

***PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020  
DAN PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 31 MARET 2021 DAN 2020  
(TIDAK DIAUDIT)

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PADA TANGGAL 31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK ("GRUP")**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Nama   | : | <b>HUSNI ALI</b>   |
| Alamat kantor   | : | Capital Place Lt. 5<br>Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta                                |
| Alamat domisili sesuai KTP<br>atau kartu identitas lain | : | Jl. Kemang Dalam VIII/ G.4<br>Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan,<br>Jakarta Selatan |
| Nomor Telepon   | : | (021) 29181188   |
| Jabatan   | : | Direktur Utama   |
| 2. Nama   | : | <b>HARTONO</b>   |
| Alamat kantor   | : | Capital Place Lt. 5<br>Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta                                |
| Alamat domisili sesuai KTP atau<br>Kartu identitas lain | : | Taman Semanan Indah Blok F6/22<br>Kelurahan Semanan, Kecamatan Kali Deres,<br>Jakarta Barat.   |
| Nomor Telepon   | : | (021) 29181188   |
| Jabatan   | : | Direktur   |

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan kami tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Kami bertanggung jawab atas pengendalian internal Grup.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Juni 2021

Presiden Direktur

Direktur

HUSNI ALI

HARTONO

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020**

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>
		Rp	Rp
<b><u>ASET</u></b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan kas di bank	5	15.269.546.403	10.935.590.800
Aset keuangan lancar lainnya	6	3.837.832.000	3.919.488.000
Piutang usaha dari			
pihak ketiga - bersih	7	6.794.108.122	5.170.599.627
Piutang lain-lain - bersih	8		
Pihak berelasi		212.896.920.000	206.091.786.332
Pihak ketiga		562.980.647	2.346.010.029
Persediaan			
Hotel		593.896.097	656.939.353
Aset real estat	9	10.244.762.721	10.210.962.721
Pajak dibayar dimuka	10	1.244.172.049	644.625.750
Biaya dibayar dimuka		4.857.290.653	3.304.517.049
		<u>256.301.508.692</u>	<u>243.280.519.661</u>
Jumlah Aset Lancar			
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Persediaan - aset real estat	9	1.988.257.714.530	1.987.345.323.406
Investasi pada entitas asosiasi dan			
ventura bersama	11	1.676.969.798.875	1.695.976.653.528
Investasi saham	6	1.052.018.973	1.052.018.973
Aset pajak tangguhan - bersih	32	3.735.894.639	3.690.886.063
Properti investasi	12	116.017.878.591	115.996.000.000
Aset hak-guna		14.703.763.545	17.298.545.351
Aset tetap - bersih	13	61.691.071.620	63.259.304.924
Aset tidak lancar lain-lain	14	5.402.846.106	6.089.422.121
		<u>3.867.830.986.879</u>	<u>3.890.708.154.366</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar			
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><u>4.124.132.495.571</u></u>	<u><u>4.133.988.674.027</u></u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	Catatan	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang usaha - pihak ketiga	15	3.982.500.773	4.250.597.369
Utang lain-lain	16		
Pihak berelasi		222.576.029.075	184.762.536.000
Pihak ketiga		18.420.562.861	23.411.978.369
Utang pajak	17	2.676.306.790	8.152.558.331
Biaya yang masih harus dibayar	18	30.207.642.327	25.388.885.125
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	19	13.200.033.024	9.323.821.966
Uang jaminan penyewa yang jatuh tempo dalam satu tahun		2.531.161.123	3.170.669.826
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank	20	-	6.999.999.996
Liabilitas sewa		11.893.997.926	13.806.667.096
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>305.488.233.899</u>	<u>279.267.714.078</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang lain-lain - pihak ketiga	16	141.262.595.371	138.202.092.939
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	19	753.253.887	781.350.494
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun :			
Utang bank	20	79.612.817.854	72.586.819.808
Liabilitas sewa		8.453.102.277	8.524.642.500
Uang jaminan penyewa jangka panjang		366.336.000	310.777.291
Liabilitas imbalan pasca kerja	21	86.096.708.547	84.389.864.183
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>316.544.813.936</u>	<u>304.795.547.215</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>622.033.047.835</b>	<b>584.063.261.293</b>
<b>EKUITAS</b>			
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B			
Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B			
Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B	22	745.000.000.000	745.000.000.000
Tambahan modal disetor	23	56.989.645.767	56.989.645.767
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi		19.905.253.140	19.905.253.140
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali		8.851.121.168	8.851.121.168
Penghasilan komprehensif lain	24	(33.842.788.449)	(34.383.144.557)
Saldo laba		<u>2.683.796.828.411</u>	<u>2.732.096.359.837</u>
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		3.480.700.060.037	3.528.459.235.355
Kepentingan Nonpengendali	25	<u>21.399.387.699</u>	<u>21.466.177.379</u>
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>3.502.099.447.736</b>	<b>3.549.925.412.734</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>4.124.132.495.571</b>	<b>4.133.988.674.027</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2021 DAN 2020**

	Catatan	2021 Rp	2020 Rp
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	26	15.360.517.759	26.670.940.164
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	27	<u>10.912.385.891</u>	<u>19.836.631.658</u>
<b>LABA BRUTO</b>		4.448.131.868	6.834.308.506
Beban umum dan administrasi	28	(32.662.538.104)	(33.289.822.569)
Beban penjualan	29	(469.073.719)	(1.349.514.269)
Beban keuangan	30	(5.356.841.791)	(6.467.400.601)
Beban pajak final	32	(783.385.301)	(1.326.641.170)
Bagian laba rugi entitas asosiasi dan ventura bersama	11	(12.611.876.958)	(6.343.943.774)
Penghasilan bunga		36.060.024	58.258.527
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih		(1.772.501.416)	25.474.244.779
Lain-lain - bersih	31	<u>760.695.715</u>	<u>1.529.672.589</u>
<b>RUGI SEBELUM PAJAK</b>		(48.411.329.682)	(14.880.837.982)
<b>(BEBAN) MANFAAT PAJAK PENGHASILAN</b>	32	<u>45.008.576</u>	<u>194.362.796</u>
<b>RUGI TAHUN BERJALAN</b>		<u>(48.366.321.106)</u>	<u>(14.686.475.186)</u>
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK PENGHASILAN</b>			
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		621.190.974	(16.035.018.184)
Keuntungan (kerugian) nilai wajar bersih atas aset keuangan tersedia untuk dijual		<u>(80.834.866)</u>	<u>1.247.724.973</u>
Jumlah laba (rugi) komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak penghasilan		<u>540.356.108</u>	<u>(14.787.293.211)</u>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<u>(47.825.964.998)</u>	<u>(29.473.768.397)</u>
<b>RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		(48.299.531.426)	(14.297.691.733)
Kepentingan nonpengendali	25	<u>(66.789.680)</u>	<u>(388.783.453)</u>
<b>Rugi Tahun Berjalan</b>		<u>(48.366.321.106)</u>	<u>(14.686.475.186)</u>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF YANG YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		(47.759.175.318)	(29.084.984.944)
Kepentingan nonpengendali		<u>(66.789.680)</u>	<u>(388.783.453)</u>
<b>Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan</b>		<u>(47.825.964.998)</u>	<u>(29.473.768.397)</u>
<b>RUGI PER SAHAM DASAR</b>	33	(27,68)	(8,19)

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2021 DAN 2020**

Catatan	Modal disetor Rp	Tambahan modal disetor Rp	Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi Rp	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali Rp	Penghasilan komprehensif lain Rp	Saldo laba Rp	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk Rp	Kepentingan nonpengendali Rp	Jumlah ekuitas Rp
Saldo 1 Januari 2020	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(19.224.431.968)	2.955.764.825.117	3.767.286.413.224	19.886.173.294	3.787.172.586.518
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(14.787.293.211)	(14.297.691.733)	(29.084.984.944)	(388.783.453)	(29.473.768.397)
Saldo per 31 Maret 2020	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(34.011.725.179)	2.941.467.133.384	3.738.201.428.280	19.497.389.841	3.757.698.818.121
Saldo per 1 Januari 2021	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(34.383.144.557)	2.732.096.359.837	3.528.459.235.355	21.466.177.379	3.549.925.412.734
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	540.356.108	(48.299.531.426)	(47.759.175.318)	(66.789.680)	(47.825.964.998)
Saldo per 31 Maret 2021	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(33.842.788.449)	2.683.796.828.411	3.480.700.060.037	21.399.387.699	3.502.099.447.736

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2021 DAN 2020**

	2021 Rp	2020 Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	16.263.979.243	37.431.376.249
Pembayaran pajak penghasilan	(1.682.355.532)	(2.725.065.520)
	<u>14.581.623.711</u>	<u>34.706.310.729</u>
Pembayaran kas kepada:		
Karyawan dan pemasok	(45.013.980.651)	(61.711.142.238)
Pembayaran bunga	(2.259.666.139)	(2.469.418.172)
	<u>(47.273.646.790)</u>	<u>(64.180.560.410)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>(32.692.023.079)</u>	<u>(29.474.249.681)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan bunga	12.216.784	27.091.991
Penambahan (penurunan) Aktiva real estat	(66.317.887)	-
Hasil penjualan aset tetap	-	380.045.482
Perolehan aset tetap	-	(47.453.000)
Perolehan properti investasi	(21.878.591)	-
	<u>(75.979.694)</u>	<u>359.684.473</u>
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>(75.979.694)</u>	<u>359.684.473</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan hutang lain lain	736.719.138	7.212.557.672
Penerimaan hutang lain lain pihak berelasi	36.618.467.455	16.584.000.000
Pembayaran hutang leasing	(59.241.504)	(103.742.081)
	<u>37.295.945.089</u>	<u>23.692.815.591</u>
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	<u>37.295.945.089</u>	<u>23.692.815.591</u>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		
	4.527.942.316	(5.421.749.617)
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>		
	10.935.590.800	17.371.268.975
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(193.986.713)	296.818.549
	<u>(193.986.713)</u>	<u>296.818.549</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>		
	<u>10.741.604.087</u>	<u>17.668.087.524</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

## **1. UMUM**

### **a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Indonesia Prima Property Tbk (Perusahaan) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 31 tanggal 23 April 1983 dari Sastra Kosasih, S.H., notaris di Surabaya. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH'83 tanggal 5 September 1983 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 6 Maret 1984, Tambahan No. 241. Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan akta notaris No. 25 tanggal 8 Juli 2019 dari Hannywati Gunawan, S.H., notaris di Jakarta, mengenai perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0035810.AH.01.02 TAHUN 2019, serta Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0295713, keduanya tertanggal 9 Juli 2019.

Sedangkan akta yang memuat perubahan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan terakhir, dengan akta notaris No. 59 tanggal 13 Agustus 2020 dari Hannywati Gunawan, S.H., notaris di Jakarta, yang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroannya telah diterima dan dicatat didalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0385519 tanggal 11 September 2020.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Gedung Capital Place Lt. 5 Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") terutama meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya. Pemegang saham mayoritas Perusahaan adalah First Pacific Capital Group Limited. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 1983. Jumlah karyawan Grup 383 karyawan pada 31 Maret 2021 dan 417 karyawan pada 31 Desember 2020.

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	- *
Wakil Presiden Komisaris	
Independen	Drs. H. Lutfi Dahlan
Komisaris	Sriyanto Muntasram
Komisaris Independen	Ris Sutarto
	Ngakan Gede Sugiarta Garjitha
	Gatot Subroto

#### Dewan Direksi

Presiden Direktur	Husni Ali
Wakil Presiden Direktur	Syahrul Effendi
Direktur	Marisa Kolonas
	Njudarsono Yusetijo
	Agus Gozali
	Hartono
	Chandraja Harita
	-

#### Komite Audit

Ketua	Gatot Subroto
Anggota	Valeska Krisna
	Josephine M uljati Wibawa

\* Berdasarkan surat keterbukaan informasi nomor 097/IPP/BEI-OJK/CS/XII/2020 tertanggal 28 Desember 2020, diinformasikan bahwa sehubungan dengan penunjukan Bapak Yaqut Cholil Qoumas sebagai Menteri Agama Republik Indonesia, Perusahaan telah menerima surat pengunduran diri Bapak



**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

Yaqut Cholil Qoumas dari jabatannya selaku Presiden Komisaris Perusahaan, efektif dihitung sejak tanggal 22 Desember 2020.

**b. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) dengan suratnya No. S-1194/PM/1994 untuk melakukan penawaran umum atas 35.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 22 Agustus 1994, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 28 Nopember 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang OJK) dengan suratnya No. S-1937/PM/1996 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 360.000.000 saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia) pada tanggal 19 Desember 1996.

Pada tanggal 30 Juni 2003, berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar 1.250.000.000 saham melalui pengeluaran saham baru tanpa Hak Memesan Efek terlebih dahulu sesuai dengan Peraturan Bapepam Nomor IX.D.4.

Pada tanggal 31 Maret 2021, seluruh saham Perusahaan sebanyak 1.745.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

**c. Entitas anak**

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, lebih dari 50% saham entitas anak berikut:

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Pemilikan		Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset	
			2021	2020		2021 Rp	2020 Rp
1. PT Graha Mitrasantosa (GMS) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Tangerang	Perumahan	99,99%	99,99%	1994	245,590,537,997	246,053,334,913
1.1 PT Paramita Swadaya (PS) Pemilikan Tidak langsung**)	Tangerang	Perumahan	100%	100%	Pra - operasi	1,213,444,982	1,214,844,385
2 PT Angkasa Interland (AIL) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Hotel dan Apartemen	99,59%	99,59%	1995	251,325,242,058	236,068,472,741
2.1 PT Graha Hexindo (GH) Pemilikan Tidak langsung**)	Jakarta	Hotel dan Apartemen	100%	100%	1995	132,446,667,256	155,974,344,837
2.1.1 PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS) Pemilikan Langsung Tidak langsung/**)	Surabaya	Hotel dan Apartemen	11,82%	11,82%	1996	93,747,993,952	95,914,028,804
2.2 PT Joselian Jaya (JJ) Pemilikan Tidak langsung**)	Bekasi	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi	2,933,149,173	623,760,000
3 PT Langgeng Ayomlestari (LAL) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Pusat Perbelanjaan	99,998%	99,998%	1993	191,563,848,606	186,199,733,421
3.1 PT Karya Makmur Unggul (KMU) Pemilikan Tidak langsung**)	Jakarta	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi	13,487,590,084	13,489,840,561
3.2 PT Almakana Sari (AS) Pemilikan Tidak langsung**)	Bandung	Pusat Perbelanjaan	100%	100%	1995	158,521,095,486	157,983,591,834
3.2.1 PT Mega Buana Sentosa (MBS) Pemilikan Tidak langsung**)	Jakarta	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi	16,538,113,621	16,912,161,474

\*) Sebelum eliminasi.

\*\*\*) Pemilikan tidak langsung

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Pemilikan		Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset	
				2021	2020		2021 Rp	2020 Rp
4	Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) Pemilikan Langsung	Singapura	Investasi	100%	100%	Pra - operasi	2,461,770,200,607	2,463,844,663,811
4.1	Aurora Properties Pte. Ltd. (AP) Pemilikan Tidak langsung/**)	Singapura	Investasi	100%	100%	Pra - operasi	2,468,518,628,856	2,452,385,504,155
4.1.1	Resort of Bali Pte. Ltd. (ROB) Pemilikan Tidak langsung**)	Singapura	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi	132,162,560,928	132,108,598,881
4.1.1.1	PT Antap Alam Lestari (AAL) Pemilikan Tidak langsung**)	Bali	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi	131,874,752,312	131,817,974,256
5	PT Ubud Alam Lestari (UAL) Pemilikan Langsung Tidak langsung/**)	Jakarta	Lain-lain	99.99% 0.01%	99.99% 0.01%	Pra - operasi	1,126,354,461,315	1,123,535,110,867
5.1	PT Daya Indria Permai (DIP) Pemilikan Tidak langsung**)	Jakarta	Lain-lain	100.00%	100.00%	Pra - operasi	113,516,189,525	113,598,175,580
5.1.1	PT Ubud Resort Duta Development (URDD) Pemilikan Tidak langsung**)	Bali	Lain-lain	98.20%	98.20%	Pra - operasi	103,133,195,864	109,128,228,257
6	PT Mahadhika Girindra (MG) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Lain-lain	99.98% 0.02%	99.98% 0.02%	Pra - operasi	6,042,924	6,174,775
7	PT Jakarta Thamrin Persada (JTP) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Lain-lain	99.00% 1.00%	99.00% 1.00%	Pra - operasi	1,696,339	1,800,335

\*) Sebelum eliminasi.

\*\*) Pemilikan tidak langsung

**2. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) BARU DAN REVISI DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)**

**a. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan**

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar baru dan sejumlah amendemen/ penyesuaian/ interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020. Penerapan atas PSAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya, kecuali sebagaimana diungkapkan di bawah ini.

**PSAK 71: Instrumen Keuangan**

Grup menerapkan PSAK 71 dan amendemen konsekuensi untuk standar lainnya dengan tanggal penerapan awal 1 Januari 2020. Grup belum menyajikan kembali informasi komparatif, yang tetap dilaporkan berdasarkan PSAK 55 Instrumen Keuangan ("PSAK 55").

PSAK 71 memberikan persyaratan baru untuk:

1. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan;
2. Penurunan nilai aset keuangan; dan
3. Akuntansi lindung nilai.

Rincian persyaratan baru tersebut dan dampaknya terhadap laporan keuangan dijelaskan di bawah ini.

Grup telah menerapkan PSAK 71 sesuai dengan ketentuan-ketentuan transisi dalam PSAK 71.

- a) Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan.

Tanggal penerapan awal (yaitu, tanggal ketika Grup telah menilai aset keuangan dan liabilitas keuangan sesuai dengan ketentuan PSAK 71) adalah 1 Januari 2020. Oleh karena itu, Grup telah menerapkan persyaratan PSAK 71 untuk instrumen yang belum dihentikan pengakuannya pada 1

Januari 2020 dan tidak menerapkan persyaratan pada instrumen yang telah dihentikan pengakuannya pada 1 Januari 2020.

Seluruh aset keuangan yang diakui dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 71 disyaratkan untuk diukur selanjutnya menggunakan dasar biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar berdasarkan model bisnis entitas dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

Khususnya:

- instrumen utang yang dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk memperoleh arus kas kontraktual, dan arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi;
- instrumen utang yang dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan mengumpulkan arus kas kontraktual dan juga untuk menjual instrumen utang, dan yang memiliki arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang, yang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI");
- investasi utang lainnya dan investasi ekuitas yang diukur selanjutnya pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Pada tahun berjalan, Grup belum menetapkan investasi utang yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada FVTPL.

Terlepas dari hal-hal di atas, Grup telah melakukan pemilihan yang tidak terbatal untuk menyajikan perubahan selanjutnya atas nilai wajar sebuah investasi ekuitas yang bukan dimiliki untuk diperdagangkan dan juga bukan merupakan imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi kombinasi bisnis, dalam penghasilan komprehensif lain.

Ketika invesasi utang yang diukur pada FVTOCI dihentikan pengakuannya, akumulasi keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lainnya direklasifikasi dari ekuitas menjadi laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi. Ketika investasi ekuitas yang diukur pada FVTOCI dihentikan pengakuannya, akumulasi keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lainnya selanjutnya dialihkan ke saldo laba.

Instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI dapat mengalami penurunan nilai. Lihat poin (b) di bawah ini.

Direksi Perusahaan menelaah dan menilai aset keuangan Grup pada tanggal 1 Januari 2020 berdasarkan fakta dan keadaan yang ada pada tanggal tersebut dan menyimpulkan bahwa penerapan awal PSAK 71 memiliki dampak terhadap klasifikasi dan pengukuran aset keuangan Grup sebagai berikut:

- Investasi Grup pada efek utang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual berdasarkan PSAK 55 kini diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada FVTOCI karena aset keuangan tersebut dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual obligasi, dan juga memiliki arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Perubahan nilai wajar dari aset keuangan tersebut terus diakumulasi dalam perubahan nilai wajar dari investasi sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi;
- Investasi Grup pada instrumen ekuitas (bukan yang dimiliki untuk diperdagangkan ataupun imbalan kontinjensi yang ditimbulkan dari kombinasi bisnis) yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual berdasarkan PSAK 55 kini diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada FVTOCI;
- aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo serta pinjaman yang diberikan dan piutang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi berdasarkan PSAK 55 tetap diukur menggunakan biaya perolehan diamortisasi berdasarkan PSAK 71 karena dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan arus kas kontraktual tersebut semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Tabel di bawah ini menunjukkan informasi berkaitan dengan aset keuangan yang telah direklasifikasi sebagai akibat dari transisi penerapan PSAK 71.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	Sebelum reklasifikasi (PSAK 55)		Setelah reklasifikasi (PSAK 71)	
			Aset keuangan	
	Pinjaman yang diberikan dan piutang Rp	Aset keuangan tersedia untuk Rp	pada biaya perolehan diamortisasi Rp	Aset keuangan pada FVTOCI Rp
Kas di bank	17,180,170,509	-	17,180,170,509	-
Aset keuangan lancar lainnya	-	69,531,830,807	-	69,531,830,807
Piutang usaha kepada pihak ketiga	4,517,017,935	-	4,517,017,935	-
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	137,063,958,600	-	137,063,958,600	-
Pihak ketiga	1,581,615,229	-	1,581,615,229	-
Investasi saham	-	3,552,470,459	-	3,552,470,459
Jumlah Aset Keuangan	160,342,762,273	73,084,301,266	160,342,762,273	73,084,301,266

Tidak ada reklasifikasi aset keuangan lain yang berdampak terhadap posisi keuangan konsolidasian, laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian atau jumlah penghasilan komprehensif konsolidasian milik Grup pada tahun tersebut.

b) Penurunan nilai aset keuangan

PSAK 71 mensyaratkan model kerugian kredit ekspektasian yang berbeda dengan model kerugian kredit pada saat terjadinya berdasarkan PSAK 55. Model kerugian kredit ekspektasian mensyaratkan Grup untuk mencatat kerugian kredit ekspektasian dan perubahan dalam kerugian kredit ekspektasian pada setiap tanggal pelaporan untuk menunjukkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal aset keuangan. Tidak lagi disyaratkan terjadinya peristiwa kredit sebelum pengakuan kerugian kredit.

Secara khusus, PSAK 71 mensyaratkan Grup untuk mengakui cadangan kerugian kredit ekspektasian atas:

- 1) investasi utang yang setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI;
- 2) piutang usaha; dan
- 3) komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan di mana persyaratan penurunan nilai PSAK 71 berlaku.

Secara khusus, PSAK 71 mengharuskan Grup untuk mengukur penyisihan kerugian instrumen keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian ("ECL") sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, atau jika instrumen keuangan tersebut merupakan pembelian atau berasal dari aset keuangan yang nilai kreditnya telah mengalami penurunan nilai. Namun, jika risiko kredit atas instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal (kecuali untuk pembelian atau berasal dari aset keuangan yang nilai kreditnya telah mengalami penurunan nilai), Grup diharuskan untuk mengukur cadangan kerugian dari instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL sepanjang 12 bulan. PSAK 71 juga mengharuskan pendekatan sederhana untuk pengukuran cadangan kerugian sejumlah ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha pada kondisi tertentu.

Karena Grup telah memilih untuk tidak menyajikan kembali saldo komparatif, untuk menilai apakah terdapat kenaikan yang signifikan atas risiko kredit sejak pengakuan awal instrumen keuangan yang diakui pada tanggal penerapan awal PSAK 71 (misal 1 Januari 2020), Direksi telah membandingkan risiko kredit dari masing-masing instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal risiko kredit pada tanggal 1 Januari 2020.

Hasil dari penilaian tersebut adalah sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

Pos yang terdampak provisi penurunan nilai	Catatan	Atribut risiko kredit per 1 Januari 2020	Akumulasi cadangan kerugian pada tanggal Rp
Piutang lain-lain Pihak berelasi Pihak ketiga	8	Pos-pos tersebut dinilai memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan berdasarkan fakta bahwa piutang-piutang tersebut dapat ditagihkan sewaktu-waktu. Dengan demikian, piutang-piutang tersebut telah dikategorikan sebagai lancar dan pihak yang berhutang memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki angka yang lewat jatuh tempo. Oleh karena itu, Grup berasumsi bahwa risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal sebagaimana diizinkan oleh PSAK 71 dan pengakuan ECL 12 bulan dianggap direksi tidak material	- 820,823,612
Aset keuangan lancar lainnya	6		-
Investasi saham			-
Piutang usaha dari pihak ketiga	7	Grup menerapkan pendekatan sederhana dan mengakui ECL sepanjang umur untuk aset ini/	393,195,774
Kas di bank	5	Semua saldo bank dinilai memiliki risiko kredit rendah pada setiap tanggal pelaporan karena disimpan pada lembaga perbankan terkemuka	-

Tidak terdapat penambahan cadangan kerugian yang diakui pada 1 Januari 2020.

Amandemen konsekuensial terhadap PSAK 60 juga menyebabkan pengungkapan yang lebih luas atas dampak risiko kredit terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup (lihat Catatan 5, 6, 7, 8 dan 40).

c) Klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan

Penerapan PSAK 71 tidak berdampak pada klasifikasi dan pengukuran liabilitas keuangan Grup.

Kebijakan akuntansi yang signifikan untuk instrumen keuangan berdasarkan PSAK 71 diungkapkan dalam Catatan 3g.

**PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan**

PSAK 72 menggantikan PSAK 34 Kontrak Konstruksi ("PSAK 34"), PSAK 23 Pendapatan ("PSAK 23") dan Interpretasi terkait. PSAK 72 memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan. Pedoman yang menentukan telah ditambahkan dalam PSAK 72 sehubungan dengan skenario tertentu.

Grup telah menerapkan PSAK 72 menggunakan metode retrospektif modifikasian dengan efek kumulatif dari penerapan pertama kali standar ini diakui pada tanggal penerapan awal (1 Januari 2020).

Kebijakan akuntansi Grup yang signifikan untuk pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan PSAK 72 diungkapkan di Catatan 3v.

Penerapan PSAK 72 tidak menimbulkan dampak yang signifikan terhadap posisi keuangan konsolidasian, kinerja keuangan konsolidasian Grup dan/atau terhadap arus kas operasi, investasi dan pendanaan konsolidasian Grup.

**PSAK 73: Sewa**

PSAK 73 memperkenalkan persyaratan baru atau persyaratan yang disesuaikan sehubungan dengan akuntansi sewa. PSAK 73 memperkenalkan perubahan signifikan pada akuntansi penyewa dengan menghilangkan perbedaan antara sewa operasi dan pembiayaan, mensyaratkan pengakuan aset hak-guna dan liabilitas sewa pada tanggal permulaan untuk seluruh sewa, kecuali sewa jangka-pendek dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Berbeda dengan akuntansi penyewa, persyaratan akuntansi pesewa secara luas tetap tidak berubah. Rincian atas persyaratan baru tersebut dijelaskan dalam Catatan 3q. Dampak dari penerapan PSAK 73 terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup diuraikan di bawah ini.

Tanggal penerapan awal PSAK 73 bagi Grup adalah 1 Januari 2020.

Aset hak-guna diukur sebesar jumlah yang sama dengan liabilitas sewa, segera sebelum tanggal penerapan awal.

a) Dampak dari definisi baru sewa

Grup telah menggunakan cara praktis yang tersedia pada transisi PSAK 73 untuk tidak menilai kembali apakah sebuah kontrak mengandung sewa. Dengan demikian, definisi sewa sesuai dengan PSAK 30 dan ISAK 8 akan tetap diterapkan terhadap sewa yang disepakati atau dimodifikasi Sebelum 1 Januari 2020.

Perubahan pada definisi sewa terutama berhubungan dengan konsep pengendalian. PSAK 73 menentukan apakah kontrak mengandung sewa berdasarkan apakah pelanggan memiliki hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Hal ini berbeda dengan fokus terhadap 'risiko dan manfaat' dalam PSAK 30 dan ISAK 8.

Grup menerapkan definisi sewa dan panduan terkait yang terdapat dalam PSAK 73 terhadap seluruh kontrak sewa yang disepakati atau dimodifikasi pada atau setelah 1 Januari 2020 (terlepas apakah Grup adalah pesewa atau penyewa dalam kontrak sewa). Definisi baru dalam PSAK 73 tidak akan mengubah secara signifikan lingkup kontrak yang memenuhi definisi sewa bagi Grup.

b) Dampak terhadap akuntansi penyewa

Sewa operasi terdahulu

PSAK 73 mengubah cara Grup memperlakukan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi dalam PSAK 30, yang tidak dicatat di neraca.

Dengan menerapkan PSAK 73, untuk seluruh sewa (kecuali sebagaimana dijelaskan di bawah ini), Grup:

- (i) Mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa pada laporan posisi keuangan konsolidasian, yang pada awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa masa depan, dengan aset hak-guna disesuaikan dengan jumlah pembayaran di muka atau terutang terkait sewa tersebut sesuai dengan PSAK 73.C08(b)(ii);
- (ii) Mengakui penyusutan aset hak-guna dan bunga atas liabilitas sewa pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
- (iii) Menyajikan jumlah kas yang dibayarkan atas bagian pokok dan bunga masing-masing dalam aktivitas pendanaan dan aktivitas operasi dalam laporan arus kas konsolidasian.

Insentif sewa (contoh, periode sewa gratis) diakui sebagai bagian dari pengukuran aset hak-guna dan liabilitas sewa di mana dalam PSAK 30 insentif sewa mengakibatkan pengakuan liabilitas insentif sewa, yang diamortisasi sebagai pengurang atas beban sewa secara garis lurus.

Dalam PSAK 73, aset hak-guna diuji untuk penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48 Penurunan Nilai Aset ("PSAK 48"). PSAK 73 menggantikan persyaratan sebelumnya untuk mengakui provisi atas kontrak sewa yang bersifat memberatkan.

Untuk sewa jangka-pendek (sewa dengan masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset dasarnya bernilai-rendah (seperti komputer pribadi dan furnitur kantor), Perusahaan telah memilih untuk mengakui beban sewa secara garis lurus sebagaimana diijinkan dalam PSAK 73. Beban ini disajikan dalam "beban umum dan administrasi" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Grup telah menggunakan cara praktis berikut ketika menerapkan pendekatan dampak kumulatif pada awal penerapan terhadap sewa-sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30:

- Grup telah menerapkan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa dengan karakteristik yang secara wajar serupa;
- Grup telah mengecualikan biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal penerapan awal;
- Grup telah memilih untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terhadap sewa-sewa yang masa sewanya berakhir dalam 12 bulan dari tanggal penerapan awal; dan
- Grup telah menggunakan tinjauan ke belakang, dalam menentukan masa sewa jika kontrak mengandung opsi untuk memperpanjang atau menghentikan sewa.

Sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan

Untuk sewa-sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan sesuai PSAK 30, jumlah tercatat utang sewa pembiayaan yang diukur sesuai PSAK 30 segera sebelum tanggal penerapan awal direklasifikasi ke liabilitas sewa tanpa penyesuaian. Nilai tercatat dari aset sewaan yang diukur dengan menerapkan PSAK 30 segera sebelum tanggal penerapan awal, yang harus

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

dicatat sebagai aset hak-guna berdasarkan PSAK 73, disajikan dalam aset tetap di laporan posisi keuangan konsolidasian.

Aset hak-guna dan liabilitas sewa dicatat sesuai PSAK 73 dari 1 Januari 2020.

Rata-rata tertimbang suku bunga pinjaman inkremental penyewa yang diterapkan pada liabilitas sewa yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 1 Januari 2020 adalah 5,02%, yang digunakan untuk sewa dengan jangka waktu sampai dengan 3 tahun

c) Dampak terhadap akuntansi pesewa

PSAK 73 tidak mengubah secara substansial cara pesewa mencatat sewa. Dalam PSAK 73, pesewa tetap mengklasifikasikan sewa sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dan mencatat kedua jenis sewa tersebut secara berbeda.

Tetapi, PSAK 73 telah mengubah dan memperluas persyaratan pengungkapan, terutama cara pesewa mengelola risiko yang timbul dari kepentingan residual dalam aset sewa.

Dampak dari penerapan PSAK 71 dan 73 disajikan dan dijelaskan dibawah ini :

**Dampak terhadap laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 1 Januari 2020 (tanggal penerapan awal)**

	Dilaporkan sebelumnya per 31 Desember 2019 Rp	Penerapan PSAK 71 Rp	Catatan penjelasan	Penerapan PSAK 73 Rp	Catatan penjelasan	Disesuaikan pada 1 Januari 2020 Rp
<b>ASET</b>						
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>						
Aset hak-guna	-	-		27,677,672,562	(2)	27,677,672,562
Investasi saham	3,552,470,459	(2,493,817,157)	(1)	-		1,058,653,302
<b>LIABILITAS</b>						
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>						
Liabilitas sewa pembiayaan jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	434,310,611	-		(434,310,611)	(3)	-
Liabilitas sewa	-	-		10,813,437,822	(2) & (3)	10,813,437,822
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>						
Liabilitas sewa pembiayaan	1,260,689,335	-		(1,260,689,335)	(3)	-
Liabilitas sewa	-	-		18,559,234,686	(2) & (3)	18,559,234,686
<b>EKUITAS</b>						
Penghasilan komprehensif lain	(19,224,431,968)	(2,493,817,157)	(1)	-		(21,718,249,125)

Catatan penjelasan:

- (1) Penerapan PSAK 71 menghasilkan penyesuaian pada investasi saham Grup yang telah ditetapkan pada FVTOCI.
  - (2) Penerapan PSAK 73 untuk sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30 mengakibatkan pengakuan atas aset hak-guna dan liabilitas sewa.
  - (3) Liabilitas sewa dari sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan berdasarkan PSAK 30 dan yang sebelumnya disajikan dalam "Liabilitas sewa pembiayaan" kini disajikan dalam baris "Liabilitas sewa". Tidak ada perubahan dalam liabilitas yang diakui.
- **PSAK 73 (amendemen) Sewa: Konsesi Sewa terkait COVID-19**

Pada tahun berjalan, manajemen telah memilih untuk menerapkan amendemen PSAK 73 Konsesi Sewa terkait COVID-19 sebelum tanggal penerapan wajib yang dimulai pada atau setelah 1 Juni 2020. COVID-19 telah menyebabkan banyak pesewa memberikan keringanan kepada penyewa dengan menangguk atau membebaskan mereka dari sejumlah uang yang seharusnya dibayarkan. Dalam beberapa kasus, hal ini dilakukan melalui negosiasi antar pihak, tetapi juga dapat sebagai akibat dorongan atau keharusan dari pemerintah untuk memberikan bantuan.

PSAK 73 mengharuskan penyewa untuk menilai apakah perubahan kontrak sewa merupakan modifikasi atas sewa sebagaimana telah didefinisikan dalam standar ini, dan apabila merupakan modifikasi, penyewa harus mengukur kembali liabilitas sewa menggunakan tingkat diskonto revisian. Amendemen ini ditujukan untuk memberikan kemudahan praktis bagi penyewa untuk perlakuan akuntansi atas konsesi sewa terkait COVID-19, dengan menambahkan cara praktis dalam PSAK 73 yang memungkinkan entitas untuk tidak mencatat beberapa atau seluruh konsesi sewa sebagai modifikasi.

Cara praktis ini berlaku hanya untuk konsesi sewa yang terjadi sebagai dampak langsung dari COVID-19 dan hanya berlaku jika seluruh kondisi berikut terpenuhi:

- Perubahan pembayaran sewa menyebabkan perubahan imbalan atas sewa yang secara substansial sama, atau kurang dari, imbalan atas sewa sebelum perubahan;
- Pengurangan pembayaran sewa hanya berdampak pada pembayaran yang semula jatuh tempo pada atau sebelum 30 Juni 2021 (suatu konsesi sewa akan memenuhi syarat kondisi ini jika terdapat penurunan pembayaran sewa pada atau sebelum 30 Juni 2021 dan kenaikan pembayaran sewa setelah 30 Juni 2021); dan
- Tidak ada perubahan secara substantif terhadap syarat dan ketentuan sewa lainnya.

Grup menerapkan cara praktis untuk seluruh sewa konsesi terkait COVID-19 yang diperolehnya sebagai penyewa.

Dalam menerapkan cara praktis, Grup telah mengakui penurunan pembayaran sewa sebagai variable negative dalam laba rugi periode berjalan sebagai bagian dari beban sewa dalam beban umum dan administrasi (Catatan 28).

Sesuai dengan ketentuan transisi, Grup telah menerapkan amendemen tersebut secara retrospektif sesuai dengan PSAK 25 Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan, dan tidak menyajikan kembali angka periode sebelumnya. Karena konsesi sewa muncul selama periode keuangan berjalan, tidak ada penyesuaian retrospektif terhadap saldo awal saldo laba pada tanggal penerapan awal amendemen 1 Januari 2020.

**b. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan**

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar, interpretasi dan amendemen-amandemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021

- PSAK 22 (amendemen) Kombinasi Bisnis: Definisi Bisnis
- Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 (Amendemen-amandemen atas PSAK 71 Instrumen Keuangan, PSAK 55 Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, PSAK 60 Instrumen Keuangan: Pengungkapan, PSAK 62 Kontrak Asuransi, dan PSAK 73 Sewa)

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 April 2021

- PSAK 73 (amendemen) Sewa: Konsesi Sewa terkait COVID-19 setelah 30 Juni 2021

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2022

- PSAK 22 (amendemen) Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual
- PSAK 57 (amendemen) Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak
- Penyesuaian Tahunan 2020 atas PSAK (amendemen PSAK 71 Instrumen Keuangan dan PSAK 73 Sewa)

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023

- PSAK 1 (amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- PSAK 16 (amendemen) Aset Tetap: Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan amendemen tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

**3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**

**a. Pernyataan Kepatuhan**



Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**b. Dasar Penyusunan**

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali property investasi dan instrumen keuangan tertentu yang diukur pada nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran, terlepas dari apakah harga tersebut dapat diamati secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengestimasi nilai wajar dari suatu aset atau liabilitas, Grup memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Nilai wajar untuk tujuan pengukuran dan/atau pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian ditentukan atas dasar tersebut, kecuali untuk transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 73, dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 14 Persediaan atau nilai pakai dalam PSAK 48.

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

Direksi memiliki, pada saat persetujuan laporan keuangan konsolidasian, suatu ekspektasi yang memadai bahwa Grup memiliki sumber daya yang cukup untuk melanjutkan keberadaan operasinya untuk di masa yang akan datang. Sehingga, mereka melanjutkan penerapan dasar akuntansi kelangsungan usaha dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

**c. Dasar Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai dimana Perusahaan memiliki kekuasaan atas *investee*; eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah *investee* jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-*investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilihan dalam RUPS sebelumnya.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Jumlah penghasilan komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra kelompok usaha, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasian.

Kepentingan nonpengendali di entitas anak diidentifikasi secara terpisah dari ekuitas Grup yang ada.

Kepentingan pemegang saham nonpengendali yang merupakan kepentingan kepemilikan yang memberikan pemiliknya hak terhadap bagian proporsional aset bersih pada saat likuidasi pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset bersih teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 71, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

#### **d. Kombinasi Bisnis**

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih tersebut diakui segera dalam laba rugi sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontingen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontingen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan

sesuai dengan PSAK 55 atau PSAK 57; Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi dengan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

#### **e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing**

Laporan keuangan individu masing-masing entitas diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian atas laporan keuangan konsolidasian.

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas kegiatan usaha luar negeri Grup dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Pos penghasilan dan beban dijabarkan menggunakan kurs rata-rata untuk periode tersebut, kecuali kurs berfluktuasi secara signifikan selama periode tersebut, dalam hal ini kurs yang berlaku pada tanggal transaksi yang digunakan. Selisih kurs yang timbul diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas (dan diatribusikan pada kepentingan nonpengendali).

Pada pelepasan kegiatan usaha luar negeri (contoh: pelepasan dari seluruh kepentingan Grup pada kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan melibatkan hilangnya pengendalian pada entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan parsial atas kepentingan dalam pengaturan bersama atau entitas asosiasi yang mencakup kegiatan operasi luar negeri, merupakan aset keuangan yang mencakup kegiatan usaha luar negeri), seluruh jumlah selisih kurs yang terkait dengan kegiatan usaha luar negeri yang telah diatribusikan ke pemilik entitas induk direklasifikasi ke laba rugi.

Selanjutnya, dalam pelepasan sebagian dari entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian Grup atas entitas anak, entitas mereatribusi bagian yang sebanding dari jumlah kumulatif selisih kurs yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain ke kepentingan nonpengendali pada kegiatan usaha luar negeri tersebut dan tidak diakui dalam laba rugi. Untuk seluruh pelepasan sebagian kepentingan lainnya (contoh: pelepasan sebagian dari entitas asosiasi atau pengaturan bersama yang tidak mengakibatkan hilangnya pengaruh signifikan atau pengendalian bersama Grup), bagian proporsional dari jumlah kumulatif kurs direklasifikasi ke laba rugi.

Goodwill dan penyesuaian nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang dialihkan melalui akuisisi dari kegiatan usaha luar negeri diperlakukan sebagai aset dan liabilitas dari kegiatan usaha luar negeri dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Selisih kurs yang timbul diakui pada penghasilan komprehensif lain.

#### **f. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi**

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
- ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan 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).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

#### **g. Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

#### **Aset Keuangan (Sebelum 1 Januari 2020)**

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian atau penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku.

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut:

- Aset keuangan tersedia untuk dijual ("AFS"); atau
- Pinjaman yang diberikan dan piutang.

#### **Metode suku bunga efektif**

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

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen utang selain dari aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai FVTPL.

#### **Aset keuangan tersedia untuk dijual**

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan baik sebagai AFS atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang, (b) dimiliki hingga jatuh tempo atau (c) aset keuangan pada FVTPL.

Saham milik Grup yang tercatat di bursa dan diperdagangkan pada pasar aktif diklasifikasikan sebagai AFS dan dinyatakan pada nilai wajar pada akhir setiap periode pelaporan.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi di ekuitas sebagai "Perubahan nilai wajar dari investasi yang tersedia untuk dijual", kecuali untuk kerugian penurunan nilai, pendapatan 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 "Perubahan nilai wajar dari investasi yang tersedia untuk dijual" direklasifikasi ke laba rugi.

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak tercatat di bursa dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal, serta derivatif yang terkait dengan dan harus diselesaikan melalui penyerahan instrumen ekuitas tersebut diklasifikasikan sebagai AFS, diukur pada biaya perolehan dikurangi penurunan nilai.

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

#### Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi penurunan nilai.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang lancar ketika dampak diskonto tidak material.

#### 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, penurunan nilai wajar yang signifikan atau jangka panjang dari instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti obyektif terjadinya penurunan nilai.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan; atau
- hilangnya pasar aktif dari aset keuangan akibat kesulitan keuangan.

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

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

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan, jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan yang serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Jumlah tercatat aset keuangan dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas seluruh aset keuangan, kecuali piutang yang jumlah 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 jumlah tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

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

Kecuali instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi. Pemulihan tersebut tidak dapat mengakibatkan nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum 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. Sehubungan dengan efek utang AFS, kerugian penurunan nilai dibalik melalui laba rugi jika kenaikan nilai wajar investasi dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah pengakuan kerugian penurunan nilai.

#### Penghentian pengakuan aset keuangan

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

Pada 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.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan, dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

#### **Aset Keuangan (dari 1 Januari 2020)**

Semua pembelian atau penjualan regular aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya berdasarkan tanggal perdagangan. Pembelian atau penjualan regular adalah pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar.

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

#### Klasifikasi aset keuangan

Instrumen utang yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Seluruh aset keuangan lain selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Meskipun telah disebutkan sebelumnya, Grup dapat menetapkan pilihan tak terbatal pada saat pengakuan awal aset keuangan sebagai berikut:

- menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain jika kriteria tertentu dipenuhi (lihat di bawah); dan
- menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada FVTPL, jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan (accounting mismatch) (lihat di bawah).

#### Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif adalah tingkat suku bunga yang secara tepat mendiskontokan penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit ekspektasian, melalui umur ekspektasian dari instrumen utang, atau, jika tepat, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto instrumen utang pada saat pengakuan awal. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan, termasuk estimasi kerugian kredit, ke biaya perolehan diamortisasi instrumen utang pada pengakuan awal.

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah nilai aset keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, disesuaikan dengan penyisihan kerugiannya. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVTOCI. Untuk instrumen keuangan lain, kecuali aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan, kecuali aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut. Jika pada periode pelaporan keuangan selanjutnya, risiko kredit aset keuangan tersebut membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, Grup mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit atas biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sejak pengakuan awal. Perhitungan tidak kembali ke basis bruto bahkan jika risiko kredit dari aset keuangan selanjutnya membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan kredit.

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi.

#### Instrumen utang diklasifikasikan pada FVTOCI

Instrumen utang yang tidak tercatat di bursa yang dimiliki oleh Grup diklasifikasikan sebagai FVTOCI. Nilai wajar ditentukan dengan cara yang dijelaskan dalam Catatan 40d. Instrumen utang yang tidak tercatat di bursa pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi. Selanjutnya, perubahan nilai tercatat pada instrumen utang yang tidak tercatat di bursa tersebut sebagai akibat dari keuntungan dan kerugian selisih kurs, keuntungan atau kerugian penurunan nilai, dan pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laba rugi akan sama dengan jika instrumen utang yang tidak tercatat di bursa ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Semua perubahan lain dalam nilai tercatat dari instrumen utang yang tidak tercatat di bursa diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Jika instrumen utang yang tidak tercatat di bursa ini dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain akan direklasifikasi ke laba rugi.

#### Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

Pada pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak terbatal (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI. Penetapan pada FVTOCI

tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam suatu kombinasi bisnis.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan actual laba jangka pendek; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrument lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

Investasi dalam instrumen ekuitas di FVTOCI pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan mengakui keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam perubahan kerugian/ keuntungan nilai wajar dari investasi pada instrumen utang dan ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan dialihkan ke saldo laba.

Dividen atas investasi pada instrumen ekuitas tersebut diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 71, kecuali jika dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan dari sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam pos "Penghasilan investasi lain" dalam laba rugi.

Grup menetapkan semua investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan pada FVTOCI ketika pengakuan awal.

#### Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan. Secara spesifik untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi.

#### Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas piutang usaha dan piutang lain-lain. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan, disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat. Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika, sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

#### Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analisis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta



pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal:

- terdapat penurunan yang signifikan pada peringkat kredit eksternal instrumen keuangan (jika ada) atau peringkat kredit internal, baik secara aktual maupun yang diperkirakan;
- penurunan yang signifikan pada indikator pasar eksternal atas risiko kredit untuk instrumen keuangan tertentu, contohnya penurunan signifikan pada spread kredit, harga swap gagal bayar kredit bagi peminjam, atau rentang waktu atau tingkat nilai wajar aset keuangan lebih rendah dari biaya perolehan diamortisasinya;
- memburuknya kondisi usaha, keuangan atau ekonomi yang terjadi saat ini atau prakiraan yang akan menyebabkan penurunan signifikan atas kemampuan peminjam untuk menyelesaikan kewajiban utangnya; dan
- perubahan signifikan yang tidak menguntungkan baik secara aktual atau yang diperkirakan dalam lingkungan peraturan, ekonomik, atau lingkungan teknologi peminjam yang mengakibatkan perubahan signifikan atas kemampuan peminjam dalam memenuhi kewajiban utangnya.

Terlepas dari hasil penilaian di atas, Grup membuat praduga risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertunggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

Meskipun demikian, Grup mengasumsikan bahwa risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal jika instrumen keuangan tersebut ditetapkan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Instrumen keuangan bertekad memiliki risiko kredit rendah jika:

1. instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah;
2. debitur memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat; dan

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset tersebut memiliki peringkat internal 'performing'. Performing berarti bahwa rekanan memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

Grup secara teratur memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya jika perlu untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlahnya jatuh tempo.

#### Definisi gagal bayar

Grup menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

- ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau
- Informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup).

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

#### Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;

- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;
- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya.

#### Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak peminjam berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak peminjam dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 365 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas paksaan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

#### Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari probability of default, loss given default (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian probability of default dan loss given default berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan.

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada suku bunga efektif awal.

Apabila ECL sepanjang umur diukur secara kolektif untuk kasus dimana bukti kenaikan signifikan risiko kredit pada level instrumen individual tidak tersedia, instrumen keuangan dikelompokkan dengan dasar sebagai berikut:

- Sifat instrumen keuangan (yaitu piutang usaha, piutang lain-lain dan jumlah tagihan kepada pelanggan masing-masing dinilai sebagai grup terpisah. Piutang pihak berelasi yang dinilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas dasar individual);
- Status jatuh tempo;
- Sifat, besaran dan jenis industri debitur;
- Peringkat kredit eksternal jika tersedia.

Pengelompokan ditelaah secara teratur oleh manajemen untuk memastikan setiap kelompok mempunyai karakteristik risiko yang sama.

Jika Grup telah mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan sebesar ECL sepanjang umurnya pada periode pelaporan sebelumnya, tetapi menentukan pada tanggal pelaporan ini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umurnya tidak lagi terpenuhi, Grup mengukur cadangan kerugian sejumlah ECL 12 bulan pada tanggal pelaporan ini, kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian, kecuali untuk investasi pada instrumen hutang yang diukur pada FVTOCI, dimana penyisihan kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

#### Penghentian pengakuan aset keuangan

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

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi. Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah dipilih Grup pada pengakuan awal untuk diukur di FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

### **Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas**

#### Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

#### Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

#### Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan pada FVTPL atau pada biaya perolehan diamortisasi.

Namun, liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat untuk penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan, kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup, dan komitmen yang diterbitkan oleh Grup untuk memberikan pinjaman dengan tingkat bunga di bawah pasar diukur sesuai dengan kebijakan akuntansi spesifik yang diungkapkan di bawah ini.

### **Setelah 1 Januari 2020**

#### Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontingen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

#### Metode suku bunga efektif

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

#### Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan.

#### Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

Mulai 1 Januari 2020, ketika Grup bertukar dengan pemberi pinjaman, satu instrumen utang menjadi instrumen lain dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Grup memperhitungkan modifikasi substansial dari ketentuan liabilitas yang ada atau bagian dari liabilitas tersebut sebagai pelepasan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas baru. Diasumsikan bahwa persyaratannya berbeda secara substansial jika nilai kini arus kas yang didiskonto berdasarkan persyaratan yang baru, termasuk setiap imbalan yang dibayarkan setelah dikurangi setiap imbalan yang diterima dan didiskonto menggunakan suku bunga efektif orisinal, berbeda sedikitnya 10% dari nilai kini sisa arus kas yang didiskonto yang berasal dari liabilitas keuangan orisinal. Jika modifikasi tidak

substansial, maka perbedaan antara: (1) jumlah tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini dari arus kas setelah modifikasi, diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lainnya.

**h. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontinjen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

**i. Kas dan Kas di Bank**

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan kas di bank terdiri dari kas dan kas di bank dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

**j. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama**

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas sejak tanggal saat *investee* menjadi entitas asosiasi atau ventura bersama. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjen dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai goodwill. Goodwill termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilainya sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

Persyaratan dalam PSAK 48 Penurunan Nilai Aset ("PSAK 48"), diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Bila diperlukan, jumlah tercatat investasi (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 71. Selisih antara jumlah tercatat pada asosiasi atau ventura bersama pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan dihasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan asosiasi atau ventura bersama. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui

dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait.)

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

#### **k. Persediaan – Hotel**

Persediaan hotel merupakan minuman, bahan bakar, peralatan kantor dan bahan pemeliharaan gedung dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dari persediaan dikurangi seluruh biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

#### **l. Persediaan Aset Real Estat**

Persediaan aset real estat terdiri dari tanah dan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan strata title yang siap dijual dan tanah yang belum dikembangkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan atau dipindahkan ke aset tanah bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya perolehan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan strata title meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

#### **m. Biaya Dibayar Dimuka**

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

#### **n. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau keduanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

**o. Aset Tetap – Pemilikan Langsung**

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan diakui sebagai penghapusan biaya perolehan aset dikurangi nilai residu dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	4 - 20
Peralatan kantor	3 - 10
Peralatan dan perlengkapan operasional	4 - 10
Kendaraan	4 - 8

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap yang dihentikan pengakuannya atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

**p. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individu, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g.

**q. Sewa**

**Sebelum 1 Januari 2020**

Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substantial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut, diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Grup sebagai lessee

Aset pada sewa pembiayaan dicatat pada awal masa sewa sebesar nilai wajar aset sewaan Grup yang ditentukan pada awal kontrak atau, jika lebih rendah, sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Liabilitas kepada *lessor* disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai liabilitas sewa pembiayaan.

Pembayaran sewa harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan pengurangan dari liabilitas sewa sehingga mencapai suatu tingkat bunga yang konstan (tetap) atas saldo liabilitas. Rental kontinjen dibebankan pada periode terjadinya.

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Sewa kontinjen diakui sebagai beban di dalam periode terjadinya.

Dalam hal insentif diperoleh dalam sewa operasi, insentif tersebut diakui sebagai liabilitas. Keseluruhan manfaat dari insentif diakui sebagai pengurangan dari biaya sewa dengan dasar garis lurus kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat yang dinikmati pengguna.

#### Grup sebagai lessor

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

#### **Setelah 1 Januari 2020**

#### Grup sebagai penyewa

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal insepri kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Perusahaan merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangi insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

Grup mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terkait terhadap aset hak-guna) jika:

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian;
- terdapat perubahan sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan); atau

- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

Aset hak-guna terdiri dari pengukuran awal atas liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada saat atau sebelum permulaan sewa dan biaya langsung awal. Aset hak-guna selanjutnya diukur sebesar biaya dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Jika Grup dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 57. Biaya tersebut diperhitungkan dalam aset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

Aset hak-guna disusutkan selama periode yang lebih singkat antara masa sewa dan masa manfaat aset pendasar. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset pendasar. Penyusutan dimulai pada tanggal permulaan sewa.

Aset hak-guna (sewa ruang kantor) disajikan sebagai pos terpisah di laporan posisi keuangan konsolidasian. Sedangkan, kendaraan yang disewa disajikan sebagai bagian dari aset tetap, terpisah dari kendaraan yang dimiliki Grup.

Grup menerapkan PSAK 48 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan aset penurunan nilai.

Sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga tidak diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa dan aset hak-guna. Pembayaran terkait diakui sebagai beban dalam periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi dan dicatat dalam pos "Beban umum dan administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Sebagai cara praktis, PSAK 73 mengizinkan penyewa untuk tidak memisahkan komponen nonsewa, dan mencatat masing-masing komponen sewa dan komponen nonsewa sebagai kesepakatan sewa tunggal. Grup tidak menggunakan cara praktis ini. Untuk kontrak yang memiliki komponen sewa dan satu atau lebih sewa tambahan atau komponen non sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke setiap komponen sewa dengan dasar harga jual relatif berdiri sendiri dari komponen sewa dan jumlah agregat masing-masing dari komponen non sewa.

**r. Beban Tangguhan - Hak Atas Tanah**

Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah pada aset tetap dan properti investasi.

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai beban tangguhan (bagian dari aset tidak lancar lainnya) dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

**s. Penyisihan Penggantian Peralatan dan Perlengkapan Hotel**

Penyisihan untuk penggantian peralatan dan perlengkapan hotel dibentuk berdasarkan persentase tertentu dari pendapatan hotel. Pembelian dan penggantian pada periode berjalan dibebankan ke penyisihan tersebut.

**t. Provisi**

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas. Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

**u. Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, yaitu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau



dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Ketika pinjaman dengan suku bunga variabel digunakan untuk membiayai aset kualifikasian dan dilindungi nilai dengan lindung nilai arus kas yang efektif dari risiko suku bunga, bagian efektif dari derivatif tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi ke laba rugi ketika aset kualifikasian berdampak pada laba rugi. Ketika suku bunga pinjaman tetap digunakan untuk membiayai aset kualifikasian dan nilai wajarnya dilindungi nilai secara efektif dari risiko suku bunga, biaya pinjaman yang dikapitalisasi mencerminkan tingkat bunga yang dilindungi nilai.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman spesifik yang belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

#### **v. Pengakuan Pendapatan Sebelum 1 Januari 2020**

##### Pendapatan dari Penjualan Real Estat

Pendapatan dari penjualan real estat berupa bangunan rumah tinggal dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya serta apartemen yang telah selesai pembangunannya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan, diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- jumlah pembayaran oleh pembeli sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
- proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kapling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

##### Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun "Pendapatan Diterima Dimuka" dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

##### Pendapatan Hotel

Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang di berikan kepada pelanggan.

#### **Setelah 1 Januari 2020**

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

- Pendapatan sewa;
- Biaya layanan untuk penyewa;
- Penjualan apartemen, tanah dan bangunan; dan
- Pendapatan hotel.

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

#### Pendapatan Sewa

Mengacu pada kebijakan akuntansi sewa di Catatan 3q.

#### Biaya Layanan untuk Penyewa

Untuk properti investasi yang dimiliki untuk mengakui pendapatan sewa, Grup menyepakati perjanjian sewa sebagai lessor yang termasuk dalam ruang lingkup PSAK 73. Perjanjian ini mencakup layanan tertentu yang ditawarkan kepada penyewa (yaitu pelanggan) termasuk layanan pemeliharaan area umum (seperti pembersihan dan keamanan), serta layanan pendukung lainnya (misalnya layanan penerimaan). Imbalan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dibebankan berdasarkan persentase dari pendapatan sewa dan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah.

Pendapatan dari biaya layanan ini diakui sepanjang waktu ketika penyewa mendapatkan manfaat dari jasa tersebut.

Grup telah menetapkan bahwa layanan ini merupakan komponen non-sewa yang berbeda (dialihkan secara terpisah dari hak yang mendasari penggunaan aset) dan berada dalam ruang lingkup PSAK 72. Grup menentukan pertimbangan kontrak kedalam pemisahan sewa dan pendapatan (non-sewa) komponen atas dasar harga jual relatif yang berdiri sendiri.

Grup mengatur pihak ketiga untuk menyediakan layanan tertentu kepada penyewa. Grup menyimpulkan bahwa Grup bertindak sebagai principal dalam hubungannya dengan layanan ini karena Grup mengontrol layanan yang ditentukan sebelum mentransfernya kepada pelanggan. Oleh karena itu, Grup mencatat pendapatan secara bruto.

#### Penjualan Apartemen, Tanah dan Bangunan

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk (i) tanah kavling; (ii) rumah tinggal; dan (iii) unit apartemen dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Setelah penyerahan unit real estat yang telah selesai, Grup memberikan garansi 90 hari untuk memperbaiki kerusakan kecil atas tanah dan bangunan rumah, gedung perkantoran dan unit kondominium yang diserahkan. Hal ini dinilai oleh Grup sebagai jaminan kualitas dan tidak diperlakukan sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

#### Pendapatan Hotel

Pendapatan hotel dihasilkan dengan menyediakan akomodasi, makanan dan minuman, dan layanan tambahan untuk tamu hotel. Pendapatan dari akomodasi diakui sepanjang waktu selama periode tamu menginap di hotel; pendapatan makanan dan minuman serta pendapatan dari jasa penunjang diakui pada waktu tertentu pada saat barang dan jasa disediakan.

#### Pendapatan Dividen

Pendapatan dividen dari investasi diakui ketika hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan.

#### Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terhutang dan tingkat bunga yang berlaku.

#### **w. Imbalan Pasca Kerja**

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui secara terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amendemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut :

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas untuk pesangon diakui pada lebih awal ketika entitas tidak dapat lagi menarik tawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

#### **x. Pajak Penghasilan**

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak kini terutang dan pajak tangguhan.

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal goodwill.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode Ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantive telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi periode, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi atau yang timbul dari akuntansi awal kombinasi bisnis. Dalam kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus Ketika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan Ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

**y. Laba (rugi) per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

**z. Informasi Segmen**

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular direview oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b) yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI**

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi periode saat ini dan masa depan.

**Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi**

Dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup, manajemen tidak membuat pertimbangan kritis yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, selain dari yang melibatkan estimasi, yang disebutkan di bawah ini.

**Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi**

Sumber utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lain pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

**Perhitungan Cadangan Kerugian**

Saat mengukur ECL, Grup menggunakan informasi masa depan yang wajar dan dapat didukung, yang didasarkan pada asumsi untuk pergerakan masa depan dari berbagai pendorong ekonomi dan bagaimana penggerak ini akan saling mempengaruhi.

*Loss given default* adalah estimasi kerugian yang timbul karena gagal bayar. Perhitungan didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual terutang dan yang diharapkan akan diterima, dengan mempertimbangkan arus kas dari agunan dan peningkatan kredit integral.

*Probability of default* merupakan input utama dalam mengukur ECL. *Probability of default* adalah perkiraan kemungkinan gagal bayar selama jangka waktu tertentu, yang penghitungannya mencakup data historis, asumsi, dan ekspektasi kondisi masa depan.

**Nilai Wajar Properti Investasi**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

Properti investasi Grup diukur berdasarkan nilai wajarnya. Grup menggunakan jasa penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk mengestimasi nilai wajar properti investasi berdasarkan pendekatan pendapatan dan pendekatan nilai pasar. Informasi mengenai penilai independen dan cara penentuan nilai wajar diungkapkan dalam Catatan 12.

**Liabilitas Imbalan Pasca Kerja**

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup akan diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dan akan berpengaruh terhadap jumlah biaya serta liabilitas. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup.

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 21.

**5. KAS DAN KAS DI BANK**

	31 Maret 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Kas	164,065,370	186,028,025
Bank - Pihak ketiga		
Rupiah		
PT Bank Ganesha Tbk	7,710,181,502	5,306,941,453
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2,127,733,867	1,801,922,347
PT Bank Central Asia Tbk	1,314,894,488	1,529,618,613
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	262,528,874	309,237,323
Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	223,693,859	223,540,715
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	204,732,339	156,715,018
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	47,895,543	109,763,901
PT Bank CIMB Niaga Tbk	55,682,711	18,522,760
PT Bank Capital Indonesia Tbk	11,584,162	11,531,283
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk	6,564,230	5,000,000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2,508,750	2,583,750
U.S. Dollar		
PT Bank UOB Indonesia	577,832,113	542,115,378
PT Bank Ganesha Tbk	1,843,883,321	117,576,882
PT Bank Central Asia Tbk	11,511,152	11,988,545
Dollar Singapura		
PT Bank UOB Indonesia	704,254,122	602,504,807
Subjumlah	<u>15,105,481,033</u>	<u>10,749,562,775</u>
Jumlah	<u><u>15,269,546,403</u></u>	<u><u>10,935,590,800</u></u>

**6. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA DAN INVESTASI SAHAM**

	31 Maret 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
<b>Aset lancar</b>		
<b>Investasi di instrumen ekuitas</b>		
diklasifikasikan sebagai FVTOCI		
Efek yang tercatat di bursa		
Investasi saham PT KMI Wire and Cable Tbk	3,837,832,000	3,919,488,000
	<u>-</u>	<u>-</u>
Jumlah	<u><u>3,837,832,000</u></u>	<u><u>3,919,488,000</u></u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
<b>Aset tidak lancar</b>		
<u>Investasi di instrumen ekuitas</u>		
<u>diklasifikasikan sebagai FVTOCI</u>		
Efek yang tidak tercatat di bursa		
Investasi saham PT Panen Lestari Basuki	1,052,018,973	1,052,018,973
Jumlah	<u>1,052,018,973</u>	<u>1,052,018,973</u>

Investasi saham PT KMI Wire and Cable Tbk

Investasi pada efek ekuitas pada PT KMI Wire and Cable Tbk diperdagangkan di BEI. Nilai wajar efek ekuitas ditetapkan berdasarkan nilai pasar yang dipublikasikan oleh BEI.

Efek ekuitas yang tidak tercatat di bursa (Investasi saham PT Panen Lestari Basuki)

Merupakan investasi saham pada PT Panen Lestari Basuki sebesar 0,03%. Pada 31 Desember 2019, investasi ini diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual. Sebelum 1 Januari 2020, karena PLB merupakan perusahaan yang tidak tercatat di bursa dan tidak tersedia pengukuran atas nilai wajar saham, manajemen memilih untuk mengukur investasi pada biaya perolehan.

**7. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
a. Berdasarkan Pelanggan:		
Pelanggan dalam negeri	8,046,302,167	6,070,615,211
Cadangan kerugian kredit	<u>(1,252,194,045)</u>	<u>(900,015,584)</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>6,794,108,122</u>	<u>5,170,599,627</u>
b. Berdasarkan Umur:		
Belum jatuh tempo	1,050,415,428	1,575,530,076
Sudah jatuh tempo:		
Kurang dari 30 hari	2,586,975,245	1,376,425,993
31 - 60 hari	1,183,194,609	726,153,949
61 - 90 hari	448,372,837	452,103,921
Lebih dari 90 hari	<u>1,525,150,003</u>	<u>1,040,385,688</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>6,794,108,122</u>	<u>5,170,599,627</u>

Seluruh piutang usaha dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Jangka waktu rata-rata kredit adalah 60 hari. Tidak ada bunga yang dibebankan pada piutang usaha.

Cadangan kerugian kredit untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

Tabel berikut merinci profil risiko piutang usaha dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan matriks provisi Perusahaan. Karena pengalaman historis kerugian kredit Perusahaan tidak menunjukkan pola kerugian yang berbeda signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda, ketentuan untuk cadangan kerugian berdasarkan status masa lalu tidak lagi dipisahkan antara basis pelanggan Perusahaan yang berbeda.

Cadangan ECL untuk piutang usaha berdasarkan matriks provisi

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	31 Maret 2021					Jumlah Rp
	Jatuh tempo					
	Belum jatuh tempo Rp	< 30 hari Rp	31 – 60 hari Rp	61 – 90 hari Rp	> 90 hari Rp	
Tingkat kerugian kredit ekspektasian/	0%	1%	2%	12%	43%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/	1,050,415,428	2,601,215,851	1,206,837,191	510,766,900	2,677,066,798	8,046,302,168
ECL sepanjang umur	-	(14,240,606)	(23,642,582)	(62,394,063)	(1,151,916,795)	(1,252,194,046)
Jumlah						<u>6,794,108,122</u>

  

	31 Desember 2020					Jumlah Rp
	Jatuh tempo					
	Belum jatuh tempo Rp	< 30 hari Rp	31 – 60 hari Rp	61 – 90 hari Rp	> 90 hari Rp	
Tingkat kerugian kredit ekspektasian/	0%	1%	2%	13%	44%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/	1,575,530,076	1,388,799,144	739,687,846	522,266,214	1,844,331,931	6,070,615,211
ECL sepanjang umur	-	(12,373,151)	(13,533,897)	(70,162,293)	(803,946,243)	(900,015,584)
Jumlah						<u>5,170,599,627</u>

Mutasi cadangan kerugian penurunan kredit adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2021		
	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk		
	Dinilai secara kolektif Rp	Dinilai secara individual Rp	Jumlah Rp
Saldo awal tahun	332,887,457	567,128,127	900,015,584
Perubahan di tahun berjalan	352,178,461	-	352,178,461
Saldo akhir periode	<u>685,065,918</u>	<u>567,128,127</u>	<u>1,252,194,045</u>

Untuk tujuan penilaian penurunan nilai, manajemen mempertimbangkan bahwa tidak terdapat peningkatan signifikan atas resiko gagal kredit atas piutang usaha semenjak pengakuan awal. Dalam menentukan ECL, manajemen telah mempertimbangkan penerimaan kas, disesuaikan terhadap faktor yang spesifik atas mitra serta kondisi ekonomi umum atas industri dan menilai bahwa piutang memiliki kerugian kredit yang tidak material.

**8. PIUTANG LAIN-LAIN**

	31Maret 2021 Rp	31Desember 2020 Rp
Pihak berelasi		
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	<u>212,896,920,000</u>	<u>206,091,786,332</u>
Pihak ketiga	1,383,804,259	3,166,833,641
Dikurang: Cadangan kerugian kredit	<u>(820,823,612)</u>	<u>(820,823,612)</u>
Jumlah	<u>562,980,647</u>	<u>2,346,010,029</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

Piutang kepada AD merupakan piutang yang timbul akibat pembayaran terlebih dahulu biaya-biaya milik AD dan akibat penutupan operasi lama PLB. Piutang ini tidak dikenakan beban bunga dan dapat diselesaikan sewaktu-waktu. Piutang lain-lain tersebut meliputi 5,17% dari jumlah aset pada tanggal 31 Maret 2021 (31 Desember 2020: 4,99%).

Untuk tujuan penilaian penurunan nilai, piutang lain-lain dengan pihak berelasi dianggap memiliki risiko kredit yang minimal karena waktu pembayaran dikendalikan oleh pemegang saham dengan mempertimbangkan manajemen arus kas dalam Grup dan tidak ada peningkatan signifikan dalam risiko gagal bayar piutang sejak pengakuan awal. Oleh karena itu, untuk tujuan penilaian penurunan nilai piutang ini, cadangan kerugian diukur sejumlah ECL 12 bulan

Dalam menentukan ECL, manajemen telah memperhitungkan posisi keuangan pihak berelasi dan pihak ketiga terkait, disesuaikan dengan faktor-faktor spesifik dan kondisi ekonomi umum industri di mana mereka beroperasi, dalam memperkirakan kemungkinan terjadinya gagal bayar piutang lain-lain serta kerugian saat terjadinya gagal bayar. Manajemen menentukan bahwa piutang lain-lain serta ke kepada pihak berelasi memiliki kerugian kredit yang tidak material.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan dalam penilaian cadangan kerugian piutang lain-lain.

## 9. PERSEDIAAN – ASET REAL

### ESTAT

	31Maret 2021 Rp	31Desember 2020 Rp
<u>Aset real estat - Lancar</u>		
Tanah dan bangunan siap dijual		
Puri Casablanca (Apartemen)	6,257,207,185	6,257,207,185
Bukit Tiara (Perumahan)	3,685,832,250	3,652,032,250
Tropik (Apartemen)	301,723,286	301,723,286
	<u>10,244,762,721</u>	<u>10,210,962,721</u>
Subjumlah		
	<u>10,244,762,721</u>	<u>10,210,962,721</u>
<u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>		
Tanah yang belum dikembangkan		
Bali	1,731,343,476,694	1,730,795,955,650
Bukit Tiara (Perumahan)	233,916,143,217	233,551,273,137
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083,265	13,474,083,265
Puri Casablanca	9,524,011,354	9,524,011,354
	<u>1,988,257,714,530</u>	<u>1,987,345,323,406</u>
Subjumlah		
	<u>1,988,257,714,530</u>	<u>1,987,345,323,406</u>
Jumlah Aset Real Estat	<u><u>1,998,502,477,251</u></u>	<u><u>1,997,556,286,127</u></u>

Tanah Bali yang belum dikembangkan terdiri dari:

- Tanah milik AAL, entitas anak, seluas 457.740 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Antap, Selemadeg, Tabanan, Bali.
- Tanah milik URDD, entitas anak, seluas 1.032.690 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Puhu, Gianyar, Ubud, Bali.

Tanah perumahan Bukit Tiara merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Cikupa, Tangerang seluas 1.678.270 m<sup>2</sup> pada 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020.

Tanah Lebak Bulus - Karang Tengah yang (an dengan aset tetap), telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk dengan nilai pertanggungan Rp 47.218.826.573 pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dialami oleh Grup.



**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

**10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Pajak penghasilan Pasal 23	390,993,966	178,669,101
Pajak pertambahan nilai	853,178,083	465,956,649
Jumlah	<u>1,244,172,049</u>	<u>644,625,750</u>

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Investasi		
Entitas asosiasi	120,845,374,298	130,938,867,469
Ventura bersama	1,556,124,424,577	1,565,037,786,059
Jumlah	<u>1,676,969,798,875</u>	<u>1,695,976,653,528</u>

**a. Investasi pada entitas asosiasi**

Merupakan investasi saham pada PT Nusadua Graha International (NGI) dengan persentase kepemilikan sebesar 26,65%. NGI bergerak dalam bidang perhotelan dan memiliki Hotel Westin, yang berlokasi di Nusa Dua, Bali.

Mutasi akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2021 Rp	2020 Rp
Saldo awal	90,289,841,121	120,307,620,154
Bagian laba rugi entitas asosiasi	(10,093,493,169)	(29,702,113,785)
Bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi	-	(315,665,248)
Jumlah	<u>80,196,347,952</u>	<u>90,289,841,121</u>

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Aset lancar	112,813,594,170	97,903,687,953
Aset tidak lancar	433,157,263,443	446,824,703,598
Jumlah aset	<u>545,970,857,613</u>	<u>544,728,391,551</u>
Liabilitas jangka pendek	63,429,532,770	69,477,405,989
Liabilitas jangka panjang	91,177,164,588	46,012,554,499
Ekuitas yang dapat diatribusikan	<u>391,364,160,255</u>	<u>429,238,431,063</u>
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>545,970,857,613</u>	<u>544,728,391,551</u>
Pendapatan	<u>8,091,468,144</u>	<u>92,587,756,246</u>
Laba (rugi) tahun berjalan	<u>(37,874,270,808)</u>	<u>(111,452,584,563)</u>
Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	<u>-</u>	<u>(1,184,484,984)</u>
Jumlah (rugi) laba komprehensif tahun berjalan	<u>(37,874,270,808)</u>	<u>(112,637,069,547)</u>

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan di atas terhadap jumlah tercatat dari bagian entitas asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

	31Maret 2021 Rp	31Desember 2020 Rp
Aset bersih entitas asosiasi	391,364,160,255	429,238,431,063
Porsi kepemilikan Grup (26,65%)	104,298,548,708	114,392,041,879
Goodwill	16,543,602,216	16,543,602,216
Penyesuaian lain	<u>3,223,374</u>	<u>3,223,374</u>
Nilai tercatat bagian Grup	<u>120,845,374,298</u>	<u>130,938,867,469</u>

**b. Ventura Bersama**

Nama entitas ventura bersama	Aktivitas utama	Tempat kedudukan	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	Investasi	Singapura	50%

Berdasarkan perjanjian *Share Subscription Agreement* tanggal 22 Juli 2016, Perusahaan bersama dengan Reco memiliki pengendalian bersama atas AD (Catatan 36).

Rincian atas saldo berjalan investasi ventura bersama adalah sebagai berikut:

	31Maret 2021 Rp	31Desember 2020 Rp
Biaya perolehan	1,624,786,511,815	1,624,786,511,815
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya	(57,725,052,202)	(55,206,668,414)
Efek translasi	<u>(10,937,035,036)</u>	<u>(4,542,057,342)</u>
Nilai tercatat bagian Grup	<u>1,556,124,424,577</u>	<u>1,565,037,786,059</u>

Ringkasan informasi keuangan dari ventura bersama adalah sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	31Maret 2021	31Desember 2020
	Rp	Rp
<b>Aset</b>		
Kas dan kas di bank	35,223,696,033	51,157,166,237
Properti investasi	1,630,510,085,636	1,625,802,655,295
Aset dalam pengembangan	1,835,505,994,376	1,835,506,006,425
Lain-lain	51,330,833,683	52,805,311,650
Jumlah Aset	<u>3,552,570,609,728</u>	<u>3,565,271,139,607</u>
<b>Liabilitas</b>		
Utang kepada pemegang saham	425,793,840,000	412,165,836,332
Lain-lain	13,561,286,954	22,036,538,551
Jumlah Liabilitas	439,355,126,954	434,202,374,883
Ekuitas yang dapat diatribusikan ke pemilik ventura bersama	3,112,248,849,154	3,130,075,572,119
Kepentingan nonpengendali	966,633,620	993,192,605
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>3,552,570,609,728</u>	<u>3,565,271,139,607</u>
Rugi tahun berjalan	(5,036,767,576)	(100,456,000,484)
Rugi komprehensif lain	-	(674,980,670)

Rekonsiliasi ringkasan informasi keuangan di atas dicatat dengan nilai tercatat kepemilikan dalam ventura bersama yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

	31Maret 2021	31Desember 2020
	Rp	Rp
Aset bersih dari ventura bersama	3,113,215,482,774	3,131,068,764,724
Kepentingan nonpengendali	(966,633,620)	(993,192,605)
Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas ventura bersama	<u>3,112,248,849,154</u>	<u>3,130,075,572,119</u>
Proporsi kepemilikan Grup pada ventura bersama (50%)	<u>1,556,124,424,577</u>	<u>1,565,037,786,059</u>

## 12. PROPERTI INVESTASI

Properti investasi terdiri dari:

	1Januari 2021	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Maret 2021
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Nilai wajar:					
Tanah	3,736,128,000	-	-	-	3,736,128,000
Bangunan dan prasarana	83,699,886,018	2,187,859,1	-	-	83,721,764,609
Jumlah	87,436,014,018	2,187,859,1	-	-	87,457,892,609
Akumulasi perubahan nilai wajar	28,559,985,982	-	-	-	28,559,985,982
Jumlah Tercatat	<u>115,996,000,000</u>				<u>116,017,878,591</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2020
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Nilai wajar:					
Tanah	3,736,128,000	-	-	-	3,736,128,000
Bangunan dan prasarana	83,699,886,018	-	-	-	83,699,886,018
Jumlah	87,436,014,018	-	-	-	87,436,014,018
Akumulasi perubahan nilai wajar	50,920,985,982	-	22,361,000,000	-	28,559,985,982
Jumlah Tercatat	138,357,000,000				115,996,000,000

Properti investasi berupa aset yang disewakan merupakan pusat perbelanjaan (Mal) yang terletak di bawah Terminal Blok M milik LAL (Catatan 36a) dan Plaza Parahyangan milik PT Almakana Sari, entitas anak.

Pendapatan sewa dari property investasi pada tahun 2021 sebesar Rp 7.641.017.236 (2020: Rp 10.566.598.073)

Beban gedung dari properti investasi pada tahun 2021 sebesar Rp 4.073.312.904 (2020: Rp.6.297.909.23). Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi Grup selama tahun 2021 dan 2020.

Pada tahun 2021 dan 2020, properti investasi kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya bersamaan dengan aset tetap (Catatan 13).

Penilaian atas nilai wajar properti investasi dilakukan oleh penilai independen yang telah teregistrasi di OJK, KJPP Wilson & Rekan pada 31 Desember 2020. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan nilai pasar. Estimasi nilai wajar atas property investasi dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

Tidak ada beban depresiasi yang diakui sejak menggunakan model nilai wajar.

Tabel berikut ini memuat informasi terkait teknik penilaian dan asumsi-asumsi signifikan yang digunakan dalam perhitungan nilai wajar properti investasi:

Properti	Teknik valuasi	Input yang tidak dapat diobservasi	Sensitivitas
Pusat perbelanjaan	Pendekatan pendapatan dengan menggunakan metode diskonto arus kas	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan metode <i>Band of Investment</i> dimana biaya ekuitas dihitung dengan menggunakan <i>Capital Asset Pricing Model</i> (CAPM) yang menghasilkan tingkat diskonto 11,34% - 12,35% (2019: 11,89% - 12,43%)	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya.
	dan/ Pendekatan biaya dengan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi	Kenaikan harga sewa sebesar 4,07% (2019: 4,54% - 5,00%) dihitung dengan membandingkan properti sejenis, perbedaan lokasi, dan faktor individu, seperti luas, tipe penyewa dan lain-lain.	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

**13. ASET TETAP**

	1 Januari 2021	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Maret 2021
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	24,243,905,008	-	-	-	24,243,905,008
Bangunan dan prasarana	226,165,151,895	-	-	-	226,165,151,895
Peralatan kantor	17,755,478,104	51,787,887	-	-	17,807,265,991
Peralatan dan perlengkapan operasional	71,465,328,028	14,530,000	-	-	71,479,858,028
Kendaraan	16,685,634,332	-	-	-	16,685,634,332
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	8,675,559,700	-	-	-	8,675,559,700
Aset sewa pembiayaan					
Kendaraan	2,049,155,000	-	-	-	2,049,155,000
Jumlah	367,040,212,067	66,317,887	-	-	367,106,529,954
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	203,806,423,714	413,386,817	-	-	204,219,810,531
Peralatan kantor	16,661,226,957	697,792,478	-	-	17,359,019,435
Peralatan dan perlengkapan operasional	68,248,374,860	204,574,930	-	-	68,452,949,790
Kendaraan	14,711,394,250	261,789,663	-	-	14,973,183,913
Aset sewa pembiayaan					
Kendaraan	353,487,362	57,007,303	-	-	410,494,665
Jumlah	303,780,907,143	1,634,551,911	-	-	305,415,458,334
Jumlah Tercatat	63,259,304,924				61,691,017,120

	1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2020
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	24,243,905,008	-	-	-	24,243,905,008
Bangunan dan prasarana	226,291,185,270	-	126,033,375	-	226,165,151,895
Peralatan kantor	16,552,263,943	1,203,214,161	-	-	17,755,478,104
Peralatan dan perlengkapan operasional	71,384,139,072	83,456,956	2,268,000	-	71,465,328,028
Kendaraan	16,307,983,469	505,750,000	3,128,099,137	-	16,685,634,332
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	-	8,675,559,700	-	-	8,675,559,700
Aset sewa pembiayaan					
Kendaraan	2,049,155,000	-	-	-	2,049,155,000
Jumlah	359,828,631,762	1,467,980,817	3,256,400,512	-	367,040,212,067
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	196,939,376,453	6,910,858,942	43,811,681	-	203,806,423,714
Peralatan kantor	15,582,542,283	1,078,684,674	-	-	16,661,226,957
Peralatan dan perlengkapan operasional	66,972,440,015	1,278,202,845	2,268,000	-	68,248,374,860
Kendaraan	16,822,132,324	1,017,361,063	3,128,099,137	-	14,711,394,250
Aset sewa pembiayaan					
Kendaraan	97,342,980	256,144,381	-	-	353,487,361
Jumlah	296,413,834,055	10,541,251,906	3,174,178,818	-	303,780,907,143
Jumlah Tercatat	63,414,797,707				63,259,304,924

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2021	2020
	Rp	Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 27)	726,919,117	1,716,909,281
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	907,632,074	833,866,612
Jumlah	1,634,551,191	2,550,775,893

Pelepasan dan penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	2021	2020
	Rp	Rp
Nilai tercatat	-	82,221,722
Penerimaan dari penjualan aset tetap	-	380,045,482
Keuntungan penjualan aset tetap	-	297,823,760

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi Grup selama tahun 2021 dan 2020.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

Aset dalam penyelesaian merupakan renovasi sebagian Hotel Grand Tropic yang diperkirakan selesai pada tahun 2021

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp 275.486.147.314 pada tanggal 31 Maret 2021 dan Rp 273.356.862.467 pada tanggal 31 Desember 2020 .

Grup memiliki tanah seluruhnya seluas 24.630 m<sup>2</sup> yang terletak di Surabaya dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo tahun 2032. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Biaya yang dikeluarkan atas pengurusan perpanjangan hak legal atas tanah milik entitas anak disajikan sebagai akun beban tangguhan. Hak legal atas tanah tersebut berjangka waktu 30 tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2020, nilai wajar atas beberapa aset tetap – tanah dan bangunan dan beberapa prasarana tertentu sebesar Rp 688.788.000.000. Berdasarkan laporan penilaian yang dikeluarkan oleh KJPP Wilson & Rekan, penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"). Penilaian dihitung berdasarkan pendekatan nilai pasar. Estimasi nilai wajar dengan pendekatan nilai pasar dikategorikan sebagai level 2, sedangkan estimasi nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

Aset tetap beserta properti investasi (Catatan 12), kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk.

Berikut ini adalah informasi mengenai jumlah tercatat atas aset tetap (kecuali tanah) dan properti investasi dan nilai pertanggungannya:

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Jumlah aset tercatat	121,168,931,221	122,715,285,934
Nilai pertanggung aset tetap (kecuali tanah) dan properti investasi	1,087,029,742,170	1,088,150,992,170

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggung tersebut diatas cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dapat dialami Grup.

**14. ASET TIDAK LANCAR LAIN-LAIN**

	31Maret 2021 Rp	31Desember 2020 Rp
Uang jaminan	3,890,198,394	3,884,898,394
Uang muka lainnya	779,456,858	1,056,170,101
Beban tangguhan - hak atas tanah	565,910,854	579,073,626
Uang muka pembelian tanah	167,280,000	569,280,000
	-	-
Jumlah	<u>5,402,846,106</u>	<u>6,089,422,121</u>

Uang jaminan terutama merupakan uang jaminan yang dapat dikembali atas sewa gedung yang telah dibayarkan sebelumnya oleh Perusahaan.

Uang muka lainnya terutama merupakan uang muka atas biaya jasa konsultasi untuk proyek pembangunan Puri Casablanca milik AIL.

Uang muka pembelian tanah terutama merupakan uang muka atas pembelian tanah di Cikupa, Tangerang milik GMS.

**15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

	31 Maret 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Berdasarkan mata uang		
Rupiah	3,139,277,421	3,434,397,439
Dollar Amerika Serikat	843,223,352	816,199,930
Jumlah	<u>3,982,500,773</u>	<u>4,250,597,369</u>

Utang usaha terutama merupakan utang atas pembelian persediaan hotel, prasarana dan proyek perumahan.

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga berjangka waktu kredit berkisar antara 7 sampai 90 hari kecuali utang milik MG, entitas anak, sebesar Rp 2.282.263.612 pada tanggal 31 Maret 2021 dan Rp 2.255.240.190 pada tanggal 31 Desember 2020.

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha.

**16. UTANG LAIN-LAIN**

	31 Maret 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Pihak berelasi		
First Pacific Capital Group Limited	<u>222,576,029,075</u>	<u>184,762,536,000</u>
Pihak ketiga		
Jangka pendek		
PT Manning Development	9,710,260,000	6,600,000,000
Uang jaminan tamu	842,773,669	1,434,403,433
PT Bina Makmur	499,500,000	499,500,000
Lain-lain	<u>7,368,029,192</u>	<u>14,878,074,936</u>
Sub jumlah	<u>18,420,562,861</u>	<u>23,411,978,369</u>
Jangka panjang		
PT Bina Makmur	<u>141,262,595,271</u>	<u>138,202,092,939</u>
Jumlah	<u>159,683,158,132</u>	<u>161,614,071,308</u>

Pada 31 Maret 2021, Perusahaan memiliki utang lain-lain kepada First Pacific Capital Group Limited sebesar Rp 222.576.029.075 (31 Desember 2020: Rp 184.762.536.000) untuk modal kerja Perusahaan. Utang tersebut tidak dikenakan bunga dan akan jatuh tempo dalam 12 (dua belas) bulan sampai 16 April 2021 dengan fasilitas pinjaman maksimum sebesar Rp 230 miliar. Pada 16 April 2021 perjanjian ini telah diperpanjang (Catatan 42).

Pada 31 Maret 2021, utang lain-lain kepada PT Bina Makmur sebesar Rp 141.762.095.371. (31 Desember 2020: Rp 138.701.592.939) merupakan utang yang timbul sehubungan dengan penambahan kepemilikan saham UAL atas DIP yang sebelumnya dimiliki oleh PT Bina Makmur.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

**17. UTANG PAJAK**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Pajak final		
Pendapatan sewa	459,027,865	416,306,652
Pajak penghasilan:		
Pasal 4(2)	3,469,098	112,951,805
Pasal 21	1,093,284,383	6,775,532,387
Pasal 23	200,436,351	15,060,093
Pajak pembangunan 1	296,104,748	383,459,897
Pajak pertambahan nilai	623,984,345	449,247,497
	<u>2,676,306,790</u>	<u>8,152,558,331</u>
Jumlah	<u>2,676,306,790</u>	<u>8,152,558,331</u>

**18. BIAYA YANG MASIH HARUS**

**DIBAYAR**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	12,325,835,348	11,142,139,408
Listrik, air dan telepon	643,033,737	480,363,094
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	17,238,773,242	13,766,382,623
	<u>30,207,642,327</u>	<u>25,388,885,125</u>
Jumlah	<u>30,207,642,327</u>	<u>25,388,885,125</u>

**19. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA DAN UANG MUKA PENJUALAN**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Uang muka penjualan	6,707,602,633	3,700,025,781
Pendapatan diterima dimuka	7,245,684,278	6,405,146,679
	<u>13,953,286,911</u>	<u>10,105,172,460</u>
Jumlah	<u>13,953,286,911</u>	<u>10,105,172,460</u>
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	13,200,033,024	9,323,821,966
Bagian jangka panjang - bersih	<u>753,253,887</u>	<u>781,350,494</u>

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan rumah tinggal dan tanah di perumahan Bukit Tiara, Tangerang yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Tidak ada pendapatan yang diakui pada periode pelaporan berjalan yang terkait dengan kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi di tahun lalu.

Pendapatan diterima di muka berasal dari sewa lahan, pusat perbelanjaan, apartemen dan jasa pemeliharaan.



**20. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

	31Maret 2021	31Desember 2020
	Rp	Rp
PT Bank Ganesha Tbk	80,000,000,000	80,000,000,000
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	<u>(387,182,146)</u>	<u>(413,180,196)</u>
Jumlah	79,612,817,854	79,586,819,804
Jatuh tempo dalam satu tahun	<u>-</u>	<u>(6,999,999,996)</u>
Bagian jangka panjang	<u>79,612,817,854</u>	<u>72,586,819,808</u>
Tingkat suku bunga pertahun	11.25%	11.25%

Pada tanggal 4 Februari 2021, pembayaran perjanjian pinjaman bank ini telah direstrukturisasi dengan penundaan pembayaran cicilan pokok selama satu tahun sejak Januari 2021 sampai dengan Desember 2021 dan dipindahkan ke pembayaran tahun 2024 sampai dengan 2026, sehingga jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

	31Maret 2021 Rp
Jatuh tempo dalam tahun:	
2022	10,000,000,000
2023	14,000,000,000
2024	19,500,000,000
2025	21,500,000,000
2026	<u>15,000,000,000</u>
Jumlah	<u>80,000,000,000</u>

Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Bank Ganesha dengan jumlah maksimum sebesar Rp 80.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 11,25% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan Desember 2026 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*). Pinjaman ini dijamin dengan aset real estat berupa tanah milik AIL (Catatan 9).

Perusahaan wajib menjaga rasio keuangan *current ratio* minimum 1,0x dan diwajibkan untuk memberikan pemberitahuan tertulis jika terdapat keputusan yang dapat mempengaruhi persyaratan perjanjian pinjaman, antara lain:

- Meminjam dari bank lain atau pihak ketiga lainnya jika pinjaman dijamin dengan aset real estat berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 9);
- Bertindak sebagai penjamin atas utang pihak ketiga;
- Menjual, menjaminkan atau menggadaikan kepada bank lain atau pihak ketiga lainnya, termasuk membuat perjanjian-perjanjian lainnya atas aset real estat berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 9).

Pada 31 Desember 2020, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Bank Ganesha terkait pemenuhan rasio keuangan tertentu.

**21. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA**

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Jumlah imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah:

	2021	2020
	Rp	Rp
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	2,285,252,170	1,281,716,722
Beban bunga neto	1,082,051,331	1,399,717,301
Jumlah	3,367,303,501	2,681,434,023

Komponen beban yang dialokasikan dalam laba rugi terdiri dari beban pokok penjualan dan beban langsung, beban umum dan administrasi, dan beban penjualan.

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2021	31 Desember 2020
	Rp	Rp
Saldo awal	84,389,864,183	88,377,117,000
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam rugi laba	3,367,303,501	11,606,895,000
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-	2,130,596,000
Pembayaran manfaat	(1,660,459,137)	(17,724,743,817)
Kewajiban imbalan pasti - akhir	86,096,708,547	84,389,864,183

Perhitungan imbalan pasca kerja Grup dihitung oleh aktuaris independen PT RAS Actuarial Consulting. Penilaian aktuarial dilakukan dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

	2020
Tingkat diskonto per tahun	7.0%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	9.0%
Tingkat pengunduran diri	1% - 5%
Tingkat pensiun normal	56 tahun

**22. MODAL SAHAM**

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan yaitu PT Datindo Entrycom, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jenis	31 Maret 2021			
		Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Nilai nominal Rp	Jumlah Modal Disetor Rp
First Pacific Capital Group Limited	Seri B	1,146,644,372	65.71	200	229,328,874,400
PT Ometraco	Seri A	5,999,500	0.34	1,000	5,999,500,000
Tn. Piter Korompis	Seri A	980,000	0.06	1,000	980,000,000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A	488,020,500	27.97	1,000	488,020,500,000
	Seri B	103,355,628	5.92	200	20,671,125,600
Jumlah		1,745,000,000	100.00		745,000,000,000

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

Nama Pemegang Saham	Jenis	31 Desember 2020			
		Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Nilai nominal Rp	Jumlah Modal Disetor Rp
First Pacific Capital Group Limited	Seri B	1,146,644,372	65.71	200	229,328,874,400
PT Ometraco	Seri A	5,999,500	0.34	1,000	5,999,500,000
Tn. Piter Korompis	Seri A	980,000	0.06	1,000	980,000,000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A	488,020,500	27.97	1,000	488,020,500,000
	Seri B	103,355,628	5.92	200	20,671,125,600
Jumlah		<u>1,745,000,000</u>	<u>100.00</u>		<u>745,000,000,000</u>

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak kepada pemilik untuk satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

**23. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

	31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020 Rp
Agio saham	36,750,000,000
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali	15,961,645,767
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	<u>4,278,000,000</u>
Jumlah	<u><u>56,989,645,767</u></u>

Agio saham diperoleh dari penawaran umum saham Perusahaan pada tahun 1994.

Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali timbul dari selisih hak Grup atas aset neto GMMS akibat restrukturisasi utang GMMS pada 2014.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali merupakan transaksi penjualan saham NGI dari PLB ke Perusahaan pada tahun 2011. Selisih harga jual dan jumlah tercatat investasi NGI sebesar Rp 4.278.000.000 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

**24. PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**

Akun ini meliputi penghasilan komprehensif lain yang diakumulasi dalam ekuitas.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Selisih penjabaran laporan keuangan	(355,446,269)	(976,637,243)
Perubahan nilai wajar dari investasi pada instrumen utang dan ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI	(1,503,277,827)	(1,422,442,961)
Bagian penghasilan komprehensif lain atas asosiasi dan ventura bersama	(2,888,873,736)	(2,888,873,736)
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	<u>(29,095,190,617)</u>	<u>(29,095,190,617)</u>
Jumlah	<u><u>(33,842,788,449)</u></u>	<u><u>(34,383,144,557)</u></u>

a. Selisih penjabaran laporan keuangan

Selisih kurs yang berkaitan dengan penjabaran dari aset bersih dari kegiatan usaha luar negeri Grup dari mata uang fungsional mereka untuk mata uang penyajian Grup (yaitu Rupiah) diakui langsung dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam selisih kurs penjabaran atas laporan keuangan.

b. Perubahan nilai wajar dari investasi pada instrumen utang dan ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
Saldo awal	(1,422,442,961)	11,086,388,830
Dampak penerapan PSAK 71 (Rugi) keuntungan yang timbul atas perubahan nilai wajar investasi	-	(2,493,817,157)
	<u>(80,834,866)</u>	<u>(10,015,014,634)</u>
Saldo akhir	<u><u>(1,503,277,827)</u></u>	<u><u>(1,422,442,961)</u></u>

**25. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak		
PT Daya Indria Permai (DIP)	4,784,845,779	4,790,057,250
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	<u>16,614,541,920</u>	<u>16,676,120,129</u>
Jumlah	<u><u>21,399,387,699</u></u>	<u><u>21,466,177,379</u></u>
b. Kepentingan nonpengendali atas rugi bersih entitas anak		
PT Daya Indria Permai (DIP)	(5,211,471)	(1,930,509,179)
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	<u>(61,578,209)</u>	<u>1,248,869,862</u>
Jumlah	<u><u>(66,789,680)</u></u>	<u><u>(681,639,317)</u></u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

**26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

	2021 Rp	2020 Rp
Pendapatan sewa	6,167,437,076	11,007,183,790
<u>Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan</u>		
Pendapatan jasa:		
Pemeliharaan	2,303,943,559	3,105,807,062
Lain-lain	2,230,039,482	3,193,694,751
Pendapatan hotel:		
Kamar	3,463,885,638	6,513,391,120
Makanan dan minuman	1,060,214,346	2,718,223,866
Lain-lain	134,997,658	132,639,575
Penjualan:		
Tanah dan bangunan	-	-
Apartemen	-	-
Jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan	9,193,080,683	15,663,756,374
Jumlah	<u>15,360,517,759</u>	<u>26,670,940,164</u>

Tidak terdapat pengakuan penjualan dan pendapatan usaha yang berasal dari pelanggan individu yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha.

**27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

	2021 Rp	2020 Rp
Beban langsung jasa		
Pemeliharaan dan energi	3,030,634,264	4,601,914,777
Gaji dan kesejahteraan karyawan	2,356,232,368	3,906,301,085
Penyusutan (Catatan 13)	208,486,895	1,146,260,556
Kebersihan dan keamanan	502,357,128	1,069,278,739
Pajak dan perizinan	474,877,284	517,055,199
Lain-lain	482,179,188	725,122,553
Beban langsung hotel		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	1,378,470,027	3,115,743,369
Pemeliharaan dan energi	964,391,210	1,883,278,639
Penyusutan (Catatan 13)	518,432,222	570,648,725
Makanan dan minuman	323,724,635	930,684,893
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel	59,932,931	160,819,297
Lain-lain	612,667,739	1,209,523,826
Beban pokok penjualan		
Apartemen	-	-
Tanah dan bangunan	-	-
Jumlah	<u>10,912,385,891</u>	<u>19,836,631,658</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

**28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	2021	2020
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	24,776,725,008	22,328,078,522
Penyusutan aset hak guna		
Pajak dan perizinan	1,086,806,365	1,288,579,669
Kebersihan dan keamanan	715,902,000	1,082,801,291
Penyusutan Aset tetap	907,632,074	833,866,612
Penyusutan Aset hak Guna	2,594,781,803	3,006,879,201
Asuransi	255,924,979	174,290,948
Jasa profesional	258,747,511	272,873,101
Transportasi	233,179,647	329,027,789
Telepon, teleks dan faksimili		
Perengkapan kantor	100,743,456	117,642,888
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	1,732,095,261	3,855,782,548
Jumlah	<u>32,662,538,104</u>	<u>33,289,822,569</u>

**29. BEBAN PENJUALAN**

	2021	2020
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	342,912,689	914,343,767
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	126,161,030	435,170,502
Jumlah	<u>469,073,719</u>	<u>1,349,514,269</u>

**30. BEBAN KEUANGAN**

	2021	2020
	Rp	Rp
Beban bunga:		
Utang bank	2,254,017,189	3,353,605,881
Liabilitas sewa	7,301,325	14,213,001
Utang lain-lain - jangka panjang	3,069,525,227	3,060,502,434
Provisi bank	25,998,050	39,079,285
Jumlah	<u>5,356,841,791</u>	<u>6,467,400,601</u>

**31. LAIN-LAIN - BERSIH**

	2021	2020
	Rp	Rp
Keuntungan dari nilai wajar utang lain-lain kepada pihak ketiga (Catatan 16)	-	-
Pendapatan dividen	-	-
Pendapatan lainnya - bersih	760,695,715	1,529,672,589
Jumlah	<u>760,695,715</u>	<u>1,529,672,589</u>

**32. PERPAJAKAN**

**a. Beban Pajak Final**

Merupakan pajak final dari penjualan apartemen, tanah dan bangunan, pendapatan sewa tanah dan bangunan.

**a. Beban Pajak Nonfinal**

Beban (manfaat) pajak penghasilan Grup terdiri dari:

	2021 Rp	2020 Rp
Pajak kini - Entitas anak	-	
Pajak tangguhan - Entitas anak	45,008,576	194,362,796
Jumlah	<u>45,008,576</u>	<u>194,362,796</u>

**Pajak Kini**

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2021 Rp	2020 Rp
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(48,411,329,682)	(14,880,837,982)
Dikurangi rugi sebelum pajak entitas anak dan laba antar entitas anak yang belum direalisasi	<u>(7,610,605,400)</u>	<u>(10,693,784,026)</u>
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	<u>(40,800,724,282)</u>	<u>(4,187,053,956)</u>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:		
Perjamuan dan sumbangan	137,226,600	27,749,146
Penghasilan bunga	(18,111,081)	(21,926,957)
Bagian laba bersih entitas anak dan asosiasi	12,611,876,958	6,343,943,774
Pajak	399,999	
Lain-lain	<u>(90,591,315)</u>	<u>(4,000,000)</u>
Jumlah	<u>12,640,801,161</u>	<u>6,345,765,963</u>
Perbedaan temporer:		
Imbalan pasca kerja	2,401,235,000	1,095,474,000
Penyusutan atas aset sewa	(406,759,208)	
Perbedaan penyusutan komersial dan fiskal	<u>86,227,119</u>	<u>3,023,054,134</u>
Jumlah	<u>2,080,702,911</u>	<u>4,118,528,134</u>
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(26,079,220,210)	6,277,240,141
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah penyesuaian	<u>(236,588,449,171)</u>	<u>(168,108,735,007)</u>
Akumulasi rugi fiskal Perusahaan	<u>(262,667,669,381)</u>	<u>(161,831,494,866)</u>

Rugi fiskal dan beberapa perbedaan temporer yang boleh dikurangkan lainnya tidak diakui sebagai aset pajak tangguhan karena manajemen tidak memiliki dasar yang memadai bahwa rugi fiskal dan perbedaan temporer tersebut dapat dipakai terhadap laba kena pajak pada masa mendatang.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

**Pajak Tangguhan**

Merupakan aset pajak tangguhan bersih entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

	1 Januari/ 2021 Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Rp	Dampak perubahan tarif pajak/ Rp	31 Maret 2021 Rp
<b>Entitas Anak</b>					
<b>GH</b>					
Liabilitas imbalan pasca kerja	879,421,401	33,369,490			912,790,891
Aset tetap	166,912,603	(6,413,195)	-		160,499,408
<b>GMMS</b>					
Liabilitas imbalan pasca kerja	1,628,796,728	19,800,000			1,648,596,728
Aset tetap	99,495,030	(1,901,032)	-		97,593,998
<b>MBS</b>					
Liabilitas imbalan pasca kerja	916,260,301	153,313			916,413,614
Aset tetap	-	-	-	-	-
Rugi fiskal	-	-	-	-	-
<b>URDD</b>					
Liabilitas imbalan pasca kerja	-	-	-	-	-
Jumlah aset pajak tangguhan - bersih	<u>3,690,886,063</u>	<u>45,008,576</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,735,894,639</u>

	1 Januari 2020 Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi Rp	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain Rp	Dampak perubahan tarif pajak Rp	31 Desember 2020 Rp
<b>Entitas Anak</b>					
<b>GH</b>					
Liabilitas imbalan pasca kerja	4,625,850,001	(2,775,402,800)	(45,855,800)	(925,170,000)	879,421,401
Aset tetap	180,784,232	22,285,218	-	(36,156,847)	166,912,603
<b>GMMS</b>					
Liabilitas imbalan pasca kerja	3,075,726,428	(876,675,800)	44,891,400	(615,145,300)	1,628,796,728
Aset tetap	174,260,337	(39,913,240)	-	(34,852,067)	99,495,030
<b>MBS</b>					
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,766,641,750	(1,336,375,699)	39,322,600	(553,328,350)	916,260,301
Aset tetap	-	-	-	-	-
Rugi fiskal	1,944,967,524	(1,944,967,524)	-	-	-
<b>URDD</b>					
Liabilitas imbalan pasca kerja	53,371,500	(50,702,925)	-	(2,668,575)	-
Jumlah aset pajak tangguhan - bersih	<u>12,821,601,772</u>	<u>(7,001,752,770)</u>	<u>38,358,200</u>	<u>(2,167,321,139)</u>	<u>3,690,886,063</u>

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanggulangan Penyakit Coronavirus 2019 ("COVID-19") dan/atau Penanggulangan Ancaman terhadap Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan ("Perpu No. 1/2020") mulai berlaku pada 31 Maret 2020. Perpu 1/2020 menyesuaikan tarif pajak penghasilan badan usaha dan tetap menjadi 22% yang berlaku untuk Tahun Pajak 2020 dan 2021 dan 20% berlaku untuk Tahun Pajak 2022 dan selanjutnya.

Rekonsiliasi antara (manfaat) beban pajak penghasilan dan hasil perkalian rugi akuntansi sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:



**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	2021	2020
	Rp	Rp
Rugi sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(48,411,329,682)	(14,880,837,982)
Dikurangi rugi sebelum pajak entitas anak dan laba (rugi) antar entitas anak yang belum direalisasi	<u>(7,610,605,400)</u>	<u>(10,693,784,026)</u>
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	<u>(40,800,724,282)</u>	<u>(4,187,053,956)</u>
Manfaat (beban) pajak sesuai tarif pajak yang berlaku	(8,976,159,342)	32,367,775,140
Dampak pajak atas beban-beban yang tidak dapat dikurang secara perpajakan (penghasilan tidak kena pajak)	2,780,976,256	1,396,068,512
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	5,737,428,446	(1,380,992,831)
Dampak pajak atas perbedaan temporer yang tidak diakui aset pajak tangguhannya	<u>457,754,640</u>	<u>906,079,189</u>
Beban pajak Perusahaan	-	-
Beban (manfaat) pajak entitas anak	<u>45,008,576</u>	<u>194,362,796</u>
Jumlah Beban (Manfaat) Pajak	<u><u>45,008,576</u></u>	<u><u>194,362,796</u></u>

**33. RUGI PER SAHAM DASAR**

Berikut ini adalah data yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan rugi per saham dasar:

	2021	2020
	Rp	Rp
Rugi untuk perhitungan rugi per saham dasar	<u>(48,299,531,426)</u>	<u>(14,297,691,733)</u>
	<u>Lembar</u>	<u>Lembar</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan rugi per saham dasar	<u><u>1,745,000,000</u></u>	<u><u>1,745,000,000</u></u>

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi dilusi saham.

**34. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK**

**BERELASI Sifat Pihak Berelasi**

- a. First Pacific Capital Group Limited merupakan entitas induk dan pemegang saham utama Perusahaan.
- b. Aurora Development Pte. Ltd. dan PT Nusadua Graha International masing-masing merupakan entitas ventura bersama dan asosiasi Perusahaan.
- c. PT Panen Lestari Basuki merupakan entitas anak dari Aurora Development Pte. Ltd.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

**Transaksi Pihak Berelasi**

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

- Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direksi dan karyawan kunci Grup sebesar Rp 8.015.703.004 dan Rp 7.475.391.612 pada 31 Maret 2021 dan 2020.
- Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal pelaporan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 8) dan utang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai utang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 16).

**35. INFORMASI SEGMENT**

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 5 berdasarkan divisi-divisi operasi sebagai berikut:

1. Penyewaan ruang perkantoran
2. Penyewaan ruang pertokoan
3. Penyewaan dan penjualan apartemen
4. Hotel
5. Penjualan perumahan

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

**INFORMASI SEGMENT**

	31 MARET 2021							
	Penyewaan ruang perkantoran Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasian Rp'000
<b>LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF</b>								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	-	7,641,017	2,922,370	4,659,098	138,033	15,360,518	-	15,360,518
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	-	4,073,313	2,981,454	3,857,619	-	10,912,386	-	10,912,386
<b>LABA KOTOR</b>	-	3,567,704	(59,084)	801,479	138,033	4,448,132	-	4,448,132
Beban umum dan administrasi								(32,662,538)
Beban penjualan								(469,074)
Beban Pajak Final								(783,385)
Laba entitas perusahaan asosiasi								(12,611,877)
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih								(1,772,501)
Penghasilan bunga								36,060
Beban bunga dan keuangan								(5,356,842)
Lain-lain bersih								760,696
Laba sebelum pajak								(48,411,330)
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>								
Aset segmen	4,138,102,447	176,381,887	84,267,487	151,827,631	259,042,573	4,809,622,025	(685,489,529)	4,124,132,496
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	514,715,902	27,192,090	22,854,701	418,548,513	77,705,639	1,061,016,845	(685,489,529)	375,527,315
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						246,505,733		246,505,733

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

**INFORMASI SEGMENT**

	31 Maret 2020							
	Penyewaan ruang perkantoran	Penyewaan ruang pertokoan	Penyewaan dan penjualan apartemen	Hotel	Penjualan perumahan	Jumlah	Eliminasi	Konsolidasian
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
<b>LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF</b>								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	-	10,566,598	6,542,053	9,364,255	198,035	26,670,940	-	26,670,940
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	-	6,297,909	5,668,024	7,870,699	-	19,836,632	-	19,836,632
<b>LABA KOTOR</b>	-	4,268,689	874,029	1,493,556	198,035	6,834,309	-	6,834,309
Beban umum dan administrasi								(33,289,823)
Beban Pajak Final								(1,326,641)
Kenaikan nilai wajar properti investasi - bersih								-
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih								25,474,245
Penghasilan bunga								58,259
Beban bunga dan keuangan								(6,467,401)
Denda pajak								-
Lain-lain bersih								1,529,673
Laba sebelum pajak								(14,880,838)
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>								
Aset segmen	4,444,599,245	211,619,975	91,046,319	180,179,649	261,489,677	5,188,934,866	(918,682,536)	4,270,252,329
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	736,848,555	38,473,187	22,180,847	438,428,180	75,988,448	1,311,919,217	(918,682,536)	393,236,681
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						119,316,830		119,316,830

**Penjualan dan Pendapatan Berdasarkan Pasar**

Tabel berikut ini adalah jumlah penjualan dan pendapatan Grup berdasarkan pasar geografis:

	2021 Rp	2020 Rp
Jakarta	8,859,066,010	16,814,278,172
Surabaya	3,182,003,675	5,360,643,233
Bandung	3,181,415,518	4,297,984,171
Tangerang	138,032,556	198,034,588
Jumlah	15,360,517,759	26,670,940,164

Tabel di bawah ini adalah nilai tercatat aset tidak lancar (aset real estat, properti investasi, dan aset tetap) dan penambahan aset tidak lancar (properti investasi dan aset tetap) berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset sebagai berikut:

	Nilai tercatat		Penambahan	
	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
	Bali	1,731,351,684,875	1,730,804,894,328	-
Tangerang	234,021,316,120	233,669,376,249	550,921,044	1,305,190,436
Bandung	114,567,700,664	114,598,985,023	364,870,080	1,040,880,457
Jakarta	64,957,902,936	51,497,880,006	66,458,802	7,339,597,483
Surabaya	35,771,823,691	36,029,492,724	-	8,600,000
Jumlah	2,180,670,428,286	2,166,600,628,330	982,249,926	9,694,268,376

**36. IKATAN**

- Berdasarkan perjanjian Kerjasama Pembangunan / Peremajaan dan Pengembangan Terminal Blok M Jakarta tanggal 14 Mei 1990 antara Pemerintah DKI Jakarta dengan LAL, entitas anak dan Berita Acara Serah Terima atas Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya antara Pemerintah DKI Jakarta dengan LAL, Pemerintah DKI Jakarta setuju untuk menyerahkan hak pengelolaan atas "Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya" kepada LAL. Hak pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu 30 tahun sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani pada tanggal 5 Oktober 1992. Perjanjian kerjasama ini juga mencakup persyaratan tertentu dan risiko atas pelanggaran perjanjian.

Bangunan ini merupakan gedung pusat perbelanjaan (mal) dua lantai, dengan luas ±61.750 m<sup>2</sup>, terletak di bawah terminal bis Blok M, Jakarta.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

- b. Pada tanggal 31 Juli 2015, GMMS menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT AAPC Indonesia ("Operator") untuk pengoperasian dan pengelolaan hotel dengan kompensasi sebagai berikut:

Jenis tarif	Persentase
Tarif dasar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,33% dari total pendapatan</li> </ul>
Tarif insentif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5% dari laba kotor jika laba kotor adalah <math>\leq 35\%</math> dari pendapatan kotor</li> <li>• 6% dari laba kotor jika laba kotor adalah <math>&gt; 35\% \leq 45\%</math> dari pendapatan kotor</li> <li>• 7% dari laba kotor jika laba kotor adalah <math>&gt; 45\%</math> dari pendapatan kotor</li> </ul>
Tarif penjualan dan pemasaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jasa penjualan sebesar US\$ 7 per kamar</li> <li>• Jasa pemasaran sebesar Rp 16.000.000 setiap 3 bulan + 0,4% dari total pendapatan</li> </ul>

Semua pembayaran kepada operator akan dilakukan tanpa saling hapus atau gugatan balik dan tanpa dikurangi pajak atau pengurangan yang diberlakukan oleh daerah, atau bank atau biaya lainnya.

- c. Pada tahun 2011, GMS dan PS mengadakan perjanjian sewa lahan dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) dimana PGN menyewa lahan milik GMS dan PS dengan jangka waktu selama 10 tahun terhitung sejak 15 Desember 2011 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak. Atas sewa ini, PGN diharuskan untuk membayar uang sewa sebesar Rp 2.165.256.852 dan Rp 508.235.420 yang telah diterima lunas oleh GMS dan PS dan dicatat sebagai Pendapatan diterima dimuka.

Pada tahun 2013, terdapat tambahan sewa lahan milik entitas anak, GMS kepada PGN. Atas revisi perjanjian tersebut GMS mendapatkan tambahan pendapatan diterima dimuka sebesar Rp 987.348.635. Jangka waktu sewa ini mengikuti perjanjian sewa sebelumnya yang akan terakhir pada tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak.

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 2020, atas lahan yang disewakan ini, GMS dan PS telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp 138.032.556 dan Rp 198.034.588 yang dicatat sebagai bagian dari pendapatan pada laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

- d. Pada 22 Juli 2016, Perusahaan menandatangani *Restructuring Agreement* untuk menjual 99,97% saham PLB kepada Aurora Development Pte. Ltd. (AD), entitas anak, dengan nilai akuisisi sebesar US\$ 247.902.362 atau setara dengan Rp 3.249.573.023.630, yang dibayarkan dalam bentuk *promissory note* (PN) yang diterbitkan oleh AD kepada Perusahaan. Berdasarkan *Share Subscription Agreement* pada tanggal yang sama, Reco Olive Pte. Ltd. (Reco), investor pihak ketiga, setuju untuk melakukan investasi pada AD sebesar US\$ 123.951.181 atau setara dengan 50% kepemilikan atas AD, yang akan menggunakan hasil dari investasi ini untuk melunasi 50% dari *promissory note* dan sisanya dikonversi oleh Grup menjadi saham AD yang dimiliki sebesar 50% kepemilikan.

Atas transaksi ini, pada Agustus 2016, Perusahaan kehilangan pengendalian atas AD dan secara tidak langsung atas PLB dan melalui AP menandatangani perjanjian ventura bersama dengan Reco.

- e. Pada 22 Juli 2016, Reco, AP dan AD menandatangani *Joint Venture Agreement* dalam rangka untuk mengembangkan tanah milik PLB, menjadi kawasan hunian, ritel dan/atau perkantoran. Berdasarkan perjanjian ini, Reco dan AD sepakat untuk:
- Pengembangan akan dilakukan oleh PLB yang akan menjadi entitas anak AD yang dimiliki sebesar 99,97%.
  - Memiliki pengendalian yang setara dan kekuasaan untuk mengambil keputusan terkait dengan pengembangan PLB.
  - Bersama-sama mengendalikan dan menunjuk dewan direksi (dan termasuk dewan komisaris, bila diperlukan) atas AD dan PLB, memutuskan komposisi manajemen, menentukan kebijakan keuangan maupun operasional untuk AD dan PLB dan akan mengambil langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang sama.
  - Kecuali terkait dengan operasi lama dari PLB dan syarat-syarat yang telah disebutkan di *Share Subscription Agreement*, Reco dan AP akan mendapat bagian secara proporsional atas penghasilan, keuntungan, dan hasil keuangan.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

- Kerja sama ini akan dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang disebutkan di perjanjian ini dan setiap pihak akan memberikan upaya terbaik untuk kepentingan AD dan PLB.
- f. Pada tanggal 28 Juni 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Kebon Melati Mas (KMM) untuk pelaksanaan pengembangan dan penjualan apartemen. Atas perjanjian ini, manajemen akan menagihkan management fee sebesar Rp 350.000.000 pada tahun pertama dan sebesar Rp 420.000.000 pada tahun kedua. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 2 tahun terhitung sejak April 2018 dan sedang dalam proses diperpanjang sampai 31 Desember 2021.

### 37. KONTINJENSI

#### Perkara Perdata Melawan BNP – LIPPO

Perkara perdata ini merupakan akibat PT SAE-Waskita Karya (SW) tidak menyelesaikan proyek dengan tepat waktu, dimana BNP – LIPPO merupakan penjamin atas pelaksanaan proyek milik AIL dengan memberikan Surat Jaminan (*Performance Bond*) No. BG/0049/SC/94 senilai Rp 14.620.139.302 pada tanggal 25 Nopember 1994.

Karena ketidakmampuan SW untuk menyelesaikan proyek tersebut dengan tepat waktu, AIL melakukan klaim atas pencairan surat jaminan tersebut, tetapi pihak BNP-LIPPO menolak untuk mencairkan jaminan sehingga akhirnya AIL melalui kuasa hukumnya, Yan Apul, S.H., mengajukan gugat perdata mengenai wanprestasi kepada BNP-LIPPO dan meminta agar BNP-LIPPO membayar kerugian kepada AIL.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri No. 607/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Pst, tanggal 21 Pebruari 2000, memutuskan bahwa mereka tidak berwenang mengadili perkara tersebut tetapi Pengadilan Tinggi, berdasarkan putusan No. 351/Pdt/2000/PT.DKI tanggal 8 Nopember 2000, menetapkan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara tersebut.

Selanjutnya tanggal 9 Maret 2004 telah diterima putusan kasasi, No. 2287 K/Pdt/2001, tanggal 31 Juli 2003, dari Mahkamah Agung yang menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi DKI. Ini berarti pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus mengadili sengketa ini.

Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat belum mengadili kembali sengketa ini.

### 38. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Maret 2021 dan 31 Desember 2020, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing selain daripada mata uang fungsional setiap entitas sebagai berikut:

	31 Maret 2021		31 Desember 2020	
	Mata uang asing	Ekuivalen Rp	Mata uang asing	Ekuivalen Rp
<b>Aset</b>				
Kas di bank	US\$ 166,980	2,433,226,586	47,620	671,680,805
	SGD 65,099	704,254,122	56,605	602,504,807
Aset keuangan lancar lainnya	US\$ -	-	-	-
Piutang lain-lain dari pihak berelasi	US\$ 14,610,000	212,896,920,000	14,611,247	206,091,786,332
Jumlah aset		216,034,400,708		207,365,971,944
<b>Liabilitas</b>				
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$ 57,866	843,223,352	57,866	816,199,930
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 14,931	217,578,321	145,428	2,051,261,236
Jumlah liabilitas		1,060,801,673		2,867,461,166
Aset Bersih		214,973,599,035		204,498,510,778

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 14.572 per 31 Maret 2021 dan Rp 14.105,01 per 1 US\$ pada 31 Desember 2020 dan Rp 10.818.13 per 31 Maret 2021 dan Rp 10.644,09 per 1 SGD pada 31 Desember 2020 .

#### **40. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

##### **a. Manajemen Risiko Modal**

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari kas dan kas di bank (Catatan 5) dan ekuitas yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22) dan tambahan modal disetor (Catatan 23), selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali, penghasilan komprehensif lain (Catatan 24), saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 25).

Direksi Perusahaan secara berkala melakukan reviu struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Strategi keseluruhan Grup tetap tidak berubah dari tahun 2019.

##### **b. Kategori dan Kelas dari Instrumen Keuangan**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

	Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi	Aset keuangan pada FVTOCI - Instrumen ekuitas diklasifikasikan pada FVTOCI	Liabilitas pada biaya perolehan diamortisasi
	Rp	Rp	Rp
<b>31 Maret 2021</b>			
<b>Aset keuangan</b>			
Aset keuangan lancar			
Kas di bank	15,105,481,033	-	-
Aset keuangan lancar lainnya	-	3,837,832,000	-
Piutang usaha dari pihak ketiga	6,794,108,122	-	-
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	212,896,920,000	-	-
Pihak ketiga	562,980,647	-	-
Aset keuangan tidak lancar			
Investasi saham	-	1052,018,973	-
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>235,359,489,802</b>	<b>4,889,850,973</b>	<b>-</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>			
Liabilitas keuangan jangka pendek			
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	3,982,500,773
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	-	-	222,576,029,075
Pihak ketiga	-	-	18,420,562,861
Uang jaminan penyewa			
Utang bank	-	-	2,531,161,123
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	30,207,642,327
Liabilitas keuangan jangka panjang			
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	112,622,595,371
Utang bank	-	-	79,612,817,854
Utang jaminan penyewa	-	-	366,336,000
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>498,959,645,384</b>
<b>31 Desember 2020</b>			
<b>Aset keuangan</b>			
Aset keuangan lancar			
Kas di bank	10,749,562,775	-	-
Aset keuangan lancar lainnya	-	3,919,488,000	-
Piutang usaha dari pihak ketiga	5,170,599,627	-	-
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	206,091,786,332	-	-
Pihak ketiga	2,346,010,029	-	-
Aset keuangan tidak lancar			
Investasi saham	-	1052,018,973	-
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>224,357,958,763</b>	<b>4,971,506,973</b>	<b>-</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>			
Liabilitas keuangan jangka pendek			
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	4,250,597,369
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	-	-	184,762,536,000
Pihak ketiga	-	-	23,411,978,369
Uang jaminan penyewa			
Utang bank	-	-	3,170,669,826
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	6,999,999,996
Liabilitas keuangan jangka panjang			
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	138,202,092,939
Utang bank	-	-	72,586,819,808
Utang jaminan penyewa	-	-	310,777,291
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>459,084,356,723</b>

Pada tanggal pelaporan, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo dan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

**c. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan**

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

**i. Manajemen risiko mata uang asing**

Grup terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan transaksi yang didenominasi dalam mata uang asing.

Analisis sensitivitas mata uang asing

Tabel berikut merinci sensitivitas Grup terhadap peningkatan dan penurunan dalam Rp terhadap mata uang asing berdasarkan tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada para karyawan kunci. Tingkat sensitivitas tersebut merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing. Analisis sensitivitas hanya mencakup item mata uang asing moneter yang ada dan menyesuaikan translasinya pada akhir periode untuk perubahan persentase dalam nilai tukar mata uang asing. Jumlah positif di bawah ini menunjukkan peningkatan laba setelah pajak dimana Rp melemah terhadap mata uang USD. Untuk persentase yang sama dari melemahnya Rp terhadap mata uang USD tersebut, akan ada dampak yang sebanding pada laba setelah pajak, dan saldo di bawah ini akan menjadi negatif.

	Tingkat sensitivitas		Pengaruh pada laba setelah pajak	
	31Maret 2021	31Des 2020	31Maret 2021 Rp	31Des 2020 Rp
Eksposur USD	1.0%	4.0%	1671,300,966	6,361,555,254

- (i) Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur terhadap saldo kas di bank, aset keuangan lancar lainnya, piutang lain-lain dari pihak berelasi, utang usaha kepada pihak ketiga dan biaya yang masih harus dibayar Grup dalam mata uang USD pada akhir periode pelaporan.

Menurut pendapat manajemen, analisis sensitivitas tidak representatif dari risiko valuta asing melekat karena eksposur pada akhir periode pelaporan tidak mencerminkan eksposur selama tahun berjalan.

**ii. Manajemen risiko tingkat bunga**

Risiko tingkat bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas di masa datang atas instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan tingkat bunga pasar.

Untuk menjaga eksposur tingkat bunga atas pinjaman, Grup melakukan pengawasan terhadap pergerakan tingkat bunga untuk memungkinkan manajemen menetapkan kebijakan yang sesuai seperti mempertahankan campuran yang tepat antara pinjaman dengan tingkat bunga tetap dan mengambang untuk membantu menjaga eksposur.

Instrumen keuangan Grup yang terekspos terhadap risiko tingkat bunga atas arus kas (cash flow interest rate) termasuk dalam tabel risiko likuiditas dan tingkat bunga pada poin (iv) di bawah.

**iii. Manajemen risiko kredit**

Tinjauan eksposur Grup terhadap risiko kredit

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan kerugian, mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

Kategori	Deskripsi	Dasar pengakuan ECL
Lancar	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan	ECL 12 bulan
Kategori	Deskripsi	Dasar pengakuan ECL



**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

Dicadangkan	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal	ECL sepanjang umur – kredit tidak memburuk
Gagal bayar	Jumlah yang tertunggak >90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit	ECL sepanjang umur – kredit memburuk
Penghapusan	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis	Saldo dihapuskan

Tabel di bawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

	Peringkat Kredit Internal	ECL 12 bulan atau sepanjang umur	Jumlah tercatat bruto Rp	Cadangan kerugian Rp	Jumlah tercatat bersih Rp
31 Maret 2021					
Kas di bank (Catatan 5)	Lancar	ECL 12 bulan	6,105,481,033	-	6,105,481,033
Aset keuangan (Catatan 6)	Lancar	ECL 12 bulan	3,837,832,000	-	3,837,832,000
Piutang usaha dari pihak ketiga (Catatan 7)	(i)	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)	8,046,302,167	(1252,194,045)	6,794,108,122
Piutang lain-lain Pihak berelasi pihak ketiga	Lancar	EC L 12 bulan	212,896,920,000 1383,804,259	- (820,823,612)	212,896,920,000 562,980,647
Investasi saham (Catatan 6)	Performing	ECL 12 bulan	1,052,018,973	-	1,052,018,973
				<u>(2,073,017,657)</u>	

- (i) Untuk piutang usaha, Grup telah menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 71 untuk mengukur cadangan kerugian ECL sepanjang umur. Grup menentukan kerugian kredit ekspektasian atas pos ini dengan menggunakan matriks provisi, yang diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis berdasarkan status jatuh tempo debitur, disesuaikan untuk mencerminkan kondisi saat ini dan estimasi kondisi ekonomik masa depan. Oleh karena itu, profil risiko kredit dari piutang usaha tersebut disajikan berdasarkan status tunggakannya dalam matriks provisi. Catatan 7 mencakup rincian lebih lanjut atas cadangan kerugian piutang usaha tersebut.

Grup telah mengadopsi prosedur dalam memperluas persyaratan kredit kepada pelanggan dan dalam memantau risiko kreditnya. Grup hanya memberikan kredit kepada pihak lawan yang layak kredit. Kas ditempatkan pada lembaga yang layak kredit dan memiliki kerugian kredit yang tidak material.

Meskipun eksposur kredit Grup terkonsentrasi terutama di Indonesia, tidak terdapat konsentrasi risiko kredit signifikan pada pelanggan atau kelompok pelanggan tertentu.

#### iv. Manajemen risiko likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas pinjaman dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual.

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkesinambungan.

#### Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif Grup dengan periode pembayaran yang disepakati. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 (Lanjutan)**

didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok.

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang %	Kurang dari 1 tahun Rp	1-5 tahun Rp	Diatas 5 tahun Rp	Jumlah Rp
<b>31 Maret 2021</b>					
Tanpa bunga					
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	3.982.500,773	-	-	3.982.500,773
Utang lain-lain					
Pihak berelasi	-	222.576.029,075	-	-	222.576.029,075
Pihak ketiga	-	18.420.562,861	162.509.000,000	-	180.929.562,861
Biaya yang masih harus dibayar	-	30.207.642,327	-	-	30.207.642,327
Uang jaminan penyewa	-	2.531.161,123	366.336,000	-	2.897.497,123
Instrumen tingkat bunga tetap					
Utang bank jangka panjang	11,25%	6.875.000,000	104.463.372,400	-	111.338.372,400
Liabilitas sewa	4,49%5,02%	12.934.625,128	8.740.117,094	-	21.674.742,222
<b>Jumlah</b>		<b>297.527.521,287</b>	<b>276.078.825,494</b>	<b>-</b>	<b>573.606.346,781</b>

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang %	Kurang dari 1 tahun Rp	1-5 tahun Rp	Diatas 5 tahun Rp	Jumlah Rp
<b>31 Desember 2020</b>					
Tanpa bunga					
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	4.250.597,369	-	-	4.250.597,369
Utang lain-lain					
Pihak berelasi	-	184.762.536,000	-	-	184.762.536,000
Pihak ketiga	-	23.411,978,369	162.509.000,000	-	185.920,978,369
Biaya yang masih harus dibayar	-	25.388.885,125	-	-	25.388.885,125
Uang jaminan penyewa	-	3.170.669,826	310.777,291	-	3.481.447,117
Instrumen tingkat bunga tetap					
Utang bank jangka panjang	11,25%	15.758.593,746	95.085,468,765	-	110.844,062,511
Liabilitas sewa	4,49%5,02%	14.783.015,331	8.301,751,623	-	23.084,766,954
<b>Jumlah</b>		<b>271.526.275,766</b>	<b>266.206.997,679</b>	<b>-</b>	<b>537.733.273,445</b>

**d. Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset keuangan lancar dan liabilitas keuangan jangka pendek diukur dari biaya perolehan diamortisasi mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek atau memiliki tingkat bunga pasar.

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
- Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian, dimana nilai kini dari arus kas masa depan yang diestimasi dan didiskontokan diukur berdasarkan kurva *yield* yang berasal dari suku bunga kuotasi yang telah mempertimbangkan penggunaan secara maksimal data pasar yang diobservasi.
- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan lainnya (tidak termasuk yang dijelaskan di atas) ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini dan kutipan dealer untuk instrumen sejenis.

Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset Grup

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar didasarkan pada:

- Level 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 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).
- Level 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).

	Tingkat	31 Maret 2021 Rp	31 Desember 2020 Rp
<b>Aset yang diukur pada nilai wajar</b>			
Aset keuangan			
Efek ekuitas	Tingkat 1	3,837,832,000	3,919,480,000
Investasi saham	Tingkat 3	1,052,018,973	1,052,018,973
Aset nonkeuangan			
Properti investasi	Tingkat 3	116,017,878,591	116,996,000,000

#### 41. KONDISI EKONOMI

Pandemi COVID-19 dan akibat dari pandemi secara global memaksa untuk membatasi operasi bisnis selama dan setelah periode pelaporan. Langkah-langkah yang diambil oleh Pemerintah untuk mengendalikan penyebaran COVID-19, termasuk pengurangan jam operasional pusat perbelanjaan, pembatasan perjalanan dan pembatasan sosial yang berdampak pada bisnis pusat perbelanjaan dan perhotelan.

Dampak terhadap kinerja operasional dan keuangan Grup tahun selama tahun 2020 dibandingkan dengan tahun 2019 adalah sebagai berikut:

1. Pendapatan dari segmen pusat perbelanjaan dan apartemen mengalami penurunan 44%; dan
2. Pendapatan dari segmen perhotelan mengalami penurunan 67%.  
Pemerintah terus melakukan beberapa langkah untuk mengendalikan pandemi COVID-19, di antaranya vaksinasi mulai awal tahun 2021 yang diharapkan dapat mengendalikan penyebaran COVID-19 dan pemulihan ekonomi nasional.

Manajemen akan terus memonitor dampak pandemi COVID-19 terhadap kelangsungan usaha Grup, antara lain pengendalian arus kas, biaya operasional dan penentuan prioritas belanja modal kerja. Manajemen berkeyakinan bahwa Grup memiliki sumber daya yang memadai termasuk ketersediaan kas dan kas di bank, untuk melanjutkan kegiatan operasional dan belanja modal kerja di masa mendatang.

#### 42. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

Pada tanggal 16 April 2021, utang lain-lain Perusahaan kepada First Pacific Capital Group Limited telah diperpanjang jatuh tempo pembayarannya menjadi 16 April 2022, dan maksimum pinjamannya telah disesuaikan menjadi Rp 385 miliar dari Rp 230 miliar (Catatan 16).

#### 43. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 65 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Juni 2021.