Laporan Keuangan

PT TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND Tbk

Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal

30 September 2026 dan 2025

Dengan Angka Perbandingan 31 Desember 2025

PT.TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND,Tbk.

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PER 30 SEPTEMBER 2026 DAN 31 DESEMBER 2025 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2026 DAN 2025
PT TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND TBK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Indriati
Alamat kantor	:	Jl. Taman Cimanggu Selatan No. 12A, Kel. Kedung Waringin Kec. Tanah Sereal Kota Bogor
Alamat domisili sesuai KTP	:	Jl. H Junaedi, Komp. Pertamina No.1 RT. 12, RW. 003 Cipete Selatan, Cilandak Jakarta Selatan.
Nomor telepon	:	(0251) 8574836
Jabatan	:	Direktur Utama
Nama	:	Edo Noviardi
Alamat kantor	:	Jl. Taman Cimanggu Selatan No. 12A, Kel. Kedung Waringin Kec. Tanah Sereal Kota Bogor
Alamat domisili sesuai KTP	:	Perum Griya Cendekia BPPT Blok L2 RT.11, RW 06 Gn Sindur, Kabupaten Bogor.
Nomor telepon	:	(0251) 8645359
Jabatan	:	Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perusahaan tanggal 30 September 2026 dan 2025;

2. Laporan Keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;

3. a) Semua informasi dalam laporan keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b) Laporan keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.

4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 26 Oktober 2026

Direktur Utama



Direktur

Hj. Indriati, SE. M.Si, Ak

Edo Noviardi

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Akuntansi Manajemen	
Laporan Posisi Keuangan	1a – 1b
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	2
Laporan Perubahan Ekuitas	3
Laporan Arus Kas	4
Catatan Atas Laporan Keuangan	5 – 46

PT. TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND, TBK.

PT TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND Tbk.
LAPORAN POSISI KEUANGAN
PER 30 SEPTEMBER 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2026	31 Desember 2025
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	2c, 4, 30d, 31	8,450,032,275	7,058,841,879
Aset keuangan lancar lainnya - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	2d, 2p, 5, 30d	5,587,308,241	5,265,187,571
Persediaan real estat	2e, 6	65,788,168,757	67,440,827,497
Pajak dibayar dimuka	2o, 11a	7,511,624	21,211,537
Uang muka	7	17,668,654,104	16,375,147,965
Jumlah Aset Lancar		**97,501,675,002**	**96,161,216,449**
Aset Tidak Lancar			
Properti investasi	2g, 8	975,965,135	771,357,633
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	2h, 9	6,231,241,525	7,290,346,020
Aset tak berwujud	2i, 10	-	61,979,164
Jumlah Aset Tidak Lancar		**7,207,206,660**	**8,123,682,817**
JUMLAH ASET		**104,708,881,662**	**104,284,899,266**

Jakarta, 26 Oktober 2026

Direview oleh

Direktur Keuan[illegible]

Disetujui oleh

Direktur Utama

PT. TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND, TBK.

PT TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND Tbk.
LAPORAN POSISI KEUANGAN
PER 30 SEPTEMBER 2026 DAN 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2026	31 Desember 2025
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang usaha	2j, 12, 30c, 30d	507,449,708	590,774,458
Utang bank jangka pendek	13, 30c, 30d	-	12,650,000,000
Utang lain-lain pihak ketiga	2j, 14, 30d	1,050,382,124	54,557,277
Utang lain-lain pihak berelasi	2j, 29a	14,153,867,060	-
Utang pajak	2o, 11b	23,964,998	9,417,585
Pendapatan diterima dimuka	2l, 15	2,469,710,761	1,910,857,469
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**18,205,374,651**	**15,215,606,789**
Liabilitas Jangka Panjang			
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
- Utang bank	16, 30c, 30d	8,421,500,000	11,104,400,000
Liabilitas imbalan pasca kerja	2p, 17	186,938,844	187,719,109
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**8,608,438,844**	**11,292,119,109**
Jumlah Liabilitas		**26,813,813,495**	**26,507,725,898**
Ekuitas			
Modal saham - nilai nominal Rp40 per saham pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025			
Modal dasar sebanyak 4.000.000.000 saham pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025			
Modal ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 1.250.000.000 saham pada 30 September 2026 dan 31 Desember 2025	2m, 18	50,000,000,000	50,000,000,000
Tambahan modal disetor	19	12,227,500,000	12,227,500,000
Saldo laba:			
Telah ditentukan penggunaannya	20b	600,000,000	600,000,000
Belum ditentukan penggunaannya	20a	14,806,608,865	14,710,021,621
Pendapatan komprehensif lainnya:			
Keuntungan/(kerugian) aktuarial	21	260,959,302	239,651,747
Jumlah Ekuitas		**77,895,068,167**	**77,777,173,368**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**104,708,881,662**	**104,284,899,266**

Jakarta, 26 Oktober 2026

Direview oleh

Direktur keuangan

Disetujui oleh

Direktur Utama

PT. TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND, TBK.

PT TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND Tbk.
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
PER 30 SEPTEMBER 2026 DAN UNTUK PERIODE 9 (SEMBILAN) BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2026	30 September 2025
PENDAPATAN USAHA	2n, 22	16,055,313,392	18,406,605,856
BEBAN POKOK PENJUALAN	2n, 23	(10,120,492,760)	(11,501,321,445)
LABA KOTOR		**5,934,820,631**	**6,905,284,411**
Beban penjualan	2n, 24	(484,501,228)	(548,984,206)
Beban umum dan administrasi	2n, 25	(3,869,126,261)	(3,715,788,307)
Beban pajak penghasilan final	2o, 11d		
Beban pajak	2o, 11d	(1,119,262,502)	(1,079,561,779)
Beban keuangan	2n, 27	(381,303,804)	(2,277,384,257)
Pendapatan (beban) lain-lain	2n, 26	15,960,407	154,441,479
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		**96,587,244**	**(561,992,659)**
BEBAN (MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN		-	-
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN		**96,587,244**	**(561,992,659)**
PENGHASILAN/(RUGI) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
- Keuntungan/(kerugian) aktuarial imbalan pasca kerja	2p, 17	21,307,555	-
JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN		**21,307,555**	-
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**117.894.799**	**(561,992,659)**
Laba (rugi) bersih per saham dasar	2r, 28	**0.06**	**(0.45)**

Jakarta, 26 Oktober 2026

Direview oleh

Direktur Keuangan

Disetujui oleh

Direktur Utama

PT. TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND, TBK.

PT TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND Tbk.
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
PER 30 SEPTEMBER 2026 DAN UNTUK PERIODE 9 (SEMBILAN) BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Saham	Tambahan Modal Disetor	Pendapatan Komprehensif Lainnya	Saldo Laba		Jumlah Ekuitas
					Telah Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya	
Saldo per 1 Januari 2025	18, 19, 20, 21	**50,000,000,000**	**12,227,500,000**	**244,902,446**	**500,000,000**	**14,682,520,312**	**77,654,922,758**
Rugi tahun berjalan		-	-	-	-	(561,992,659)	(561,992,659)
Saldo per 30 September 2025 (Tidak Direviu)	18, 19, 20, 21	**50,000,000,000**	**12,227,500,000**	**244,902,446**	**500,000,000**	**14,120,527,653**	**77,092,930,099**
Saldo per 1 Januari 2026		**50,000,000,000**	**12,227,500,000**	**239,651,747**	**600,000,000**	**14,710,021,621**	77,777,173,368
Laba tahun berjalan		-	-	-	-	96,587,244	96,587,244
Penghasilan komprehensif lain		-	-	21,307,555	-	-	21,307,555
Saldo per 30 September 2026 (Direviu)	18, 19, 20, 21	**50,000,000,000**	**12,227,500,000**	**260,959,302**	**600,000,000**	**14,806,608,865**	**77,895,068,166**

PT. TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND, TBK.

PT TRIMITRA PRAWARA GOLDLAND Tbk.
LAPORAN ARUS KAS
PER 30 SEPTEMBER 2026 DAN UNTUK PERIODE 9 (SEMBILAN) BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2026	30 September 2025
Arus Kas dari Aktivitas Operasi:			
Penerimaan dari pelanggan		16,292,046,012	16,461,425,035
Pengembangan dan pembelian tanah			
Pembayaran untuk konstruksi dan pemasok		(9,844,664,909)	(6,207,108,916)
Pembayaran beban operasi		(3,936,233,684)	(3,846,166,154)
Pembayaran bunga pinjaman		(381,303,804)	(2,277,384,257)
Pembayaran untuk pajak		(1,091,015,176)	(1,115,414,542)
Penerimaan (pembayaran) lainnya		1,033,092,806	433,234,224
Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi		**2,071,921,245**	**3,448,585,390**
Arus Kas dari Aktivitas Investasi:			
Pelepasan aset tetap		818,082,744	-
Perolehan aset tetap		(80,073,151)	(19,778,534)
Perolehan properti investasi		(239,707,502)	-
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		**498,302,091**	**(19,778,534)**
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan:			
Penerimaan pinjaman pihak berelasi		14,153,867,060	-
Pembayaran pinjaman bank		(15,332,900,000)	(5,046,000,000)
Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan		**(1,179,032,940)**	**(5,046,000,000)**
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas		**1,391,190,397**	**(1,617,193,144)**
Kas dan setara kas pada awal tahun		7,058,841,879	8,035,323,770
Kas dan setara kas pada akhir tahun	2c, 4, 30d, 31	**8,450,032,275**	**6,418,130,626**

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Trimitra Prawara Goldland Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No.13 tanggal 23 Maret 2015 di hadapan Dede Munajat, S.H notaris di Bogor. Akta pendirian tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0014092.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 27 Maret 2015 dan telah didaftarkan dalam daftar Perseroan No. AHU-0036507.AH.01.011 Tahun 2015 tanggal 27 Maret 2015 serta telah diumumkan dalam Berita Negara No. 39 dan Tambahan Berita Negara No. 27165 Tahun 2015.

Berdasarkan Akta No. 138 tanggal 13 Juli 2020 yang dibuat di hadapan Christina S.H., M.Hum., M.Kn. Notaris di Jakarta Barat antara lain menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan Perusahaan, menyetujui penggunaan laba bersih Perusahaan dan menyetujui penggunaan sebagian laba ditahan (saldo laba) Perusahaan sampai dengan tahun buku 2019, yaitu sebesar Rp27.500.000.000 (dua tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) dibagikan sebagai dividen saham kepada para pemegang saham secara proporsional.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 139 tanggal 13 Juli 2020 yang dibuat di hadapan Christina S.H., M.Hum., M.Kn. notaris di Jakarta Barat, dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam surat keputusan No. AHU-0048003.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 14 Juli 2020, serta telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat No. AHU AH.01.03-0288988 tanggal 14 Juli 2020. Perubahan anggaran dasar tersebut antara lain mengenai persetujuan rencana Perseroan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perseroan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham Perseroan tersebut pada Bursa Efek Indonesia serta mengubah status Perseroan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dan menyetujui dan merubah susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan serta peningkatkan modal dasar Perseroan dari sebesar Rp12.500.000.000 menjadi sebesar Rp160.000.000.000, dengan modal ditempatkan dan disetor dari sebesar Rp12.500.000.000 menjadi sebesar Rp40.000.000.000, serta merubah nilai nominal masing-masing saham dari sebesar Rp1.000.000 menjadi sebesar Rp40. Dalam peningkatan modal tersebut telah menerbitkan sebanyak 687.500.000 saham baru, dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp40, sehingga seluruhnya bernilai nominal sebesar Rp27.500.000.000, yang merupakan dividen saham yang berasal dari sebagian laba ditahan (saldo laba) Perseroan sampai dengan tahun buku 2019.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang perdagangan, dan untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahan dapat melaksanakan kegiatan usaha real estat yang dimiliki atau disewa. Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan, dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri, pembagian real estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah. Perusahaan mulai beroperasi secara komersil pada tahun 2015. Pada saat ini, kegiatan usaha utama Perusahaan adalah bergerak di bidang pengembangan properti.

Perusahaan memiliki satu proyek yang sedang berjalan yaitu proyek Perumahan Cibungbulang Town Hill yang berlokasi di Desa Cibatok dan Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Perusahaan berdomisili di Jl. H.Junaedi Komp. Pertamina Nomor 1, Cipete Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

Entitas induk Perusahaan per 30 September 2026 adalah PT Trimitra Prawara.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 susunan entitas langsung dan tidak langsung perseroan adalah sebagai berikut:

Nama Perseroan	Domisili	Persentase kepemilikan
PT Trimitra Prawara[1]	Palangakraya	76%

1. Dimiliki masing-masing oleh Ny. Indriati sebesar 95% dan Tn. Yoyo Sugeng Triyogo Sebesar 5%

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

b. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Perusahaan telah menyelesaikan Penawaran Umum Perdana atas 250.000.000 saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp40 (Rupiah penuh) per saham dan harga penawaran sebesar Rp100 (Rupiah penuh) per saham, serta mulai efektif berdasarkan surat keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-279/D.04/2020 tanggal 30 November 2020. Pencatatan penawaran umum saham tersebut dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Desember 2020.

c. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Berdasarkan akta No. 27 tanggal 29 Juni 2026 yang dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn. notaris di Bogor dan akta No. 108 tanggal 25 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita S.H., M.Kn. notaris di Jakarta Selatan, susunan dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, adalah sebagai berikut:

		30 September 2026	31 Desember 2025
Dewan Komisaris			
Komisaris Utama	:	Tn. Yoyo Sugeng Triyogo	-
Komisaris	:	Tn. Irsyad Hanif	Tn. Yoyo Sugeng Triyogo
Komisaris Independen	:	Nn. Nadia Hasna Humaira	Nn. Nadia Hasna Humaira
Direksi			
Direktur Utama	:	Ny. Indriati	Ny. Indriati
Direktur	:	Tn. Budi Aditya Erna Mulyanto	Tn. Rachmat Yaktihadi
Direktur	:	Tn. Edo Noviardi	Tn. Edo Noviardi

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 001/SK-Dekom/TPG/VII/2024 tanggal 8 Juli 2024 tentang pengangkatan Komite Audit dengan susunan komite audit dan anggota komite audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Nadia Hasna Humaira
Anggota	:	Aditya Surya Tjahjana Putra
Anggota	:	Hary Alamsyah

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 jumlah karyawan tetap Perusahaan masing-masing berjumlah 4 dan 5 orang.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 gaji dan kompensasi lainnya yang dibayarkan kepada Komisaris dan Direksi Perusahaan berjumlah Rp507.600.000 dan Rp544.100.000.

d. Tanggung Jawab Manajemen atas Penyusunan Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas laporan keuangan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026. Manajemen menyelesaikan laporan tersebut pada tanggal 26 Oktober 2026.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Pernyataan Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi – Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia – dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada dibawah pengawasannya, antara lain Peraturan No. VIII.G.7 tanggal 25 Juni 2012 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

Pernyataan Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK) (lanjutan)

Laporan keuangan disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 201 (Revisi 2024), "Penyajian Laporan Keuangan".

Dasar penyusunan laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan biaya historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Kebijakan akuntansi telah diterapkan secara konsisten dengan laporan keuangan tahunan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, yang telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan penggunaan estimasi dan asumsi. Hal tersebut juga mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan. Area yang kompleks atau memerlukan tingkat pertimbangan yang lebih tinggi atau area di mana asumsi dan estimasi dapat berdampak signifikan terhadap laporan keuangan diungkapkan di Catatan 3.

b. Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK")

PSAK dan ISAK baru/revisi berikut telah diterbitkan dan berlaku efektif untuk tahun buku atau tahun yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025 di bawah ini tidak menghasilkan perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

Standar baru, amandemen dan interpretasi yang telah diterbitkan, namun berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2026, tapi penerapan dini diperkenankan, adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 109 - Instrumen Keuangan dan PSAK 107 - Instrumen Keuangan: Pengungkapan: klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan.

Standar baru dan amandemen yang telah diterbitkan, namun berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2027, tapi penerapan dini diperkenankan, adalah sebagai berikut:

- PSAK 118 "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan ini, Perusahaan sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul terhadap laporan keuangan Perusahaan dari penerapan standar baru dan amandemen ini, yang tidak diadopsi dini oleh Perusahaan.

c. Kas dan Setara Kas

Berdasarkan PSAK No. 207 : Laporan Arus Kas, kas dan setara kas terdiri atas saldo kas (*cash on hand*) dan rekening giro (*demand deposit*) dan investasi yang sifatnya sangat likuid, berjangka pendek, yang dengan cepat dapat segera dikonversikan menjadi kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan.

d. Dana Yang Dibatasi Penggunaannya

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang diperoleh dari bank melalui metode penjualan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") yang dibatasi penggunaannya oleh Perusahaan sampai dengan pengakuan konstruksi tahap-tahap tertentu dicapai tergantung pada kesepakatan pada bank terkait.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Persediaan Real Estat

Persediaan real estat, yang terutama terdiri dari tanah yang akan dikembangkan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pengembangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah yang tersedia untuk dijual pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah, bangunan komersial (*strata title*) tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:
- Biaya praperolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat;

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersilkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Jika terjadi perubahan mendasar Perusahaan akan melakukan revisi dan relokasi biaya.

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

Tanah yang dimiliki oleh Perusahaan untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah yang belum dikembangkan" di bagian aset di laporan posisi keuangan. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

f. Tanah yang Belum Dikembangkan

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai dan konstruksi dilakukan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

g. Properti Investasi

Perusahaan menerapkan PSAK 240: Properti Investasi. Properti investasi Perusahaan merupakan properti yang dimiliki untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang dan jasa untuk tujuan administratif, atau untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Perusahaan telah memilih metode biaya untuk pengukuran properti investasinya. Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan masa manfaat ekonomis properti investasi sampai 20 tahun, kecuali untuk tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Perusahaan mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, terdapat bukti atas perubahan penggunaan. Perubahan penggunaan terjadi ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi. Bukti yang mendukung perubahan penggunaan yang akan mengarah untuk pengalihan kepada properti investasi, antara lain, dengan penghentian penggunaan pemilik atau dimulainya suatu sewa operasi kepada pihak lain. Selanjutnya, bukti yang mendukung perubahan penggunaan yang akan mengarah untuk pengalihan dari properti investasi, antara lain, dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik maupun dimulainya rencana penjualan properti. Jika properti yang dimiliki oleh Perusahaan dijadikan sebagai properti investasi, Perusahaan memperhitungkan properti tersebut sesuai dengan kebijakan yang dinyatakan dalam aset tetap sampai dengan tanggal perubahan penggunaannya.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

h. Aset Tetap

Perusahaan menerapkan PSAK 216: Aset Tetap.

Biaya perolehan aset tetap meliputi harga perolehan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen. Estimasi awal biaya pembongkaran atau pemindahan aset tetap ditambahkan sebagai biaya perolehan.

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat *("carrying amount")* aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Masa Manfaat	% Penyusutan
Inventaris Kantor	4 - 8 Tahun	25% - 12,5%
Kendaraan	8 Tahun	12,5%
Bangunan	20 Tahun	5%

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Aset Tetap (lanjutan)

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dimasukkan dalam laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, metode penyusutan dan masa manfaat ekonomis aset tetap ditinjau kembali dan disesuaikan, jika perlu, pada setiap tanggal laporan posisi keuangan.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif pada saat terjadinya. Pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis di masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu pelayanan atau peningkatan standar kinerja dikapitalisasi.

Aset dalam Pembangunan

Aset dalam pembangunan dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Biaya pinjaman, termasuk selisih kurs yang timbul dari pinjaman dalam mata uang asing sejauh bahwa selisih kurs adalah penyesuaian terhadap biaya bunga yang dikeluarkan khusus untuk mendanai pembangunan, dikapitalisasi selama periode sampai selesai. Setelah pembangunan selesai, biaya yang dikapitalisasi tersebut dipindahkan ke aset tetap.

Perusahaan menerapkan PSAK No. 236 (Revisi 2024), "Penurunan Nilai Aset". PSAK revisi menetapkan prosedur-prosedur yang diterapkan entitas agar aset dicatat tidak melebihi jumlah terpulihkannya. Suatu aset dicatat melebihi jumlah terpulihkannya jika jumlah tersebut melebihi jumlah yang akan dipulihkan melalui penggunaan atau penjualan aset. Pada kasus demikian, aset mengalami penurunan nilai dan pernyataan ini mensyaratkan entitas mengakui rugi penurunan nilai. PSAK yang direvisi ini juga menentukan kapan entitas membalik suatu rugi penurunan nilai dan pengungkapan yang diperlukan.

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba atau rugi.

i. Aset Tak Berwujud

Perusahaan menerapkan PSAK 238: Aset Tak Berwujud. Aset tak berwujud yang dianggap memiliki masa manfaat ekonomis terbatas diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan ekspektasi masa manfaat.
`

Amortisasi dimulai pada saat aset tersedia untuk digunakan dan dicatat sebagai beban amortisasi, dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis yang menghasilkan persentase amortisasi tahunan dari harga perolehan atau nilai wajar sebagai berikut:

	Masa Manfaat	% Penyusutan
Software	8 Tahun	12,5%

j. Utang Usaha dan Utang Lain-lain

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha normal dari pemasok. Utang usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

j. Utang Usaha dan Utang Lain-lain (lanjutan)

Utang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur pada biaya diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

Utang lain dari pihak berelasi merupakan saldo utang yang terkait dengan pinjaman yang di dapat dari pihak berelasi Perusahaan.

k. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Perusahaan menerapkan PSAK No. 224: Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi.

Pihak berelasi adalah orang atau Perusahaan yang terkait dengan Perusahaan:

a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan Entitas Pelapor jika orang tersebut:
   i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Entitas Pelapor;
   ii. Memiliki pengaruh signifikan atas Entitas Pelapor; atau
   iii. Personil manajemen kunci Entitas Pelapor atau Entitas Induk, Entitas Pelapor.

b. Suatu Entitas Berelasi dengan Entitas Pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
   i. Entitas dan Entitas Pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya Entitas Induk, Entitas Anak dan Entitas Anak berikutnya terkait dengan Entitas lain);
   ii. Suatu Entitas adalah Entitas Asosiasi atau ventura bersama dari Entitas lain (atau Entitas Asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana Entitas lain tersebut adalah anggotanya);
   iii. Kedua Entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
   iv. Suatu Entitas adalah ventura bersama dari Entitas ketiga dan Entitas yang lain adalah Entitas Asosiasi dari Entitas ketiga;
   v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu Entitas Pelapor atau Entitas yang terkait dengan Entitas Pelapor. Jika Entitas Pelapor adalah Entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka Entitas sponsor juga berelasi dengan Entitas Pelapor;
   vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);atau
   vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Perusahaan mengungkapkan jumlah kompensasi yang dibayarkan kepada karyawan kunci sebagaimana yang dipersyaratkan oleh PSAK No.224 (Revisi 2024) tentang "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Kompensasi yang diungkapkan mencakup imbalan kerja jangka pendek, imbalan kerja, imbalan kerja jangka panjang lainnya, pesangon pemutusan kontrak kerja dan pembayaran berbasis saham.

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

l. Pendapatan Diterima Dimuka

Pendapatan diterima dimuka ditangguhkan pengakuannya dan akan dibukukan sebagai pendapatan sesuai dengan masa manfaat pendapatan tersebut.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Modal Saham

Saham biasa dikelompokkan sebagai ekuitas.

Biaya langsung yang berkaitan dengan penerbitan saham baru disajikan sebagai pengurang ekuitas, setelah dikurangi pajak, dari jumlah yang diterima.

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan pendapatan dari penjualan real estat diakui dengan menggunakan PSAK 115: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" yang diadopsi dari IFRS 15.

Berdasarkan PSAK 115, Entitas mencatat kontrak dengan pelangaan hanya jika seluruh kriteria terpenuhi:
a) Para pihak dalam kontrak telah menyetujui kontrak (secara tertulis, lisan atau sesuai dengan praktik bisnis pada umumnya) dan berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing;
b) Entitas dapat mengindentifikasi hak setiap pihak mengenai barang atau jasa yang akan dialihkan;
c) Entitas dapat mengidentifikasi jangka waktu pembayaran barang atau jasa yang akan dialihkan;
d) Kontrak memiliki substansi komersial (yaitu risiko, waktu atau jumlah arus kas masa depan entitas diperkirakan berubah sebagai akibat dari kontrak); dan
e) Kemungkinan besar (*probable*) entitas akan menagih imbalan yang akan menjadi haknya dalam pertukaran barang atau jasa yang akan dialihkan ke pelanggan. Dalam mengevaluasi apakah kolektabilitas dari jumlah imbalan kemungkinan besar terjadi, entitas hanya mempertimbangkan kemampuan dan intensi pelanggan untuk membayar jumlah imbalan ketika jatuh tempo. Jumlah imbalan yang akan menjadi hak entitas mungkin lebih kecil dari harga yang tercatat dalam kontrak jika imbalan bersifat variable karena entitas dapat menawarkan suatu konsesi harga kepada pelanggan.

Berdasarkan standar baru ini, pengakuan pendapatan dapat dilakukan secara bertahap sepanjang umur kontrak (*over the time*) atau pada titik tertentu *(at a point of time)*. Jika suatu kontrak tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, pendapatan kontrak itu baru bisa diakui saat terjadi penyerahan aset (*at a point of time*).

Kriteria pendapatan diakui secara *over the time* adalah sebagai berikut:
1. Pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang disediakan oleh kinerja Entitas saat Entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaan tersebut;
2. Kinerja Entitas menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan sebagai aset yang diciptakan atau ditingkatkan;
3. Kinerja Entitas tidak menciptakan suatu aset dengan penggunaan alternatif terhadap Entitas dan Entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan untuk pembayaran kinerja yang diselesaikan sampai suatu tanggal tertentu.

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan estimasi jumlah biaya yang harus dikeluarkan untuk pengembangan proyek real estate tersebut.

Beban pokok penjualan tanah meliputi harga perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal, apartemen, dan sejenisnya meliputi tanah dan seluruh beban pembangunan rumah tinggal sampai siap ditempati / digunakan.

Beban diakui sesuai manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

o. Perpajakan

Pajak penghasilan final

Peraturan pajak di Indonesia menentukan bahwa jenis pendapatan tertentu dikenakan pajak final. Pajak final yang berlaku atas nilai bruto transaksi diterapkan meskipun pihak-pihak yang melakukan transaksi mengakui kerugian.

Sesuai dengan peraturan pemerintah No. 71/2008 tanggal 4 November 2008 berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Pendapatan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pemindahan, yang telah digantikan oleh peraturan pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016 yang berlaku efektif pada tanggal 8 September 2016. Penghasilan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pemindahan.

Beban pajak final ditentukan berdasarkan jumlah pengakuan penjualan yang dihitung berdasarkan tarif pajak final dan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya, maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada laporan laba rugi komprehensif diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Pajak penghasilan tidak final

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui ke penghasilan komprehensif lain atau langsung ke ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pajak penghasilan tangguhan diakui dengan menggunakan *balance sheet liability method*, perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak atas aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya.

Pajak penghasilan tangguhan ditentukan menggunakan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substansial berlaku pada akhir periode pelaporan dan yang akan diterapkan pada saat aset pajak tangguhan yang bersangkutan direalisasi atau pada saat liabilitas pajak tangguhan diselesaikan.

p. Imbalan Kerja

Perusahaan menerapkan PSAK No. 219: Imbalan Kerja.

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

p. Imbalan Kerja (lanjutan)

Imbalan pensiun

Sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("UU 13/2003") Perusahaan disyaratkan untuk memberikan imbalan pensiun sekurang-kurangnya sama dengan imbalan pensiun yang diatur dalam UU 13/2003 yang adalah program pensiun imbalan pasti. UU 13/2003 menentukan rumus tertentu untuk menghitung jumlah minimal imbalan pensiun.

Program imbalan pasti adalah program pensiun yang menentukan jumlah imbalan pensiun yang akan diterima seorang pekerja pada saat pensiun, biasanya tergantung oleh satu faktor atau lebih, misalnya usia, masa bekerja dan kompensasi.

Kewajiban program pensiun imbalan pasti merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dengan penyesuaian biaya jasa lalu yang belum diakui. Kewajiban imbalan pasti dihitung sekali setahun oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode projected unit credit.

Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan dengan menggunakan tingkat imbal hasil obligasi pemerintah jangka panjang pada tanggal laporan posisi keuangan dalam mata uang Rupiah sesuai dengan mata uang dimana imbalan tersebut akan dibayarkan dan yang memiliki jangka waktu yang sama dengan kewajiban imbalan pensiun yang bersangkutan.

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial segera diakui seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lain dalam periode terjadinya. Akumulasi saldo pengukuran kembali dilaporkan di saldo laba.

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laporan laba rugi.

Biaya jasa lalu yang timbul dari amandemen atau kurtailmen program diakui sebagai beban dalam laba rugi pada saat terjadinya.

q. Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Aset keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai berikut:

Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

Aset keuangan diklasifikasi dalam FVTPL, jika aset keuangan sebagai kelompok diperdagangkan atau pada saat pengakuan awal ditetapkan untuk diukur pada FVTPL.

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan, jika:
- diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek yang terkini; atau
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan selain aset keuangan yang diperdagangkan, dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal, jika:
- penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan ketidakkonsistenan pengukuran dan pengakuan yang timbul; atau
- kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya, dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan, dan informasi tentang Perusahaan disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas.

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan. Nilai wajar ditentukan dengan cara seperti dijelaskan pada Catatan 30d.

Aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS)

Aset keuangan selain aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau pinjaman dan piutang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual diukur pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan. Selanjutnya aset keuangan diukur pada nilai wajarnya.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya dan akumulasi Revaluasi Investasi AFS di ekuitas kecuali untuk kerugian penurunan nilai, bunga yang dihitung dengan metode suku bunga efektif dan laba rugi selisih kurs atas aset moneter yang diakui pada laba rugi. Jika investasi dilepas atau mengalami penurunan nilai, akumulasi laba atau rugi yang sebelumnya diakumulasi pada Revaluasi Investasi AFS, direklasifikasi ke laba rugi.

Investasi dalam instrumen ekuitas pada perusahaan non-publik dengan kepemilikan kurang dari 20% diukur dengan biaya perolehan dikurangi penurunan nilai karena saham tidak memiliki kuotasi di pasar aktif atau nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

Dividen atas instrumen ekuitas AFS, jika ada, diakui pada laba rugi pada saat hak Perusahaan untuk memperoleh pembayaran dividen ditetapkan.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Aset keuangan dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang, yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan kerugian penurunan nilai. Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha dibentuk pada saat terdapat bukti objektif bahwa saldo piutang Perusahaan tidak dapat ditagih.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek dimana pengakuan bunga tidak material.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan atau pengeluaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan selain dari instrumen keuangan FVTPL.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Untuk investasi ekuitas AFS yang tercatat dan tidak tercatat di bursa, penurunan yang signifikan atau jangka panjang pada nilai wajar dari investasi ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti objektif penurunan nilai.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti objektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:
- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan default atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Jumlah tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas aset keuangan, kecuali piutang yang nilai tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan nilai tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laporan laba rugi.

Jika aset keuangan AFS dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laporan laba rugi.

Kecuali instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Dalam hal efek ekuitas AFS, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dalam laba rugi tidak boleh dibalik melalui laba rugi. Setiap kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui secara langsung ke penghasilan komprehensif lain.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan asset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Perusahaan mentransfer aset keuangan dan secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Perusahaan mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan asset keuangan yang ditransfer, Perusahaan masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang diterima.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Perusahaan masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Perusahaan mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relative dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer.

Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, diakui pada laporan laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Liabilitas Keuangan

Klasifikasi sebagai liabilitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan diklasifikasikan sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Liabilitas keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, biaya masih harus dibayar, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar adalah nilai yang digunakan untuk mempertukarkan suatu aset atau untuk menyelesaikan suatu liabilitas antara pihak – pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi secara wajar (*arm's length transaction*).

Dalam rangka konsistensi dan perbandingan dalam pengukuran nilai wajar pengungkapan terkait dalam dan diantara entitas pelaporan, Perusahaan melakukan pengukuran nilai wajar atas instrumen keuangan yang dimiliki dengan hirarki berikut yang dikategorikan menjadi tiga tingkat input ke teknik penilaian:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Perusahaan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika;

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara bersih atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

r. Laba per Saham

Sesuai dengan PSAK 233: Laba per Saham, laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi

Di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, terlepas dari estimasi yang terkandung di dalamnya, yang memiliki dampak signifikan dari jumlah yang tercantum di dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Properti

Perusahaan menentukan apakah suatu properti diklasifikasikan sebagai properti investasi atau persediaan:

- Properti investasi terdiri atas tanah dan bangunan yang tidak digunakan secara substansial untuk digunakan oleh, atau dalam operasional Perusahaan, maupun untuk dijual dalam kegiatan usaha umum, tetapi dimiliki terutama untuk mendapatkan pendapatan sewa dan kenaikan nilai modal. Bangunan ini secara substansial disewakan kepada penyewa dan tidak dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha umum.
- Properti persediaan terdiri atas properti yang dimiliki untuk tujuan dijual dalam kegiatan usaha umum. Pada prinsipnya, ini adalah properti Rumah Hunian yang dikembangkan Perusahaan dan dimaksudkan untuk dijual sebelum maupun sesudah proses pembangunan selesai.

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. 239 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diklasifikasi dan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti yang diungkapkan pada Catatan 2.

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi

Asumsi utama berkenaan dengan sumber utama dan sumber lainnya dari ketidakpastian estimasi di masa depan pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas pada tahun buku mendatang, diungkapkan sebagai berikut:

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (lanjutan)

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Perusahaan mengestimasi masa manfaat ekonomi aset tetap antara 4 tahun sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Penyusutan Properti Investasi

Biaya perolehan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Perusahaan mengestimasi masa manfaat ekonomi properti investasi sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Pensiun dan Imbalan Kerja

Nilai kini kewajiban pensiun bergantung pada faktor-faktor yang ditetapkan berdasarkan basis akrual dengan menggunakan sejumlah asumsi. Asumsi yang digunakan di dalam menetapkan biaya (pendapatan) bersih pensiun meliputi tingkat suku bunga diskon dan tingkat kenaikan gaji di masa depan. Semua perubahan di dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai kini kewajiban pensiun.

Perusahaan menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Perusahaan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat syarat kewajiban pensiun terkait.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan ditentukan dengan mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuaikannya pada rencana bisnis di masa depan.

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun, imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

Pengukuran Nilai Wajar

Beberapa kebijakan akuntansi dan pengungkapan Perusahaan membutuhkan pengukuran nilai wajar, baik untuk aset dan liabilitas keuangan maupun non keuangan. Ketika mengukur kewajaran aset atau liabilitas, Perusahaan menggunakan data dari penelitian di pasar sebisa mungkin. Nilai wajar dikategorikan ke beberapa tingkatan berbeda di hierarki nilai wajar berdasarkan teknik penilaian sebagai berikut:

- Tingkat 1: Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di dalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identikal yang dapat diakses Kelompok Usaha pada tanggal pengukuran;

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (lanjutan)

- Tingkat 2: Input selain harga kuotasian yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi bagi aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga);
- Tingkat 3: Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Perusahaan mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda.

Perubahan nilai wajar aset keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Perusahaan. Perusahaan memiliki instrumen keuangan yang disajikan sebesar jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

4. KAS DAN SETARA KAS

Rincian kas dan setara kas adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Kas	4,122,397	5.483.279
Jumlah Kas	**4,122,397**	**5.483.279**
Bank – pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	8.043.270.932	5.990.964.967
PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero)	189.588.727	381.864.091
PT Bank Central Asia Tbk	3.322.552	216.859.614
PT Bank Rakyat Indonesia Syariah (Persero)	70.149.753	70.374.753
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	5.425.418	9.710.483
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	5.480.105	367.355.093
PT Bank CIMB Niaga Syariah	5.537.671	5.537.671
PT Bank Syariah Indonesia (Persero)Tbk	110.161.171	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	11.822.771	9.271.150
PT Bank Artha Graha Tbk.	1.150.778	1.420.778
Jumlah bank	**8,445,909,878**	**7.053.358.600**
Jumlah	**8,450,032,275**	**7.058.841.879**

Suku bunga jasa giro dan bagi hasil deposito per tahun yang berlaku selama periode berjalan adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Jasa Giro – Rupiah	0,25 - 5,5%	0,25 - 5,5%
Deposito (bagi hasil)	2,25 – 2,8%	2,25 – 2,8%

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 tidak terdapat saldo kas dan bank yang ditempatkan kepada pihak berelasi dan tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang signifikan yang tidak dapat digunakan oleh Perusahaan.

5. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

Rincian aset keuangan lancar lainnya adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Jaminan KPR		
Rupiah		
PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk	4.430.815.223	4.144.594.173
PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero)	1.184.129.698	1.295.293.613
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero)	80.000.,000	-
PT Bank Rakyat Indonesia Syariah (Persero)	335.427.612	205.258.112
PT Bank Artha Graha, Tbk	136.705.000	136.705.000
PT Dana Syariah Indonesia	1.320.914	66.250.000
PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk	65.000.000	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	57.775.000	-
Tunjangan Wajib Perumahan	20.000.000	20.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	65.000.000
Jumlah	**6.311.173.447**	**5.933.100.898**
Cadangan penurunan nilai	(723.865.206)	(667.913.327)
Jaminan KPR – bersih	**5.587.308.241**	**5.265.187.571**

Penyajian saldo jaminan KPR berdasarkan umurnya disajikan sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Kurang dari 30 hari	38.100.000	583.726.216
31 hari – 60 hari	56.325.600	-
61 hari – 90 hari	134.904.444	485.750.000
Lebih dari 90 hari	6.081.843.403	4.863.624.682
	6.311.173.447	**5.933.100.898**
Cadangan penurunan nilai	(723.865.206)	(667.913.327)
Jaminan KPR – bersih	**5.587.308.241**	**5.265.187.571**

Rincian dari cadangan kerugian penurunan nilai atas jaminan KPR adalah sebagai berikut:.

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo awal	667.913.327	562.753.337
Penyisihan selama periode/tahun berjalan	55.951.879	105.159.990
Pemulihan piutang	-	-
Saldo akhir	**723.865.206**	**667.913.327**

Jaminan KPR timbul sehubungan dengan adanya penjualan rumah kepada konsumen yang pembayarannya melalui KPR Bank (Kredit Pemilikan Rumah). Jaminan KPR akan terealisasi pembayarannya jika Perusahaan telah memenuhi semua persyaratan yang terdapat dalam transaksi penjualan rumah melalui KPR Bank tersebut.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas jaminan KPR cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya jaminan KPR. Cadangan ditentukan berdasarkan penelaahan individual dan secara kolektif terhadap saldo jaminan KPR pada tanggal pelaporan.

6. PERSEDIAAN REAL ESTATE

Persediaan real estat terdiri dari:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Persediaan tanah kavling	55.244.994.739	53.592.560.110
Persediaan bangunan dalam penyelesaian	2.985.234.437	7.526.186.306
Persediaan bangunan siap dijual	7.557.939.581	6.322.081.081
Jumlah	**65.788.168.757**	**67.440.827.497**

6. PERSEDIAAN REAL ESTATE (lanjutan)

a. Persediaan Tanah Kavling

Rincian mutasi persediaan tanah kavling pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo awal	53.592.560.110	56.054.736.422
Penambahan	4.018.797.437	2.257.679.862
Reklasifikasi:		
- Reklasifikasi dari tanah belum dikembangkan	-	-
- Reklasifikasi ke bangunan dalam penyelesaian	(2.366.362.808)	(4.719.856.174)
Saldo akhir	**55.244.994.739**	**53.592.560.110**

Rincian luas dan unit tanah kavling pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Luas tanah	51.792 m^2	54.952 m^2
Jumlah unit	567 unit	600 unit

Persediaan tanah kavling pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 berlokasi di perumahan Cibungbulang Town Hill di Desa Cibatok dan Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dan di perumahan Bumi Abhirama Residence yang berlokasi di Kp Pasir Putih, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

Pada tanggal 30 September 2026, Persediaan tanah kavling sebagaimana termuat didalam Siteplan Perseroan merupakan Persediaan berupa kavling-kavling siap bangun yang terdiri dari blok Ruko, area Komersil, Unit-Unit Tipe Carani, Tipe Dahayu, Cluster Bunder, Cluster Halimun, Cluster Salak, Cluster Pangrango, Cluster Munara, Cluster Ciremai, Cluster Krakatau, Cluster Boulevard, Cluster Citarum dan Cisadane. Tanah kavling yang direklasifikasi dari uang muka merupakan lahan yang telah matang dan telah siap dibangun yang berlokasi di Cibungbulang Town Hill, di Desa Cibatok dan Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

b. Persediaan Bangunan Dalam Penyelesaian

Rincian mutasi persediaan bangunan dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo awal	7.526.186.306	5.511.428.066
Penambahan		
- Pembangunan konstruksi	4.413.936.515	8.416.565.838
Reklasifikasi:		
- Reklasifikasi dari tanah kavling	2.366.362.808	4.719.856.174
- Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(11.321.251.192)	(11.121.663.772)
Saldo akhir	**2.985.234.436**	**7.526.186.306**

Rincian luas dan unit persediaan dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Luas tanah	1.203 m^2	3.014 m^2
Luas bangunan	688 m^2	5.105 m^2
Jumlah unit	13 unit	78 Unit

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT (lanjutan)

b. Persediaan Bangunan Dalam Penyelesaian (lanjutan)

Persediaan bangunan dalam penyelesaian pada tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 berlokasi di perumahan Cibungbulang Town Hill di Desa Cibatok Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dan di perumahan Bumi Abhirama Residence yang berlokasi di Kp Pasir Putih, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Persediaan dalam penyelesaian tersebut terdapat dalam Cluster Munara, Cluster Citarum, Tipe Dahayu dan tipe Carani.

c. Persediaan Bangunan Siap Dijual

Rincian persediaan bangunan siap dijual pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo awal	6.322.081.081	8.042.176.527
Pembebanan ke beban pokok penjualan (Catatan 23)	(10.085.392.692)	(12.841.759.218)
Reklasifikasi:		
- Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	11.321.251.192	11.121.663.772
Saldo akhir	**7.557.939.581**	**6.322.081.081**

Rincian luas dan unit persediaan bangunan siap dijual pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Luas tanah	4.813 m^2	3.156 m^2
Luas bangunan	2.020 m^2	1.324 m^2
Jumlah unit	59 Unit	40 Unit

Persediaan bangunan siap dijual pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 berlokasi di perumahan Cibungbulang Town Hill yaitu di Desa Cibatok dan Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dan di perumahan Bumi Abhirama Residence yang berlokasi di Kp Pasir Putih, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.
Pada tanggal 30 September 2026, atas persediaan bangunan siap dijual tersebut terdapat dalam Cluster Bunder, Cluster Chopper, Cluster Bromo, Cluster Ciremai, Cluster Krakatau, Cluster Citarum dan tipe Carani serta Dahayu.

Perusahaan tidak mengasuransikan persediaan yang dimilikinya.

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 persediaan Perusahaan dijadikan sebagai jaminan utang bank yang dimiliki oleh Perusahaan (Catatan 13).

7. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Uang muka pembelian tanah:		
- Tanah seluas 20.302 m^2	13.399.000.000	13.399.000.000
- Tanah seluas 10.770 m^2	1.906.655.750	1.906.655.750
- Tanah seluas 1.076 m^2	1.000.000.000	-
- Tanah seluas 2.708 m^2	938.879.598	938.879.598
Jumlah uang muka pembelian tanah	**17.244.535.348**	**16.244.535.348**
Uang muka operasional	424,118,756	130.612.617
Jumlah	**17.668.654.104**	**16.375.147.965**

Uang muka pembelian tanah pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 merupakan sejumlah pengeluaran biaya-biaya terkait dengan adanya pembelian tanah yang sudah dilunasi Perusahaan. Uang muka pembelian lahan direklasifikasi kedalam pos Persediaan tanah kavling pada saat dan/atau seluruh perizinan/legalitas telah rampung, lahan telah dimatangkan dan sudah siap bangun.

7. UANG MUKA (lanjutan)

No.	Lokasi	30 Juni 2026 Jumlah Luas (m^2)	Nilai Transaksi (Rp)	Jumlah Pembayaran (Rp)
1.	Desa Cibatok II Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor	20.302	13.399.000.000	13.399.000.000
2.	Desa Cibatok I Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor	10.770	1.906.655.750	1.906.655.750
3.	Tendean, Jakarta Selatan	1.076	1.000.000.000	1.000.000.000
4.	Desa Cibatok I Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor	2.708	938.879.598	938.879.598
	Jumlah	**33.780**	**17.244.535.348**	**17.244.535.348**

No.	Lokasi	31 Desember 2025 Jumlah Luas (m^2)	Nilai Transaksi (Rp)	Jumlah Pembayaran (Rp)
1.	Desa Cibatok II Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor	20.302	13.399.000.000	13.399.000.000
2.	Desa Cibatok I Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor	10.770	1.906.655.750	1.906.655.750
3.	Desa Cibatok I Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor	2.708	938.879.598	938.879.598
	Jumlah	**33.780**	**16.244.535.348**	**16.244.535.348**

Berdasarkan *Letter of Intent* No.102/DIR/SRT-EKS/ATAP/VI/2026 tanggal 8 Juni 2026, Perusahaan melakukan pembayaran uang tanda jadi kepada PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk, untuk pembelian tanah seluas 1.076 m^2 yang berlokasi di Tendean, Jakarta Selatan.

Atas tanah seluas 2.708 m^2 yang berlokasi di Desa Cibatok I Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor, sedang dalam proses pertimbangan teknis surat keputusan, surat ukur dan penerbitan sertifikat oleh notaris & PPAT Milasari Rokayah, S.H., M.Kn..

Berdasarkan *Covernote* nomor 05/N/III/2024 tanggal 22 Maret 2024 dari notaris Milasari Rokayah, S.H., M.Kn. menyampaikan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1202/Cibatok I, yang masih atas nama SITI CHODIJAH dengan luas 10.770m2 yang terletak di Desa Cibatok I, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sedang dalam proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ke atas nama PT. Trimitra Prawara Goldland berdasarkan SPH Nomor 500.17/10/X/2023.

Atas tanah seluas 20.302 m^2 yang berlokasi di Desa Cibatok II Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor, berdasarkan surat keterangan nomor : 013/AGS-Not/II/2021 tanggal 4 Februari 2021 dari notaris & PPAT Andre Grafe Sandi, S.H., M.Kn atas tanah seluas 20.302 m^2 yang berlokasi Desa Cibatok II Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor yaitu seluas 7.928 m^2 sedang dalam proses penurunan hak pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor dan seluas 12.374 m^2 sedang dalam proses pengukuran untuk peta bidang tanah, SK Pemberian Hak dan Cetak Ukur.

Biaya yang ditangguhkan merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan Perusahaan terkait dengan perizinan, pajak-pajak perolehan lahan dan biaya lain yang kedepannya dikapitalisasi ke dalam pos persediaan.

Uang muka operasional merupakan uang muka yang diberikan kepada karyawan sehubungan dengan kegiatan operasional Perusahaan yang sampai dengan akhir tanggal laporan belum dipertanggungjawabkan.

8. PROPERTI INVESTASI

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan yang disewakan kepada pihak ketiga.

Mutasi properti investasi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026				
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo akhir
Harga perolehan					
Tanah dan Bangunan	1.023.297.633	239.707.502	-	-	1.263.005.135
Jumlah	**1.023.297.633**	**239.707.502**	-	-	**1.263.005.135**
Akumulasi penyusutan					
Bangunan	251.940.000	35.100.000	-	-	287.040.000
Jumlah	**251.940.000**	**35.100.000**	**-**	**-**	**287.040.000**
Jumlah tercatat	**771.357.633**				**975.965.135**

8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

	31 Desember 2025				
	Saldo awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Reklasifikasi**	**Saldo akhir**
Harga perolehan					
Tanah dan Bangunan	1.023.297.633	-	-	-	1.023.297.633
Jumlah	**1.023.297.633**	**-**	**-**	**-**	**1.023.297.633**
Akumulasi penyusutan					
Bangunan	205.140.000	46.800.000	-	-	251.940.000
Jumlah	**205.140.000**	**46.800.000**	**-**	**-**	**251.940.000**
Jumlah tercatat	**818.157.633**				**771.357.633**

Rincian luas dan unit properti investasi pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	**31 Desember 2025**
Luas tanah m^2	546 m^2	259 m^2
Luas bangunan	285 m^2	210 m^2
Jumlah unit	6 unit	5 unit

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025, reklasifikasi dari Aset dalam pembangunan menjadi properti investasi dengan harga perolehan masing-masing sebesar Rp239.707.502 dan Rp0 sehubungan dengan penggunaan aset tersebut yang disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa. Properti investasi tersebut berlokasi di perumahan Cibungbulang Town Hill yaitu di Desa Cibatok dan Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Adapun jangka waktu sewa berkisar adalah per bulan dan otomatis di perpanjang.

Beban penyusutan dialokasikan ke beban pokok pendapatan masing-masing sebesar Rp35.100.000 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 (Catatan 23).

Pada tanggal 30 September 2026, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas properti investasi.

9. ASET TETAP

	30 September 2026			
	Saldo awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo akhir**
Harga perolehan				
Kepemilikan langsung				
Tanah	4.202.144.000	-	-	4.202.144.000
Bangunan	3.121.019.827	-	-	3.121.019.827
Kendaraan	1.229.593.982	-	1.207.043.982	22.550.000
Peralatan kantor	1.135.020.304	17.365.650	-	1.152.385.954
	9.687.778.113	**17.365.650**	**1.207.043.982**	**8.498.099.781**
Aset dalam pembangunan				
Bangunan	177.000.000	62.707.502	239.707.502	-
Jumlah	**9.864.778.113**	**62.707.502**	**239.707.502**	**8.498.099.781**
Akumulasi penyusutan				
Kepemilikan langsung				
Bangunan	1.062.453.089	117.038.244	-	1.179.491.333
Kendaraan	538.058.369	113.160.373	628.668.740	22.550.000
Peralatan kantor	973.920.635	90.896.286	-	1.064.816.923
Jumlah	**2.574.432.093**	**321.094.903**	**-**	**2.266.858.256**
Jumlah tercatat	**7.290.346.020**			**6.231.241.525**

9. ASET TETAP (lanjutan)

	31 Desember 2025			
	Saldo awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo akhir**
Harga perolehan				
Kepemilikan langsung				
Tanah	4.202.144.000	-	-	4.202.144.000
Bangunan	3.121.019.827	-	-	3.121.019.827
Kendaraan	1.229.593.982	-	-	1.229.593.982
Peralatan kantor	1.095.642.793	39.377.511	-	1.135.020.304
	9.648.400.602	**39.377.511**	**-**	**9.687.778.113**
Aset dalam pembangunan				
Bangunan	177.000.000	-	-	177.000.000
Jumlah	**9.825.400.602**	**39.377.511**	**-**	**9.864.778.113**
Akumulasi penyusutan				
Kepemilikan langsung				
Bangunan	906.402.096	156.050.993	-	1.062.453.089
Kendaraan	387.177.870	150.880.499	-	538.058.369
Peralatan kantor	825.025.771	148.894.864	-	973.920.635
Jumlah	**2.118.605.737**	**455.826.356**	**-**	**2.574.432.093**
Jumlah tercatat	**7.706.794.865**			**7.290.346.020**

Tanah untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dengan harga perolehan sebesar Rp4.202.144.000 merupakan tanah seluas 4.123 m^2 berdasarkan SHGB No. 8 atas nama Perusahaan, berlokasi diperumahan Cibungbulang Town Hill yang di atasnya berdiri bangunan Cibungbulang Food Festival dan kios.

Bangunan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dengan harga perolehan masing-masing sebesar Rp3.121.019.827, terdiri dari bangunan Cibungbulang Food Festival, kios, kantor pemasaran, Kantor teknik dan bangunan kantor pusat.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 aset dalam pembangunan sebesar Rp239.707.502 dan 31 Desember 2025 senilai Rp177.000.000 pada awalnya merupakan pondasi peruntukan bangunan lapangan kemudian berubah dijadikan lot berupa bangunan seluas 75m^2 dengan luas tanah 287m^2 yang terdiri dari 10 Lot yang direklasifikasi ke Properti investasi, berlokasi di Perumahan Cibungbulang Town Hill.

Penambahan harga perolehan peralatan kantor untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 dmasing-masing sebesar Rp62.707.502 dan Rp39.377.511 merupakan pembelian peralatan kantor di antaranya yaitu alat komunikasi, laptop, dan peralatan kantor lainnya.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, aset bangunan Perusahaan telah diasuransikan dari risiko kebakaran, petir, maupun ledakan kepada PT Asuransi Tri Pakarta dengan nomor polis 11901012500794 dengan total nilai pertanggungan Rp4.794.100.000 dan jangka waktu periode 15 Juli 2025 - 15 Juli 2026. Manajemen berpendapat, nilai pertanggungan tersebut telah mencukupi dari segala risiko kerugian.

9. ASET TETAP (lanjutan)

Pengurangan harga perolehan kendaraan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 sebesar Rp1.207.043.982 adalah penjualan unit mobil Toyota dengan rincian sebagai berikut :

Harga Perolehan	:	Rp	1.207.043.982
Akumulasi Penyusutan	:	Rp	(628.668.741)
Nilai buku	**:**	**Rp**	**578.375.241**
Harga Jual	:	Rp	600.000.000
Laba (rugi) pelepasan aset	:	Rp	21.624.759

Aset tetap Perusahaan berupa tanah dan bangunan, dijadikan sebagai jaminan atas perolehan fasilitas pinjaman bank. (Catatan 13)

Beban penyusutan aset tetap dialokasikan pada:

	30 September 2026	30 September 2025
Beban umum dan administrasi (Catatan 25)	321.904.903	343.097.818
Jumlah	**321.904.903**	**343.097.818**

Rincian penambahan aset tetap untuk tahun yang berakhir pada 30 September 2026 dan 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	30 September 2025
Pembayaran kas	17.365.650	19.778.535
Jumlah	**17.365.650**	**19.778.535**

10. ASET TAK BERWUJUD

Rincian aset tak berwujud adalah sebagai berikut:

	30 September 2026			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo akhir
Harga perolehan				
Software	1.040.237.000	-	-	1.040.237.000
Jumlah	**1.040.237.000**	**-**	**-**	**1.040.237.000**
Akumulasi amortisasi				
Software	978.257.836	61.979.164	-	1.040.237.000
Jumlah	**978.257.836**	**61.979.164**	**-**	**1.040.237.000**
Jumlah tercatat	**61.979.164**			**-**

	31 Desember 2025			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo akhir
Harga perolehan				
Software	1.040.237.000	-	-	1.040.237.000
Jumlah	**1.040.237.000**	**-**	**-**	**1.040.237.000**
Akumulasi amortisasi				
Software	852.384.709	125.873.127	-	978.257.836
Jumlah	**852.384.709**	**125.873.127**	**-**	**978.257.836**
Jumlah tercatat	**187.852.291**			**61.979.164**

Beban amortisasi *software* dialokasikan pada:

	30 September 2026	30 September 2025
Beban umum dan administrasi (Catatan 25)	61.979.164	75.508.540
Jumlah	**61.979.164**	**75.508.540**

11. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

Pajak dibayar dimuka per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah masing-masing merupakan lebih bayar PPh 21 dan PPN. Saldo pajak dibayar dimuka per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah masing-masing sebesar Rp7.511.624 dan Rp21.211.537.

b. Utang Pajak

	30 September 2026	31 Desember 2025
PPh Pasal 4 Ayat 2	9.000.000	9.000.000
PPh Pasal 21	13.383.917	417.585
PPh Pasal 23	1.581.081	-
Jumlah	**23.964.998**	**9.417.585**

c. Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan taksiran penghasilan kena pajak (rugi pajak):

	30 September 2026	30 September 2025
Rugi sebelum beban pajak penghasilan	96.587.244	(561.992.659)
Beda tetap:		
Penghasilan telah dikenakan PPh Final	(16.055.313.392)	(18.406.605.856)
Beban sehubungan dengan penghasilan yang telah dikenakan PPh Final	14.732.963.332	18.043.478.215
Lainnya	1.225.762.816	925.120.300
Jumlah Koreksi Pajak	**(96.587.244)**	**561.992.659**
Penghasilan Kena Pajak	**-**	**-**
Beban Pajak	**-**	**-**

Perusahaan melaporkan pajak berdasarkan *self-assessment*. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 terdapat perbedaan perhitungan kewajiban pajak penghasilan badan antara SPT yang telah dilaporkan dengan perhitungan kewajiban perpajakan di atas. Perusahaan akan melakukan pembetulan atas SPT yang telah dilaporkan.

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan.

Direktorat Jenderal Pajak Indonesia dapat melakukan pemeriksaan dan menetapkan besarnya kewajiban pajak dalam batas waktu lima tahun berdasarkan UU No. 28/2007, dimana hasilnya dapat berbeda dengan perhitungan kewajiban perpajakan di atas.

d. Beban Pajak

	30 September 2026	30 September 2025
Pajak final	1.119.262.502	1.079.561.779
Pajak lainnya	-	-
Jumlah	**1.119.262.502**	**1.079.561.779**

12. UTANG USAHA

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Pihak ketiga		
PT Mitra Alkhanka Bakti Tama	227.971.032	270.308.765
PT Ikatama Reka Konstruksi	104.560.000	104.560.000
Patuh Ansori Rahman & Rekan	82.804.000	82.804.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp50 Juta)	92.114.676	133.101.693
Jumlah	**507.449.708**	**590.774.458**

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Belum jatuh tempo	-	71.100.000
Telah jatuh tempo:		
Kurang dari 30 hari	-	-
31 hari – 60 hari	-	-
61 hari – 90 hari	-	2.924.000
Lebih dari 90 hari	507.449.708	516.750.458
Jumlah	**507.449.708**	**590.774.458**

Atas utang usaha tersebut, tidak terdapat pemberian jaminan atas utang usaha yang diterima oleh Perusahaan.

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK

Rincian utang bank jangka pendek adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	-	12.650.000.000
Jumlah	**-**	**12.650.000.000**

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Pada tanggal 9 Juli 2025, Perusahaan telah memperoleh Persetujuan Perpanjangan Fasilitas Kredit Dengan Nomor Surat CMB1/9/200/R yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan pada Surat No. 021/BKM/PK-KMK/2019 dan No.023/BKM/PK-KMK/2019 tanggal 15 Juli 2019 dengan perubahan sebagai berikut :

Limit	:	Maksimum Rp2.000.000.000 (R/C Terbatas)
Tujuan	:	Kredit Modal Kerja dengan tujuan untuk tambahan modal usaha *developer*
Sifat Kredit	:	*Revolving*
Jangka Waktu	:	12 Bulan (15 Juli 2025 sampai dengan 14 Juli 2026)
Bunga	:	12% p.a yang dihitung dari Baki Debet
Biaya Provisi	:	0,25% dari maksimum kredit
Biaya Administrasi	:	Rp2.000.000

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)

Limit	:	Maksimum Rp10.650.000.000 (R/C Terbatas Tanpa Cek/BG)
Tujuan	:	Kredit Modal Kerja dengan tujuan untuk tambahan modal usaha *developer*
Sifat Kredit	:	*Revolving*
Jangka Waktu	:	12 Bulan (15 Juli 2025 sampai dengan 14 Juli 2026)
Bunga	:	12% p.a yang dihitung dari Baki Debet
Biaya Provisi	:	0,25% dari maksimum kredit
Biaya Administrasi	:	Rp10.650.000

Sehingga Jaminan atas pinjaman bank kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah sebagai berikut:

1. Tiga bidang tanah berikut Bangunan Ruko, *Marketing Gallery* dan *Food Hall* di atasnya yang terletak di Kelurahan Cimanggu II, Kec. Cibungbulang, Kab. Bogor, Jawa Barat. Dengan bukti kepemilikan:

   - SHGB No. 8 / Cimanggu II tanggal 14 September 2016 jatuh tempo Hak s.d 13 September 2046 atas nama Perusahaan sesuai dengan Surat Ukur No.252/Cimanggu II/2016 tanggal 13 Mei 2016. Akan diikat Hak Tanggung I sebesar Rp12.000.000.000.
   - SHGB No. 161 / Cimanggu II tanggal 17 Januari 2017 jatuh tempo Hak s.d 29 November 2046 atas nama Perusahaan sesuai dengan Surat Ukur No.267/Cimanggu II/2016 tanggal 10 November 2016. Akan diikat Hak Tanggung I sebesar Rp2.000.000.000.
   - SHGB No. 360 / Cimanggu II tanggal 24 Januari 2019 jatuh tempo Hak s.d 13 September 2046 atas nama Perusahaan sesuai dengan Surat Ukur No. 711/Cimanggu II/2019 tanggal 16 Januari 2019. Akan diikat Hak Tanggung I sebesar Rp8.500.000.000.
     - IMB No. 644/003.1.1/00471/DPMPTSP/2018 tanggal 19 September 2018 PT Trimitra Prawara Goldland.
     - IMB No. 648/003.1.1/00691/DPMPTSP/2018 tanggal 18 Oktober 2017 PT Trimitra Prawara Goldland.

2. Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cibatok I, Kec. Cibungbulang Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa:

   - SHGB No. 441 / Cibatok I tanggal 13 Oktober 2017 jatuh tempo Hak s.d 17 September 2047 atas nama Perusahaan sesuai dengan Surat Ukur No.171/Cibatok I/2017 tanggal 22 September 2017 akan diikat Hak Tanggung I sebesar Rp500.000.000.

3. Persediaan barang berupa Rumah Tinggal *Ready*, Persediaan barang berupa Rumah dalam Proses Pembangunan dan Persediaan barang berupa Material Bahan Bangunan yang berlokasi di Perumahan CITOH, Jalan Raya Cibungbulang Bogor akan diikat fidusia notarial sebesar Rp1.000.618.455.

Affirmative Covenants

1. Menyalurkan transaksi keuangan Perusahaan melalui BNI minimal 80% (delapan puluh persen) dari omzet penjualan Perusahaan. Apabila dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit tidak terpenuhi, maka suku bunga pinjaman dinaikkan sebesar 0,50% (nol koma lima puluh persen) per annum dari suku bunga efektif saat itu.
2. Minta persetujuan/melaporkan setiap perubahan Anggaran Dasar Perseroan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia serta tidak oleh dinyatakan dalam Akta Notaris setelah melewati waktu 30 (tiga puluh) hari, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perseroan Terbatas.
3. Penerima Kredit diharuskan memelihara dan menjaga rasio keuangan dibawah ini:
   a. *Current Ratio* minimal 1 kali
      Current Ratio adalah perbandingan antara Aset Lancar dan Hutang Lancar pada Laporan Keuangan *Home Statement / Audited* Perusahaan.
   b. *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,5 kali
      Debt to Equity Ratio adalah perbandingan antara Total Hutang terhadap Total Ekuitas pada Laporan Keuangan *Home Statement* / *Audited* Perusahaan.
   c. *Debt Service Coverage* minimal 100%
      Debt Service Coverage adalah perbandingan antar EBITDA dengan kewajiban angsuran jatuh tempo dan bunga pada Laporan Keuangan *Home Statement* / *Audited* Perusahaan.

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)

Affirmative Covenants (lanjutan)

4. Melaksanakan dan menyampaikan secara rutin & tepat waktu kepada BNI data/laporan sebagai berikut:
   a. Laporan keuangan *audited* oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) yang terdaftar sebagai rekanan BNI selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal penutupan tahun buku dengan ketentuan:
      a.1. Apabila penyampaian laporan keuangan *audited* tersebut melebihi jangka waktu yang ditetapkan maka atas keterlambatan ini akan dikenakan *penalty* sebesar 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) per annum dihitung dari maksimum kredit dan dipungut secara proporsional atas jumlah hari kalender keterlambatan, serta penurunan kolektibilitas pinjaman setinggi-tingginya pada kolektibilitas 3 (kurang lancar).
      a.2. Penggunaan KAP yang sama (termasuk *partner*nya) hanya diperkenankan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun secara berturut-turut, kecuali KAP tersebut termasuk dalam daftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atau 10 (sepuluh) besar di Departemen Keuangan untuk paling lama 6 (enam) tahun buku secara berturut-turut.
   b. Laporan keuangan (*Home Statement*) per triwulan berikut penjelasnnya yang telah ditandatangani oleh Direksi Perusahaan dan sudah diterima Bank paling lambat 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya periode laporan keuangan.
   c. Laporan aktivitas usah per triwulan mencakup penjualan (volume dan nilai), pembelian (volume dan nilai), piutang usaha (daftar piutang dilengkapi dengan aging piutang), persediaan dan hutang usaha untuk disampaikan kepada BNI paling lambat 1 (satu) bulan setelah berakhirnya periode laporan.
   d. Bukti pelunasan PBB Tahunan untuk barang jaminan berupa tanah/bangunan selam masih menjadi jaminan ke BNI.
   e. Copy SPT/Tahunan PPh berikut Laporan Keuangannya, yang tidak perlu disahkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Setempat, setiap tahun.
   f. Copy rekening koran bank lain setiap bulan, paling lambat 1 (satu) bulan setelah berakhirnya periode pelaporan.
5. Melaksanakan penilaian kembali aset yang menjadi jaminan di bank BNI oleh Perusahaan Penilai yang terdaftar di BNI minimal setiap 2 (dua) tahun sekali dan penggunaan Perusahaan Penilai yang sama hanya diperkenankan 3 (tiga) kali berturut-turut, setelah itu Penerima Kredit harus menggunakan Perusahaan Penilai yang lain yang terdaftar sebagai rekanan BNI.
6. Mempergunakan produk-produk jasa perbankan BNI, antara lain seperti produk simpanan, *payroll* gaji karyawan, RTGS, kliring, pembayaran listrik/telepon, kartu kredit, internet banking, dan lain-lain.
7. Memberitahukan kepada BNI secara tertulis selambat-lambatnya dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari kalender bilamana terjadi:
   a. Kerusakan, kerugian atau kemusnahan atas harta kekayaan Perusahaan serta barang agunan BNI.
   b. Kerugian atau kerusakan atas harta kekayaan.
   c. Proses perkara baik perdata maupun pidana yang menyangkut Perusahaan maupun harta kekayaan Perusahaan.
   d. Proses perkara antara pengurus perusahaan dengan pemegang saham, pemegang saham dengan pemegang saham, pemegang saham dengan pemegang saham atau pengurus dengan pengurus.
   e. Pelanggaran Anggaran Dasar Perusahaan oleh pengurus Perusahaan.
   f. Perubahan material atas keadaan keuangan dan prospek usaha Perusahaan.
8. Memberikan izin kepada BNI atau petugas yang diberi kuasa oleh bank setiap saat untuk:
   a. Mengadakan kunjungan setempat ke lokasi usaha dalam rangka pemantauan perkembangan aktivitas Peruahaan.
   b. Melakukan pemeriksaan atau verifikasi terhadap pencatatan keuangan/administrasi Perseroan dan dokumen-dokumen kontrak kepada pihak pemberi pekerjaan serta memeriksa barang jaminan.
   c. Seluruh biaya (yang wajar) yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan atau verifikasi tersebut menjadi beban penerima kredit.
9. Memberikan hak dan kuasa kepada BNI untuk:
   a. Melakukan pendebetan rekening simpanan penerima kredit di BNI, apabila terjadi tunggakan kewajiban bunga dan/atau hutang pokok pinjaman untuk sumber pelunasannya.

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)

Affirmative Covenants (lanjutan)

9. Memberikan hak dan kuasa kepada BNI untuk: (lanjutan)
   b. Meminta langsung kepada Akuntan Publik yang ditunjuk oleh penerima kredit untuk memperoleh *Management Letter* dari tahun audit yang bersangkutan (jika ada) apabila Akuntan Publik memberikan opini selain *unqualified opinion*.
   c. Mendiskusikan permasalahan keuangan Perusahan penerima kredit secara terpisah atau bersama-sama dengan Akuntan Publik rekanan BNI yang ditunjuk oleh penerima kredit jika Akuntan Publik memberikan opini selain *unqualified opinion.*
   d. Menempatkan karyawan dan/atau kuasanya (baik staf maupun pihak ketiga yang ditunjuk BNI) dalam jajaran manajemen Perusahaan untuk ikut mengawasi pengelolaan Perusahaan.

10. Mencadangkan/menyediakan dana berkenaan dengan pemberian fasilitas kredit ini termasuk tetapi tidak terbatas pada:
    a. Biaya bunga, propisi, premi asuransi, biaya notaris dan lain-lain maupun biaya-biaya yang berkenaan dengan pengikatan agunan,
    b. Perkiraan kewajiban bunga untuk 1 (satu) bulan ke depan. Pembayaran/pembebanan kewajiban bank dilakukan setiap bulan pada tanggal 25 bulan yang bersangkutan. Apabila tanggal tersebut adalah hari libur, maka dana untuk pembayaran kewajiban bank harus telah tersedia paling lambat pada satu hari kerja sebelumnya.
11. Atas fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance)* dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat dari BNI (*unconditionally cancelled any time).*
12. Atas fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance)* dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila kualitas kredit menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet.
13. Atas fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance)* dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk pada ketentuan tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BPMK).
14. Memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada bank apabila mengubah susunan direksi dan komisaris Perusahaan penerima kredit dengan menyerahkan hasil keputusan RUPS berikut persetujuan dari instansi yang berwenang terkait perubahan tersebut.

Negative Covenants

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, maka Debitur tidak diperkenankan melakukan hal-hal sebagai berikut:
1. Mengadakan penggabungan usaha (*merger*), atau konsolidasi dengan Perusahaan lain.
2. Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga yang menggunakan dana yang bersumber dari modal kerja atau pinjaman dari Bank, sedangkan yang bersumber dari dana lainnya cukup pemberitahuan tertulis kepada Bank, dengan syarat proses akuisisi/pengambilalihan asset tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Apabila terdapat permasalahan terkait akuisisi/pengambilalihan asset milik pihak ketiga tersebut menjadi tanggung jawab debitur sendiri dan tidak menghambat pemenuhan kewajiban debitur kepada Bank.
3. Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada Perusahaan lain.
4. Mengizinkan pihak lain menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
5. Mengubah bentuk atau status hukum Perusahaan, bidang usaha, memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain yang mengakibatkan perubahan komposisi kepemilikan pemegang saham pengendali (ultimate shareholder) kecuali atas saham yang telah dilepas ke publik cukup pemberitahuan tertulis kepada Bank dengan syarat saham yang dilepas ke publik tersebut sebesar besarnya/ maksimal sebesar 20% dari total modal yang ditempatkan dan disetor, dan tidak mengubah ultimate ownership yakni PT Trimitra Prawara Goldland Tbk sebesar 76%.
6. Melunasi seluruh atau sebagian hutang Perusahaan kepada pemegang saham dan/ atau Perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (*Sub-Ordinated Loan*).
7. Membagikan deviden atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga kecuali apabila debitur membagikan deviden dan tidak melanggar financial convenant cukup pemberitahuan terltulis pada Bank.

13. UTANG BANK JANGKA PENDEK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (lanjutan)

Negative Covenants (lanjutan)

8. Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
9. Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
10. Mengambil *lease* dari Perusahaan *leasing*.
11. Mengikatkan diri sebagai Penjamin (*Borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh debitur kepada BNI) kepada pihak lain.
12. Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang - barang agunan.
13. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
14. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan diluar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
15. Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun.
16. Mengubah bidang usaha.
17. Melakukan interfinancing dengan Perusahaan afiliasi, induk Perusahaan dan/atau anak Perusahaan.
18. Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar, termasuk tetapi tidak terbatas pada :
    a. Mengadakan atau membatalkan kontrak atau perjanjian yang berdampak signifikan bagi debitur dengan pihak lain dan/atau afiliasinya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha debitur.
    b. Mengadakan kerjasama yang dapat membawa pengaruh negatif pada aktifitas usaha debitur dan mengancam keberlangsungan usaha debitur.
    c. Mengadakan transaksi dengan pihak lain, baik perseorangan maupun Perusahaan, termasuk namun tidak terbatas pada Perusahaan afiliasinya, dengan cara - cara yang berada diluar praktek - praktek dan kebiasaan yang wajar dan melakukan pembelian yang lebih mahal serta melakukan penjualan lebih murah dari harga pasar.
19. Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban debitur yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.

Permohonan Persetujuan Perubahan Pemegang Saham dan Perubahan Syarat Lainnya

Sehubungan dengan pelaksanaan rencana IPO dan dengan mengingat status Perusahaan setelah pelaksanaan rencana IPO sebagai Perusahaan Terbuka, maka Perseroan mengajukan permohonan persetujuan dan/atau mengesampingkan ketentuan atas hal-hal sebagai berikut:
1. Mengubah status hukum Perusahaan menjadi Perusahaan Terbuka dan mengubah anggaran dasar untuk menyesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal, memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antara pemegang saham maupun kepada pihak lain.
2. Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga kepada pemegang saham.
3. Mengubah susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan.

Atas permohonan tersebut, Perseroan telah mendapatkan persetujuan tertulis dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Menengah Bekasi berdasarkan Surat Persetujuan *Waiver* IPO PT Trimitra Prawara Goldland No. BKM/1/1189 tanggal 2 Juli 2020 yang menyetujui Perseroan untuk:
1. Terkait pembagian dividen atau keuntungan usaha (laba), apabila Perseroan membagikan dividen dan tidak melanggar *Financial Covenant*, maka cukup pemberitahuan tertulis kepada Bank.
2. Melakukan aksi korporasi terkait Penawaran Saham Perdana (IPO) dengan mengadakan perubahan nama, bentuk atau status hukum dengan melakukan perubahan Anggaran Dasar untuk disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan di Pasar Modal.
3 Terkait dengan memindahtangankan saham perusahaan, Perseroan hanya diwajibkan untuk meminta persetujuan tertulis kepada Bank apabila terdapat perubahan komposisi *ultimate shareholder*.
4. Mengubah susunan Direksi dan Komisaris Perusahaan dengan menyerahkan hasil keputusan RUPS berikut persetujuan dari instansi yang berwenang.

Berdasarkan Surat Persetujuan Penggunaan Dana IPO Perseroan No. BKM/1/1901 tertanggal 23 September 2020 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Menengah Bekasi, Perseroan wajib memberitahukan kepada Bank atas penggunaan dana hasil IPO.

Berdasarkan Surat Keterangan Lunas No. CMB2/7/248 tanggal 3 Februari 2026 yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bekasi Commercial Business Center, bahwa fasilitas kredit Perusahaan yang dimiliki telah lunas pada tanggal 29 Januari 2026.

14. UTANG LAIN-LAIN PIHAK KETIGA

Utang lain-lain pihak ketiga terdiri dari:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Pihak ketiga		
PT Dana Berguna Sejahtera	1.000.000.000	-
Titipan SBUM	44.000.000	44.000.000
Titipan BPHTB	6.382.124	10.557.277
Jumlah	**1.050.382.124**	**54.557.277**

Berdasarkan perjanjian No. 001/PKS/DBS-ATAP/VI/2026 tanggal 26 Juni 2026, PT Dana Berguna Sejahtera memberikan pinjaman Rp1.000.000.000 kepada Perusahaan, dengan jangka waktu pinjaman yang tidak ditentukan.

Utang lain-lain BPHTB dan PBB timbul sehubungan dengan adanya transaksi penjualan rumah dari Perusahaan ke konsumen dimana konsumen tersebut telah menitipkan uang pembayaran BPTHB dan PBB kepada Perusahaan dan akan dibayarkan oleh Perusahaan ke Dispenda setelah persetujuan perolehan KPR selesai. Lain-lain Merupakan biaya yang masih harus dibayar oleh perusahaan antara lain biaya listrik, air, telepon dan BPJS.

15. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Pendapatan diterima dimuka terdiri dari:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Sewa	193.465.891	333.181.078
Uang muka penjualan rumah	2.276.244.870	1.577.676.391
Jumlah	**2.469.710.761**	**1.910.857.469**

Rincian mutasi uang muka penjualan rumah pada tanggal 30 Sep 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo awal	1.577.676.391	1.851.557.890
Penambahan	16.461.212.623	20.334.123.034
Pengurangan:		
- Direklasifikasi ke penjualan	(15.762.644.143)	(20.608.004.533)
Saldo akhir	**2.276.244.871**	**1.577.676.391**

16. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	30 Juni 2026	31 Desember 2025
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	8.421.500.000	11.104.400.000
Jumlah	**8.421.500.000**	**11.104.400.000**
Dikurangi: bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	**-**	**-**
Bagian jangka panjang	**8.421.500.000**	**11.104.400.000**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Perusahaan memperoleh fasilitas kredit yang disetujui oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. sebagaimana termuat dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit SP2K Nomor 14/S/CBC.BKS-RM2/II/2021 tanggal 15 Februari 2022 dan Surat nomor: 878/S/CBC.BKS/RM2/III/2021 tanggal 24 Maret 2022 mengenai perubahan klausula pada SP2K atas nama PT Trimitra Prawara Goldland, Tbk. yang diterbitkan oleh Bank dan telah disetujui Debitur sebagai satu kesatuan dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:

16. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Plafond Pembiayaan	:	Rp24.400.000.000
Jenis Pembiayaan	:	Kontruksi BTN - *Non Revolving*
Tujuan	:	Pembiayaan Kredit konstruksi pembangunan rumah komersial sebanyak 127 unit Proyek Perumahan "Bumi Abhirama Residence" beserta sarana dan prasarananya yang berlokasi di Kp Pasir Putih, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.
Jangka Waktu	:	36 Bulan (3 Tahun)
Biaya Provisi	:	0,75% secara *eenmalig* dari Plafon Kredit
Biaya Administrasi	:	0,25% secara *eenmalig* dari Plafon Kredit

Perusahaan memperoleh persetujuan perpanjangan Jangka Waktu Kredit dengan Nomor 21/S/CBC.BKS/RM2/III/2025 tanggal 25 Maret 2025, dangan akta Nomor 363 tanggal 20 Juni 2025, mengenai perubahan fasilitas kredit menjadi sebagai berikut :

Plafond Pembiayaan	:	Rp22.215.000.000
Jenis Pembiayaan	:	Kontruksi BTN - *Non Revolving*
Tujuan	:	Pembiayaan Kredit konstruksi pembangunan rumah komersial sebanyak 118 unit Proyek Perumahan "Bumi Abhirama Residence" beserta sarana dan prasarananya yang berlokasi di Kp Pasir Putih, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.
Jangka Waktu	:	36 Bulan (3 Tahun)
Biaya Provisi	:	1% secara *eenmalig* dari Plafon Kredit

Jaminan atas pinjaman bank kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. adalah sebagai berikut:

a. Agunan pokok berupa tanah dan bangunan yang ada dan akan ada di atas Proyek Perumahan Bumi Abhirama Residence dengan rincian sebagai berikut:

   Sertifikat Hak Guna Bangunan sejumlah 118 unit yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Sawangan, Kelurahan Pasir Putih.

b. Jaminan lain:
   1. *Personal Guarantee* dari keseluruhan pengurus dan pemegang saham Perusahaan.
   2. *Standing Intruction* (*SI*) melalui PT Bank Tabungan Negara Tbk.
   3. *Cessie* atau piutang yang berkaitan dengan penjualan rumah perumahan Bumi Abhirama Residence.

Negative Covenants

Nasabah bersedia menerima pembatasan dan/atau tidak akan melakukan (*negative covenant*) tanpa persetujuan dari Bank, antara lain:

a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain, kecuali pinjaman dari Pemegang Saham dan transaksi dagang yang lazim.
b. Mengikat diri sebagai penjamin dan atau menjaminkan harta perusahaan yang merupakan lokasi proyek yang dibiayai Bank BTN.
c. Mengubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan (terkait modal, kepemilikan, dan pengurus).
d. Melakukan *merger* atau akuisisi.
e. Melunasi hutang kepada Pemegang Saham yang berkaitan dengan proyek yang dibiayai Bank BTN, sebelum hutang kepada Bank BTN Lunas.
f. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.

Syarat dan Ketentuan Teknis Lainnya

a. Apabila terjadi perubahan *site plan* tipe rumah serta spesifikasi teknis bangunan oleh PT Trimitra Prawara Goldland, Tbk maupun instansi setempat harus dengan persetujuan Bank BTN Commercial Banking Centre (CBC) Bekasi sebelum dilanjutkan ke instansi terkait.
b. Memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan pendebetan giro atas nama PT Trimitra Prawara Goldland, Tbk untuk keperluan biaya-biaya realisasi dan kewajiban terkait dengan kredit konstruksi BTN yang diterima, termasuk pembayaran pokok, bunga dan denda jika ada.
c. PT Trimitra Prawara Goldland, Tbk bersedia dan sanggup untuk menanggung biaya-biaya yang muncul dari selisih/kekurangan biaya (*cost over run)* selama pembangunan, jika ternyata melebihi RAB yang dibiayai Bank.

16. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (lanjutan)

Syarat dan Ketentuan Teknis Lainnya (lanjutan)

d. PT Trimitra Prawara Goldland, Tbk menyatakan kesanggupannya untuk menyampaikan laporan prestasi proyek dan progress pemasaran/penjualannya sesuai format Bank BTN selama pelaksanaan pembangunan yang dibiayai Bank.
e. Utilitas dan fasilitas pendukung perumahan "Bumi Abhirama Residence" harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah setempat.
f. Apabila terdapat pembayaran deviden kepada pemegang saham, maka hasil pembayaran deviden tersebut diwajibkan untuk disampaikan kepada Bank.
g. Menjaga rasio-rasio keuangan selalu berada didalam batas wajar yang ditentukan oleh Bank dengan melampirkan laporan keuangan jika diminta Bank.
h. Menjaga DER selalu berada dibawah batas maksimal ketentuan Bank, yakni 500% (lima ratus persen).

Perusahaan memperoleh fasilitas kredit yang disetujui oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Sebagaimana termuat dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit SP2K Nomor 111/S/CBC.BKS-RM2/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 Dengan Akta No.102 tanggal 20 September 2022 yang dibuat dihadapan Shelvy Handayani SH.,MKn Notaris di Kabupaten Bogor. Perusahaan memperoleh persetujuan perpanjangan Jangka Waktu Kredit dengan Nomor 144/S/CBC.BKS/RM2/IX/2025 tanggal 23 September 2025, dangan akta Nomor 03 tanggal 8 Oktober 2025, mengenai perubahan fasilitas kredit menjadi sebagai berikut :

Plafond Pembiayaan	:	Rp19.200.000.000 yang terdiri dari:
	:	Rp15.200.000.000 (Kredit Modal Kerja Konstruksi)
	:	Rp4.000.000.000 (Kredit Pemilikan Lahan)
Jenis Pembiayaan	:	Kredit Modal Kerja dan Kredit Pemilikan Lahan
Tujuan		Pembiayaan Pemilikan Lahan seluas 36.416 M^2 dan Pembangunan Proyek Perumahan "Cibungbulang Town Hills" sebanyak 279 unit yang terletak di Desa Cibatok I dan Cibatok II,
	:	Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor.
Jangka Waktu	:	36 Bulan (3 Tahun)
Biaya Provisi	:	0,5% secara *eenmalig* dari Plafon Kredit
Biaya Administrasi	:	0,5% secara *eenmalig* dari Plafon Kredit

Jaminan atas pinjaman bank kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. adalah sebagai berikut:

a. Agunan pokok dengan rincian sebagai berikut:

No.	Agunan	Luas (m^2)
1.	SHGB No 330/Cibatok II atas nama Perusahaan	5.264
2.	SHGB No. 331/Cibatok II atas nama Perusahaan	10.456
3.	SHGB No. 332/Cibatok II atas nama Perusahaan	10.214
4.	SHGB No. 333/Cibatok II atas nama Perusahaan	4.543
5.	SHGB No. 603/Cibatok I atas nama Perusahaan	5.939

Jaminan atas pinjaman bank kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. adalah sebagai berikut: (lanjutan)

b. Jaminan lain:
   1. *Personal Guarantee* dari keseluruhan pengurus dan pemegang saham Perusahaan.
   2. *Standing Intruction* (*SI*) melalui PT Bank Tabungan Negara Tbk.
   3. *Cessie* atau piutang yang berkaitan dengan penjualan rumah perumahan Cibung Bulang Townhills

Negative Covenants

Nasabah bersedia menerima pembatasan dan/atau tidak akan melakukan (*negative covenant*) tanpa persetujuan dari Bank, antara lain:
a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek yang dibiayai berdasarkan perjanjian kredit ini, terkecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim.
b. Mengikat diri sebagai penjamin hutang.
c. Mengubah Anggaran Dasarnya (atau susunan anggota direksinya atau dewan komisarisnya).
d. Menjalankan penggabungan atau peleburan.
e. Melunasi hutang kepada Pemegang Saham.

16. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (lanjutan)

Negative Covenants (lanjutan)

f. Melakukan pengambilalihan.
g. Membubarkan diri atau mengajukan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran hutang.
h. Melakukan perubahan terhadap site plan dari proyek yang di biayai oleh Bank berdasarkan ketentuan perjanjian kredit ini.
i. Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga.
j. Mengalihkan sebagian atau seluruh asetnya dalam bentuk apapun atau dengan cara apapun, kecuali pengecualian aset yang dilakukan oleh debitur sebagai bagian dari transaksi dagang yang lazim dilakukan oleh debitur dalam rangka menyelesaikan kewajiban-kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit ini.

Syarat dan Ketentuan Teknis Lainnya

a. Apabila terjadi perubahan *site plan* tipe rumah serta spesifikasi teknis bangunan oleh PT Trimitra Prawara Goldland, Tbk maupun instansi setempat harus dengan persetujuan Bank BTN Commercial Banking Centre (CBC) Bekasi sebelum dilanjutkan ke instansi terkait.
b. Memberikan kuasa kepada Bank BTN untuk melakukan pendebetan Giro atas nama PT Trimitra Prawara Goldland, Tbk untuk keperluan biaya-biaya realisasi dan kewajiban terkait dengan kredit konstruksi BTN yang diterima, termasuk pembayaran pokok, bunga dan denda jika ada.
c. Bersedia dan sanggup untuk menanggung biaya-biaya yang muncul dari selisih/kekurangan biaya (*cost over run)* selama pembangunan, jika ternyata melebihi RAB yang dibiayai Bank.
d. Apabila terdapat pembayaran deviden kepada pemegang saham, maka hasil pembayaran deviden tersebut untuk dilaporkan kepada Bank BTN.
e. Menjaga DER selalu berada dibawah batas maksimal ketentuan Bank, yakni 500% (lima ratus persen).

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan memberikan imbalan pasca kerja yang belum didanai untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No.11/2020.

Perusahaan memberikan imbalan kerja berupa uang penghargaan dalam hal karyawan mengundurkan diri, meninggal, sakit/cacat, ataupun mencapai usia pensiun dini/normal yang besarnya tergantung dari masa kerja masing-masing karyawan, sesuai yang tercantum dalam Kesepakatan Kerja Bersama antara Perusahaan dan Serikat Pekerja Perusahaan.

Metode yang digunakan dalam perhitungan liabilitas imbalan kerja adalah metode *Projected Unit Credit*. Perhitungan liabilitas imbalan kerja 30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025 dilakukan oleh konsultan independen KKA Bambang Sudradjad dengan laporan 2008/TEK-BS/VIII/2026 tanggal 5 Agustus 2026 dan 649/TEK-BS/I/2026 tanggal 22 Januari 2026.

Tidak ada pendanaan yang dilakukan sehubungan dengan program manfaat karyawan tersebut. Jumlah karyawan yang berhak memperoleh imbalan tersebut untuk Perusahaan sebanyak 4 dan 5, karyawan pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

Jumlah yang diakui dalam penghasilan sehubungan dengan imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Beban jasa kini	14.595.366	32.110.220
Beban bunga	5.931.924	9.967.723
Biaya jasa lalu – vested	-	-
Jumlah	**20.527.290**	**42.077.943**

17. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

Perubahan liabilitas bersih tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo awal tahun	187.719.109	140.390.467
Jumlah yang dibebankan ke laba rugi	20.527.290	42.077.943
Penghasilan komprehensif lain	(21.307.555)	5.250.699
Saldo akhir tahun	**186.938.844**	**187.719.109**

Penilaian aktuaria telah dilakukan dengan menggunakan data dan asumsi berikut ini:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Metode perhitungan	*Projected Unit Credit*	*Projected Unit Credit*
Umur pensiun	55 Tahun	55 Tahun
Tingkat mortalita	TMI – 2019	TMI – 2019
Tingkat diskonto – per tahun	6,32%	6,32%
Tingkat kenaikan gaji	5%	5%
Tingkat cacat	10% dari TMI – 2019	10% dari TMI – 2019

Analisa sensitivitas untuk asumsi tingkat bunga diskonto adalah sebagai berikut:

	30 September 2026		31 Desember 2025	
	Kenaikan tingkat bunga diskonto 1%	Penurunan tingkat bunga diskonto 1%	Kenaikan tingkat bunga diskonto 1%	Penurunan tingkat bunga diskonto 1%
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	204.128.733	171.553.870	206.141.637	127.301.117
Beban jasa kini	16.020.501	13.325.703	35.515.620	25.633.620
Beban bunga	21.952.425	19.257.627	45.483.343	43.459.612

Durasi rata-rata liabilitas manfaat pasca kerja diakhir periode pelaporan berkisar antara 12,49 - 15,35 tahun.

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku pada tanggal-tanggal pelaporan.

18. MODAL SAHAM

Susunan Pemegang Saham Perusahaan per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

Pemegang Saham	30 Juni 2026 dan 31 Desember 2025		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham (Rp)	Persentase (%)
PT Trimitra Prawara	950.000.000	38.000.000.000	76,000
Indriati	25.040.000	1.001.600.000	2,003
Yoyo Sugeng Triyogo	24.960.000	998.400.000	1,997
Masyarakat	250.000.000	10.000.000.000	20,000
Jumlah	**1.250.000.000**	**50.000.000.000**	**100,000**

Perusahaan telah menyelesaikan Penawaran Umum Perdana atas 250.000.000 saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp40 per saham dan harga penawaran sebesar Rp100 per saham, serta mulai efektif berdasarkan surat keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-279/D.04/2020 tanggal 30 November 2020. Pencatatan penawaran umum saham tersebut dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Desember 2020.

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Rincian tambahan modal disetor per 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut :

Harga saham	Rp 100	X	250.000.000 saham	=	Rp25.000.000.000
Nilai nominal saham	Rp 40	X	250.000.000 saham	=	Rp(10.000.000.000)
Agio saham					Rp15.000.000.000
Dikurangi : Biaya emisi saham					Rp(2.772.500.000)
Jumlah tambahan modal disetor					**Rp12.227.500.000**

Perusahaan telah menyelesaikan Penawaran Umum Perdana atas 250.000.000 saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp40 per saham dan harga penawaran sebesar Rp100 per saham, serta mulai efektif berdasarkan surat keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. S-279/D.04/2020 tanggal 30 Nopember 2020. Pencatatan penawaran umum saham tersebut dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Desember 2020.

20. SALDO LABA

a. Mutasi akun saldo laba belum ditentukan penggunaannya dalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo awal	14.710.021.621	14.682.520.312
Laba (rugi) periode berjalan	96.587.244	127.501.309
Pembentukan cadangan umum	-	(100.000.000)
Saldo akhir	**14.806.608.865**	**14.710.021.621**

b. Mutasi akun saldo laba telah ditentukan penggunaannya dalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo awal	600.000.000	500.000.000
Pembentukan cadangan umum	-	100.000.000
Saldo akhir	**600.000.000**	**600.000.000**

Berdasarkan Akta No. 27 tanggal 29 Juni 2026 yang dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn. Notaris di Bogor, menyatakan keputusan-keputusan yang telah disetujui oleh para pemegang saham Perusahaan di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan Perusahaan yang meliputi Laporan Keuangan Perusahaan untuk tahun buku 2025.

2. Menetapkan laba bersih Perusahaan untuk tahun buku 31 Desember 2025 Rp122.250.610 untuk pengembangan usaha Perusahaan dan memperkuat struktur permodalan sehingga tidak ada dividen yang dibagikan kepada par pemegang saham.

3. Menyetujui memberikan pelimpahan wewenang dan kuasa kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan remunerasi bagi anggota Dewan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun 2026 dengan memperhatikan usul dan rekomendasi dari Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan.

4. Menyetujui menunjuk Kantor Akuntan Publik Rama Wendra yang akan mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku 31 Desember 2026 dan periode lainnya dalam tahun buku 2026.

5. Menyetujui memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan persyaratan lainnya yang wajar bagi Akuntan Publik tersebut.

20. SALDO LABA (lanjutan)

6. Menetapkan perubahan susunan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris, dengan rincian sebagai berikut:
   Dewan Komisaris
   - Komisaris Utama : Tn. Yoyo Sugeng Triyogo
   - Komisaris : Tn. Irsyad Hanif
   - Komisaris Independen : Ny. Nadia Hasna Humaira

   Dewan Direksi
   - Direktur Utama : Ny. Indriati
   - Direktur : Tn. Budi Aditya Erna Mulyanto
   - Direktur : Tn. Edo Noviardi

Berdasarkan Akta No. 108 tanggal 25 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, menyatakan keputusan-keputusan yang telah disetujui oleh para pemegang saham Perusahaan di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan Perusahaan yang meliputi Laporan Keuangan Perusahaan untuk tahun buku 2024.

2. Menetapkan rugi bersih Perusahaan untuk tahun buku 31 Desember 2024 Rp1.935.386.375. Sehubungan dengan tidak adanya laba usaha untuk tahun buku 31 Desember 2024 maka Perusahaan untuk tidak membagikan dividen dan tidak menyisihkan dana cadangan.

3. Mendelegasikan wewenang penunjukan Akuntan Publik yang akan mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku 31 Desember 2025 kepada Dewan Komisaris Perseroan dalam rangka memenuhi ketentuan yang berlaku dan memperoleh Akuntan Publik yang sesuai, dengan ketentuan kriteria Akuntan Publik yang ditunjuk adalah Akuntan Publik yang memiliki pengalaman audit di bidang kegiatan usaha Perseroan, memiliki sumber daya dan memiliki independensi.

4. Menyetujui memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan persyaratan lainnya yang wajar bagi Akuntan Publik tersebut.

5. Menyetujui memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang masih menjabat, terhitung sejak ditutupnya Rapat, memberikan pembebasan, pemberesan dan pelepasan tanggung jawab (*acquit et de charge*) kepada seluruh Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang telah diberhentikan dengan hormat, atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah dilakukan, sepanjang tindakan mereka tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan selama dalam masa jabatannya masing-masing.

6. Menetapkan susunan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris untuk masa jabatan 5 (lima) tahun yaitu 27 Juni 2029, dengan rincian sebagai berikut:
   Dewan Komisaris
   - Komisaris Utama : Tn. Yoyo Sugeng Triyogo
   - Komisaris Independen : Ny. Nadia Hasna Humaira

   Dewan Direksi
   - Direktur Utama : Ny. Indriati
   - Direktur : Tn. Rachmat Yaktihadi
   - Direktur : Tn. Edo Noviardi

7. Memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dan atau pihak lain yang ditunjuk, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak substitusi, untuk menyatakan keputusan mata acara rapat kelima, dalam suatu akta tersendiri di hadapan Notaris, termasuk memberitahukan kepada instansi berwenang dan mendaftarkan serta melakukan tindakan yang diperlukan sehubungan dengan pengangkatan kembali seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tersebut.

21. PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAINNYA

Akun ini terdiri dari keuntungan (kerugian) aktuaria yang merupakan hasil dari perubahan asumsi aktuaria dan penyesuaian yang timbul dari perhitungan aktuaria di laporan keuangan Perusahaan.

Mutasi akun ini adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	31 Desember 2025
Saldo awal	239.651.747	244.902.446
Keuntungan (kerugian) aktuarial	21.307.555	(5.250.699)
Saldo akhir	**260.959.302**	**239.651.747**

22. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	30 September 2025
Penjualan rumah tinggal	15.762.644.143	18.072.460.027
Sewa	292.669.249	334.145.829
Jumlah	**16.055.313.392**	**18.406.605.856**

Seluruh pendapatan perusahaan diperoleh dari pihak ketiga.

Tidak terdapat penjualan kepada satu pelanggan yang memiliki presentase melebihi 10% dari total nilai Penjualan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.

23. BEBAN POKOK PENJUALAN

Rincian beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	30 September 2025
Beban pokok atas penjualan rumah tinggal	10.085.392.692	11.466.221.445
Penyusutan properti investasi	35.100.000	35.100.000
Jumlah	**10.120.492.760**	**11.501.321.445**

Tidak terdapat pembelian dan beban kepada pihak berelasi.

Tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 2025.

24. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	30 September 2025
Komisi	309.675.340	325.615.100
Pemasaran	80.102.940	74.115.078
Iklan	94.722.948	149.254.028
Jumlah	**484.501.228**	**548.984.206**

25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	30 September 2026	30 September 2025
Gaji dan tunjangan	2.485.628.030	2.826.197.371
Penyusutan	321.094.904	343.097.818
Jasa professional	459.540.090	254.015.382
Retribusi, perizinan, dan legalitas	295.283.200	42.977.000
Beban (pemulihan) penyisihan jaminan KPR	55.951.879	-
Amortisasi	61.979.194	75.508.542
Beban manfaat karyawan	20.527.290	-
Utilitas	31.517.160	46.137.929
Pemeliharaan	18.667.690	48.546.039
Perlengkapan kantor	10.597.611	4.304.815
Perjalanan dinas	-	29.642.003
Lain-lain	108.339.214	45.361.408
Jumlah	**3.869.126.261**	**3.715.788.307**

26. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Rincian pendapatan dan beban lainnya adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	30 September 2025
Jasa giro	8.393.066	5.421.609
Biaya administrasi	(9.812.971)	(17.749.989)
Laba penjualan aset	21.624.768	-
Pendapatan lainnya	(4.244.456)	166.769.859
Jumlah	**15.960.407**	**154.441.479**

27. BEBAN KEUANGAN

Beban keuangan sebesar Rp381.303.804 dan Rp2.277.384.257 pada tanggal 30 September 2026 dan 2025 merupakan beban bunga atas pinjaman kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., dan PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk.

28. LABA (RUGI) PER SAHAM

Laba (rugi) per saham dihitung dengan mambagi laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perseroan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang ditempatkan penuh, yang beredar pada tahun bersangkutan, sebagai berikut:

	Laba (rugi) yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Perseroan	Jumlah Rata-rata Tertimbang Saham yang Beredar	Nilai Laba (Rugi) per Saham
30 September 2025	(561.992.659)	1.250.000.000	(0,45)
30 September 2026	75.279.689	1.250.000.000	0,06

Perusahaan tidak memiliki efek yang bersifat *dilutive* pada 30 September 2026 dan 2025.

29. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI

Sifat hubungan dan transaksi

Sifat hubungan dengan pihak berelasi adalah hubungan berada di bawah pengendalian bersama melalui sebagian kepemilikan yang sama dan/atau memiliki sebagian direksi dan/atau komisaris yang sama dengan Perusahaan.

Tidak terdapat transaksi dengan pihak berelasi baik yang langsung atau tidak langsung berhubungan dengan kegiatan usaha utama Perusahaan, yang didefinisikan sebagai transaksi benturan kepentingan.

a. Sifat transaksi dan hubungan dengan pihak-pihak berelasi

Pihak-pihak berelasi	Sifat hubungan	Sifat transaksi
PT Trimitra Prawara	Pemegang Saham	Utang pihak berelasi
Indriati	Pemegang Saham	Utang pihak berelasi

Pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025 Perusahaan mengadakan transaksi signifikan dengan pihak berelasi rincian saldo dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	Persentase terhadap jumlah liabilitas	31 Desember 2025	Persentase terhadap jumlah liabilitas
Liabilitas				
Utang lain-lain	14.153.867.060	52,79%	-	-
Jumlah liabilitas	**26.813.813.495**		**26.507.725.898**	

Utang ke PT Trimitra Prawara merupakan pinjaman yang digunakan untuk modal kerja. Sampai dengan 30 September 2026 pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak ditentukan jangka waktu pengembalian. Pinjaman tersebut tanpa jaminan dan tidak ada pembatasan terkait pinjaman tersebut.

b. Kompensasi Manajemen Kunci

Kompensasi yang dibayar atau terutang pada manajemen kunci atas jasa kepegawaian adalah sebagai berikut:

	30 September 2026							
	Dewan Direksi		Dewan Komisaris		Pemegang Saham yang juga bagian dari manajemen		Personil manajemen kunci lainnya	
	%[a)]	Rp	%[a)]	Rp	%[a)]	Rp	%[a)]	Rp
Gaji dan imbalan kerja karyawan jangka pendek lainnya	13,01	350.100.000	5,85	157.500.000	-	-	-	-

	30 September 2025							
	Dewan Direksi		Dewan Komisaris		Pemegang Saham yang juga bagian dari manajemen		Personil manajemen kunci lainnya	
	%[a)]	Rp	%[a)]	Rp	%[a)]	Rp	%[a)]	Rp
Gaji dan imbalan kerja karyawan jangka pendek lainnya	14,08	366.500.000	6,34	233.100.000	-	-	-	-

29. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI (lanjutan)

Sifat hubungan dan transaksi (lanjutan)

% terhadap jumlah beban imbalan kerja

Tidak terdapat transaksi dengan pihak berelasi yang dilakukan oleh manajemen kunci untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2026 dan 31 Desember 2025.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari. Perusahaan dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Perusahaan yang timbul adalah risiko kredit, risiko pasar (yaitu risiko harga) dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko utama, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan tata cara Perusahaan. Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar produk dan praktek pasar terbaik.

a. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan utang bank.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga. Perusahaan mengelola beban bunga melalui kombinasi utang dengan suku bunga tetap dan suku bunga variabel dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar. Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang baru.

b. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Perusahaan akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan. Perusahaan mengendalikan risiko kredit dengan cara melakukan hubungan usaha dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas, menetapkan kebijakan verifikasi dan otorisasi kredit, serta memantau kolektibilitas piutang secara berkala untuk mengurangi jumlah piutang tak tertagih.

Kualitas kredit dari aset keuangan baik yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dan jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai dapat dinilai dengan mengacu pada peringkat kredit eksternal (jika tersedia) atau mengacu pada informasi historis mengenai tingkat gagal bayar debitur.

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Perusahaan tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Perusahaan melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk *(cash-in)* dan arus kas keluar *(cash-out)* untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo.

Dalam pengelolaan risiko likuiditas, manajemen memantau dan menjaga jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan untuk mengatasi dampak fluktuasi arus kas. Manajemen juga melakukan evaluasi berkala atas proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang dan terus-menerus melakukan penelaahan pasar keuangan untuk mendapatkan sumber pendanaan yang optimal.

Tujuan utama dari pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan bahwa Perusahaan mempertahankan rasio modal yang sehat dalam rangka mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Perusahaan tidak diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat modal tertentu.

Perusahaan mengelola permodalan untuk menjaga kelangsungan usahanya dalam rangka memaksimumkan kekayaan para pemegang saham dan manfaat kepada pihak lain yang berkepentingan terhadap Perusahaan dan untuk menjaga struktur optimal permodalan untuk mengurangi biaya permodalan.

Tabel di bawah ini menunjukan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dalam rentang waktu yang menunjukan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan dimana jatuh tempo kontraktual sangat penting untuk pemahaman terhadap arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto (termasuk pembayaran pokok dan bunga).

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

c. Risiko Likuiditas (lanjutan)

	30 September 2026			
	Jumlah	Jatuh Tempo 1 Tahun	1 – 5 Tahun	Diatas 5 Tahun
Utang bank	8.421.500.000	-	8.421.500.000	-
Utang usaha	507.449.708	507.449.708	-	-
Jumlah	**8.928.949.708**	**507.449.708**	**8.421.500.000**	**-**

	31 Desember 2025			
	Jumlah	Jatuh Tempo 1 Tahun	1 – 5 Tahun	Diatas 5 Tahun
Utang bank	23.754.400.000	12.650.000.000	11.104.400.000	-
Utang usaha	590.774.458	287.009.770	303.764.688	-
Jumlah	**24.345.174.458**	**12.937.009.770**	**11.408.164.688**	**-**

d. Estimasi Nilai Wajar

Nilai wajar aset dan liabillitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

PSAK 113, "Pengukuran nilai wajar" mensyaratkan pengungkapan atas pengukuran nilai wajar dengan tingkat hirarki nilai wajar sebagai berikut:

a. Harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1),

b. *Input* selain harga kuotasian yang termasuk dalam tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya derivasi dari harga) (tingkat 2), dan

c. *Input* untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (*input* yang tidak dapat diobservasi) (tingkat 3).

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

	30 September 2026		31 Desember 2025	
	Nilai tercatat	Estimasi Nilai Wajar	Nilai tercatat	Estimasi Nilai Wajar
Aset Keuangan				
Kas dan setara kas	8.450.032.275	8.450.032.275	7.058.841.879	7.058.841.879
Aset keuangan lancar lainnya	5.587.308.241	5.587.308.241	5.265.187.571	5.265.187.571
Jumlah Aset Keuangan	**114.037.340.516**	**114.037.340.516**	**12.324.029.450**	**12.324.029.450**
Liabilitas Keuangan				
Utang usaha	507.449.708	507.449.708	590.774.458	590.774.458
Utang lain-lain pihak ketiga	1.050.382.124	1.050.382.124	54.557.277	54.557.277
Pinjaman bank	8.421.500.000	8.421.500.000	23.754.400.000	23.754.400.000
Jumlah Liabilitas Keuangan	**9.979.331.832**	**9.979.331.832**	**24.399.731.735**	**24.399.731.735**

Nilai wajar atas sebagian besar aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai tercatat karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Tidak terdapat pengalihan antara tingkat 1 dan 2 selama periode berjalan.

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal pelaporan.

Kuotasi nilai pasar yang digunakan Perusahaan untuk aset keuangan adalah harga penawaran *(bid price),* sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual *(ask price)*. Instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 1.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

d. Estimasi Nilai Wajar (lanjutan)

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu. Teknik tersebut menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sepanjang tersedia dan seminimal mungkin mengacu pada estimasi. Apabila seluruh input signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi, instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 2.

Jika satu atau lebih input yang signifikan tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi, maka instrumen tersebut masuk ke dalam tingkat 3.

Teknik penilaian tertentu digunakan untuk menentukan nilai instrumen keuangan mencakup:
- Penggunaan harga yang diperoleh dari bursa atau pedagang efek untuk instrumen sejenis; dan
- Teknik lain, seperti analisis arus kas diskontoan, digunakan untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan lainnya.

31. TRANSAKSI NON KAS

Informasi pendukung laporan arus kas sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	30 September 2026	30 September 2025
Penambahan properti investasi melalui reklasifikasi dari persediaan bangunan siap dijual	-	-

32. PERISTIWA SETELAH TANGGAL NERACA

Berdasarkan surat perjanjian antara PT Dana Berguna Sejahtera dengan Perseroan Nomor 008/PKS/DBS-ATAP/XI/2026 tanggal 30 September 2026 mengenai pinjaman dalam bentuk uang tunai sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliyar rupiah) dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal diterima pinjaman secara efektif yaitu tanggal 1 oktober 2026. Pinjaman ini dikenakan Bunga sebesar 6% pertahun.