)	(7.804)	185.275	(9.559)	(25.955)



III.A.6 Pendapatan Usaha

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 960,41 miliar, Rp 2.628,63 miliar, Rp 2.891,39 miliar, Rp 2.736,39 miliar, Rp 2.552,54 miliar, dan Rp 2.202,82 miliar.

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp 262,76 miliar atau setara dengan 9,09% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp 155,00 miliar atau setara dengan 5,66% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 183,85 miliar atau setara dengan 7,20% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Pendapatan usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami kenaikan sebesar Rp 349,72 miliar atau setara dengan 15,88% dibandingkan dengan pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

III.A.7. Laba (Rugi) Tahun Berjalan

Rugi periode berjalan Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp 217,41 miliar dan Rp 30,05 miliar. Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 68,96 miliar, Rp 436,71 miliar, Rp 194,11 miliar, dan Rp 271,54 miliar.

Rugi tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 99,01 miliar atau setara dengan 143,57% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp 367,75 miliar atau setara dengan 84,21% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.



Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 242,60 miliar atau setara dengan 124,98% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami penurunan sebesar Rp 77,43 miliar atau setara dengan 28,52% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

III.A.8. Laporan Arus Kas Konsolidasian

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22 (6 Bulan)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/18 (1 Tahun)	31/12/17 (1 Tahun)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
Penerimaan dari pelanggan	1.138.479	2.777.268	2.731.766	2.225.134	2.536.007	2.426.893
Pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain	(973.958)	(1.432.836)	(1.988.318)	(2.076.985)	(1.932.171)	(2.427.645)
Pembayaran bunga	(186.889)	(473.686)	(400.875)	(559.385)	(552.035)	(447.539)
Pembayaran pajak penghasilan	(55.742)	(91.719)	(229.911)	(92.337)	(80.207)	(87.349)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(78.110)	779.027	112.662	(503.573)	(28.405)	(535.639)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
Penerimaan bunga	13.924	36.263	52.064	46.649	25.129	22.849
Kenaikan piutang lain-lain	(206.080)	-	-	-	-	-
Penurunan (kenaikan) piutang pihak berelasi	(2.989)	(48)	24.942	(12.990)	4.682	(5.353)
Penerimaan dari hasil penjualan investasi aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	9.000	-	-	-
Penerimaan dividen	11.977	23.726	7.207	9.058	10.032	10.414
Hasil penjualan aset tetap	353	811	563	296	1.028	172
Penerimaan dari hasil penjualan investasi pada nilai wajar melalui laba rugi	-	-	98	-	-	-
Perolehan properti investasi	(131)	(532)	(1.832)	(9.070)	(15.902)	(589)
Penambahan aset tetap	(6.950)	(13.190)	(14.534)	(29.219)	(44.544)	(53.035)
Penerimaan dari penjualan entitas asosiasi	-	-	-	505.950	-	-
Pembayaran uang muka investasi	-	(21.461)	(119.524)	-	-	-
Penerimaan dari penjualan kepemilikan entitas anak tanpa kehilangan pengendalian	-	-	-	243.774	-	-
Penambahan investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama	-	-	(52.200)	(4.000)	(4.597)	(1.586)
Hasil penjualan properti investasi	-	-	-	30	-	-
Penambahan investasi aset keuangan pada nilai wajar	-	-	-	(28.182)	(29.767)	-
Penerimaan dari hasil penjualan aset keuangan tersedia untuk dijual	-	-	-	-	11.000	-
Arus kas masuk bersih pada tanggal akuisisi - setelah dikurangi pembayaran untuk akuisisi entitas anak	-	1.075	-	-	-	-
Penambahan uang muka investasi	-	-	-	-	(117.583)	(20.026)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(189.896)	26.644	(94.218)	722.296	(160.523)	(47.154)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Pembayaran utang bank jangka pendek	11.588	-	-	(587.806)	(79.697)	(137.856)
Penerimaan pinjaman jangka panjang	30.000	-	19.500	2.244.972	1.234.118	1.118.000
Pembayaran liabilitas sewa	(52)	(208)	(579)	(662)	(920)	(2.234)
Pembayaran utang bank jangka pendek	(35.431)	(111.850)	(9.539)	-	-	-
Penerimaan utang bank jangka pendek	-	7.263	267.879	15.522	583.212	485.041
Pembayaran pinjaman jangka panjang	(98.608)	(143.572)	(215.868)	(1.272.630)	(915.367)	(1.377.906)
Penerimaan dari penerbitan saham baru entitas anak	-	-	-	281.008	-	968.855
Pembayaran utang obligasi	-	(162.000)	-	(428.000)	(154.000)	-
Penerimaan utang obligasi	-	250.000	-	-	-	-
Pembagian dividen oleh entitas anak kepada pihak non-pengendali	(12.500)	(1.375)	-	(158.792)	(4.952)	(3.523)
Pembayaran dividen oleh Perusahaan	(242)	-	-	(20.516)	-	(51.288)
Penurunan pada utang pihak berelasi	-	-	-	-	(99.220)	(120)
Penerimaan wesel bayar	-	-	-	-	-	43.735
Penerimaan (pembayaran) utang lain-lain	(22.835)	(11.892)	12.511	-	-	(28.158)
Pembayaran wesel bayar	-	-	-	-	-	(155.641)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	(128.079)	(173.634)	73.903	73.095	563.174	858.906
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS						
	(396.085)	632.037	92.348	291.818	374.246	276.113
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN						
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	144	41	51	(249)	432	54
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	1.357.844	1.753.785	1.121.708	1.415.756	1.124.187	749.510



Arus Kas dari (untuk) Aktivitas Operasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 78,11 miliar, Rp 503,57 miliar, Rp 28,41 miliar, dan Rp 535,64 miliar. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing adalah sebesar Rp 779,03 miliar dan Rp 112,06 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 78,11 miliar terutama berasal dari pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain serta pembayaran bunga masing-masing sebesar Rp 973,96 miliar dan Rp 186,89 miliar yang disertai dengan penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 1.138,48 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 779,03 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 2.777,27 miliar yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain sebesar Rp 1.432,84 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 112,66 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 2.731,77 miliar yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain sebesar Rp 1.988,32 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 503,57 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 2.225,13 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain, serta pembayaran bunga masing-masing Rp 2.076,99 miliar dan Rp 559,39 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 28,41 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 2.536,01 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain, serta pembayaran bunga masing-masing sebesar Rp 1.932,17 miliar dan Rp 552,04 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 535,64 miliar terutama berasal dari penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 2.426,89 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain, serta pembayaran bunga masing-masing sebesar Rp 2.427,65 miliar, dan Rp 447,54 miliar.



Arus Kas dari (untuk) Aktivitas Investasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk arus kas investasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 189,90 miliar, Rp 94,22 miliar, Rp 160,52 miliar, dan Rp 47,15 miliar. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 2021 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 26,64 miliar dan Rp 722,30 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 189,90 miliar terutama berasal dari kenaikan piutang lain-lain sebesar Rp 206,08 miliar yang disertai dengan penerimaan bunga dan penerimaan dividen masing-masing sebesar Rp 13,92 miliar dan Rp 11,98 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 26,64 miliar terutama berasal dari penerimaan bunga dan penerimaan dividen masing-masing sebesar Rp 36,26 miliar dan Rp 23,73 miliar yang disertai dengan pembayaran uang muka investasi sebesar Rp 21,46 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 94,22 miliar terutama berasal dari penerimaan bunga sebesar Rp 52,06 miliar, yang disertai dengan pembayaran untuk penambahan investasi asosiasi serta pembayaran uang muka investasi masing-masing sebesar Rp 52,20 miliar, dan Rp 119,52 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 722,30 miliar terutama berasal dari penerimaan dari penjualan entitas asosiasi dan penerimaan dari penjualan kepemilikan entitas anak tanpa kehilangan pengendalian masing-masing sebesar Rp 505,95 miliar dan Rp 243,77 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 160,52 miliar terutama berasal dari penambahan aset tetap dan penambahan uang muka investasi masing-masing sebesar Rp 44,54 miliar dan Rp 117,58 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 47,15 miliar terutama berasal dari penerimaan bunga sebesar Rp 22,85 miliar yang disertai dengan, penambahan aset tetap serta penambahan uang muka investasi masing-masing sebesar Rp 53,04 miliar, dan Rp 20,03 miliar.



Arus Kas dari (untuk) Aktivitas Pendanaan

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 128,08 miliar dan Rp 173,63 miliar. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 73,90 miliar, Rp 73,10 miliar, Rp 563,17 miliar, dan Rp 858,91 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 adalah sebesar Rp 128,08 miliar terutama berasal dari pembayaran pinjaman jangka panjang dan pembayaran utang lain-lain sebesar Rp 98,61 miliar dan Rp 22,84 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 173,63 miliar terutama berasal dari pembayaran utang bank jangka pendek, pembayaran pinjaman jangka panjang, dan pembayaran utang obligasi masing-masing sebesar Rp 111,85 miliar, Rp 143,57 miliar, dan Rp 162,00 miliar yang disertai dengan penerimaan utang obligasi sebesar Rp 250,00 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 73,90 miliar terutama berasal dari penerimaan pinjaman jangka panjang, penerimaan utang bank jangka pendek, dan pembayaran pinjaman jangka panjang masing-masing sebesar Rp 19,50 miliar, Rp 267,88 miliar, dan Rp 215,87 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 73,10 miliar terutama berasal dari penerimaan utang bank jangka pendek sebesar Rp 267,88 miliar, yang disertai dengan pembayaran pinjaman jangka panjang sebesar Rp 215,87 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 563,17 miliar terutama berasal dari penerimaan pinjaman jangka panjang, penerimaan utang bank jangka pendek, pembayaran pinjaman jangka panjang, dan pembayaran utang obligasi masing-masing sebesar Rp 1.234,12 miliar, Rp 583,21 miliar, Rp 915,37 miliar, dan Rp 154,00 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 858,91 miliar terutama berasal dari penerimaan pinjaman jangka panjang dan penerimaan dari penerbitan saham baru entitas anak sebesar Rp 1.118,00 miliar dan Rp 968,86 miliar, yang disertai dengan pembayaran pinjaman jangka panjang sebesar Rp 1.377,91 miliar.



III.A.9. Rasio-rasio Keuangan

Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
Rasio Likuiditas						
Lancar	1,00	1,03	1,03	1,18	1,01	0,88
Rasio Pengelolaan Aset						
Perputaran jumlah aset	0,12	0,16	0,18	0,19	0,18	0,17
Ekuitas terhadap jumlah aset	0,35	0,37	0,39	0,49	0,46	0,48
Rasio Solvabilitas						
Jumlah liabilitas terhadap jumlah aset	0,65	0,63	0,61	0,51	0,54	0,52
Jumlah liabilitas terhadap ekuitas	1,85	1,73	1,60	1,04	1,18	1,08
Rasio Profitabilitas						
Marjin laba kotor	35,17%	39,10%	40,84%	41,36%	39,41%	43,39%
Marjin laba usaha	17,26%	25,33%	26,92%	22,06%	16,40%	19,67%
Marjin laba (rugi) bersih	-22,64%	-1,14%	2,39%	15,96%	7,60%	12,33%
Laba usaha terhadap jumlah aset	2,00%	4,05%	4,96%	4,08%	2,95%	3,31%
Imbal hasil aset	-2,62%	-0,18%	0,44%	2,96%	1,37%	2,07%
Laba usaha terhadap ekuitas	5,71%	11,04%	12,87%	8,34%	6,43%	6,87%
Imbal hasil ekuitas	-7,49%	-0,50%	1,14%	6,04%	2,98%	4,30%

III.A.10. Pengelolaan Aset

Rasio perputaran jumlah aset mencerminkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan pendapatan dari jumlah investasi Perseroan. Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, rasio perputaran jumlah aset masing-masing adalah 0,12; 0,16; 0,18; 0,19; 0,18; dan 0,17.

Rasio ekuitas terhadap jumlah aset menunjukkan perbandingan ekuitas Perseroan terhadap jumlah aset Perseroan. Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, rasio ekuitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,35; 0,37; 0,39; 0,49; 0,46; dan 0,48.

III.A.11. Solvabilitas

Solvabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh liabilitasnya, yang diukur dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dan jumlah aset dan melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dengan ekuitas.

Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,65; 0,63; 0,61; 0,51; 0,54; dan 0,52, sedangkan rasio jumlah liabilitas terhadap ekuitas masing-masing adalah 1,85; 1,73; 1,60; 1,04; 1,18; dan 1,08.



III.A.12. Profitabilitas

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba neto dari aset yang dimilikinya. Imbal hasil aset untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar 0,44%, 2,96%, 1,37%, dan 2,07%.

Tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba neto dari ekuitas yang ditanamkan. Imbal hasil ekuitas dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar 1,14%, 6,04%, 2,98%, dan 4,30%.

III.B. Analisis atas Kinerja Historis GFV

Laporan keuangan GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 telah direviu oleh KAP MSI. Laporan keuangan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 telah diaudit oleh KAP MSI dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Ikhtisar data keuangan penting GFV adalah sebagai berikut:

III.B.1. Laporan Posisi Keuangan

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
A S E T						
ASET LANCAR						
Kas dan setara kas	41.212	82.507	55.199	227.885	126.905	109.670
Piutang usaha - pihak ketiga	15.495	9.717	14.036	17.581	8.096	17.200
Piutang lain-lain	336	180	119	333	7.214	1.492
Persediaan	84.214	110.046	184.893	121.873	111.412	65.276
Uang muka	2.172	1.262	1.070	1.597	8.637	5.543
Pajak dibayar di muka	696	534	1.739	871	3.689	2.090
Biaya dibayar di muka	54	100	91	117	57	134
Aset keuangan lainnya	33.992	11.476	-	-	-	-
Jumlah Aset Lancar	178.173	215.822	257.147	370.256	266.010	201.404
ASET TIDAK LANCAR						
Piutang usaha - pihak ketiga	3.849	1.435	3.055	1.795	2.204	19.210
Persediaan	4.069	4.069	5.823	11.175	26.780	34.239
Uang muka	-	-	98	86	130.076	81.576
Tanah yang belum dikembangkan	44.180	44.180	43.938	43.938	46.813	27.533
Piutang pihak berelasi non-usaha	-	19.429	-	-	-	-
Aset pajak tangguhan	2.636	2.750	2.182	2.585	1.397	2.078
Properti investasi	22.790	23.047	23.562	24.077	-	-
Aset tetap	32.540	34.228	37.869	41.676	43.911	42.361
Aset lain-lain	62	62	62	62	62	62
Jumlah Aset Tidak Lancar	110.125	129.200	116.587	125.394	251.242	207.057
JUMLAH ASET	288.297	345.023	373.734	495.650	517.252	408.461



(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
LIABILITAS DAN EKUITAS						
LIABILITAS						
LIABILITAS JANGKA PENDEK						
Utang bank	3.000	3.000	6.963	39.595	-	-
Utang usaha kepada pihak ketiga	2.980	2.079	1.785	11.752	17.637	19.198
Utang lain-lain	339	334	665	316	1.393	207
Utang pajak	1.879	1.323	1.387	107.820	11.447	4.770
Beban akrual	84.768	92.823	114.051	86.508	57.959	50.832
Pendapatan diterima di muka	12.228	3.181	6.262	7.956	131	791
Liabilitas kontrak	12.467	21.810	76.934	-	-	-
Uang muka penjualan	-	-	-	38.564	80.727	72.814
Uang jaminan	-	-	-	-	5.584	4.490
Liabilitas sewa	-	-	45	-	-	-
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:						
Utang bank	9.433	19.208	19.823	22.833	-	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	127.092	143.758	227.916	315.345	174.878	153.102
LIABILITAS JANGKA PANJANG						
Bagian akumulasi rugi entitas asosiasi	-	-	-	-	7.464	12.587
Pendapatan diterima di muka	3.081	3.081	-	-	-	-
Liabilitas kontrak	-	491	-	-	-	-
Uang muka penjualan	-	-	-	4.880	57.551	-
Utang kepada pihak berelasi	78	-	39	-	-	-
Uang jaminan	67.333	67.932	66.562	60.746	61.961	52.760
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	37.107	36.644	38.985	41.405	35.318	35.798
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:						
Utang bank	-	-	19.208	48.205	11.343	14.833
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	107.598	108.149	124.794	155.236	173.636	115.978
JUMLAH LIABILITAS	234.691	251.907	352.711	470.581	348.514	269.080
EKUITAS						
Modal saham	12.800	12.800	12.800	12.800	12.800	12.800
Saldo laba	40.806	80.316	8.223	12.269	155.938	126.581
JUMLAH EKUITAS	53.606	93.116	21.023	25.069	168.738	139.381
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	288.297	345.023	373.734	495.650	517.252	408.461

III.B.2. Aset

Jumlah aset GFV pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 201 masing-masing adalah sebesar Rp 288,30 miliar, Rp 345,02 miliar, Rp 373,73 miliar, Rp 495,65 miliar, Rp 517,25 miliar, dan Rp 408,46 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah aset GFV mengalami penurunan sebesar Rp 56,73 miliar atau setara dengan 16,44% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan kas dan setara kas, persediaan, dan piutang pihak berelasi non – usaha masing-masing sebesar Rp 41,30 miliar, Rp 25,83 miliar, Rp 19,43 miliar yang disertai dengan kenaikan aset keuangan lancar lainnya sebesar Rp 22,52 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah aset GFV mengalami penurunan sebesar Rp 28,71 miliar atau setara dengan 7,68% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan persediaan sebesar Rp 74,85 miliar yang disertai dengan kenaikan kas dan setara kas serta piutang pihak berelasi non-usaha masing-masing sebesar Rp 27,31 miliar dan Rp 19,43 miliar.



Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah aset GFV mengalami penurunan sebesar Rp 121,92 miliar atau setara dengan 24,60% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan kas dan setara kas sebesar Rp 172,69 miliar, yang disertai dengan kenaikan persediaan sebesar Rp 63,02 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah aset GFV mengalami penurunan sebesar Rp 21,60 miliar atau setara dengan 4,18% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan uang muka sebesar Rp 129,99 miliar, yang disertai oleh kenaikan kas dan setara kas sebesar Rp 100,98 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah aset GFV mengalami kenaikan sebesar Rp 108,79 miliar atau setara dengan 26,63% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan setara kas, persediaan, dan uang muka masing-masing sebesar Rp 17,23 miliar, Rp 38,68 miliar, dan Rp 48,50 miliar.

III.B.3. Liabilitas

Jumlah liabilitas GFV pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 234,69 miliar, Rp 251,92 miliar, Rp 352,71 miliar, Rp 470,58 miliar, Rp 348,51 miliar, dan Rp 269,08 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah liabilitas GFV mengalami penurunan sebesar Rp 17,22 miliar atau setara dengan 6,83% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan beban akrual dan liabilitas kontrak sebesar Rp 8,09 miliar dan Rp 9,34 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah liabilitas GFV mengalami penurunan sebesar Rp 100,80 miliar atau setara dengan 28,58% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan beban akrual, liabilitas kontrak, dan utang bank masing-masing sebesar Rp 21,23 miliar, Rp 55,12 miliar, dan Rp 19,82 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah liabilitas GFV mengalami penurunan sebesar Rp 117,87 miliar atau setara dengan 25,05% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang bank dan utang pajak masing-masing sebesar Rp 61,63 miliar dan Rp 106,43 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah liabilitas GFV mengalami kenaikan sebesar Rp 122,07 miliar atau setara dengan 35,03% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh utang bank dan utang pajak masing-masing sebesar Rp 39,60 miliar dan Rp 96,37 miliar.



Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah liabilitas GFV mengalami kenaikan sebesar Rp 79,43 miliar atau setara dengan 29,52% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan uang muka pendapatan usaha dan uang jaminan masing-masing sebesar Rp 65,46 miliar dan Rp 9,20 miliar.

III.B.4. Ekuitas

Jumlah ekuitas GFV pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 53,61 miliar, Rp 93,12 miliar, Rp 21,02 miliar, Rp 25,07 miliar, Rp 168,74 miliar, dan Rp 139,38 miliar.

Pada tanggal 30 Juni 2022, jumlah ekuitas GFV mengalami penurunan sebesar Rp 39,51 miliar atau setara dengan 42,43% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021. Penurunan ini terutama pembayaran dividen sebesar Rp 69,50 miliar yang disertai dengan laba periode berjalan yang dibukukan oleh GFV sebesar Rp 27,89 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah ekuitas GFV mengalami kenaikan sebesar Rp 72,09 miliar atau setara dengan 342,09% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba bersih tahun berjalan yang dibukukan oleh GFV sebesar Rp 73,40 miliar yang disertai dengan pembagian dividen sebesar Rp 5,50 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah ekuitas GFV mengalami penurunan sebesar Rp 4,05 miliar atau setara dengan 16,14% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan laba bersih tahun berjalan yang dibukukan oleh GFV yaitu sebesar Rp 171,45 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah ekuitas GFV mengalami penurunan sebesar Rp 143,67 miliar atau setara dengan 85,14% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018. Penurunan ini seluruhnya disebabkan oleh penurunan saldo laba.

Pada tanggal 31 Desember 2018, jumlah ekuitas GFV mengalami kenaikan sebesar Rp 29,36 miliar atau setara dengan 21,06% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2017. Kenaikan ini seluruhnya disebabkan oleh kenaikan saldo laba.



III.B.5. Laporan Laba Rugi Komprehensif

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	30/06/22 (6 Bulan)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/18 (1 Tahun)	31/12/17 (1 Tahun)
Pendapatan usaha	106.121	271.390	462.759	317.063	193.586	153.778
Beban pokok penjualan dan beban langsung	59.191	163.066	232.156	184.857	122.149	83.699
Laba kotor	46.930	108.324	230.603	132.205	71.438	70.079
Beban usaha:						
Penjualan	(1.506)	(3.672)	(2.733)	(3.752)	(4.607)	(8.159)
Umum dan administrasi	(18.901)	(33.710)	(39.368)	(41.797)	(52.701)	(51.912)
Laba usaha	26.523	70.942	188.503	86.656	14.129	10.008
Keuntungan penjualan entitas asosiasi	-	-	-	494.979	-	-
Penghasilan bunga	-	1.173	2.689	7.492	5.323	3.250
Keuntungan (kerugian) penjualan aset tetap	369	156	1	176	335	(6)
Beban bunga	(986)	(4.117)	(5.310)	(1.114)	(1.461)	(122)
Dampak pendiktoan liabilitas keuangan	-	-	(24.040)	-	-	-
Kerugian kurs mata uang asing - bersih	-	-	-	-	(67)	-
Lain-lain - bersih	4.449	14.789	20.065	(1.513)	28.111	8.055
Komponen pendanaan atas liabilitas kontrak	(456)	(4.390)	-	-	-	-
Ekuitas pada laba bersih entitas asosiasi	-	-	-	18.434	2.499	803
Laba sebelum beban pajak penghasilan dan pajak final	29.899	78.553	181.908	605.111	48.869	21.987
Beban pajak final	(1.745)	(5.100)	(9.499)	(7.206)	(4.163)	(3.104)
Beban pajak penghasilan	(260)	(52)	(964)	(104.782)	(2.552)	(943)
Laba bersih periode/tahun berjalan	27.895	73.401	171.445	493.123	42.154	17.940
Pendapatan komprehensif lainnya	2.096	4.192	5.049	(1.624)	7.012	440
Jumlah laba komprehensif periode/tahun berjalan	29.990	77.593	176.493	491.499	49.166	18.380

III.B.6 Pendapatan Usaha

Pendapatan usaha GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 106,12 miliar, Rp 271,39 miliar, Rp 462,76 miliar, Rp 317,06 miliar, Rp 193,59 miliar, dan Rp 153,78 miliar.

Pendapatan usaha GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp 191,37 miliar atau setara dengan 41,35% dibandingkan dengan pendapatan usaha GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Pendapatan usaha GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp 145,70 miliar atau setara dengan 45,95% dibandingkan dengan pendapatan usaha GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Pendapatan usaha GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 123,48 miliar atau setara dengan 63,78% dibandingkan dengan pendapatan usaha GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Pendapatan usaha GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami kenaikan sebesar Rp 38,81 miliar atau setara dengan 25,89% dibandingkan dengan pendapatan usaha GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.



III.B.7. Laba Bersih Periode/Tahun Berjalan

Laba bersih periode berjalan GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 27,90 miliar, Rp 73,40 miliar, Rp 175,45 miliar, Rp 493,12 miliar, Rp 42,15 miliar, dan Rp 17,94 miliar.

Laba bersih tahun berjalan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami penurunan sebesar Rp 98,04 miliar atau setara dengan 57,19% dibandingkan dengan laba bersih tahun berjalan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Laba bersih tahun berjalan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp 321,68 miliar atau setara dengan 65,23% dibandingkan dengan laba bersih tahun berjalan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Laba bersih tahun berjalan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 450,97 miliar dibandingkan dengan laba bersih tahun berjalan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Laba bersih tahun berjalan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 mengalami kenaikan sebesar Rp 24,21 miliar atau setara dengan 134,97% dibandingkan dengan laba bersih tahun berjalan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.



III.B.8. Laporan Arus Kas

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	30/06/22 (6 Bulan)	31/12/21 (1 Tahun)	31/12/20 (1 Tahun)	31/12/19 (1 Tahun)	31/12/18 (1 Tahun)	31/12/17 (1 Tahun)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						
Penerimaan kas dari pelanggan	73.570	216.672	142.742	214.181	288.900	198.629
Pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain	(51.940)	(124.490)	(235.935)	(76.193)	(288.824)	(163.903)
Pembayaran bunga bank	(2.039)	(3.908)	(5.550)	(6.155)	(1.461)	(1.483)
Pembayaran pajak final	(986)	(4.117)	(10.369)	(6.509)	(5.968)	(3.889)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	18.605	84.157	(109.111)	125.323	(7.354)	29.353
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						
Hasil penjualan entitas asosiasi	-	-	-	505.950	-	-
Penerimaan bunga	369	1.173	2.689	7.492	5.323	3.250
Hasil penjualan aset tetap	-	156	2	182	361	1
Perolehan aset tetap	(458)	(750)	(781)	(3.005)	(6.297)	(3.451)
Penambahan uang muka investasi	-	(19.429)	-	-	48.500	12.200
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(88)	(18.850)	1.909	510.619	47.887	12.000
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Penerimaan utang bank jangka pendek	-	3.000	6.963	40.000	-	-
Penerimaan (pembayaran) dari pihak berelasi	7	(39)	39	-	-	-
Pembayaran liabilitas sewa	-	(45)	(182)	-	-	-
Pembayaran dividen kepada pemegang saham	-	(5.500)	-	-	-	-
Pembayaran utang bank jangka pendek	-	(6.963)	-	-	-	-
Penerimaan (pembayaran) utang bank jangka panjang	(9.818)	(19.977)	-	72.088	-	17.450
Pembayaran dividen kepada pemegang saham	(50.000)	-	-	(635.168)	(19.809)	(14.091)
Pembayaran utang bank jangka panjang	-	-	(72.305)	(11.881)	(3.490)	(4.680)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(59.811)	(29.525)	(65.484)	(534.961)	(23.299)	(1.321)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(41.295)	35.781	(172.686)	100.980	17.234	40.033
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	82.507	46.726	227.885	126.905	109.670	69.638
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	41.212	82.507	55.199	227.885	126.905	109.670

Arus Kas dari (untuk) Aktivitas Operasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2019, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 18,61 miliar, Rp 84,16 miliar, Rp 125,32 miliar, dan Rp 29,35 miliar. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 109,11 miliar, dan Rp 7,35 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 18,61 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 73,57 miliar yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain sebesar Rp 51,94 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 84,16 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 216,67 miliar yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain sebesar Rp 124,49 miliar.



Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 109,11 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 142,74 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain sebesar Rp 235,94 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 125,32 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 214,18 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain sebesar Rp 76,19 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 7,35 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 288,90 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain sebesar Rp 288,82 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 29,35 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 198,63 miliar, yang disertai dengan pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain sebesar Rp 163,90 miliar.

Arus Kas dari (untuk) Aktivitas Investasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar Rp 0,09 miliar dan Rp 18,85 miliar. Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020, 2019, 2018, dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp 1,90 miliar, Rp 510,62 miliar, Rp 47,89 miliar, dan Rp 12,00 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 0,09 miliar terutama berasal dari perolehan aset tetap sebesar Rp 0,49 miliar yang disertai dengan penerimaan bunga sebesar Rp 0,37 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 18,85 miliar terutama berasal dari penambahan uang muka investasi sebesar Rp 19,43 miliar yang disertai dengan penerimaan bunga sebesar Rp 1,17 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 1,90 miliar terutama berasal dari penerimaan bunga sebesar Rp 2,69 miliar.



Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 510,62 miliar terutama berasal dari hasil penjualan entitas asosiasi dan penerimaan bunga masing-masing sebesar Rp 505,95 miliar dan Rp 7,49 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 47,89 miliar terutama berasal dari penambahan uang muka investasi sebesar Rp 48,50 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 12,00 miliar terutama berasal dari penambahan uang muka investasi sebesar Rp 12,20 miliar.

Arus Kas untuk Aktivitas Pendanaan

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah sebesar Rp 59,81 miliar, Rp 29,53 miliar, Rp 65,48 miliar, Rp 534,96 miliar, Rp 23,30 miliar, dan Rp 1,32 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan GFV untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp 59,81 miliar terutama berasal dari pembayaran utang bank jangka panjang dan pembayaran dividen kepada pemegang saham masing-masing sebesar Rp 9,82 miliar dan Rp 50,00 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 29,53 miliar terutama berasal dari pembayaran dividen kepada pemegang saham, pembayaran utang bank jangka pendek, dan pembayaran utang bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 5,50 miliar, Rp 6,96 miliar, dan Rp 19,98 miliar yang disertai dengan penerimaan utang bank jangka pendek sebesar Rp 3,00 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 65,48 miliar terutama berasal dari pembayaran utang bank jangka panjang sebesar Rp 72,31 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 534,96 miliar terutama berasal dari penerimaan utang bank jangka pendek dan penerimaan utang bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 40,00 miliar dan Rp 72,09 miliar, yang disertai dengan pembayaran dividen kepada pemegang saham sebesar Rp 635,17 miliar.



Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 23,30 miliar terutama berasal dari pembayaran dividen kepada pemegang saham sebesar Rp 19,81 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan GFV untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sebesar Rp 1,32 miliar terutama berasal dari penerimaan utang bank jangka panjang dan sebesar Rp 17,45 miliar, yang disertai dengan pembayaran dividen kepada pemegang saham sebesar Rp 14,09 miliar.

III.B.9. Rasio-rasio Keuangan

Keterangan	30/06/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17
Rasio Likuiditas						
Lancar	1,40	1,50	1,13	1,17	1,52	1,32
Rasio Pengelolaan Aset						
Perputaran jumlah aset	0,74	0,79	1,24	0,64	0,37	0,38
Ekuitas terhadap jumlah aset	0,19	0,27	0,06	0,05	0,33	0,34
Rasio Solvabilitas						
Jumlah liabilitas terhadap jumlah aset	0,81	0,73	0,94	0,95	0,67	0,66
Jumlah liabilitas terhadap ekuitas	4,38	2,71	16,78	18,77	2,07	1,93
Rasio Profitabilitas						
Marjin laba kotor	44,22%	39,91%	49,83%	41,70%	36,90%	45,57%
Marjin laba usaha	24,99%	26,14%	40,73%	27,33%	7,30%	6,51%
Marjin laba bersih	26,29%	27,05%	37,05%	155,53%	21,78%	11,67%
Laba usaha terhadap jumlah aset	18,40%	20,56%	50,44%	17,48%	2,73%	2,45%
Imbal hasil aset	19,35%	21,27%	45,87%	99,49%	8,15%	4,39%
Laba usaha terhadap ekuitas	98,95%	76,19%	896,64%	345,67%	8,37%	7,18%
Imbal hasil ekuitas	104,07%	78,83%	815,50%	1967,08%	24,98%	12,87%

III.B.10. Pengelolaan Aset

Rasio perputaran jumlah aset mencerminkan kemampuan GFV dalam menghasilkan pendapatan dari jumlah investasi GFV. Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, rasio perputaran jumlah aset masing-masing adalah 0,74; 0,79; 1,24; 0,64; 0,37; dan 0,38.

Rasio ekuitas terhadap jumlah aset menunjukkan perbandingan ekuitas GFV terhadap jumlah aset GFV. Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, rasio ekuitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,19; 0,27; 0,06; 0,05; 0,33; dan 0,34.

III.B.11. Solvabilitas

Solvabilitas menunjukkan kemampuan GFV untuk memenuhi seluruh liabilitasnya, yang diukur dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dan jumlah aset dan melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dengan ekuitas.



Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2022, 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,81; 0,73; 0,94; 0,95; 0,67; dan 0,66, sedangkan rasio jumlah liabilitas terhadap ekuitas masing-masing adalah 4,38; 2,71; 16,78; 18,77; 2,07; dan 1,93.

III.B.12. Profitabilitas

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan GFV dalam menghasilkan laba bersih dari aset yang dimilikinya. Imbal hasil aset untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah sebesar 19,35%, 21,27%, 45,87%, 99,49%, 8,15%, dan 4,39%.

Tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan GVF dalam menghasilkan laba bersih dari ekuitas yang ditanamkan. Imbal hasil ekuitas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2021, 2020, 2019, 2018, dan 2017, masing-masing adalah sebesar 104,07%, 78,83%, 815,50%, 1.967,08%, 24,98%, dan 12,87%.



III.C. Analisis atas Laporan Proforma

Analisis atas Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan Sebelum dan Setelah Transaksi.

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi yang disusun oleh manajemen Perseroan.

Ikhtisar data keuangan penting proforma pada tanggal 30 Juni 2022:

(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	30/06/22	Penyesuaian	Setelah Transaksi
A S E T			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	1.357.844	130.093	1.487.937
Investasi aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi	61.476	-	61.476
Piutang usaha			
Pihak berelasi	174.380	-	174.380
Pihak ketiga	121.267	-	121.267
Piutang lain-lain - pihak ketiga	248.742	-	248.742
Persediaan	4.490.463	-	4.490.463
Uang muka	119.818	-	119.818
Pajak dibayar di muka	190.567	-	190.567
Biaya dibayar di muka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	12.096	-	12.096
Biaya dibayar di muka	368.669	-	368.669
Jumlah Aset Lancar	7.145.324	130.093	7.275.416
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang usaha - bersih - pihak ketiga	6.811	-	6.811
Piutang lain-lain - pihak ketiga	558	-	558
Investasi aset keuangan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	27.016	-	27.016
Aset keuangan lainnya	89.152	-	89.152
Persediaan	2.394.991	-	2.394.991
Uang muka	549.943	-	549.943
Biaya dibayar di muka	1.442	-	1.442
Tanah yang belum dikembangkan	3.875.296	-	3.875.296
Piutang pihak berelasi non-usaha	3.529	-	3.529
Investasi entitas asosiasi dan ventura bersama	294.224	-	294.224
Aset pajak tangguhan	365.442	-	365.442
Properti investasi - bersih	1.574.433	-	1.574.433
Aset tetap - bersih	229.512	-	229.512
Goodwill	6.185	-	6.185
Aset lain-lain	3.199	-	3.199
Jumlah Aset Tidak Lancar	9.421.732	-	9.421.732
JUMLAH ASET	16.567.056	130.093	16.697.148



(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	30/06/22	Penyesuaian	Setelah Transaksi
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	1.500.492	-	1.500.492
Utang usaha kepada pihak ketiga	158.672	-	158.672
Utang lain-lain	158.781	-	158.781
Utang pajak	15.146	-	15.146
Beban akrual	454.562	-	454.562
Pendapatan diterima di muka	113.838	-	113.838
Liabilitas kontrak	4.186.441	-	4.186.441
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	265.610	(40.717)	224.892
Liabilitas sewa	77	-	77
Utang obligasi	250.000	(250.000)	-
Uang jaminan	34.671	-	34.671
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	7.138.291	(290.717)	6.847.573
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang lain-lain	315.163	-	315.163
Pendapatan diterima di muka	14.626	-	14.626
Liabilitas kontrak	247.578	-	247.578
Uang jaminan	213.258	-	213.258
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	123.833	-	123.833
Liabilitas pajak tangguhan	293	-	293
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	2.709.375	(79.190)	2.630.185
Liabilitas sewa	234	-	234
Utang obligasi	-	500.000	500.000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.624.360	420.810	4.045.170
JUMLAH LIABILITAS	10.762.650	130.093	10.892.743
EKUITAS			
Modal saham	2.591.464	-	2.591.464
Tambahan modal disetor - bersih	1.096.320	-	1.096.320
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	425.114	-	425.114
Saldo laba	955.430	-	955.430
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas Induk	5.068.328	-	5.068.328
Kepentingan non-pengendali	736.077	-	736.077
JUMLAH EKUITAS	5.804.405	-	5.804.405
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	16.567.056	130.093	16.697.148



(Dalam jutaan Rupiah)			
Keterangan	30/06/22	Penyesuaian	Setelah Transaksi
Pendapatan usaha	960.407	-	960.407
Beban pokok penjualan dan beban langsung	622.606	-	622.606
Laba kotor	337.801	-	337.801
Beban usaha:			
Penjualan	(24.089)	-	(24.089)
Umum dan administrasi	(147.984)	-	(147.984)
Laba usaha	165.728	-	165.728
Dampak modifikasi atas arus kas liabilitas keuangan	59.192	-	59.192
Pendapatan bunga	18.568	-	18.568
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih	2.443	-	2.443
Keuntungan penjualan aset tetap	190	-	190
Beban bunga	(199.790)	-	(199.790)
Komponen pendanaan atas liabilitas kontrak	(204.791)	-	(204.791)
Keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	70	-	70
Beban lain-lain - bersih	(14.521)	-	(14.521)
Ekuitas pada rugi bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	(10.144)	-	(10.144)
Rugi sebelum pajak	(183.055)	-	(183.055)
Pajak final	(31.779)	-	(31.779)
Rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan	(214.833)	-	(214.833)
Beban pajak penghasilan	(2.573)	-	(2.573)
Rugi periode berjalan	(217.407)	-	(217.407)
Penghasilan komprehensif lain	7.038	-	7.038
Jumlah rugi komprehensif	(210.369)	-	(210.369)
Rugi bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	(162.922)	-	(162.922)
Kepentingan non-pengendali	(54.485)	-	(54.485)



III.D. Analisis atas Laporan Penilaian Aset

KJPP WR yang berasosiasi dengan Knight Frank adalah sebuah perusahaan jasa penilaian yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Izin Usaha Nomor 2.09.0049 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Rekan yang menandatangani laporan penilaian atas Jaminan Aset (selanjutnya disebut "**Objek Penilaian**") mempunyai izin sebagai Penilai Publik untuk penilaian properti No. P-1.16.00454 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan terdaftar pada OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal STTD.PP158/PM.223/2020, Penilaian Properti dan merupakan anggota Masyarakat Profesi Penilai Indonesia No. 10-S02689.

Berikut adalah ringkasan dari laporan penilaian Aset untuk keperluan Transaksi Pemberian Jaminan Aset yang disusun oleh KJPP WR dengan No. 00298/2.0049-00/PI/03/0454/1/XI/2022 tanggal 3 November 2022:

1. Deskripsi Objek Penilaian

Tiga bidang tanah menyatu yang berlokasi di Kawasan Komersial Graha Family, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Luas area tanah adalah seluas 9.944 m². Jenis hak tanah adalah tiga SHGB, hak atas tanah bersifat superior, dan tidak ada/ada hak subordinasi.

2. Opini Nilai

Opini nilai adalah nilai pasar.

3. Tujuan Penilaian

Untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari Aset yang digunakan sebagai jaminan, yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dan MEGA dalam rangka penilaian jaminan Transaksi PUB 3.

4. Bentuk Kepemilikan

Kepemilikan tunggal terdiri dari terdiri SHGB.



5. Dasar Nilai

POJK No. 28/POJK.04/2021 dan merujuk pada Surat Edaran OJK No. 33/SEOJK.04/2021 tentang “Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal” yang mendefinisikan nilai pasar (*market value*) sebagai “estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian tanpa paksaan.

6. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian sebagaimana diartikan dalam SPI adalah sebagai tanggal pada saat nilai diberlakukan. Tanggal penilaian adalah tanggal 30 Juni 2022.

7. Kedalaman Investigasi

Tidak ada pembatasan dalam melakukan inspeksi. Penelaahan dan analisis data pasar untuk tujuan penilaian sebagaimana tertulis dalam penugasan dapat dilakukan. Sifat informasi diasumsikan terbuka dan sumber informasi dapat diandalkan, sifat dan sumber informasi relevan yang andal tanpa verifikasi tertentu selama proses penilaian diperoleh dari publikasi, data riset atau data dari pemerintah.

8. Asumsi dan Asumsi Khusus

Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat mempengaruhi Aset atau pendekatan penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh KJPP WR sebagai bagian dari proses penilaian. Adapun asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian Aset yaitu sebagai berikut:

- Menghasilkan laporan penilaian properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- Mencerminkan KJPP WR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
- Mencerminkan data dan informasi atau properti pembanding yang diperoleh bersumber dari dan/atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai;
- Menggunakan proyeksi keuangan yang telah dibuat oleh manajemen dan dikaji dan/atau disesuaikan oleh KJPP WR;
- Mencerminkan KJPP WR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;



- Menghasilkan laporan penilaian properti yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- Mencerminkan KJPP WR bertanggung jawab atas laporan penilaian properti dan kesimpulan nilai; dan
- Mencerminkan KJPP WR telah melakukan identifikasi atas status hukum Aset.

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari kondisi faktual pada tanggal penilaian atau suatu hal yang tidak akan dilakukan oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam transaksi pasar pada tanggal penilaian. Misalnya, sebuah properti yang masih dibangun KJPP WR asumsikan telah selesai dibangun, atau kontrak tertentu pada tanggal penilaian masih belum selesai, tetapi KJPP WR asumsikan telah selesai.

Penilaian Aset mengambil asumsi khusus, untuk tidak memperhitungkan bangunan dan fasilitas di atas tanah Aset, sehingga penilaian hanya berupa tanah saja.

9. Metode Penilaian

Untuk memahami konteks penilaian, laporan penilaian ini memuat hasil penilaian dengan menggunakan pendekatan pasar.

10. Kesimpulan Penilaian

Kesimpulan penilaian adalah sebesar Rp 336,26 miliar.

III.E. Analisis Inkremental

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset ini, kami juga melakukan analisis inkremental dengan mempertimbangkan hal-hal antara lain sebagai berikut:

- Kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi yang akan dilakukan, termasuk dampaknya terhadap proyeksi keuangan Perseroan;
- Biaya atau pendapatan yang relevan;
- Informasi non-keuangan yang relevan; dan
- Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.



III.E.1. Kontribusi Nilai Tambah terhadap Perseroan

Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027:

Sebelum Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan usaha	4.226.116	3.975.944	4.054.358	2.057.084	3.891.573	2.182.576
Beban pokok penjualan dan beban langsung	2.488.964	2.211.344	2.182.030	1.085.977	2.151.001	1.047.271
Laba kotor	1.737.152	1.764.600	1.872.328	971.108	1.740.572	1.135.306
Beban usaha	227.596	464.798	458.275	403.043	379.208	357.412
Laba usaha	1.509.556	1.299.803	1.414.053	568.064	1.361.364	777.894
Beban lain-lain	(477.752)	(561.628)	296.745	(391.134)	(265.249)	(124.486)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.031.804	738.175	1.710.797	176.930	1.096.114	653.408
Pajak final dan beban pajak penghasilan	(98.073)	(134.440)	(288.071)	(72.698)	(116.770)	(80.006)
Laba periode/tahun berjalan	933.731	603.735	1.422.726	104.232	979.345	573.401

Setelah Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan usaha	4.226.116	3.975.944	4.054.358	2.057.084	3.891.573	2.182.576
Beban pokok penjualan dan beban langsung	2.480.748	2.210.955	2.181.763	1.085.977	2.151.001	1.047.271
Laba kotor	1.745.368	1.764.989	1.872.594	971.108	1.740.572	1.135.306
Beban usaha	227.596	464.798	458.275	403.043	379.208	357.412
Laba usaha	1.517.772	1.300.191	1.414.319	568.064	1.361.364	777.894
Beban lain-lain	(479.485)	(557.461)	301.071	(379.342)	(260.656)	(124.486)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.038.287	742.731	1.715.390	188.722	1.100.708	653.408
Pajak final dan beban pajak penghasilan	(98.073)	(134.440)	(288.071)	(72.698)	(116.770)	(80.006)
Laba periode/tahun berjalan	940.214	608.291	1.427.319	116.024	983.938	573.401

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah pendapatan usaha dan laba periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 20,39 triliun dan Rp 4,62 triliun.

Selanjutnya, proyeksi jumlah pendapatan usaha dan laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 20,39 triliun dan Rp 4,65 triliun.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba periode/tahun berjalan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.

III.E.2. Biaya atau Pendapatan yang Relevan

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, tidak terdapat biaya atau pendapatan yang relevan yang signifikan terkait dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset, selain yang telah diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran.



III.E.3. Informasi Non-Kuangan yang Relevan

III.E.3.a. Produk yang dihasilkan

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha pembangunan dan persewaan perkantoran.

III.E.3.b. Pasar Geografis

Pasar geografis Perseroan adalah di Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, serta Surabaya dan sekitarnya.

III.E.3.c. Pesaing Usaha

Dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya, Perseroan memiliki beberapa pesaing usaha dengan perincian sebagai berikut:

- PT Ciputra Development Tbk;
- PT Lippo Karawaci Tbk;
- PT Agung Podomoro Land Tbk;
- PT Modernland Realty Tbk; dan
- PT Bakrieland Development Tbk.

III.E.3.d. Strategi dan Rencana Masa Depan (*Business Plan*)

Dalam mengembangkan kinerjanya, Perseroan memfokuskan strategi bisnis dan rencana kerja terhadap empat elemen sebagai berikut;

- Pertumbuhan Organik

Perseroan berupaya untuk selalu mengembangkan nilai aset dan cadangan lahan guna memaksimalkan tingkat pengembalian investasi (*returns on investment*) bagi para pemegang saham. Dalam pelaksanaannya, manajemen memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam perencanaan, pengembangan, serta pengelolaan aset dan cadangan lahan. Secara berkala, Perseroan melakukan evaluasi terhadap aset-aset yang dimiliki dan melakukan divestasi terhadap aset-aset yang dinilai memiliki tingkat pengembalian rendah dan tidak termasuk dalam kategori bisnis inti serta melakukan investasi pada aset-aset yang tingkat pengembaliannya yang lebih tinggi.



- **Peluang Akuisisi**

Perseroan selalu memantau perkembangan pasar dari produk-produk properti, khususnya hunian, perkantoran, kawasan industri dan hotel. Langkah ini dilakukan untuk mendapatkan peluang-peluang akuisisi dari pengembangan lahan maupun perusahaan-perusahaan properti atau bisnis lainnya melalui strategi yang disesuaikan dengan nilai valuasinya. Tujuan dari akuisisi adalah untuk memberikan dan menambah nilai jangka panjang bagi pemegang saham Perseroan

- **Kerjasama Strategis**

Perseroan terus-menerus mencari peluang untuk melakukan kerja sama strategis dengan para pemilik lahan, investor, dan pemilik modal yang memiliki tujuan selaras dengan strategi pertumbuhan Perseroan.

- **Pengelolaan Modal dan Investasi**

Perseroan percaya bahwa pengelolaan keuangan yang baik penting dilakukan untuk menjaga ketersediaan dana bagi pengembangan saat ini maupun rencana pengembangan di masa mendatang. Perseroan senantiasa secara simultan melakukan pengawasan modal kerja dan laporan posisi keuangan untuk menjaga fleksibilitas keuangan serta memastikan ketersediaan cadangan. Sejumlah langkah penting lainnya yakni menjajaki setiap peluang untuk meningkatkan kemampuan pendanaan untuk pengembangan proyek-proyek Perseroan secara jangka panjang.

III.E.3.e. **Prosedur Pengambilan Keputusan atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset**

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, proses pengambilan keputusan atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset telah dilakukan melalui proses yang sesuai prosedur internal Perseroan. Setelah menentukan rencana atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset, Direktur harus memperoleh persetujuan dari Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Sebelum Direktur mengusulkan usulan rencana atas Transaksi Pemberian Jaminan Aset, Direktur telah melalui tahapan proses analisis internal, sebagaimana konfirmasi dengan manajemen Perseroan. Dengan demikian, manajemen telah mengikuti prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.



IV. ANALISIS ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI PEMBERIAN JAMINAN ASET

Analisis kewajaran Transaksi Pemberian Jaminan Aset secara lengkap adalah sebagai berikut:

1. Kami melakukan analisis perbandingan terhadap nilai jaminan beberapa perusahaan publik lainnya di Indonesia. Berikut adalah keterangan mengenai rasio jaminan atas obligasi dan sukuk pada perusahaan publik di Indonesia menggunakan prospektus sebagaimana telah dipublikasikan pada *website* BEI adalah sebagai berikut:

No.	Perusahaan	Jumlah Pinjaman	Rasio Jaminan	Nilai Jaminan	Bentuk Jaminan	Jatuh Tempo
1	PT Chandra Asri Petrochemical Tbk Obligasi Berkelanjutan I Chandra Asri Petrochemical Tahap I Tahun 2018 Seri B	100.000.000.000	150%	150.000.000.000	Tanah dan fidusia atas benda milik entitas anak	1 Maret 2023
		300.000.000.000	150%	450.000.000.000		1 Maret 2025
2	PT Hartadinata Abadi Tbk Obligasi Berkelanjutan I Hartadinata Abadi Tahap I Tahun 2019	600.000.000.000	100%	600.000.000.000	Persediaan barang	19 Desember 2024
3	PT Bumi Serpong Damai Tbk Obligasi Berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2016 Seri B	25.000.000.000	100%	25.000.000.000	Tanah dan bangunan	16 Juni 2023

Berdasarkan data dari prospektus perusahaan publik di Indonesia sebagaimana telah dipublikasikan pada *website* BEI, rasio nilai jaminan yang dikenakan berkisar antara 100% sampai dengan 150%. Selanjutnya, berdasarkan APHT, bahwa untuk menjamin pembayaran Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 sebesar Rp 250,00 miliar atau sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan APPSI III - 2022 tersebut sampai sejumlah keseluruhan nilai tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar atau setara dengan 120,00% dari nilai Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3, yaitu sebesar Rp 250,00 miliar. Dengan demikian, rasio jaminan pada Transaksi Pemberian Jaminan Aset masih berada di kisaran rasio jaminan yang ada di perusahaan publik di atas.

2. Berdasarkan APPSI III – 2022, nilai jaminan sekurang-kurangnya adalah sebesar 120,00% dari Sisa Imbalan Ijarah Tahap III. Dalam rangka pemenuhan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan sehubungan dengan Transaksi PUB 3, maka GFV telah memberikan jaminan atas Aset kepada pemegang sukuk ijarah berupa Aset melalui MEGA sebagai wali amanat, dimana keseluruhan nilai jaminan Aset atas Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar atau setara dengan 120,00% dari Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 (selanjutnya disebut “**Hak Tanggungan Peringkat I**”).



Selanjutnya, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh KJPP WR terhadap Aset sebagaimana termuat dalam laporannya No. 00298/2.0049-00/PI/03/0454/1/XI/2022 tanggal 3 November 2022, nilai pasar Aset milik GFV adalah sebesar Rp 336,26 miliar atau setara dengan 134,50% dari nilai Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3, yaitu sebesar Rp 250,00 miliar. Namun demikian, mengingat bahwa Aset tersebut merupakan tiga bidang tanah menyatu seluas 9.944 m² yang dokumen dan kepemilikannya menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan sebagaimana diuraikan masing-masing dengan rincian sebagai berikut:

- Hak Guna Bangunan No. 7316/Babatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 April 2010 No. 1889/Babatan/2010 seluas 2.550 m²;
- Hak Guna Bangunan No. 5760/Babatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 April 2010 No. 1888/Babatan/2010 seluas 3.625 m²; dan
- Hak Guna Bangunan No. 8995/Babatan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Mei 2016 No. 04063/Babatan/2016 seluas 3.769 m².

maka Perseroan melalui GFV memberikan jaminan atas Aset kepada MEGA dimana Perseroan hanya memiliki Hak Tanggungan Peringkat I sampai sejumlah Rp 300,00 miliar atau setara dengan 120,00% dari nilai Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 sebagaimana tercantum dalam APHT.

3. Berdasarkan proyeksi keuangan konsolidasian Perseroan yang disusun oleh manajemen Perseroan, saldo kas dan setara kas Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027 selama periode proyeksi keuangan adalah sebagai berikut:

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Kas dan setara kas awal tahun	1.357.844	1.383.417	1.506.407	1.574.710	876.924	1.211.061
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(222.250)	149.115	218.355	(560.640)	334.137	(143.788)
Penerimaan Transaksi Penerbitan Sukuk Ijarah Tahap III - 2022 Seri A	125.000	-	-	-	-	-
Pembayaran Transaksi Penerbitan Sukuk Ijarah Tahap III - 2022 Seri A	-	-	(125.000)	-	-	-
Pembayaran bunga Transaksi Penerbitan Sukuk Ijarah Tahap III - 2022 Seri A	(1.073)	(12.875)	(11.802)	-	-	-
Penerimaan Transaksi Penerbitan Sukuk Ijarah Tahap III - 2022 Seri B	125.000	-	-	-	-	-
Pembayaran Transaksi Penerbitan Sukuk Ijarah Tahap III - 2022 Seri B	-	-	-	(125.000)	-	-
Pembayaran bunga Transaksi Penerbitan Sukuk Ijarah Tahap III - 2022 Seri B	(1.104)	(13.250)	(13.250)	(12.146)	-	-
Kas dan setara kas akhir tahun	1.383.417	1.506.407	1.574.710	876.924	1.211.061	1.067.273

Perseroan melakukan Transaksi PUB 3 dengan jumlah pokok sebesar Rp 250,00 miliar, dimana untuk Sukuk Ijarah Seri A akan jatuh tempo pada tanggal 28 November 2024 dan Sukuk Ijarah Seri B yang akan jatuh tempo pada tanggal 28 November 2025. Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan tersebut di atas, Perseroan diperkirakan akan memiliki kemampuan untuk melakukan pembayaran beban bunga dan pelunasan atas Transaksi PUB 3.



4. Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi komprehensif Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027:

Sebelum Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan usaha	4.226.116	3.975.944	4.054.358	2.057.084	3.891.573	2.182.576
Beban pokok penjualan dan beban langsung	2.488.964	2.211.344	2.182.030	1.085.977	2.151.001	1.047.271
Laba kotor	1.737.152	1.764.600	1.872.328	971.108	1.740.572	1.135.306
Beban usaha	227.596	464.798	458.275	403.043	379.208	357.412
Laba usaha	1.509.556	1.299.803	1.414.053	568.064	1.361.364	777.894
Beban lain-lain	(477.752)	(561.628)	296.745	(391.134)	(265.249)	(124.486)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.031.804	738.175	1.710.797	176.930	1.096.114	653.408
Pajak final dan beban pajak penghasilan	(98.073)	(134.440)	(288.071)	(72.698)	(116.770)	(80.006)
Laba periode/tahun berjalan	933.731	603.735	1.422.726	104.232	979.345	573.401

Setelah Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan usaha	4.226.116	3.975.944	4.054.358	2.057.084	3.891.573	2.182.576
Beban pokok penjualan dan beban langsung	2.480.748	2.210.955	2.181.763	1.085.977	2.151.001	1.047.271
Laba kotor	1.745.368	1.764.989	1.872.594	971.108	1.740.572	1.135.306
Beban usaha	227.596	464.798	458.275	403.043	379.208	357.412
Laba usaha	1.517.772	1.300.191	1.414.319	568.064	1.361.364	777.894
Beban lain-lain	(479.485)	(557.461)	301.071	(379.342)	(260.656)	(124.486)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.038.287	742.731	1.715.390	188.722	1.100.708	653.408
Pajak final dan beban pajak penghasilan	(98.073)	(134.440)	(288.071)	(72.698)	(116.770)	(80.006)
Laba periode/tahun berjalan	940.214	608.291	1.427.319	116.024	983.938	573.401

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah pendapatan usaha dan laba periode/tahun berjalan Perseroan sebelum Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 20,39 triliun dan Rp 4,62 triliun.

Selanjutnya, proyeksi jumlah pendapatan usaha dan laba periode/tahun berjalan Perseroan setelah Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 20,39 triliun dan Rp 4,65 triliun.

Dengan demikian, berdasarkan proyeksi laporan laba rugi komprehensif tersebut di atas, setelah Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba periode/tahun berjalan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan pada masa yang akan datang.



5. Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027 masing-masing adalah sebesar Rp 3,63 triliun dan Rp 3,66 triliun. Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan konsolidasian Perseroan setelah Transaksi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027 lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi laba periode/tahun berjalan konsolidasian Perseroan sebelum Transaksi untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027. Dalam perhitungan nilai kini, digunakan tingkat diskonto sebesar 9,47%, yang merupakan biaya modal kapital Perseroan, yang ditentukan dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$WACC = (k_e \times W_e) + (k_d [1-t] \times W_d)$$

Dimana:

- k_e = Biaya modal ekuitas/saham biasa
 k_d = Biaya modal utang
 W_e = Bobot ekuitas dalam struktur ekuitas
 W_d = Bobot utang dalam struktur modal
 t = Pajak penghasilan perusahaan

Biaya Modal untuk Ekuitas

$$k_e = R_f + (\beta \times RP_m) - RBDS$$

dimana:

- k_e = Tingkat balikan yang diharapkan dari suatu sekuritas tertentu, atau biaya modal ekuitas/saham biasa
 R_f = Tingkat balikan yang tersedia untuk suatu sekuritas bebas risiko (*risk free rate*)
 β = Beta
 RP_m = Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan (*equity risk premium*)

R_f adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal penilaian yang jatuh pada tanggal 30 Juni 2022, maka instrumen bebas risiko yang dipakai yaitu obligasi Indonesia berjangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu 10 tahun dengan tingkat *yield* rata-rata sebesar 7,36%, yang diperoleh dari *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA) dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas risiko.



RP_m adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *equity market risk premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara (*country-specific risk premiums*) seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *base equity market risk premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk penilaian ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar 8,67%, yang diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) tahun 2022 yang diterbitkan pada bulan Juli tahun 2022.

Beta (β) adalah faktor untuk meliputi risiko sistematis dari suatu ekuitas. Beta akan dikalikan dengan *market risk premium* untuk mendapatkan *equity risk premium*. Beta Perseroan diperoleh dari riset Bloomberg per tanggal 30 Juni 2022 sebesar 0,88.

Berdasarkan nilai beta tersebut, maka dengan menggunakan persamaan CAPM dengan memperhitungkan *rating-based default spread* sebesar 2,28% diperoleh biaya modal atas ekuitas Perseroan sebagaimana tampak dalam perhitungan di bawah ini:

$$\begin{aligned}k_e &= R_f + (\beta \times RP_m) - RBDS \\ &= 7,36\% + (0,88 \times 8,67\%) - 2,28\% \\ &= 12,71\%\end{aligned}$$

Biaya Modal untuk Utang

Karena perhitungan nilai ekuitas Perseroan dilakukan dengan mendiskonto tingkat balikan terhadap keseluruhan modal (AKB untuk kapital atau *free cash flows to invested capital*), maka tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat diskonto yang merupakan rata-rata tertimbang biaya modal, baik yang berasal dari pinjaman jangka panjang (biaya modal untuk utang) maupun yang berasal dari ekuitas (biaya modal untuk ekuitas).

Dalam penilaian ini, biaya modal untuk utang yang digunakan adalah rata-rata suku bunga pinjaman dalam mata uang Rupiah yang diambil dari suku bunga kredit investasi bank Persero untuk bulan Juni 2022 yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia sebesar 8,45%.

Weighted Average Cost of Capital

Berdasarkan biaya modal untuk ekuitas, biaya modal untuk utang, bobot ekuitas sebesar 23,38% dan bobot utang sebesar 76,12%, yang diolah dari data DER Perseroan serta menggunakan tarif pajak final, maka *weighted average cost of capital* (WACC) adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}WACC &= (k_e \times W_e) + (k_d [1-t] \times W_d) \\ &= (12,71\% \times 23,88\%) + (8,45\% \times [1 - 0,00\%] \times 76,12\%) = 9,47\%\end{aligned}$$



Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba bersih Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2027 adalah sebagai berikut:

Sebelum Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba periode/tahun berjalan	933.731	603.735	1.422.726	104.232	979.345	573.401
Faktor diskonto	0,9558	0,8731	0,7976	0,7286	0,6656	0,6080
Nilai kini	892.460	527.121	1.134.767	75.943	651.852	348.628
Jumlah nilai kini	3.630.770					

Setelah Transaksi

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba periode/tahun berjalan	940.214	608.291	1.427.319	116.024	983.938	573.401
Faktor diskonto	0,9558	0,8731	0,7976	0,7286	0,6656	0,6080
Nilai kini	898.656	531.099	1.138.430	84.535	654.909	348.628
Jumlah nilai kini	3.656.257					

6. Dalam rangka pembayaran sebagian utang pokok Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan kepada pihak perbankan dan/atau lembaga keuangan serta dalam rangka keperluan modal kerja Perseroan dan beberapa entitas anak Perseroan, maka Perseroan Transaksi PUB 3. Dana hasil pelaksanaan Transaksi PUB 3 setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya akan digunakan untuk pembayaran sebagian utang pokok Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI.
7. Dengan dilakukannya Transaksi PUB 3, maka Perseroan diharapkan dapat melakukan mitigasi risiko atas sumber pendanaan yang dimiliki Perseroan dengan lebih terstruktur, mengingat saat ini Perseroan telah memaksimalkan penggunaan sebagian besar kapasitas pinjaman yang dimiliki Perseroan atas Transaksi PUB 1 dan Transaksi PUB 2 sehingga Perseroan masih memiliki ketersediaan saldo kas dan setara kas yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk melakukan ekspansi maupun pengembangan usaha atas portofolio aset-aset Perseroan di masa yang akan datang.



8. Setelah Transaksi PUB 3 menjadi efektif, maka Perseroan akan memiliki tambahan pendanaan yang nantinya dapat digunakan oleh Perseroan untuk lebih fokus dalam melakukan pelunasan sebagian utang pokok yang dimiliki oleh Perseroan, PLU, dan IGP masing-masing kepada BBNI, BBKA, BVIC, dan BBKP serta untuk modal kerja bagi pengembangan proyek properti yang dimiliki oleh IE, IG, dan THI. Dengan demikian, Perseroan nantinya dapat tetap menjaga ketersediaan saldo kas dan setara kas Perseroan yang dapat digunakan untuk kegiatan operasional lainnya ataupun aktivitas pendanaan lainnya di masa yang akan datang sehingga hal tersebut dapat memberikan keuntungan bagi kinerja keuangan konsolidasian Perseroan di masa yang akan datang.
9. Guna menjamin pembayaran dari seluruh jumlah uang yang terutang dan wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada pemegang sukuk ijarah serta dalam rangka pemenuhan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan berdasarkan APHT, maka GFV telah memberikan jaminan atas Aset kepada pemegang sukuk ijarah berupa Aset melalui MEGA sebagai wali amanat, dimana keseluruhan nilai jaminan Aset atas Sisa Imbalan Ijarah Tahap 3 sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 300,00 miliar. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Perseroan melalui GFV telah melakukan Transaksi Pemberian Jaminan Aset.
10. Transaksi Pemberian Jaminan Aset merupakan salah satu persyaratan dan kondisi yang wajib dipenuhi oleh Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi PUB 3. Dengan demikian, GFV sebagai salah satu entitas anak Perseroan berupaya untuk memberikan dukungan kepada Perseroan dalam membuka akses sumber pendanaan baru yang diyakini dapat meningkatkan kinerja keuangan Perseroan di masa yang akan datang.

KESIMPULAN

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi Pemberian Jaminan Aset sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Transaksi Pemberian Jaminan Aset adalah **wajar**.



DISTRIBUSI PENDAPAT KEWAJARAN INI

Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain atau untuk kepentingan lain. Pendapat Kewajaran ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Transaksi Pemberian Jaminan Aset atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Transaksi Pemberian Jaminan Aset dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran ini secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran ini.

Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Kusnanto & rekan.

Hormat kami,
KJPP KUSNANTO & REKAN



Willy D. Kusnanto
Pimpinan Rekan

Izin Penilai : B-1.09.00153
STTD : STTD.PB-01/PM.22/2018
Klasifikasi Izin : Penilai Bisnis
MAPPI : 06-S-01996



Lampiran A

PERNYATAAN PENILAI

1. KR tidak memiliki benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.
2. KR tidak memiliki kepentingan atau keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.
3. KR tidak memiliki pinjaman dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.
4. Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun.
5. KR hanya menerima imbalan jasa sesuai dengan surat penugasan KR.
6. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran.



Lampiran B

PT Intiland Development Tbk
Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Sebelum Transaksi
Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2027

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan usaha	4.226.116	3.975.944	4.054.358	2.057.084	3.891.573	2.182.576
Beban pokok penjualan dan beban langsung	2.488.964	2.211.344	2.182.030	1.085.977	2.151.001	1.047.271
Laba kotor	1.737.152	1.764.600	1.872.328	971.108	1.740.572	1.135.306
Beban usaha	227.596	464.798	458.275	403.043	379.208	357.412
Laba usaha	1.509.556	1.299.803	1.414.053	568.064	1.361.364	777.894
Beban lain-lain	(477.752)	(561.628)	296.745	(391.134)	(265.249)	(124.486)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.031.804	738.175	1.710.797	176.930	1.096.114	653.408
Pajak final dan beban pajak penghasilan	(98.073)	(134.440)	(288.071)	(72.698)	(116.770)	(80.006)
Laba periode/tahun berjalan	933.731	603.735	1.422.726	104.232	979.345	573.401

PT Intiland Development Tbk
Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Transaksi
Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2027

(Dalam jutaan Rupiah)						
Keterangan	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Pendapatan usaha	4.226.116	3.975.944	4.054.358	2.057.084	3.891.573	2.182.576
Beban pokok penjualan dan beban langsung	2.480.748	2.210.955	2.181.763	1.085.977	2.151.001	1.047.271
Laba kotor	1.745.368	1.764.989	1.872.594	971.108	1.740.572	1.135.306
Beban usaha	227.596	464.798	458.275	403.043	379.208	357.412
Laba usaha	1.517.772	1.300.191	1.414.319	568.064	1.361.364	777.894
Beban lain-lain	(479.412)	(557.098)	301.471	(379.195)	(260.656)	(124.486)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.038.360	743.094	1.715.790	188.870	1.100.708	653.408
Pajak final dan beban pajak penghasilan	(98.073)	(134.440)	(288.071)	(72.698)	(116.770)	(80.006)
Laba periode/tahun berjalan	940.286	608.654	1.427.719	116.171	983.938	573.401



Lampiran C

PT Intiland Development Tbk
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Sebelum Transaksi
 Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan
 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2027

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba periode/tahun berjalan	933.731	603.735	1.422.726	104.232	979.345	573.401
Faktor diskonto	0,9558	0,8731	0,7976	0,7286	0,6656	0,6080
Nilai kini	892.460	527.121	1.134.767	75.943	651.852	348.628
Jumlah nilai kini	3.630.770					

PT Intiland Development Tbk
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan Setelah Transaksi
 Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan
 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2027

Keterangan	(Dalam jutaan Rupiah)					
	Proyeksi					
	31/12/22 (6 Bulan)	31/12/23 (1 Tahun)	31/12/24 (1 Tahun)	31/12/25 (1 Tahun)	31/12/26 (1 Tahun)	31/12/27 (1 Tahun)
Laba periode/tahun berjalan	940.286	608.654	1.427.719	116.171	983.938	573.401
Faktor diskonto	0,9558	0,8731	0,7976	0,7286	0,6656	0,6080
Nilai kini	898.725	531.416	1.138.749	84.642	654.909	348.628
Jumlah nilai kini	3.657.069					



Lampiran D

Analisis Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati dalam Transaksi Pemberian Jaminan Aset

APHT No. 31

Pada tanggal 23 Desember 2022, GFV dan MEGA telah menandatangani APHT No. 31 sehubungan dengan Transaksi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam APHT No. 31 adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan APHT No. 31 adalah GFV dan MEGA.

- Objek dan Nilai Transaksi

Objek transaksi berdasarkan APHT No. 31 adalah transaksi dimana GFV telah memberikan jaminan atas Aset 1 dan Aset 2 untuk kepentingan Perseroan kepada MEGA dengan nilai sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 215,00 miliar.

APHT No. 32

Pada tanggal 23 Desember 2022, GFV dan MEGA telah menandatangani APHT No. 32 sehubungan dengan Transaksi. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam APHT No. 32 adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan APHT No. 32 adalah GFV dan MEGA.

- Objek dan Nilai Transaksi

Objek transaksi berdasarkan APHT No. 32 adalah transaksi dimana GFV telah memberikan jaminan atas Aset 3 untuk kepentingan Perseroan kepada MEGA dengan nilai sampai sejumlah tanggungan peringkat pertama sebesar Rp 85,00 miliar.



Lampiran E

Analisis atas Laporan Penilaian Aset

KJPP WR yang berasosiasi dengan Knight Frank adalah sebuah perusahaan jasa penilaian yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Izin Usaha Nomor 2.09.0049 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Rekan yang menandatangani laporan penilaian atas Objek Penilaian mempunyai izin sebagai Penilai Publik untuk penilaian properti No. P-1.16.00454 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan terdaftar pada OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal STTD.PP158/PM.223/2020, Penilaian Properti dan merupakan anggota Masyarakat Profesi Penilai Indonesia No. 10-S02689.

Berikut adalah ringkasan dari laporan penilaian Aset untuk keperluan Transaksi Pemberian Jaminan Aset yang disusun oleh KJPP WR dengan No. 00298/2.0049-00/PI/03/0454/1/XI/2022 tanggal 3 November 2022:

1. Deskripsi Objek Penilaian

Tiga bidang tanah menyatu yang berlokasi di Kawasan Komersial Graha Family, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Luas area tanah adalah seluas 9.944 m². Jenis hak tanah adalah tiga SHGB, hak atas tanah bersifat superior, dan tidak ada/ada hak subordinasi.

2. Opini Nilai

Opini nilai adalah nilai pasar.

3. Tujuan Penilaian

Untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari Aset yang digunakan sebagai jaminan, yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dan MEGA dalam rangka penilaian jaminan Transaksi PUB 3.

4. Bentuk Kepemilikan

Kepemilikan tunggal terdiri dari terdiri SHGB.

5. Dasar Nilai

POJK No. 28/POJK.04/2021 dan merujuk pada Surat Edaran OJK No. 33/SEOJK.04/2021 tentang "Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal" yang mendefinisikan nilai pasar (*market value*) sebagai "estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian tanpa paksaan.



6. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian sebagaimana diartikan dalam SPI adalah sebagai tanggal pada saat nilai diberlakukan. Tanggal penilaian adalah tanggal 30 Juni 2022.

7. Kedalaman Investigasi

Tidak ada pembatasan dalam melakukan inspeksi. Penelaahan dan analisis data pasar untuk tujuan penilaian sebagaimana tertulis dalam penugasan dapat dilakukan. Sifat informasi diasumsikan terbuka dan sumber informasi dapat diandalkan, sifat dan sumber informasi relevan yang andal tanpa verifikasi tertentu selama proses penilaian diperoleh dari publikasi, data riset atau data dari pemerintah.

8. Asumsi dan Asumsi Khusus

Asumsi adalah sesuatu yang dianggap akan terjadi termasuk fakta, syarat, atau keadaan yang mungkin dapat mempengaruhi Aset atau pendekatan penilaian dan kewajarannya telah dianalisis oleh KJPP WR sebagai bagian dari proses penilaian. Adapun asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian Aset yaitu sebagai berikut:

- Menghasilkan laporan penilaian properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- Mencerminkan KJPP WR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
- Mencerminkan data dan informasi atau properti pembanding yang diperoleh bersumber dari dan/atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai;
- Menggunakan proyeksi keuangan yang telah dibuat oleh manajemen dan dikaji dan/atau disesuaikan oleh KJPP WR;
- Mencerminkan KJPP WR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
- Menghasilkan laporan penilaian properti yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- Mencerminkan KJPP WR bertanggung jawab atas laporan penilaian properti dan kesimpulan nilai; dan
- Mencerminkan KJPP WR telah melakukan identifikasi atas status hukum Aset.

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari kondisi faktual pada tanggal penilaian atau suatu hal yang tidak akan dilakukan oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam transaksi pasar pada tanggal penilaian. Misalnya, sebuah properti yang masih dibangun KJPP WR asumsikan telah selesai dibangun, atau kontrak tertentu pada tanggal penilaian masih belum selesai, tetapi KJPP WR asumsikan telah selesai.



Penilaian Aset mengambil asumsi khusus, untuk tidak memperhitungkan bangunan dan fasilitas di atas tanah Aset, sehingga penilaian hanya berupa tanah saja.

9. Metode Penilaian

Untuk memahami konteks penilaian, laporan penilaian ini memuat hasil penilaian dengan menggunakan pendekatan pasar.

10. Kesimpulan Penilaian

Kesimpulan penilaian adalah sebesar Rp 336,26 miliar.