



PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020

D A N

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN



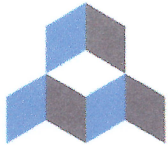
**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020**

D A F T A R I S I

Surat Pernyataan Direksi

	Ekshibit
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E

Laporan Auditor Independen



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020 DAN 2019
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2020 DAN 2019
PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
("KELOMPOK USAHA")**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Dedi Djajasastra
Alamat kantor : Wisma 77, Lantai 19
Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Jakarta 11410
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Alam Segar X/25, RT 007/016, Pondok Pinang
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
Nomor Telepon : 021-5363076
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Theresia Christina Tarigan, SE.
Alamat kantor : Wisma 77, Lantai 19
Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Jakarta 11410
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Karya Sari No.60 A
Srengseng, Kembangan Jakarta Barat
Nomor Telepon : 021-5363076
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 31 Mei 2021



Dedi Djajasastra
Direktur Utama

Theresia Christina Tarigan, SE.
Direktur

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
A S E T			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	4	3.000.420.922	10.663.273.477
Piutang lain-lain - pihak ketiga		528.461.806	12.251.046.536
Persediaan real estat	5	1.480.000.000	11.178.866.423
Pajak dibayar di muka	20	400.000	694.511.466
Persediaan real estat - Tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	6	6.319.639.000	8.948.161.000
Aset lancar lainnya		<u>200.220.000</u>	<u>210.282.868</u>
Total Aset Lancar		<u>11.529.141.728</u>	<u>43.946.141.770</u>
ASET TIDAK LANCAR			
<i>Goodwill</i>		4.002.156.147	4.002.156.147
Persediaan real estat - Tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	6	659.374.567.023	667.713.914.410
Uang muka	7	411.572.210.638	409.872.210.638
Aset tetap - Neto	8	<u>119.395.834</u>	<u>423.923.500</u>
Total Aset Tidak Lancar		<u>1.075.068.329.642</u>	<u>1.082.012.204.695</u>
TOTAL ASET		<u>1.086.597.471.370</u>	<u>1.125.958.346.465</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank	9	-	53.083.783.279
Utang pajak	20	17.225.997.421	16.419.543.555
Biaya masih harus dibayar		1.314.822.000	1.647.891.677
Uang muka penjualan	10	<u>26.294.000.000</u>	<u>-</u>
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>44.834.819.421</u>	<u>71.151.218.511</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas imbalan kerja	11	<u>567.222.028</u>	<u>746.547.400</u>
TOTAL LIABILITAS		<u>45.402.041.449</u>	<u>71.897.765.911</u>
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 40.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
10.069.645.750 saham	12	1.006.964.575.000	1.006.964.575.000
Tambahan modal disetor - Neto	13	14.657.026.160	14.657.026.160
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	14	3.000.000.000	2.500.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		7.339.236.805	20.504.749.584
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti		<u>648.238.170</u>	<u>632.343.075</u>
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		1.032.609.076.135	1.045.258.693.819
Kepentingan non-pengendali	15	<u>8.586.353.786</u>	<u>8.801.886.735</u>
TOTAL EKUITAS		<u>1.041.195.429.921</u>	<u>1.054.060.580.554</u>
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>1.086.597.471.370</u>	<u>1.125.958.346.465</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

Jakarta, 31 Mei 2021


Dedi Djajasastra
Direktur Utama


Theresia Christina Br Tarigan
Direktur

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2 0 2 0	2 0 1 9
PENJUALAN	16	8.918.828.413	22.636.357.600
BEBAN POKOK PENJUALAN	17	2.628.522.000	9.190.407.400
LABA BRUTO		6.290.306.413	13.445.950.200
Beban pemasaran		-	(9.038.750)
Beban umum dan administrasi	18	(7.795.779.452)	(8.681.850.569)
Beban keuangan	19	(1.844.426.610)	(3.834.802.125)
Beban pajak final	20	(160.227.700)	(605.509.490)
Pendapatan keuangan		41.736.758	131.815.044
(Beban) pendapatan lainnya - Neto	1e	(9.079.604.820)	615.599.875
(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(12.547.995.411)	1.062.164.185
BEBAN PAJAK PENGHASILAN		-	-
(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN		(12.547.995.411)	1.062.164.185
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			
Pengkukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	11	15.588.279	(25.357.240)
TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(12.532.407.132)	1.036.806.945
(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk	21	(12.665.512.779)	644.543.459
Kepentingan non-pengendali		117.517.368	417.620.726
T O T A L		(12.547.995.411)	1.062.164.185
TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(12.649.617.684)	619.083.073
Kepentingan non-pengendali		117.210.552	417.723.872
T O T A L		(12.532.407.132)	1.036.806.945
(RUGI) LABA PER SAHAM DASAR	21	(1,26)	0,06

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

Jakarta, 31 Mei 2021


Dedi Djaisastra
 Direktur Utama


Theresia Christina Br Tarigan
 Direktur

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Distribusikan kepada pemilik Entitas Induk								
Catatan	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahkan modal disetor - Neto	Saldo laba		Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	Kepentingan non-pengendali	Total ekuitas
			Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya				
Saldo 1 Januari 2019	1.006.964.575.000	14.657.026.160	2.000.000.000	20.360.206.125	657.803.461	1.044.639.610.746	8.384.162.863	1.053.023.773.609
Cadangan umum	14	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-	-
Laba tahun berjalan	-	-	-	644.543.459	-	644.543.459	417.620.726	1.062.164.185
Penghasilan komprehensif lain: Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	-	-	-	-	(25.460.386)	(25.460.386)	103.146	(25.357.240)
Saldo 31 Desember 2019	<u>1.006.964.575.000</u>	<u>14.657.026.160</u>	<u>2.500.000.000</u>	<u>20.504.749.584</u>	<u>632.343.075</u>	<u>1.045.258.693.819</u>	<u>8.801.886.735</u>	<u>1.054.060.580.554</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk								
Catatan	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahkan modal disetor - Neto	Saldo laba		Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	Kepentingan non-pengendali	Total ekuitas
			Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya				
Saldo 1 Januari 2020	1.006.964.575.000	14.657.026.160	2.500.000.000	20.504.749.584	632.343.075	1.045.258.693.819	8.801.886.735	1.054.060.580.554
Pelepasan Entitas Anak	1e	-	-	-	-	-	(332.743.501)	(332.743.501)
Cadangan umum	14	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-	-
Rugi tahun berjalan		-	-	(12.665.512.779)	-	(12.665.512.779)	117.517.368	(12.547.995.411)
Penghasilan komprehensif lain: Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti		-	-	-	15.895.095	15.895.095	(306.816)	15.588.279
Saldo 31 Desember 2020	<u>1.006.964.575.000</u>	<u>14.657.026.160</u>	<u>3.000.000.000</u>	<u>7.339.236.805</u>	<u>648.238.170</u>	<u>1.032.609.076.135</u>	<u>8.586.353.786</u>	<u>1.041.195.429.921</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan dan lainnya	45.807.482.800	24.436.053.619
Pembayaran untuk pemasok, karyawan dan operasi lainnya	(7.872.184.896)	(6.090.720.429)
Arus kas diperoleh dari aktivitas operasi	37.935.297.904	18.345.333.190
Pembayaran beban keuangan	(4.804.526.610)	(8.114.468.791)
Penerimaan pendapatan keuangan	41.736.758	131.815.044
Arus kas neto diperoleh dari aktivitas operasi	<u>33.172.508.052</u>	<u>10.362.679.443</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan hasil divestasi Entitas Anak	4.950.000.000	-
Pembayaran uang muka pembelian tanah	(1.700.000.000)	(8.250.000.000)
Perolehan tanah	(416.810.152)	(1.020.861.055)
Pembayaran dividen kepada kepentingan non-pengendali	(190.000.000)	-
Arus kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	<u>2.643.189.848</u>	<u>(9.270.861.055)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan dari piutang lain-lain - pihak ketiga	11.722.584.730	-
Pembayaran utang bank	(53.083.783.279)	(129.576.660.023)
Penambahan utang bank	-	129.117.566.558
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan	<u>(41.361.198.549)</u>	<u>(459.093.465)</u>
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN BANK	<u>(5.545.500.649)</u>	<u>632.724.923</u>
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	10.663.273.477	10.030.548.554
KAS DAN BANK ENTITAS ANAK YANG DIJUAL	<u>(2.117.351.906)</u>	<u>-</u>
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	<u>3.000.420.922</u>	<u>10.663.273.477</u>

Lihat Catatan 26 atas Laporan Keuangan Konsolidasian untuk pengungkapan informasi tambahan arus kas.

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M**a. Pendirian Perusahaan**

PT Agung Semesta Sejahtera Tbk (dahulu PT Sitara Propertindo Tbk) (“Perusahaan”) didirikan dengan nama PT Garda Jaya Prima berdasarkan akta No. 2 tanggal 1 Juni 2006 dari Patricia Bunandi Panggabean, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-22136 HT.01.01.TH.2006 tanggal 28 Juli 2006, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 102 Tambahan Berita Negara No. 13328 tanggal 22 Desember 2006. Perubahan nama Perusahaan dari PT Sitara Propertindo Tbk menjadi PT Agung Semesta Sejahtera Tbk didasarkan pada akta No. 107 tanggal 25 Agustus 2020 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta Selatan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-058379.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 26 Agustus 2020. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 71 tanggal 8 September 2020 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai penyesuaian maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan dan penyesuaian dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0068643.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 6 Oktober 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang jasa, pembangunan, perdagangan, industri dan investasi. Pada saat ini kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan adalah pembangunan baik langsung maupun tidak langsung melalui Entitas Anak.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2006.

Perusahaan berkedudukan di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Wisma 77 Lt. 19, Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat 11410.

b. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Direksi Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”) bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 31 Mei 2021.

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 30 Juni 2014, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan surat No. S-328/D.04/2014 untuk melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak 4.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dengan disertai 2.000.000.000 Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma, di mana setiap pemegang 2 (dua) saham baru berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang dapat dikonversi menjadi 1 (satu) saham baru mulai tanggal 6 Januari 2015 sampai dengan tanggal 6 Juli 2017 dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 106 per Waran Seri I. Pada tanggal 11 Juli 2014, saham Perusahaan sebesar 10.010.000.000 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Sampai dengan tanggal 6 Juli 2017 (periode akhir pelaksanaan Waran Seri I), pelaksanaan Waran Seri I sebanyak 59.645.750 waran. Sisa waran yang telah habis masa berlakunya sebanyak 1.940.354.250 waran.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan Biro Administrasi Efek, PT Sinartama Gunita, pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, jumlah saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 10.069.645.750 saham.

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan akta Notaris Yulia, S.H., No. 105 tanggal 28 Juni 2019, susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Komisaris utama : Bihar Abdi Solonggahon Tobing
 Komisaris : Yuristy Febriany (merangkap komisaris independen)

Direktur utama : Dedi Djajasastra
 Direktur : Theresia Christina Br Tarigan

Perusahaan telah menetapkan Theresia Christina Br Tarigan sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), terhitung sejak tanggal 26 Juni 2019.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan pada tanggal 5 Juni 2017, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Ketua : Yuristy Febriany
 Anggota : Cecilia Wulannitri
 : Delynta Luwihana

Perusahaan memberikan remunerasi kepada pengurus Perusahaan berupa gaji, tunjangan dan bonus. Jumlah remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2 0 2 0	2 0 1 9
Komisaris :	846.845.213	851.396.620
Direktur :	1.090.474.150	1.265.734.300

Jumlah karyawan tetap Kelompok Usaha sekitar 2 dan 6 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (tidak diaudit).

e. Struktur Kelompok Usaha

Entitas Induk terakhir dari Kelompok Usaha adalah PT Surya Buana Makmur.

Perusahaan memiliki saham Entitas Anak baik langsung maupun tidak langsung 50% atau lebih. Rincian Entitas Anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	31 Desember 2020	31 Desember 2019				
<u>Kepemilikan saham secara langsung</u>						
<u>Belum beroperasi</u>						
PT Raffles Griya Perkasa	99,99%	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perusahaan	-	Jakarta	-
PT Raffles Niaga Kencana	99,99%	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perusahaan	-	Jakarta	-
PT Raffles Graha Persada	99,99%	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perusahaan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Sinergi	99,99%	99,99%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perusahaan	-	Jakarta	-
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u>						
<u>Belum beroperasi</u>						
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perusahaan	-	Jakarta	-
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	99,00%	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perusahaan	-	Jakarta	-

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	31 Desember 2020	31 Desember 2019				
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u> (Lanjutan)						
<u>Belum beroperasi</u> (Lanjutan)						
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	99,00%	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perusahaan	-	Jakarta	-
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak	-	Jakarta	-
PT Propertindo Line Semesta (melalui PT Mandiri Gita Pertiwi)	99,00%	99,00%	Real estat, perdagangan besar, konsultasi manajemen, aktivitas kantor pusat mencakup kegiatan pengawasan dan pengelolaan unit-unit Perusahaan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perdana (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perkasa (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Pratama (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	31 Desember 2020	31 Desember 2019				
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u> (Lanjutan)						
<u>Belum beroperasi</u> (Lanjutan)						
PT Mentari Daya Selaras (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	99,80%	99,80%	Perdagangan, jasa, perindustrian, pembangunan, pertanian, percetakan, pengangkutan darat, dan perbengkelan	<i>Mataram Permai</i>	Jakarta	-
<u>Beroperasi</u>						
PT Cisadane River Park (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan umum, pertambangan, perindustrian, pertanian, percetakan dan jasa	<i>Les Belles Maisons</i>	Jakarta	2006
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,90%	99,90%	Perdagangan, pembangunan, perindustrian, pertanian, percetakan, perbengkelan, transportasi darat dan jasa	<i>Premier Village</i>	Jakarta	2012
PT Cakrawala Inti Sejahtera (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	-	99,00%	Perdagangan umum, pembangunan, industri, pertanian, transportasi darat, perbengkelan, desain, pertambangan, jasa dan percetakan	<i>City Point</i>	Tangerang Selatan	2012
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	99,00%	99,00%	Perdagangan umum, pembangunan, industri, pertanian, transportasi darat, perbengkelan, desain, jasa dan percetakan	<i>Montana Serpong</i>	Jakarta	2015

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

	Total aset	
	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Belum beroperasi		
PT Raffles Griya Perkasa	791.270.390.318	788.306.676.248
PT Raffles Niaga Kencana	359.590.395.112	393.899.869.300
PT Raffles Graha Persada	64.436.774.304	64.447.094.783
PT Bumi Tara Sinergi	1.898.472.000	1.898.472.000
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	727.338.428.857	724.323.228.790
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	1.039.429.102.014	1.028.577.965.005
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	250.349.533.333	250.349.533.333
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	177.566.228	232.598.807
PT Propertindo Line Semesta (melalui PT Mandiri Gita Pertiwi)	118.568.600	124.442.600
PT Bumi Tara Perdana (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Bumi Tara Perkasa (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Bumi Tara Pratama (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Mentari Daya Selaras (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	11.851.000.000	11.851.000.000
Beroperasi		
PT Cisadane River Park (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	16.015.541.904	16.015.545.386
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	33.506.061.517	33.520.890.759
PT Cakrawala Inti Sejahtera (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	-	30.955.774.315
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	235.385.744.935	211.755.094.492

PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS)**Pembagian Dividen dan Divestasi Entitas Anak**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan) CIS, Entitas Anak, pada tanggal 27 Juli 2020, salah satu mata acara RUPS Tahunan CIS adalah mengenai rencana pembagian dividen yang berasal dari saldo laba tahun 2019 sebesar Rp 19.000.000.000. Realisasi pembagian dividen ini telah dilakukan pada tanggal 3 Agustus 2020.

Berdasarkan akta notaris Arief Yulianto, S.H., M.Kn., No. 2, tanggal 6 Agustus 2020, PT Raffles Niaga Kencana (RNK), Entitas Anak, menjual 2.500 saham atas CIS kepada PT Samudera Agung Sukses, pihak ketiga, sebesar Rp 2.500.000.000.

Selanjutnya, berdasarkan akta notaris Arief Yulianto, S.H., M.Kn., No. 3, tanggal 10 Agustus 2020, RNK menjual seluruh sahamnya sebanyak 2.450 saham kepada PT Samudera Agung Sukses, pihak ketiga, sebesar Rp 2.450.000.000.

Rugi atas penjualan saham sebesar Rp 9.181.604.510, disajikan sebagai bagian dari akun "(Beban) pendapatan lainnya - Neto" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (“SAK”) yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia, serta Pedoman Penyajian Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, kecuali untuk penerapan interpretasi baru, amendemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2020 seperti yang diungkapkan dalam Catatan 27.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu yang dicatat berdasarkan basis lain seperti yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan bank yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (“Rp”), yang juga merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

b. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Perusahaan dan seluruh Entitas Anak seperti yang dijelaskan di Catatan 1. Pengendalian didapat ketika Kelompok Usaha terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, Kelompok Usaha mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Kelompok Usaha memiliki:

- kekuasaan atas *investee* (contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

Ketika Kelompok Usaha mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap *investee*, Kelompok Usaha mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah *investee*, termasuk:

- pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
- hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara Kelompok Usaha dan hak suara potensial.

Kelompok Usaha menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap *investee* jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas Anak dikonsolidasi dari tanggal akuisisi atau pada saat Kelompok Usaha memperoleh pengendalian atas Entitas Anak dan dihentikan untuk dikonsolidasi pada saat Kelompok Usaha kehilangan kendali atas Entitas Anak. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari Entitas Anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian dari tanggal Kelompok Usaha mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Kelompok Usaha berhenti untuk mengendalikan Entitas Anak.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

b. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik Entitas Induk dari Kelompok Usaha dan kepentingan non-pengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit. Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan Entitas Anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam *intra-group* terkait dengan transaksi antar entitas dalam Kelompok Usaha dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu Entitas Anak, maka Kelompok Usaha:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas Entitas Anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan non-pengendali;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Entitas Induk pada Entitas Anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

Kepentingan non-pengendali (“KNP”) mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Kelompok Usaha, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk.

c. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill*

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Jika aset yang diperoleh bukan suatu bisnis, maka Kelompok Usaha mencatatnya sebagai akuisisi aset. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur berdasarkan nilai agregat imbalan yang dialihkan yang diukur pada nilai wajar tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Kelompok Usaha memilih mengukur kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi baik pada nilai wajar atau pada bagian proporsional dari aset neto yang teridentifikasi dari pihak diakuisisi. Biaya terkait akuisisi dibebankan pada saat terjadi dan diakui dalam laba rugi.

Jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, setiap kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya diukur kembali pada nilai wajar tanggal akuisisi dan setiap keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

Setiap imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasi sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 55, diukur pada nilai wajar dengan perubahan pada nilai wajar diakui baik dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Jika imbalan kontinjensi tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 55 diukur dengan PSAK yang sesuai. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

c. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill* (Lanjutan)

Goodwill pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan non-pengendali, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi. Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Kelompok Usaha yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

Jika *goodwill* yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

d. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar di pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi dengan menggunakan teknik penilaian lain pada tanggal pengukuran.

Kelompok Usaha mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset nonkeuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan di mana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Kelompok Usaha menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hirarki nilai wajar di mana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

e. Kas dan Bank

Kas dan bank terdiri dari saldo kas dan kas di bank yang tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Sebelum 1 Januari 2020

Pengakuan awal

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi yang pada awalnya diukur dengan nilai wajar. Klasifikasi aset keuangan antara lain sebagai aset keuangan yang ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL), investasi dimiliki hingga jatuh tempo (HTM), pinjaman yang diberikan dan piutang atau aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS). Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi aset keuangannya pada saat pengakuan awal dan, sepanjang diperbolehkan dan diperlukan, ditelaah kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode pelaporan.

Pada tanggal 31 Desember 2019, Kelompok Usaha mengklasifikasikan semua aset keuangannya ke dalam kategori pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi

Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui pada laba rugi.

Efektif 1 Januari 2020

Pengakuan awal

Pada pengakuan awal klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - baik dari pembayaran pokok dan bunga. Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

1. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.
2. Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL) atau melalui penghasilan komprehensif lain (FVTOCI).

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

Efektif 1 Januari 2020 (Lanjutan)

Pengakuan awal (Lanjutan)

Kelompok Usaha mereklasifikasi aset keuangan ketika Kelompok Usaha mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan. Ketika Kelompok Usaha mereklasifikasi aset keuangan, maka Kelompok Usaha menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Kelompok Usaha tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha tidak mempunyai aset keuangan yang ditetapkan sebagai FVTPL atau melalui FVTOCI.

Pengukuran selanjutnya

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif tersebut. Amortisasi suku bunga efektif dimasukkan dalam laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga dimasukkan dalam laba rugi.

Penurunan nilai aset keuangan

Kelompok Usaha mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian (“ECL”) atas aset keuangannya. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

Kelompok Usaha selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Kelompok Usaha, 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 aset keuangan lainnya, Kelompok Usaha 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, Kelompok Usaha mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 (dua belas) 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.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan

Sebelum 1 Januari 2020

Pengakuan awal

Kelompok Usaha mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pengukuran selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya, atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Efektif 1 Januari 2020

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.
2. Liabilitas keuangan yang diukur dengan FVTPL atau melalui FVTOCI.

Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal. Kelompok Usaha mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya pada biaya perolehan diamortisasi.

Pengukuran selanjutnya

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi.

Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi suku bunga efektif.

3. Penghentian Pengakuan Instrumen Keuangan

Penghentian pengakuan aset keuangan

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Kelompok Usaha mengalihkan aset keuangan, maka Kelompok Usaha mengevaluasi sejauh mana Kelompok Usaha tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

3. Penghentian Pengakuan Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Kelompok Usaha dilepaskan, dibatalkan atau kedaluwarsa.

4. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat tujuan untuk menetapkannya secara neto (*net basis*), atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

g. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Kelompok Usaha mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, di mana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga ataupun tidak, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

h. Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari tanah dalam proses pengembangan dan bangunan yang siap dijual yang dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan real estat ditentukan dengan metode rata-rata.

Biaya perolehan tanah dalam proses pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah dalam proses pengembangan akan dipindahkan ke tanah dan unit bangunan yang sedang dikembangkan pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

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

i. Persediaan Real Estat - Tanah Untuk Dikembangkan

Tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

Penelaahan atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir tahun pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Biaya atas revisi substansial untuk menyelesaikan proyek real estat dikapitalisasi dan dialokasikan pada bidang tanah yang tersedia untuk dijual yang masih tersisa.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

j. Aset Tetap

Pada pengakuan awal, *item-item* aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan meliputi harga pembelian, biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dan estimasi nilai kini dari seluruh biaya-biaya masa mendatang yang tidak dapat dihindari dari pembongkaran dan pemindahan aset tetap.

Kelompok Usaha telah memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Aset tetap dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan masa manfaat ekonomis berikut ini:

	<u>Tahun</u>
Kendaraan	8
Peralatan kantor	4

Nilai sisa, masa manfaat dan metode penyusutan dikaji pada tiap akhir periode pelaporan, dan disesuaikan secara prospektif, sesuai dengan keadaan.

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Kelompok Usaha, dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

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

k. Penurunan Nilai Aset NonKeuangan (Tidak Termasuk Persediaan)

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

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali dilakukan. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi.

l. Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan kompensasi yang diberikan oleh Kelompok Usaha seperti gaji, tunjangan, bonus dan iuran pensiun yang diakui pada saat diberikan kepada karyawan.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
 (dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

l. Imbalan Kerja (Lanjutan)

Imbalan pasca-kerja

Kelompok Usaha mengakui liabilitas imbalan pasca kerja yang tidak didanai sesuai dengan Peraturan Perusahaan dan Undang-undang Ketenagakerjaan.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Kelompok Usaha ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

i. Program iuran pasti

Iuran untuk program iuran pasti untuk program pensiun dibebankan pada laba rugi pada periode di mana iuran tersebut terkait.

ii. Program imbalan pasti

Surplus dan defisit program imbalan pasti diukur pada:

- Nilai wajar dari aset yang direncanakan pada tanggal pelaporan; dikurangi
- Liabilitas program yang dihitung dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* yang didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan imbal hasil Obligasi Pemerintah (dikarenakan saat ini tidak ada pasar aktif untuk obligasi Perusahaan yang berkualitas tinggi) yang tersedia yang memiliki tanggal jatuh tempo yang mendekati persyaratan liabilitas; ditambah
- Biaya servis masa lalu yang tidak diakui; dikurangi
- Dampak persyaratan pendanaan minimum yang disetujui dengan skema waliamanat.

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja diakui langsung dalam ekuitas. Pengukuran kembali tersebut termasuk:

- Keuntungan dan kerugian aktuarial;
- Imbalan atas aset program (tidak termasuk bunga); dan
- Aset dengan efek batas tertinggi (tidak termasuk bunga).

Biaya jasa diakui dalam laba rugi, dan termasuk biaya jasa kini dan masa lalu, serta keuntungan dan kerugian kurtailmen.

Beban (pendapatan) bunga neto diakui dalam laba rugi dan dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto untuk mengukur liabilitas imbalan pasca kerja (aset) pada awal periode tahunan dengan saldo neto liabilitas imbalan pasca kerja (aset) dan mempertimbangkan dampak kontribusi dan pembayaran manfaat selama periode.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan program manfaat atau program kurtailmen diakui secara langsung dalam laba rugi.

Penyelesaian program manfaat pasti diakui dalam periode di mana penyelesaian tersebut terjadi.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
 (dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

l. Imbalan Kerja (Lanjutan)

Imbalan pasca-kerja (Lanjutan)

iii. Manfaat jasa jangka panjang lain

Imbalan kerja lain yang diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam 12 (dua belas) bulan setelah akhir periode pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Imbalan kerja lain yang tidak diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam 12 (dua belas) bulan setelah akhir periode pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka panjang dan dihitung dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan kemudian didiskonto dengan menggunakan imbal hasil Obligasi Pemerintah yang tersedia dengan tanggal jatuh tempo mendekati sisa periode yang diharapkan untuk diselesaikan.

m. Modal Saham

Modal saham merupakan jumlah nominal atas seluruh saham yang ditempatkan dan disetor.

n. Saldo Laba

Saldo laba merupakan saldo kumulatif laba rugi dan penghasilan komprehensif lain bersih, distribusi dividen, penyesuaian periode sebelumnya, efek dari perubahan kebijakan akuntansi dan penyesuaian modal lainnya.

o. Penghasilan Komprehensif Lain

Penghasilan komprehensif lain terdiri dari item pendapatan dan beban yang tidak diakui dalam laba rugi tahun berjalan sesuai dengan PSAK. Penghasilan komprehensif lain Kelompok Usaha mencerminkan pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti.

p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban

Sebelum 1 Januari 2020

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Kelompok Usaha dan jumlahnya dapat diukur secara andal. Pendapatan diukur pada nilai wajar imbalan yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Pengakuan Penjualan

Penjualan Bangunan

Pendapatan dari penjualan rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- a. Proses penjualan telah selesai;
- b. Harga jual akan tertagih;
- c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- d. 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.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
 (dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban (Lanjutan)

Sebelum 1 Januari 2020 (Lanjutan)

Pengakuan Penjualan (Lanjutan)

Penjualan Tanah

Pendapatan dari penjualan tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- a. Jumlah pembayaran yang diterima telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlahnya tidak dapat dikembalikan kepada pembeli;
- b. Harga jual akan tertagih;
- c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
- d. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kavling 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
- e. Hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tersebut.

Jika ada salah satu kriteria pengakuan pendapatan di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli harus diakui sebagai uang muka yang diterima sampai seluruh kriteria pengakuan pendapatan tersebut terpenuhi dan dicatat dalam akun "Uang Muka Penjualan" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Efektif 1 Januari 2020

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Kelompok Usaha melakukan analisa transaksi melalui lima langkah penilaian berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
3. Penetapan harga transaksi;
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan berdasarkan harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin; dan
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 (dua) cara, sebagai berikut:

- a. Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- b. Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan).

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Kelompok Usaha atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban (Lanjutan)

Efektif 1 Januari 2020 (Lanjutan)

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (Lanjutan)

Pendapatan diakui ketika Kelompok Usaha memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan dari kewajiban yang terpenuhi.

Kelompok Usaha telah secara umum menentukan bahwa hal itu merupakan prinsipal dalam pengaturan pendapatannya dan mencatat pendapatan secara bruto karena Kelompok Usaha mengendalikan barang atau jasa sebelum mengalihkannya kepada pelanggan.

Pendapatan Penjualan Real Estat

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan dalam persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan pada saat tertentu dan Kelompok Usaha tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan properti tersebut.

Saldo Kontrak

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui apabila kewajiban pelaksanaan terpenuhi dari pembayaran pelanggan. Liabilitas kontrak diakui ketika pembayaran pelanggan melebihi kewajiban pelaksanaan yang telah terpenuhi. Aset kontrak dinyatakan sebagai "piutang usaha" dan liabilitas kontrak dinyatakan dalam "uang muka penjualan" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Biaya untuk Memperoleh Kontrak

Biaya inkremental atas perolehan kontrak dengan pelanggan diakui sebagai aset jika Kelompok Usaha dapat memperkirakan untuk memulihkan biaya tersebut. Kelompok Usaha telah menetapkan bahwa komisi yang dibayarkan kepada pialang dan agen pemasaran atas penjualan real estat ditanggung ketika pemulihan dapat dilakukan dan dicatat ke beban pada periode di mana pendapatan terkait diakui sebagai perolehan. Beban komisi yang tidak memenuhi syarat untuk dikapitalisasi dimasukkan ke dalam akun "beban penjualan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Biaya yang terjadi sebelum mendapatkan kontrak dengan pelanggan tidak dikapitalisasi tetapi dibebankan pada saat terjadinya.

Kelompok Usaha mengamortisasi kapitalisasi biaya untuk memperoleh kontrak mengikuti pola pengakuan pendapatan real estat. Amortisasi termasuk dalam harga pokok penjualan.

Pada setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha menentukan apakah biaya untuk memperoleh kontrak mengalami penurunan nilai. Kelompok Usaha mengestimasi penurunan nilai sebagai selisih lebih nilai tercatat aset di atas sisa jumlah imbalan yang diharapkan Kelompok Usaha akan berkurang dengan biaya yang terkait langsung dengan penyediaan jasa yang belum diakui sebagai beban berdasarkan kontrak yang relevan. Dalam menentukan estimasi jumlah imbalan, Kelompok Usaha menggunakan prinsip yang sama seperti yang dilakukannya untuk menentukan harga transaksi kontrak, kecuali bahwa batasan yang digunakan untuk menurunkan harga transaksi akan dihilangkan untuk uji penurunan nilai dan jumlahnya disesuaikan untuk mencerminkan risiko kredit pelanggan.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban (Lanjutan)

Pengakuan Beban

Beban pokok penjualan real estat terdiri dari biaya perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah dan bangunan. Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

q. Sewa

Kelompok Usaha sebagai penyewa:

Sebelum 1 Januari 2020

Penentuan apakah suatu pengaturan adalah, atau mengandung suatu sewa, ditentukan berdasarkan substansi pengaturan dan penilaian apakah pemenuhan pengaturan tersebut bergantung pada penggunaan aset spesifik atau aset, dan pengaturan tersebut memberikan hak untuk menggunakan aset.

Apabila secara substantif seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewa telah dialihkan kepada Kelompok Usaha (“sewa pembiayaan”), maka aset tersebut diperlakukan seolah-olah sebagai pembelian biasa.

Apabila secara substantif seluruh manfaat dan risiko terkait kepemilikan aset tidak dialihkan kepada Kelompok Usaha (“sewa operasi”), maka total utang sewa dibebankan di dalam laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Manfaat agregat insentif sewa diakui sebagai pengurang beban sewa selama masa sewa dengan dasar garis lurus.

Efektif 1 Januari 2020

Kelompok Usaha menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada awal kontrak. Kelompok Usaha mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Kelompok Usaha merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 (dua belas) bulan atau kurang) dan sewa yang aset dasarnya bernilai rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Kelompok Usaha 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.

r. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang digunakan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam membiayai pembangunan aset kualifikasi, dikapitalisasi sampai dengan saat konstruksi selesai. Untuk pinjaman yang secara khusus digunakan untuk perolehan suatu aset kualifikasi, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi pendapatan yang diperoleh dari investasi sementara dari pinjaman tersebut. Untuk pinjaman yang tidak secara spesifik digunakan untuk perolehan suatu aset kualifikasi, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menggunakan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasi. Semua biaya pinjaman lainnya dibebankan pada saat terjadinya.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

s. Pajak

Pajak final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final. Beban pajak final diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan disajikan sebagai bagian yang terpisah. Selisih antara jumlah pajak final yang terutang dengan total pajak final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak. Pajak final berada di luar lingkup PSAK 46, "Pajak Penghasilan" sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan yang diakui.

t. (Rugi) Laba Per Saham Dasar

(Rugi) laba per saham dasar dihitung dengan membagi (rugi) laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun bersangkutan.

u. Pelaporan Segmen

Suatu segmen adalah suatu unsur yang dapat dibedakan dari Kelompok Usaha yang beroperasi baik di dalam menghasilkan produk dan jasa tertentu (segmen bisnis), atau di dalam menghasilkan produk dan jasa di antara lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang merupakan subjek manfaat dan risiko yang berbeda dari segmen-segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggungjawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

Pendapatan, beban, hasil aset dan liabilitas segmen termasuk *item-item* yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Kelompok Usaha, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasian.

Termasuk di dalamnya adalah penjelasan singkat atas segmen operasi yang digabungkan dan indikator ekonomi yang dinilai dalam penentuan apakah segmen operasi memiliki karakteristik ekonomi serupa. Selain dari itu, penerapan dari penyesuaian ini tidak memiliki dampak untuk tahun berjalan atau tahun sebelumnya dan tidak akan berpengaruh di periode yang akan datang.

v. Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

Aset dan liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian, kecuali arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil. Aset kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan besar arus masuk manfaat ekonomis akan diperoleh.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

w. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan atas posisi Kelompok Usaha pada akhir periode pelaporan (peristiwa yang memerlukan penyesuaian) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila material.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

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

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

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi

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

Pajak Penghasilan

Kelompok Usaha memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan diperlukan di dalam menentukan provisi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan penghitungan di mana penentuan pajak akhir adalah tidak pasti selama kegiatan usaha biasa. Kelompok Usaha mengakui liabilitas bagi isu perpajakan yang diharapkan berdasarkan estimasi apakah pajak tambahan akan jatuh tempo. Apabila terdapat perbedaan perhitungan pajak dengan jumlah yang telah dicatat, maka jumlah tersebut akan berdampak pada pajak penghasilan kini di dalam periode di mana penentuan tersebut dibuat.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Kelompok Usaha mengukur transaksi mata uang asing di dalam mata uang fungsional Kelompok Usaha. Di dalam menentukan mata uang fungsional entitas dalam Kelompok Usaha, pertimbangan diperlukan untuk menentukan mata uang yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa dan negara di mana kekuatan persaingan dan regulasi paling menentukan harga jual barang dan jasa. Mata uang fungsional entitas di dalam Kelompok Usaha ditentukan berdasarkan penilaian manajemen terhadap lingkungan ekonomi di mana entitas beroperasi dan proses entitas di dalam menentukan harga jual.

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Sebelum 1 Januari 2020, Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 55 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti yang diungkapkan pada Catatan 2f.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi (Lanjutan)

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Efektif 1 Januari 2020, Kelompok Usaha mengklasifikasikan dan mengukur aset keuangannya dengan mempertimbangkan model bisnis Kelompok Usaha di mana aset tersebut dikelola dan karakteristik arus kas.

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi

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

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat ekonomi aset tetap antara 4 tahun sampai dengan 8 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomik dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai buku neto atas aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 119.395.834 dan Rp 423.923.500. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 8.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Lain-lain

Sebelum 1 Januari 2020, Kelompok Usaha mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa para debitur tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Kelompok Usaha mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada jangka waktu hubungan dengan debitur dan status kredit dari debitur berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas debitur terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Kelompok Usaha. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan kerugian penurunan nilai dari piutang lain-lain.

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Kelompok Usaha mengevaluasi penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk piutang lain-lain ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika, sebaliknya, risiko kredit pada piutang lain-lain tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Kelompok Usaha mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 (dua belas) bulan. Ketika melakukan penilaian atas cadangan kerugian kredit ekspektasian, Kelompok Usaha mengevaluasi risiko gagal bayar yang mungkin terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dalam menentukan jumlah kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

Pensiun dan Imbalan Kerja

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

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

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

Sementara Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan pasca kerja yang diestimasi dan beban imbalan kerja neto.

Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja karyawan Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 567.222.028 dan Rp 746.547.400. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11.

Pengukuran Nilai Wajar

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

- Tingkat 1: Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di dalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identikal yang dapat diakses Kelompok Usaha pada tanggal pengukuran;
- Tingkat 2: Input selain harga kuotasian yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi bagi aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga); dan
- Tingkat 3: Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Kelompok Usaha memiliki instrumen keuangan yang disajikan sebesar jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN BANK

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Kas - Rupiah	1.543.485.797	2.677.892.129
Kas di bank - Rupiah		
Pihak ketiga		
PT Bank IBK Indonesia Tbk	718.778.243	757.217.959
PT Bank Victoria International Tbk	406.502.384	404.075.242
PT Bank Capital Indonesia Tbk	237.876.853	2.884.492.713
PT Bank Sinarmas Tbk	31.075.286	3.165.337.513
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	25.299.631	74.732.487
PT Bank CIMB Niaga Tbk	24.533.892	20.999.737
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	10.986.227	11.585.805
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.882.609	2.002.609
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	-	601.640.629
PT Bank Central Asia Tbk	-	59.763.153
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	2.455.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	1.078.501
T o t a l	<u>3.000.420.922</u>	<u>10.663.273.477</u>

5. PERSEDIAAN REAL ESTAT

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Tanah kavling	1.480.000.000	6.412.455.522
Bangunan siap dijual	-	4.766.410.901
T o t a l	<u>1.480.000.000</u>	<u>11.178.866.423</u>

Tanah Kavling

Merupakan tanah kavling milik PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, yang berlokasi di Pondok Cabe Blok A-1 dan E-1 dengan luas 1.318 m² dan PT Cisadane River Park (CRP), Entitas Anak, yang berlokasi di Serpong dengan luas 1.480 m².

Hak legal atas tanah CIS berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama CIS berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2040-2042 (tidak diaudit).

Pada tahun 2020, Kelompok Usaha telah melakukan divestasi atas CIS (Catatan 1e) sehingga pada tanggal 31 Desember 2020, aset yang dimiliki oleh CIS telah dikeluarkan dari laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

Hak legal atas tanah CRP berupa HGB atas nama CRP berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2023 (tidak diaudit).

Manajemen Kelompok Usaha berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikat hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PERSEDIAAN REAL ESTAT (Lanjutan)

Bangunan Siap Dijual

Pada tanggal 31 Desember 2019, bangunan siap dijual merupakan ruko dan kios di *City Point* milik PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, yang berlokasi di Pondok Cabe, di mana sebagian tanah dijadikan sebagai jaminan utang bank milik CIS (Catatan 9).

Pada tahun 2020, Kelompok Usaha telah melakukan divestasi atas CIS (Catatan 1e) sehingga pada tanggal 31 Desember 2020, aset yang dimiliki oleh CIS telah dikeluarkan dari laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

<u>Lokasi</u>	<u>Peruntukan</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Bogor	Perumahan, apartemen dan pergudangan	414.986.206.023	414.307.845.267
Wonogiri	Perumahan, apartemen dan pergudangan	250.708.000.000	250.708.000.000
Tangerang	Pertokoan	-	11.646.230.143
T o t a l		665.694.206.023	676.662.075.410
Dikurangi: bagian lancar		6.319.639.000	8.948.161.000
Bagian tidak lancar		<u>659.374.567.023</u>	<u>667.713.914.410</u>

Rincian luas tanah untuk dikembangkan menurut status kepemilikan legal sebagai berikut:

<u>Lokasi</u>	<u>31 Desember 2020 (m²)</u>			<u>31 Desember 2019 (m²)</u>		
	<u>HGB</u>	<u>Lainnya</u>	<u>Jumlah</u>	<u>HGB</u>	<u>Lainnya</u>	<u>Jumlah</u>
Bogor	734.275	9.897	744.172	738.975	9.897	748.872
Wonogiri	-	1.095.602	1.095.602	-	1.095.602	1.095.602
Tangerang	-	-	-	15.330	-	15.330
T o t a l	734.275	1.105.499	1.839.774	754.305	1.105.499	1.859.804
Dikurangi: bagian lancar	11.300	-	11.300	16.000	-	16.000
Bagian tidak lancar	<u>722.975</u>	<u>1.105.499</u>	<u>1.828.474</u>	<u>738.305</u>	<u>1.105.499</u>	<u>1.843.804</u>

Beban keuangan yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 2.890.072.603 dan Rp 4.279.666.666 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

7,42% dan 7,40% dari tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (Catatan 9).

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN (Lanjutan)

Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan yang berlokasi di Tangerang merupakan tanah milik PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, di mana pada tahun 2020, Kelompok Usaha telah melakukan divestasi atas CIS (Catatan 1e) sehingga pada tanggal 31 Desember 2020, aset yang dimiliki oleh CIS telah dikeluarkan dari laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai pada persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

7. UANG MUKA

Uang muka merupakan uang muka pembelian tanah untuk dikembangkan yang berlokasi di daerah Bogor, Jawa Barat, milik PT Griya Cipta Berdikari, Entitas Anak, sebesar Rp 411.572.210.638 dan Rp 409.872.210.638 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

8. ASET TETAP - NETO

	2 0 2 0				
	<u>Saldo awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Efek divestasi Entitas Anak</u>	<u>Saldo akhir</u>
Biaya perolehan					
Kendaraan	2.351.000.000	-	-	-	2.351.000.000
Peralatan kantor	594.993.650	-	-	403.739.600	191.254.050
T o t a l	<u>2.945.993.650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>403.739.600</u>	<u>2.542.254.050</u>
Akumulasi penyusutan					
Kendaraan	1.939.552.083	293.875.000	-	-	2.233.427.083
Peralatan kantor	582.518.067	10.652.666	-	403.739.600	189.431.133
T o t a l	<u>2.522.070.150</u>	<u>304.527.666</u>	<u>-</u>	<u>403.739.600</u>	<u>2.422.858.216</u>
Nilai buku neto	<u>423.923.500</u>				<u>119.395.834</u>
	2 0 1 9				
	<u>Saldo awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>		<u>Saldo akhir</u>
Biaya perolehan					
Kendaraan	2.351.000.000	-	-		2.351.000.000
Peralatan kantor	594.993.650	-	-		594.993.650
T o t a l	<u>2.945.993.650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>2.945.993.650</u>
Akumulasi penyusutan					
Kendaraan	1.645.677.084	293.874.999	-		1.939.552.083
Peralatan kantor	523.435.135	59.082.932	-		582.518.067
T o t a l	<u>2.169.112.219</u>	<u>352.957.931</u>	<u>-</u>		<u>2.522.070.150</u>
Nilai buku neto	<u>776.881.431</u>				<u>423.923.500</u>

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. ASET TETAP - NETO (Lanjutan)

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi sebesar Rp 304.527.666 dan Rp 352.957.931 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 (Catatan 18).

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir tahun, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, aset tetap telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 1,3 miliar dan Rp 2,2 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

9. UTANG BANK

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
PT Bank Capital Indonesia Tbk	-	53.083.783.279

PT Bank Capital Indonesia Tbk (BCI)

Entitas Anak memperoleh fasilitas pinjaman dari BCI sebagai berikut:

	Tanggal pinjaman	Maksimum kredit	Tingkat bunga per tahun (%)	Jatuh tempo	Jenis fasilitas pinjaman	Saldo 31 Desember 2020
PT Griya Cipta Berdikari	Maret 2020	22.500.000.000	15	Maret 2025	Angsuran berjangka	-
PT Raffles Niaga Kencana	Maret 2020	19.000.000.000	15	Maret 2024	Angsuran berjangka	-
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi	Agustus 2019	10.000.000.000	15	Agustus 2020	Aksep	-
T o t a l						-
	Tanggal pinjaman	Maksimum kredit	Tingkat bunga per tahun (%)	Jatuh tempo	Jenis fasilitas pinjaman	Saldo 31 Desember 2019
PT Griya Cipta Berdikari	Juni 2019	23.200.000.000	12	Juni 2020	Aksep	22.500.000.000
PT Raffles Niaga Kencana	September 2019	20.000.000.000	15	September 2020	Aksep	19.000.000.000
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi	Agustus 2019	10.000.000.000	15	Agustus 2020	Aksep	10.000.000.000
PT Cakrawala Inti Sejahtera	Februari 2019	9.633.783.279	15	Februari 2020	Aksep 2	1.583.783.279
T o t a l						53.083.783.279

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. **UTANG BANK** (Lanjutan)

PT Bank Capital Indonesia Tbk (BCI) (Lanjutan)

Fasilitas di atas dijamin dengan:

- (a) Tanah di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor seluas 47.200 m² dengan SHGB No. 16 milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak.
- (b) Tanah di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor seluas 89.312 m² dengan SHGB No. 446 milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak.
- (c) Tanah milik PT Cakrawala Inti Sejahtera, Entitas Anak, dengan SHGB No. 2382 dan No. 2406 yang terletak di Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang.

Pinjaman Entitas Anak dari BCI, mencakup persyaratan yang membatasi hak beberapa Entitas Anak (*negative covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan pemberitahuan tertulis dari BCI.

Pada tanggal 13 Maret 2020, PT Griya Cipta Berdikari, Entitas Anak, BCI menandatangani addendum perjanjian pemberian fasilitas perbankan di mana kedua belah pihak setuju untuk mengubah jenis fasilitas dari fasilitas pinjaman aksep menjadi pinjaman angsuran berjangka. Pinjaman tersebut sebesar Rp 22.500.000.000 dengan jangka waktu 60 bulan (termasuk *grace period* 1 tahun) yang berlaku mulai tanggal 26 Maret 2020 sampai dengan 26 Maret 2025. Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 15% per tahun.

Pada tanggal 13 Maret 2020, PT Raffles Niaga Kencana, Entitas Anak, dan BCI menandatangani addendum perjanjian pemberian fasilitas perbankan di mana kedua belah pihak setuju untuk mengubah jenis fasilitas dari fasilitas pinjaman aksep menjadi pinjaman angsuran berjangka. Pinjaman tersebut sebesar Rp 19.000.000.000 dengan jangka waktu 48 bulan (termasuk *grace period* 1 tahun) yang berlaku mulai tanggal 26 Maret 2020 sampai dengan 26 Maret 2024. Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 15% per tahun.

Pinjaman PT Cakrawala Inti Sejahtera, Entitas Anak, telah dilunasi seluruhnya pada bulan Februari 2020.

10. **UANG MUKA PENJUALAN**

Uang muka penjualan merupakan uang muka atas penjualan tanah kepada pihak ketiga yang berlokasi di Bogor, Jawa Barat, milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak, sebesar Rp 26.294.000.000 dan Rp nihil masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Pada tanggal 31 Desember 2020, persentase uang muka penjualan ini sebesar 50%.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Kelompok Usaha memberikan imbalan kerja untuk karyawan tetapnya sesuai dengan Peraturan Perusahaan dan Undang-Undang Ketenagakerjaan. Imbalan kerja tersebut tidak didanai.

Beban imbalan kerja:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Biaya jasa kini	111.970.317	131.121.218
Beban bunga	48.027.083	46.727.374
Total beban imbalan kerja	<u>159.997.400</u>	<u>177.848.592</u>

Liabilitas imbalan kerja:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	<u>567.222.028</u>	<u>746.547.400</u>

Mutasi liabilitas imbalan kerja pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Saldo awal	746.547.400	543.341.568
Beban imbalan kerja	159.997.400	177.848.592
Efek divestasi Entitas Anak	(323.734.493)	-
(Keuntungan) kerugian aktuarial	(15.588.279)	25.357.240
Saldo akhir	<u>567.222.028</u>	<u>746.547.400</u>

Penghasilan komprehensif lain:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Penyesuaian pengalaman	60.340.254	(54.954.302)
Asumsi demografi	236.224	-
Asumsi keuangan	(76.164.757)	80.311.542
T o t a l	<u>(15.588.279)</u>	<u>25.357.240</u>

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Biaya imbalan kerja bersih yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai liabilitas imbalan kerja masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dihitung oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporannya masing-masing pada tanggal 12 Maret 2021 dan 24 Februari 2020. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Tingkat bunga diskonto	6,9%	7,8%
Tingkat kenaikan upah	10% per tahun	10% per tahun
Tingkat mortalita	Indonesia - IV (2019)	Indonesia - III (2011)
Tingkat cacat	0,02%	0,02%
Tingkat pengunduran diri	4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun	4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun
Usia pensiun normal	55 tahun	55 tahun

Analisis sensitivitas dari Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

	<u>Dampak pada nilai kini kewajiban imbalan pasti</u>	
	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Sensitivitas tingkat diskonto -1%	652.755.548	862.648.869
Sensitivitas tingkat diskonto +1%	493.895.614	647.708.677
Sensitivitas tingkat kenaikan gaji -1%	496.543.163	649.039.420
Sensitivitas tingkat kenaikan gaji +1%	647.685.647	858.655.404

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah 13,92 tahun dan 12,89 tahun.

12. MODAL SAHAM

	<u>31 Desember 2020</u>		
<u>Pemegang saham</u>	<u>Jumlah saham</u>	<u>Persentase kepemilikan (%)</u>	<u>Modal ditempatkan dan disetor penuh</u>
PT Surya Buana Makmur	1.514.019.800	15,04	151.401.980.000
Glenwood Corporation	1.097.615.715	10,90	109.761.571.500
PT Asabri (Persero)	506.616.138	5,03	50.661.613.800
Masyarakat	6.951.394.097	69,03	695.139.409.700
T o t a l	<u>10.069.645.750</u>	<u>100,00</u>	<u>1.006.964.575.000</u>

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. MODAL SAHAM (Lanjutan)

	31 Desember 2019		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh
Pemegang saham			
PT Surya Buana Makmur	1.514.019.800	15,04	151.401.980.000
Nomura Bank (Switzerland)	895.094.197	8,89	89.509.419.700
Masyarakat	<u>7.660.531.753</u>	<u>76,07</u>	<u>766.053.175.300</u>
T o t a l	<u>10.069.645.750</u>	<u>100,00</u>	<u>1.006.964.575.000</u>

13. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

Selisih lebih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal dari penawaran umum perdana	24.000.000.000
Biaya emisi saham	<u>(12.900.000.000)</u>
Neto	11.100.000.000
Selisih lebih hasil konversi waran seri I (Catatan 1c)	357.874.500
Lain-lain	<u>3.199.151.660</u>
T o t a l	<u>14.657.026.160</u>

14. CADANGAN UMUM

Berdasarkan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Perusahaan di Indonesia diharuskan untuk membentuk cadangan umum sekurang-kurangnya sebesar 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-Undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan cadangan umum tersebut.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dituangkan dalam akta No. 66 tanggal 13 Agustus 2020 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, telah ditetapkan, antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2019 sebesar Rp 500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dituangkan dalam akta No. 59 tanggal 24 Juni 2019 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, telah ditetapkan, antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2018 sebesar Rp 500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, saldo cadangan umum masing-masing sebesar Rp 3.000.000.000 dan Rp 2.500.000.000.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
PT Raffles Griya Perkasa	8.052.434.203	7.940.072.735
PT Raffles Niaga Kencana	530.716.216	858.609.637
PT Bumi Tara Sinergi	3.093.945	3.094.926
PT Raffles Graha Persada	109.422	109.437
T o t a l	8.586.353.786	8.801.886.735

16. PENJUALAN

Penjualan seluruhnya berasal dari penjualan tanah kepada pihak ketiga sebesar Rp 8.918.828.413 dan Rp 22.636.357.600 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019.

Tidak terdapat penjualan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total penjualan konsolidasian.

17. BEBAN POKOK PENJUALAN

Beban pokok penjualan seluruhnya berasal dari tanah sebesar Rp 2.628.522.000 dan Rp 9.190.407.400 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 dan 2019.

Tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan konsolidasian.

18. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2 0 2 0	2 0 1 9
Gaji, upah dan tunjangan	3.101.563.455	3.720.344.744
Jasa profesional	1.897.072.000	2.368.010.045
Pajak dan denda	1.015.560.548	359.945.347
Biaya tahunan	454.596.736	455.493.471
Penyusutan (Catatan 8)	304.527.666	352.957.931
Sewa	225.632.660	583.065.290
Asuransi	199.285.029	142.889.805
Imbalan pasca kerja (Catatan 11)	159.997.400	177.848.592
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100.000.000)	437.543.958	521.295.344
T o t a l	7.795.779.452	8.681.850.569

19. BEBAN KEUANGAN

	2 0 2 0	2 0 1 9
Bunga pinjaman	1.821.104.995	3.141.333.568
Provisi	7.835.439	325.000.000
Lain-lain	15.486.176	368.468.557
T o t a l	1.844.426.610	3.834.802.125

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. PERPAJAKAN
a. Pajak dibayar di muka

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Entitas Anak		
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	-	691.923.842
Pajak pertambahan nilai - masukan	400.000	2.587.624
T o t a l	400.000	694.511.466

b. Utang pajak

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	4.156.740.697	3.996.512.997
Pasal 21	42.617.535	38.273.078
Pasal 23	1.130.000	159.091
Pajak pertambahan nilai - keluaran	13.025.509.189	12.384.598.389
T o t a l	17.225.997.421	16.419.543.555

c. Pajak final

Pajak penghasilan final merupakan pajak sehubungan dengan penjualan tanah, ruko dan kios milik Entitas Anak.

	2 0 2 0	2 0 1 9
Pajak penghasilan final Entitas Anak	160.227.700	605.509.490

21. (RUGI) LABA PER SAHAM DASAR

(Rugi) laba per saham dasar dihitung dengan membagi (rugi) laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang jumlah lembar saham biasa yang beredar pada tahun bersangkutan.

	2 0 2 0	2 0 1 9
(Rugi) laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	(12.665.512.779)	644.543.459
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	10.069.645.750	10.069.645.750
(Rugi) laba per saham dasar	(1,26)	0,06

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

	31 Desember 2020		31 Desember 2019	
	Nilai tercatat	Nilai wajar*	Nilai tercatat	Nilai wajar*
Aset keuangan				
Kas dan bank	3.000.420.922	3.000.420.922	10.663.273.477	10.663.273.477
Piutang lain-lain - pihak ketiga	528.461.806	528.461.806	12.251.046.536	12.251.046.536
Aset lancar lainnya	200.220.000	200.220.000	210.282.868	210.282.868
Total Aset Keuangan	3.729.102.728	3.729.102.728	23.124.602.881	23.124.602.881
Liabilitas keuangan				
Utang bank	-	-	53.083.783.279	53.083.783.279
Biaya masih harus dibayar	1.314.822.000	1.314.822.000	1.647.891.677	1.647.891.677
Total Liabilitas Keuangan	1.314.822.000	1.314.822.000	54.731.674.956	54.731.674.956

*) Diukur dengan hirarki pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

Manajemen Kelompok Usaha menetapkan bahwa nilai tercatat kas dan bank, piutang lain-lain - pihak ketiga, aset lancar lainnya, utang bank dan biaya masih harus dibayar kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dampak dari diskonto yang tidak signifikan.

23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Aktivitas Kelompok Usaha mengandung berbagai macam risiko keuangan yaitu risiko kredit dan risiko likuiditas. Dewan direksi menelaah secara informal dan menyetujui kebijakan untuk mengelola masing-masing risiko, dari tahun sebelumnya seperti yang diungkapkan di bawah ini:

i. Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian yang timbul atas saldo instrumen keuangan dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar utang terhadap Kelompok Usaha.

Kelompok Usaha mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan hanya bertransaksi dengan pihak yang diakui dan layak kredit, menetapkan kebijakan internal atas verifikasi dan otorisasi kredit, dan secara teratur memonitor kolektibilitas piutang untuk mengurangi risiko tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, maksimum eksposur Kelompok Usaha untuk risiko kredit disajikan sebesar nilai tercatat setiap aset keuangan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. **TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

ii. **Risiko likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko di mana Kelompok Usaha akan mengatasi kesulitan yang berasal dari pemenuhan kewajiban keuangan dikarenakan kekurangan dana.

Tabel berikut menampilkan jatuh tempo dari liabilitas keuangan Kelompok Usaha pada akhir tahun pelaporan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan.

	31 Desember 2020		
	<u>Nilai tercatat</u>	<u>Kurang dari satu tahun</u>	<u>Lebih dari satu tahun</u>
Liabilitas keuangan			
Biaya masih harus dibayar	<u>1.314.822.000</u>	<u>1.314.822.000</u>	-
	31 Desember 2019		
	<u>Nilai tercatat</u>	<u>Kurang dari satu tahun</u>	<u>Lebih dari satu tahun</u>
Liabilitas keuangan			
Utang bank	53.083.783.279	53.083.783.279	-
Biaya masih harus dibayar	<u>1.647.891.677</u>	<u>1.647.891.677</u>	-
T o t a l	<u>54.731.674.956</u>	<u>54.731.674.956</u>	-

24. **MANAJEMEN PERMODALAN**

Tujuan utama manajemen permodalan Kelompok Usaha adalah untuk memastikan pemeliharaan tingkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Kelompok Usaha mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan strategi dan kondisi keuangan Kelompok Usaha, serta kondisi ekonomi global dan domestik. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Kelompok Usaha dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, pengembalian modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru.

Selanjutnya, Kelompok Usaha memiliki kebijakan kas manajemen untuk mengelola modal. Kelompok Usaha menerapkan manajemen keuangan terpusat untuk menjaga fleksibilitas pembiayaan dan mengurangi risiko likuiditas. Kelompok Usaha juga berusaha untuk mempertahankan kebutuhan modal kerja yang memadai.

Kelompok Usaha memonitor permodalan menggunakan *gearing ratio*, yang merupakan pinjaman neto dibagi dengan total ekuitas. Kebijakan Kelompok Usaha adalah mempertahankan *gearing ratio* yang sehat. Pinjaman neto meliputi utang bank dikurangi dengan kas dan bank. Manajemen permodalan Kelompok Usaha tidak berubah dari periode sebelumnya.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. MANAJEMEN PERMODALAN (Lanjutan)

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Utang bank	-	53.083.783.279
Dikurangi: Kas dan bank	<u>3.000.420.922</u>	<u>10.663.273.477</u>
Pinjaman neto	-	42.420.509.802
Total Ekuitas	<u>1.041.195.429.921</u>	<u>1.054.060.580.554</u>
Gearing ratio	<u>-</u>	<u>4,02%</u>

25. SEGMENT OPERASI

Kelompok Usaha dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha real estat dengan produk utama yang dihasilkan berupa tanah, ruko dan kios serta lain-lain.

Tanah

Merupakan produk tanah untuk dikembangkan dengan peruntukan perniagaan, perumahan dan apartemen.

Ruko dan kios

Merupakan produk ruko dan kios yang telah siap jual dan lahan untuk tujuan perniagaan.

	31 Desember 2020			Jumlah segmen
	<u>Tanah</u>	<u>Ruko dan kios</u>	<u>Lain-lain</u>	
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	6.409.089.200	2.509.739.213	-	8.918.828.413
Beban pokok segmen	<u>2.628.522.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.628.522.000</u>
Laba bruto	<u>3.780.567.200</u>	<u>2.509.739.213</u>	<u>-</u>	<u>6.290.306.413</u>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	3.052.037.507	(10.393.286.402)	(5.206.746.516)	(12.547.995.411)
Beban pajak penghasilan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Laba (rugi) tahun berjalan	3.052.037.507	(10.393.286.402)	(5.206.746.516)	(12.547.995.411)
Penghasilan komprehensif lain	<u>-</u>	<u>30.666.379</u>	<u>(15.078.100)</u>	<u>15.588.279</u>
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>3.052.037.507</u>	<u>(10.362.620.023)</u>	<u>(5.221.824.616)</u>	<u>(12.532.407.132)</u>
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	2.939.676.027	(10.398.443.286)	(5.206.745.520)	(12.665.512.779)
Kepentingan non-pengendali	<u>112.361.480</u>	<u>5.156.884</u>	<u>(996)</u>	<u>117.517.368</u>
T o t a l	<u>3.052.037.507</u>	<u>(10.393.286.402)</u>	<u>(5.206.746.516)</u>	<u>(12.547.995.411)</u>
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	2.939.676.027	(10.367.470.091)	(5.221.823.620)	(12.649.617.684)
Kepentingan non-pengendali	<u>112.361.480</u>	<u>4.850.068</u>	<u>(996)</u>	<u>117.210.552</u>
T o t a l	<u>3.052.037.507</u>	<u>(10.362.620.023)</u>	<u>(5.221.824.616)</u>	<u>(12.532.407.132)</u>

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. **SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

	31 Desember 2020			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
Aset segmen				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	416.466.206.023	250.708.000.000	-	667.174.206.023
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	417.540.506.319	258.649.395	1.624.109.633	419.423.265.347
Total aset	<u>834.006.712.342</u>	<u>250.966.649.395</u>	<u>1.624.109.633</u>	<u>1.086.597.471.370</u>
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	26.294.000.000	-	-	26.294.000.000
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	17.203.299.636	-	1.904.741.813	19.108.041.449
Total liabilitas	<u>43.497.299.636</u>	<u>-</u>	<u>1.904.741.813</u>	<u>45.402.041.449</u>
	31 Desember 2019			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	22.636.357.600	-	-	22.636.357.600
Beban pokok segmen	9.190.407.400	-	-	9.190.407.400
Laba bruto	<u>13.445.950.200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.445.950.200</u>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	11.999.892.192	(4.583.467.922)	(6.354.260.085)	1.062.164.185
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) tahun berjalan	11.999.892.192	(4.583.467.922)	(6.354.260.085)	1.062.164.185
Penghasilan komprehensif lain	-	(10.315.397)	(15.041.843)	(25.357.240)
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>11.999.892.192</u>	<u>(4.593.783.319)</u>	<u>(6.369.301.928)</u>	<u>1.036.806.945</u>
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	11.567.477.093	(4.568.674.493)	(6.354.259.141)	644.543.459
Kepentingan non-pengendali	432.415.099	(14.793.429)	(944)	417.620.726
T o t a l	<u>11.999.892.192</u>	<u>(4.583.467.922)</u>	<u>(6.354.260.085)</u>	<u>1.062.164.185</u>
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	11.567.477.093	(4.579.093.095)	(6.369.300.925)	619.083.073
Kepentingan non-pengendali	432.415.099	(14.690.224)	(1.003)	417.723.872
T o t a l	<u>11.999.892.192</u>	<u>(4.593.783.319)</u>	<u>(6.369.301.928)</u>	<u>1.036.806.945</u>
Aset segmen				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	415.787.845.267	272.053.096.566	-	687.840.941.833
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	422.216.797.884	6.816.522.021	9.084.084.727	438.117.404.632
Total aset	<u>838.004.643.151</u>	<u>278.869.618.587</u>	<u>9.084.084.727</u>	<u>1.125.958.346.465</u>
Liabilitas segmen				
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	48.943.844.533	20.961.332.804	1.992.588.574	71.897.765.911
Total liabilitas	<u>48.943.844.533</u>	<u>20.961.332.804</u>	<u>1.992.588.574</u>	<u>71.897.765.911</u>

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	2 0 2 0	2 0 1 9
Kapitalisasi bunga atas tanah untuk dikembangkan	2.890.072.603	4.279.666.666

Transaksi dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini.

	1 Januari 2 0 2 0	Arus kas masuk	Arus kas keluar	Perubahan non-kas	31 Desember 2 0 2 0
Utang bank	53.083.783.279	-	(53.083.783.279)	-	-
	1 Januari 2 0 1 9	Arus kas masuk	Arus kas keluar	Perubahan non-kas	31 Desember 2 0 1 9
Utang bank	53.533.783.279	129.126.660.023	(129.576.660.023)	-	53.083.783.279

27. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Interpretasi baru, amendemen dan penyesuaian pernyataan yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan dan Amendemen PSAK 25 Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan Tentang Definisi Material

Amendemen PSAK 1 dan PSAK 25 mengklarifikasi definisi material dengan tujuan untuk menyelaraskan definisi yang digunakan dalam kerangka konseptual dan beberapa PSAK yang relevan. Selain itu amendemen tersebut juga memberikan panduan yang lebih jelas terkait definisi material dalam konteks mengurangi *over disclosure* karena perubahan ambang batas (*thresholds*) dari definisi material tersebut.

- Amendemen PSAK 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Amendemen PSAK 15 mengatur bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 atas instrumen keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama di mana metode ekuitas tidak diterapkan. Hal ini termasuk kepentingan jangka panjang yang secara substansi membentuk bagian investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagaimana dimaksud dalam PSAK 15 paragraf 38.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
 (dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)

- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55 dan Amendemen PSAK 60 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga

Amendemen tersebut memberikan keringanan tertentu terkait dengan reformasi acuan suku bunga. Keringanan tersebut terkait dengan akuntansi lindung nilai dan bahwa dampak dari reformasi umumnya tidak menyebabkan akuntansi lindung nilai dihentikan. Namun, ketidakefektifan lindung nilai harus terus dicatat dalam laporan laba rugi. Mengingat sifat lindung nilai yang pervasif melibatkan kontrak berbasis IBOR, keringanan akan memengaruhi perusahaan di semua industri.

- Amendemen PSAK 73: Koneksi sewa terkait Covid-19

Sebagai akibat dari pandemi Covid-19, koneksi sewa telah diberikan kepada penyewa. Koneksi tersebut dapat diberikan dalam berbagai bentuk, termasuk pengampunan pembayaran dan penangguhan pembayaran sewa. Dewan standar membuat amendemen terhadap PSAK 73 Sewa yang memberi penyewa pilihan untuk memperlakukan koneksi sewa yang memenuhi syarat dengan cara yang sama seperti jika mereka bukan modifikasi sewa. Dalam banyak kasus, hal ini akan menghasilkan perlakuan akuntansi untuk koneksi sebagai pembayaran sewa variabel selama periode pemberiannya.

Entitas yang menerapkan panduan praktis harus mengungkapkan fakta ini, apakah panduan telah diterapkan pada semua koneksi sewa yang memenuhi syarat atau, jika tidak, informasi tentang sifat kontrak yang telah diterapkan, serta jumlah yang diakui dalam laba rugi, yang timbul dari koneksi sewa.

Amendemen yang belum berlaku efektif pada 1 Januari 2020.

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan

Amendemen PSAK 1 Penyajian Laporan Keuangan mengklarifikasi bahwa kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar, berdasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan. Klasifikasi tidak terpengaruh oleh ekspektasi entitas atau peristiwa setelah tanggal pelaporan (misalnya penerimaan *waiver* atas pelanggaran perjanjian). Amendemen tersebut juga mengklarifikasi apa yang dimaksud PSAK 1 perihal 'penyelesaian' liabilitas.

Amendemen tersebut dapat memengaruhi klasifikasi liabilitas, terutama untuk entitas yang sebelumnya mempertimbangkan intensi manajemen untuk menentukan klasifikasi dan untuk beberapa liabilitas yang dapat dikonversi menjadi ekuitas.

Standar ini harus diterapkan secara retrospektif sesuai dengan persyaratan normal dalam PSAK 25 Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan. Amendemen tersebut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2023 dan penerapan lebih awal diizinkan.

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi bisnis

Amendemen tersebut mengklarifikasi persyaratan minimum untuk menjadi bisnis, menghapus penilaian kemampuan peserta pasar untuk mengganti elemen yang hilang dan mempersempit definisi *output*. Amendemen juga menambahkan panduan untuk menilai apakah proses yang diperoleh substantif dan menambahkan contoh ilustratif. Tes konsentrasi nilai wajar opsional diperkenalkan yang memungkinkan penilaian yang disederhanakan dari apakah serangkaian kegiatan dan aset yang diperoleh bukan bisnis.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)

Penerapan dari PSAK baru berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2020, menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Kelompok Usaha:

- PSAK 71: Instrumen Keuangan

PSAK 71 menggantikan PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran". Standar baru ini mencakup pedoman revisi tentang klasifikasi dan pengukuran aset keuangan, termasuk model kerugian kredit baru yang diharapkan untuk menghitung penurunan nilai, pedoman risiko kredit sendiri atas kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar dan melengkapi persyaratan akuntansi lindung nilai umum yang baru. PSAK 71 memasukkan persyaratan akuntansi lindung nilai baru yang mewakili perombakan besar akuntansi lindung nilai dan memperkenalkan peningkatan signifikan dengan menyelaraskan akuntansi lebih dekat dengan manajemen risiko.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK 71, Kelompok Usaha memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali informasi komparatif.

Kelompok Usaha 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. Klasifikasi aset keuangan didasarkan pada dua kriteria: model bisnis Kelompok Usaha untuk mengelola aset dan apakah arus kas kontraktual instrumen mewakili 'semata dari pembayaran pokok dan bunga' pada jumlah pokok terutang. Tidak ada perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan Kelompok Usaha.

PSAK 71 mensyaratkan model kerugian kredit ekspektasian yang berbeda dengan model kerugian kredit pada saat terjadinya berdasarkan PSAK 55. Model kerugian kredit ekspektasian mensyaratkan Kelompok Usaha 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. Kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi atas pemberlakuan PSAK 71 tidak material.

PSAK 71 tidak berdampak material pada jumlah yang dilaporkan untuk periode berjalan atau periode sebelumnya.

- PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK 72 menggantikan PSAK 23, "Pendapatan", PSAK 34, "Kontrak Konstruksi", PSAK 44, "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat", ISAK 10, "Program Loyalitas Pelanggan", ISAK 21, "Perjanjian Konstruksi Real Estat" dan ISAK 27, "Transfer Aset dari Pelanggan". PSAK 72 memperkenalkan model pengakuan pendapatan baru untuk kontrak dengan pelanggan dengan pendekatan lima langkah dan juga menentukan bahwa pendapatan harus diakui ketika (atau sebagai) entitas mentransfer pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan sebesar jumlah yang diharapkan entitas.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK 72, Kelompok Usaha memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali informasi komparatif.

PSAK 72 tidak berdampak material pada jumlah yang dilaporkan untuk periode berjalan atau periode sebelumnya.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)

- PSAK 73: Sewa

PSAK 73 menggantikan PSAK 30, “Sewa”, ISAK 23, “Sewa Operasi - Insentif” dan ISAK 25, “Hak atas Tanah”. Standar baru ini memperkenalkan model akuntansi sewa tunggal untuk sewa guna usaha di mana semua sewa guna usaha diakui di laporan posisi keuangan, menghapus uji klasifikasi sewa. Akuntansi sewa untuk *lessor* pada dasarnya tetap tidak berubah kecuali untuk sejumlah rincian termasuk penerapan definisi sewa yang baru, panduan penjualan dan penyewaan kembali yang baru, pedoman sewa guna usaha yang baru dan persyaratan pengungkapan yang baru. Tindakan praktis dan bantuan yang ditargetkan diperkenalkan termasuk pembebasan sewa operasional untuk sewa jangka pendek dan barang bernilai rendah, serta izin akuntansi tingkat portofolio alih-alih menerapkan persyaratan untuk sewa individu. Estimasi baru dan ambang penilaian yang mempengaruhi identifikasi, klasifikasi, dan pengukuran transaksi sewa, serta persyaratan untuk menilai kembali estimasi dan penilaian utama tertentu pada setiap tanggal pelaporan diperkenalkan.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK 73: Sewa, Kelompok Usaha memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali informasi komparatif, dan menggunakan cara praktis berikut yang telah diizinkan oleh standar: (a) Akuntansi sewa operasi dengan sisa jangka waktu kurang dari 12 (dua belas) bulan pada tanggal 1 Januari 2020 sebagai sewa jangka pendek; (b) Menggunakan peninjauan kembali dalam menentukan jangka waktu sewa di mana kontrak berisi opsi untuk memperpanjang atau mengakhiri sewa.

Sehubungan dengan penerapan PSAK 73, Kelompok Usaha sebagai pihak penyewa mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30, kecuali atas sewa jangka pendek atau sewa dengan aset yang bernilai rendah.

Aset hak-guna diukur sebesar jumlah yang sama dengan liabilitas sewa, disesuaikan dengan jumlah pembayaran sewa yang dibayar dimuka atau yang masih harus dibayar terkait sewa tersebut yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian.

PSAK 73 tidak berdampak material pada jumlah yang dilaporkan untuk periode berjalan atau periode sebelumnya.

28. COVID-19

Wabah *Coronavirus* (“*Covid-19*”) yang dinyatakan sebagai pandemi pada Maret 2020 telah menyebabkan dampak sistemik pada ekonomi global secara umum dan nasional secara khusus yang memberikan tantangan bagi pelaku bisnis diantaranya pelemahan daya beli dan perlambatan kinerja industri. Hal ini menyebabkan ketidakpastian yang masif sehingga berdampak pada kondisi keuangan seluruh pelaku bisnis.

Mengingat evolusi harian wabah *Covid-19* dan tanggapan global serta langkah-langkah yang diambil oleh otoritas terkait untuk mengekang penyebarannya, Kelompok Usaha melakukan penilaian dampak *Covid-19* terhadap operasi Kelompok Usaha dan manajemen berkeyakinan dampak *Covid-19* tidak signifikan terhadap kondisi keuangan dan likuiditas Kelompok Usaha. Manajemen akan terus memantau perkembangan penyebaran *Covid-19* dan terus berupaya untuk meminimalkan dampaknya terhadap bisnis, posisi keuangan dan hasil operasi Kelompok Usaha.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Pada bulan November 2020, Presiden Republik Indonesia telah menandatangani pemberlakuan Undang-Undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja (“UU Cipta Kerja”) yang akan berdampak pada perubahan nilai kewajiban imbalan kerja. Pada tanggal 31 Desember 2020, Kelompok Usaha telah melakukan perhitungan kewajiban imbalan kerja berdasarkan Undang-Undang yang berlaku sebelum UU Cipta Kerja yaitu Undang-Undang No. 13/2003 dikarenakan dasar perhitungan kewajiban imbalan kerja tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah (PP) yang diterbitkan pada bulan Februari 2021. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Kelompok Usaha masih mempelajari dampak dari penerapan PP tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

No. : 00114/3.0424/AU.1/03/0135-1/1/V/2021
Hal : Laporan Keuangan Konsolidasian
31 Desember 2020

Laporan Auditor Independen

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Agung Semesta Sejahtera Tbk (dahulu PT Sitara Propertindo Tbk)**
Jakarta

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Agung Semesta Sejahtera Tbk (dahulu PT Sitara Propertindo Tbk) dan Entitas Anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Agung Semesta Sejahtera Tbk (dahulu PT Sitara Propertindo Tbk) dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan**

**Tjhai Wiherman, S.E., Ak., M.Ak., CPA., CA
NIAP AP.0135**

31 Mei 2021

SN/dp

