

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

**30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2021 DAN 2020**

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2021 DAN 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



AGUNG

SEMESTA SEJAHTERA TBK

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2021 DAN 2020
PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk DAN ENTITAS ANAK
("KELOMPOK USAHA")**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Dhaniel, SH.,SE.,M.H.,M.Si.,CSRS
Alamat kantor : Wisma 77, Lantai 19
Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Jakarta 11410
Alamat domisili
sesuai KTP : Graha Raflesia Blok E.21 No.2 Citra Raya
Cikupa, Tangerang
Nomor Telepon : 021-5363076
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Bitra Wijaya, SE.
Alamat kantor : Wisma 77, Lantai 19
Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Jakarta 11410
Alamat domisili
sesuai KTP : Kp. Pekong, RT 004/002, Saga
Balaraja, Tangerang
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, 30 Agustus 2021



Dhaniel, SH.,SE.,M.H.,M.Si.,CSRS
Direktur Utama

Bitra Wijaya, SE.
Direktur

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni 2021	31 Desember 2020
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	4	9.969.737.951	3.000.420.922
Piutang lain-lain - Pihak ketiga		410.220.000	528.461.806
Persediaan real estat	5	1.480.000.000	1.480.000.000
Pajak dibayar di muka	18	-	400.000
Persediaan real estat - Tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	6	30.694.701.846	6.319.639.000
Aset lancar lainnya		-	200.220.000
Total Aset Lancar		42.554.659.797	11.529.141.728
ASET TIDAK LANCAR			
<i>Goodwill</i>		4.002.156.147	4.002.156.147
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	6	627.011.593.212	659.374.567.023
Uang muka	7	411.872.210.638	411.572.210.638
Aset tetap - Neto	8	14.072.917	119.395.834
Total Aset Tidak Lancar		1.042.900.032.914	1.075.068.329.642
TOTAL ASET		1.085.454.692.711	1.086.597.471.370

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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni 2021	31 Desember 2020
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang pajak	18	19.727.056.927	17.225.997.421
Biaya masih harus dibayar		164.822.000	1.314.822.000
Uang muka penjualan	9	15.194.000.000	26.294.000.000
Total Liabilitas Jangka Pendek		35.085.878.927	44.834.819.421
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas imbalan kerja	10	567.222.028	567.222.028
TOTAL LIABILITAS		35.653.100.955	45.402.041.449
EKUITAS			
Modal saham			
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	11	1.006.964.575.000	1.006.964.575.000
Tambahan modal disetor - Neto	12	14.657.026.160	14.657.026.160
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	13	3.000.000.000	3.000.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		15.556.469.898	7.339.236.805
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti		648.238.170	648.238.170
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		1.040.826.309.228	1.032.609.076.135
Kepentingan non-pengendali	14	8.975.282.528	8.586.353.786
TOTAL EKUITAS		1.049.801.591.756	1.041.195.429.921
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		1.085.454.692.711	1.086.597.471.370

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 LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni	
		2021	2020
PENJUALAN	15	20.181.812.800	4.909.089.600
BEBAN POKOK PENJUALAN	16	8.253.190.400	2.013.336.000
LABA BRUTO		11.928.622.400	2.895.753.600
Beban pemasaran		-	(5.108.400)
Beban umum dan administrasi	17	(2.818.086.196)	(3.418.987.265)
Beban keuangan		(7.414.186)	(1.751.141.278)
Beban pajak final	18	(504.545.320)	(122.727.600)
Pendapatan keuangan		7.585.137	88.732.806
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		8.606.161.835	(2.313.478.137)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN Kini		-	-
LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN		8.606.161.835	(2.313.478.137)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: Pengkukuran kembali atas program imbalan pasti		-	-
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		8.606.161.835	(2.313.478.137)
LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk	19	8.217.233.093	(2.387.062.998)
Kepentingan non-pengendali		388.928.742	73.584.861
T O T A L		8.606.161.835	(2.313.478.137)
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		8.217.233.093	(2.387.062.998)
Kepentingan non-pengendali		388.928.742	73.584.861
T O T A L		8.606.161.835	(2.313.478.137)
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	19	0,82	(0,24)

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 PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk				Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbangan pasti - Neto	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	Kepentingan non-pengendali	Jumlah ekuitas
	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahkan modal disetor - Neto	Saldo laba					
			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
Rugi periode berjalan	-	-	-	(2.387.062.998)	-	(2.387.062.998)	73.584.861	(2.313.478.137)
Saldo per 30 Juni 2020	1.006.964.575.000	14.657.026.160	2.500.000.000	18.117.686.586	632.343.075	1.042.871.630.821	8.875.471.596	1.051.747.102.417
Saldo 1 Januari 2021	1.006.964.575.000	14.657.026.160	3.000.000.000	7.339.236.805	648.238.170	1.032.609.076.135	8.586.353.786	1.041.195.429.921
Laba periode berjalan	-	-	-	8.217.233.093	-	8.217.233.093	388.928.742	8.606.161.835
Saldo per 30 Juni 2021	1.006.964.575.000	14.657.026.160	3.000.000.000	15.556.469.898	648.238.170	1.040.826.309.228	8.975.282.528	1.049.801.591.756

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 PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2021 DAN 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni	
		2021	2020
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari pelanggan	9	11.100.000.000	5.400.000.000
Pembayaran untuk karyawan dan operasi lainnya	17	(3.884.036.293)	(5.156.222.967)
Kas diperoleh dari aktivitas operasi		7.215.963.707	243.777.033
Pembayaran beban keuangan		(7.414.186)	(3.506.657.935)
Penerimaan pendapatan keuangan dan lainnya		326.046.943	88.732.806
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		7.534.596.464	(3.174.148.096)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Pembayaran uang muka pembelian tanah	7	(300.000.000)	(1.600.000.000)
Perolehan tanah untuk dikembangkan	6	(265.279.435)	-
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(565.279.435)	(1.600.000.000)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran utang bank		-	(1.583.783.279)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK		6.969.317.029	(6.357.931.375)
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		3.000.420.922	10.663.273.477
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE		9.969.737.951	4.305.342.102

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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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 30 Agustus 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020, 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 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 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 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 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 periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2021	30 Juni 2020
Komisaris	443.903.861	459.960.028
Direktur	585.432.022	588.086.813

Jumlah karyawan tetap Kelompok Usaha sekitar 5 dan 2 karyawan masing-masing pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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
	30 Juni 2021	31 Desember 2020				
<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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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
	30 Juni 2021	31 Desember 2020				
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung (Lanjutan)</u>						
<u>Belum beroperasi (Lanjutan)</u>						
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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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
	30 Juni 2021	31 Desember 2020				
<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 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

	Jumlah aset	
	30 Juni 2021	31 Desember 2020
<u>Belum beroperasi</u>		
PT Raffles Griya Perkasa	801.869.528.411	791.270.390.318
PT Raffles Niaga Kencana	359.579.568.492	359.590.395.112
PT Raffles Graha Persada	64.426.881.617	64.436.774.304
PT Bumi Tara Sinergi	1.898.472.000	1.898.472.000
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	738.064.942.274	727.338.428.857
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	1.056.594.299.738	1.039.429.102.014
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	250.818.000.000	250.349.533.333
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	167.130.968	177.566.228
PT Propertindo Line Semesta (melalui PT Mandiri Gita Pertiwi)	112.694.600	118.568.600
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
<u>Beroperasi</u>		
PT Cisadane River Park (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	16.012.568.965	16.015.541.904
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	33.509.203.443	33.506.061.517
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	244.919.813.770	235.385.744.935

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.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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 2020, kecuali untuk penerapan interpretasi baru, amendemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2021.

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 periode 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

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).

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 30 Juni 2021 dan 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

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (Lanjutan)

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.

2. Liabilitas Keuangan

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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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:

	Tahun
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
 30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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 aktuaris;
- 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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 periode berjalan sesuai dengan PSAK. Penghasilan komprehensif lain Kelompok Usaha mencerminkan pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti.

p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban

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).

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban (Lanjutan)

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan (Lanjutan)

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.

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 ditangguhkan 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.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban (Lanjutan)

Biaya untuk Memperoleh Kontrak (Lanjutan)

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.

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

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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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 dimuka 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 Per Saham Dasar

Rugi per saham dasar dihitung dengan membagi rugi neto konsolidasian kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode 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 periode 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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

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 telah diungkapkan dalam Catatan 8.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Lain-lain

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.

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) bersih pensiun meliputi tingkat suku bunga diskon dan tingkat kenaikan gaji di masa depan. Semua perubahan di dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 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 (Lanjutan)

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 telah diungkapkan dalam Catatan 10.

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 menggunakan data dari penelitian di pasar sebisa mungkin. 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN BANK	30 Juni 2021	31 Desember 2020
Kas - Rupiah	8.379.123.422	1.543.485.797
Kas di bank - Rupiah		
Pihak ketiga		
PT Bank IBK Indonesia Tbk	817.887.266	718.778.243
PT Bank Victoria International Tbk	407.775.901	406.502.384
PT Bank Capital Indonesia Tbk	234.932.882	237.876.853
PT Bank CIMB Niaga Tbk	72.911.282	24.533.892
PT Bank Sinarmas Tbk	29.625.286	31.075.286
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	14.943.353	25.299.631
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	10.715.950	10.986.227
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.822.609	1.882.609
T o t a l	9.969.737.951	3.000.420.922

5. PERSEDIAAN REAL ESTAT

Persediaan real estate merupakan tanah kavling milik PT Cisadane River Park (CRP), Entitas Anak, yang berlokasi di Serpong dengan luas 1.480 m² dengan nilai perolehan sebesar Rp 1.480.000.000 masing-masing pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

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.

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

Lokasi	Peruntukan	30 Juni 2021	31 Desember 2020
Bogor	Perumahan, apartemen dan pergudangan	406.998.295.058	414.986.206.023
Wonogiri	Perumahan, apartemen dan pergudangan	250.708.000.000	250.708.000.000
T o t a l		657.706.295.058	665.694.206.023
Dikurangi: bagian lancar		30.694.701.846	6.319.639.000
Bagian tidak lancar		627.011.593.212	659.374.567.023

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

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

Lokasi	30 Juni 2021 (m ²)			31 Desember 2020 (m ²)		
	HGB	Lainnya	Jumlah	HGB	Lainnya	Jumlah
Bogor	694.516	9.897	704.413	734.275	9.897	744.172
Wonogiri	-	1.095.602	1.095.602	-	1.095.602	1.095.602
T o t a l	694.516	1.105.499	1.800.015	734.275	1.105.499	1.839.774
Dikurangi: bagian lancar	23.441	-	23.441	11.300	-	11.300
Bagian tidak lancar	671.075	1.105.499	1.776.574	722.975	1.105.499	1.828.474

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai pada persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan masing-masing pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

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 411.872.210.638 dan Rp 411.572.210.638 masing-masing pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

8. ASET TETAP - NETO

	30 Juni 2021			Saldo Akhir
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	
Biaya perolehan				
Kendaraan	2.351.000.000	-	-	2.351.000.000
Peralatan kantor	191.254.050	-	-	191.254.050
T o t a l	2.542.254.050	-	-	2.542.254.050
Akumulasi penyusutan				
Kendaraan	2.233.427.083	104.229.167	-	2.337.656.250
Peralatan kantor	189.431.133	1.093.750	-	190.524.883
T o t a l	2.422.858.216	105.322.917	-	2.528.181.133
Nilai buku neto	119.395.834			14.072.917

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. ASET TETAP - NETO (Lanjutan)

	31 Desember 2020				
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Efek divestasi Entitas Anak	Saldo akhir
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	2.945.993.650	-	-	403.739.600	2.542.254.050
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	2.522.070.150	304.527.666	-	403.739.600	2.422.858.216
Nilai buku neto	<u>423.923.500</u>				<u>119.395.834</u>

Beban penyusutan dialokasikan seluruhnya ke beban umum dan administrasi.

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

Pada tanggal 30 Juni 2020, aset tetap telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 1,3 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

9. 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 15.194.000.000 dan Rp 26.294.000.000, masing-masing pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020. Persentase pembayaran uang muka telah mencapai kisaran di atas 50%.

10. LIABILITAS IMBALAN KERJA

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

Pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020, liabilitas imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebesar Rp 567.222.028 .

Beban imbalan pasca kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar Rp nihil untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dan Rp 159.997.400 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Keuntungan aktuarial yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar Rp nihil untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2021 dan Rp 15.588.279 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

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 pada tanggal 31 Desember 2020 dihitung oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporannya pada tanggal 12 Maret 2021. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Tingkat bunga diskonto	:	6,9%
Tingkat kenaikan upah	:	10% per tahun
Tingkat mortalita	:	Indonesia - IV (2019)
Tingkat cacat	:	0,02%
Tingkat pengunduran diri	:	4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun
Usia pensiun normal	:	55 tahun

11. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh
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	10.069.645.750	100,00	1.006.964.575.000

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Selisih lebih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal dari penawaran umum perdana	24.000.000.000
Biaya emisi saham	(12.900.000.000)
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>
Total	<u>14.657.026.160</u>

13. 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.

Pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020, saldo cadangan umum sebesar Rp 3.000.000.000.

14. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	<u>30 Juni 2020</u>	<u>31 Desember 2020</u>
PT Raffles Griya Perkasa	8.441.363.023	8.052.434.203
PT Raffles Niaga Kencana	530.716.153	530.716.216
PT Bumi Tara Sinergi	3.093.945	3.093.945
PT Raffles Graha Persada	<u>109.408</u>	<u>109.422</u>
Total	<u>8.975.282.528</u>	<u>8.586.353.786</u>

15. PENJUALAN

Penjualan seluruhnya berasal dari penjualan tanah kepada pihak ketiga sebesar Rp 20.181.812.800 dan Rp 4.909.089.600, masing-masing untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2021 dan 2020.

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

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. BEBAN POKOK PENJUALAN

Beban pokok penjualan seluruhnya berasal dari tanah sebesar Rp 8.253.190.400 dan Rp 2.013.336.000 masing-masing untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 Juni 2021 dan 2020.

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

17. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	30 Juni	
	2021	2020
Gaji, upah dan tunjangan	1.441.542.993	1.753.718.581
Jasa profesional	562.075.000	183.095.297
Sewa	223.191.000	368.750.000
Penyusutan	105.322.917	151.894.908
Lain-lain	485.954.286	961.528.479
J u m l a h	2.818.086.196	3.418.987.265

18. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka merupakan pajak pertambahan nilai - masukan milik Entitas Anak sebesar Rp nihil dan Rp 400.000 masing-masing pada tanggal 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020.

b. Utang pajak

	30 Juni 2021	31 Desember 2020
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	4.661.286.017	4.156.740.697
Pasal 21	21.975.449	42.617.535
Pasal 23	99.072	1.130.000
Pajak pertambahan nilai - keluaran	15.043.696.389	13.025.509.189
J u m l a h	19.727.056.927	17.225.997.421

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Pajak final

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

	30 Juni	
	2021	2020
Pajak penghasilan final Entitas Anak	504.545.320	122.727.600

19. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) neto konsolidasian kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode bersangkutan.

	30 Juni	
	2021	2020
Laba (rugi) periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	8.217.233.093	(2.387.062.998)
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	10.069.645.750	10.069.645.750
Laba (rugi) per saham dasar	0,82	(0,24)

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

	30 Juni 2021		31 Desember 2020	
	Nilai tercatat	Nilai wajar*	Nilai tercatat	Nilai wajar*
Aset Keuangan				
Kas dan bank	9.969.737.951	9.969.737.951	3.000.420.922	3.000.420.922
Piutang lain-lain	410.220.000	410.220.000	528.461.806	528.461.806
Aset lancar lainnya	-	-	200.220.000	200.220.000
Total Aset Keuangan	10.379.957.951	10.379.957.951	3.729.102.728	3.729.102.728
Liabilitas Keuangan				
Biaya masih harus dibayar	164.822.000	164.822.000	1.314.822.000	1.314.822.000

*) Diukur dengan hirarki pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

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

21. 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 periode sebelumnya seperti yang diungkapkan di bawah ini:

i. Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian yang timbul atas saldo instrumen keuangan dalam hal konsumen 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 30 Juni 2021 dan 31 Desember 2020, maksimum eksposur Kelompok Usaha untuk risiko kredit disajikan sebesar nilai tercatat setiap aset keuangan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

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 periode pelaporan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

	30 Juni 2021		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Biaya masih harus dibayar	164.822.000	164.822.000	-
	31 Desember 2020		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Biaya masih harus dibayar	1.314.822.000	1.314.822.000	-

22. 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.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. 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.

	30 Juni 2021			
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	Jumlah segmen
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	20.181.812.800	-	-	20.181.812.800
Hasil segmen	8.253.190.400	-	-	8.253.190.400
Laba bruto	11.928.622.400	-	-	11.928.622.400
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan				-
Beban pajak penghasilan	10.988.061.521	(10.826.620)	(2.371.073.066)	8.606.161.835
Laba (rugi) periode berjalan	10.988.061.521	(10.826.620)	(2.371.073.066)	8.606.161.835
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-
Total penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan	10.988.061.521	(10.826.620)	(2.371.073.066)	8.606.161.835
Total penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	10.599.132.690	(10.826.566)	(2.371.073.031)	8.217.233.093
Kepentingan non-pengendali	388.928.832	(54)	(36)	388.928.742
T o t a l	10.988.061.522	(10.826.620)	(2.371.073.067)	8.606.161.835
Aset segmen				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	408.478.295.058	250.708.000.000	-	659.186.295.058
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	416.482.781.497	247.822.775	9.537.793.381	426.268.397.653
Total aset	824.961.076.555	250.955.822.775	9.537.793.381	1.085.454.692.711
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	15.194.000.000	-	-	15.194.000.000
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan	19.704.982.407	-	754.118.548	20.459.100.955
Total liabilitas	34.898.982.407	-	754.118.548	35.653.100.955

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

	31 Desember 2020			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	6.409.089.200	2.509.739.213	-	8.918.828.413
Hasil segmen	<u>2.628.522.000</u>	-	-	<u>2.628.522.000</u>
Laba bruto	<u>3.780.567.200</u>	<u>2.509.739.213</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	-	-	-	-
Laba (rugi) tahun berjalan	3.052.037.507	(10.393.286.402)	(5.206.746.516)	(12.547.995.411)
Penghasilan komprehensif lain	-	30.666.379	(15.078.100)	15.588.279
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>
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	<u>417.540.506.319</u>	<u>258.649.395</u>	<u>1.624.109.633</u>	<u>419.423.265.347</u>
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	<u>17.203.299.636</u>	-	<u>1.904.741.813</u>	<u>19.108.041.449</u>
Total liabilitas	<u>43.497.299.636</u>	-	<u>1.904.741.813</u>	<u>45.402.041.449</u>

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk
(dahulu PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. 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 2021 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

- 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.

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru, interpretasi baru dan amendemen dan penyesuaian standar berikut yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2021 adalah sebagai berikut:

- 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 *waver* 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.

25. 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 cukup 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
30 JUNI 2021 DAN 31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

- a. Berdasarkan akta Notaris Yulia, S.H., No. 38 tanggal 19 Agustus 2021, susunan pengurus Perusahaan yang baru adalah sebagai berikut :

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

Direktur utama : Dhaniel
Direktur : Bitra Wijaya

- b. Perusahaan telah menetapkan Bitra Wijaya sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2021.