

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021 SERTA
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021 SERTA
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.....	1-3
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian.....	4-5
Laporan Perubahan Ekuitas - Neto Konsolidasian.....	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian.....	7
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian.....	8-71

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT PAKUAN Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA
TANGGAL 31 DESEMBER 2021
SERTA TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Erick Wihardja
Alamat kantor	: PT Pakuan Tbk Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002 / RW 007, Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok 16517
Alamat domisili	: Graha Sunter Pratama Blok Q No. 9 RT 017/RW 002 Sunter Agung, Tanjung Priok
Jabatan	: Direktur Utama
Nama	: Aditya Wisnu Wardhana
Alamat kantor	: PT Pakuan Tbk Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002 / RW 007, Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok 16517
Alamat domisili	: Villa Delima G-11 RT 014/ RW 003 Lebak Bulus, Cilandak
Jabatan	: Wakil Direktur Utama

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi

Jakarta, 28 April 2022



Erick Wihardja
Direktur Utama

Aditya Wisnu Wardhana
Wakil Direktur Utama

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00640/2.1051/AU.1/03/0929-1/1/IV/2022

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT PAKUAN Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pakuan Tbk terlampir yang terdiri atas laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas - neto, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan dan informasi penjelasan yang lain.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

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

Tanggung jawab auditor

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

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Pakuan Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2021, serta kinerja keuangan, dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia.

Penekanan Suatu Hal

Tanpa memodifikasi pendapat kami, kami mengarahkan perhatian pada Catatan 37 atas laporan keuangan konsolidasian yang mengungkapkan bahwa PT Pakuan Tbk mengalami rugi operasi dan rugi komprehensif berulang yang mengakibatkan terjadinya defisit untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Selain itu, liabilitas lancar PT Pakuan Tbk dan entitas anaknya melebihi aset lancarnya pada tanggal 31 Desember 2021. Rencana manajemen untuk mengatasi kondisi tersebut juga telah diungkapkan pada Catatan 37 atas laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup penyesuaian yang berasal dari kondisi tersebut.

KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHJO & REKAN
Drs. Emanuel Handojo Pranadjaja, CA, CPA
Nomor Registrasi Akuntan Publik AP.0929

28 April 2022



00640

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 DESEMBER 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2021*)</u>	<u>2020</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2f,2h,5,34	53.718.971.339	1.798.704.660
Piutang lain-lain	2f,34		
Pihak ketiga	6,38	12.773.183.697	4.484.475.000
Pihak berelasi	2i,7b	540.115.385	-
Uang muka dan beban dibayar di muka	2j,8	13.575.605.315	-
Uang muka kontraktor	33	2.323.639.441	136.425.032.500
Uang muka investasi	9	216.126.611.111	-
Aset real estat	2k,10,12,15	39.726.712.383	-
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	2f,2h,11,34	18.641.451.252	-
Pajak dibayar di muka	2s,20a	14.457.912.956	-
Total Aset Lancar		371.884.202.879	142.708.212.160
ASET TIDAK LANCAR			
Aset real estat	2k,10,12,15	627.337.211.200	51.424.538.954
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp8.532.019.288 pada tahun 2021 dan Rp38.825.934.487 pada tahun 2020	2l,2n,10,12,28	2.081.602.900	28.149.424.390
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp53.383.226 pada tahun 2021	2m,2o,13,28,33	6.547.293.561	-
Aset tak berwujud - setelah dikurangi Akumulasi amortisasi sebesar Rp7.359.400 tahun 2021 dan Rp10.550.866.388 pada tahun 2020	2n,2o,10,14,28	17.872.828	97.986.749.144
Aset pajak tangguhan	2s,20d	111.969.621	267.033.311
Total Aset Tidak Lancar		636.095.950.110	177.827.745.799
TOTAL ASET		1.007.980.152.989	320.535.957.959

*) Termasuk laporan posisi keuangan PT Jakarta Investindo Indonesia, dimana Entitas Induk memperoleh pengendalian atas PT Jakarta Investindo Indonesia pada tanggal 30 Desember 2021

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

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2021*)</u>	<u>2020</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	2f, 15,34	9.998.810.228	-
Utang usaha pihak ketiga	2f, 16,34	7.552.067.365	2.765.556.622
Utang lain-lain	2f, 34		
Pihak ketiga	17,33	250.630.268.359	11.699.516.667
Pihak berelasi	2i,7c	16.817.185.213	-
Beban akrual	2f, 34	1.027.287.275	218.370.435
Utang titipan konsumen	2f, 18,34	118.018.597.672	4.133.200.000
Utang muka konsumen	19	34.218.859.323	-
Utang pajak	2s,20b	746.400.268	7.943.313.919
Utang jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2f, 34		
Utang bank	15	-	54.000.000.000
Utang pembiayaan konsumen		289.056.668	-
Total Liabilitas Jangka Pendek		439.298.532.371	80.759.957.643
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2f, 34		
Utang bank	15	527.970.976.775	124.000.000.000
Utang pembiayaan konsumen		458.735.366	-
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2p,21,28	508.952.825	1.335.166.555
Total Liabilitas Jangka Panjang		528.938.664.966	125.335.166.555
TOTAL LIABILITAS		968.237.197.337	206.095.124.198

*) Termasuk laporan posisi keuangan PT Jakarta Investindo Indonesia, dimana Entitas Induk memperoleh pengendalian atas PT Jakarta Investindo Indonesia pada tanggal 30 Desember 2021

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

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2021*)</u>	<u>2020</u>
EKUITAS - NETO			
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham Modal dasar - 3.600.000.000			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.210.000.000	22	121.000.000.000	121.000.000.000
Tambahan modal disetor	23	5.875.031.250	5.875.031.250
Selisih nilai transaksi dengan Kepentingan Non-pengendali	24	1.553.101	-
Defisit		(87.133.209.767)	(12.434.197.489)
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK		39.743.374.584	114.440.833.761
Kepentingan Non-pengendali	2e,24	(418.932)	-
TOTAL EKUITAS - NETO		39.742.955.652	114.440.833.761
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO		1.007.980.152.989	320.535.957.959

*) Termasuk laporan posisi keuangan PT Jakarta Investindo Indonesia, dimana Entitas Induk memperoleh pengendalian atas PT Jakarta Investindo Indonesia pada tanggal 30 Desember 2021

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

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
PENDAPATAN	2r,25	7.460.135.157	11.153.312.740
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2r,26	5.986.525.898	6.658.444.305
LABA KOTOR		1.473.609.259	4.494.868.435
Beban penjualan	2r,27	8.372.465.181	-
Beban umum dan administrasi	2r,11,13, 21,28	31.729.117.643	13.735.448.882
RUGI OPERASI		(38.627.973.565)	(9.240.580.447)
Beban bunga	30	(42.490.505.247)	(22.164.703.735)
Beban provisi pinjaman bank		(1.664.671.502)	(1.880.000.000)
Pendapatan jasa manajemen	2i,7d,29	3.430.000.000	3.750.000.000
Keuntungan pembelian dengan diskon	4	2.441.981.216	-
Lain-lain - bersih		535.777.542	185.094.156
RUGI SEBELUM MANFAAT PAJAK TANGGUHAN		(76.375.391.556)	(29.350.190.026)
MANFAAT PAJAK TANGGUHAN	2s,20c,20d	232.023.907	94.317.574
RUGI TAHUN BERJALAN		(76.143.367.649)	(29.255.872.452)
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya:			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	21	1.831.442.968	(721.307.111)
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait	20d	(387.087.597)	144.261.422
Penghasilan (rugi) komprehensif lain - setelah pajak		1.444.355.371	(577.045.689)
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF		(74.699.012.278)	(29.832.918.141)
TOTAL RUGI YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(76.143.367.649)	(29.255.872.452)
Kepentingan Non-pengendali	2e	-	-
TOTAL		(76.143.367.649)	(29.255.872.452)

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

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(74.699.012.278)	(29.832.918.141)
Kepentingan Non-pengendali	2e	-	-
TOTAL		(74.699.012.278)	(29.832.918.141)
RUGI PER SAHAM	2u,31	(62,91)	(25,45)

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

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS - NETO KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh</u>	<u>Tambahan Modal disetor</u>	<u>Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Non- pengendali</u>	<u>Saldo Laba (Defisit)</u>	<u>Ekuitas - Neto yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk</u>	<u>Kepentingan Non- pengendali</u>	<u>Total Ekuitas - Neto</u>
Saldo 1 Januari 2020		50.000.000.000	-	-	17.398.720.652	67.398.720.652	-	67.398.720.652
Setoran modal	22	43.500.000.000	-	-	-	43.500.000.000	-	43.500.000.000
Agio saham Penawaran Umum Perdana Saham	23	27.500.000.000	5.875.031.250	-	-	33.375.031.250	-	33.375.031.250
Rugi tahun berjalan		-	-	-	(29.255.872.452)	(29.255.872.452)	-	(29.255.872.452)
Rugi komprehensif lain		-	-	-	(577.045.689)	(577.045.689)	-	(577.045.689)
Saldo 31 Desember 2020		<u>121.000.000.000</u>	<u>5.875.031.250</u>	<u>-</u>	<u>(12.434.197.489)</u>	<u>114.440.833.761</u>	<u>-</u>	<u>114.440.833.761</u>
Rugi tahun berjalan		-	-	-	(76.143.367.649)	(76.143.367.649)	-	(76.143.367.649)
Laba komprehensif lain		-	-	-	1.444.355.371	1.444.355.371	-	1.444.355.371
Selisih Nilai Transaksi dengan Kepentingan Non-pengendali	24	-	-	1.553.101	-	1.553.101	(1.553.101)	-
Kepentingan non- pengendali atas akuisisi entitas anak sebelum rugi tahun berjalan	24	-	-	-	-	-	1.134.169	1.134.169
Saldo 31 Desember 2021		<u>121.000.000.000</u>	<u>5.875.031.250</u>	<u>1.553.101</u>	<u>(87.133.209.767)</u>	<u>39.743.374.584</u>	<u>(418.932)</u>	<u>39.742.955.652</u>

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

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		155.564.392.155	15.286.512.740
Pembayaran kas kepada:			
Pemasok		(55.409.061.098)	(48.557.863.501)
Karyawan		(14.187.987.565)	(3.098.576.164)
Pembayaran bunga		(42.490.505.247)	(22.164.703.735)
Pembayaran pajak penghasilan		(8.823.864.736)	-
Kegiatan operasional lainnya		19.310.906.396	7.681.823.921
		<u>53.963.879.905</u>	<u>(50.852.806.739)</u>
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi			
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS INVESTASI			
Uang muka investasi	8	(216.126.611.111)	-
Investasi pada entitas anak	4	(144.998.884.615)	-
Perolehan aset tetap	12	(1.448.281.873)	(597.334.000)
Uang muka pembelian aset tak berwujud	6	(1.247.516.364)	-
Perolehan aset takberwujud	14	-	(25.232.228)
		<u>(363.821.293.963)</u>	<u>(622.566.228)</u>
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi			
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan utang bank jangka panjang	15	527.970.976.775	-
Penerimaan utang bank jangka pendek	15	9.998.810.228	-
Pembayaran utang bank jangka panjang	15	(178.000.000.000)	(17.000.000.000)
Pembayaran utang pembiayaan konsumen		(156.487.966)	-
Penerimaan setoran modal saham	22	-	71.000.000.000
Penerimaan utang lain-lain - pihak berelasi		-	11.214.950.000
Peningkatan tambahan modal disetor	23	-	5.875.031.250
Pembayaran utang lain-lain - pihak berelasi		-	(11.371.595.000)
Pembayaran utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga		-	(9.438.325.000)
		<u>359.813.299.037</u>	<u>50.280.061.250</u>
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan			
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS			
		49.955.884.979	(1.195.311.717)
KAS DAN SETARA KAS ENTITAS ANAK YANG DIAKUISISI PADA TAHUN BERJALAN			
	4	1.964.381.700	-
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN			
		1.798.704.660	2.994.016.377
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN			
	5	53.718.971.339	1.798.704.660

Informasi tambahan untuk laporan arus kas disajikan dalam dalam Catatan 36

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

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM

a. Pendirian Entitas Induk dan Informasi Umum

PT Pakuan (“Entitas Induk”) didirikan di Republik Indonesia sesuai Akta Notaris Ridwan Suselo, S.H., No. 21 tanggal 8 Maret 1971, notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. Y.A.5/304/5 tanggal 9 Desember 1972 dan telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 26 tanggal 30 Maret 1982 Tambahan No. 401 dan No. 28 tanggal 6 April 1973 Tambahan No. 250. Anggaran Dasar Entitas Induk telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., No. 103 tanggal 18 Agustus 2020, notaris di Jakarta, mengenai rencana Entitas Induk untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03-036920 tanggal 25 Agustus 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Entitas Induk, maksud dan tujuan serta kegiatan Entitas Induk adalah dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi.

Entitas Induk berkedudukan di Jl. Raya Muchtar Sawangan RT 002 / RW 007, Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat, 16517. Entitas Induk mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1973.

Saat ini Entitas Induk mengoperasikan Sawangan Golf Hotel & Resort yang mengintegrasikan hotel, golf dan restoran, dan kolam renang di daerah Sawangan, Jawa Barat. Selain itu Entitas Induk juga sedang melakukan konstruksi pembangunan proyek perumahan dengan nama “Shila at Sawangan” seluas 68 hektar di daerah Sawangan, Depok, dimana proyek tersebut sebagian dioperasikan oleh Entitas Induk dan sebagian dioperasikan dengan membentuk suatu Kerjasama Operasi (KSO) (Catatan 10 dan 33). Proyek perumahan tersebut akan terdiri dari:

1. South Lake (dioperasikan Entitas Induk), yang akan diperkirakan launching pada tahun 2022, yang diperkirakan akan terdiri dari 52 unit kavling dan telah dipesan oleh pelanggan sebanyak 9 unit per tanggal 31 Desember 2021.
2. The Forest (dioperasikan oleh Entitas Induk), yang akan diperkirakan launching pada tahun 2022, yang terdiri dari 65 unit kavling dan telah dipesan oleh pelanggan sebanyak 17 unit per tanggal 31 Desember 2021.
3. Marche - pasar moderen (dioperasikan oleh Entitas Induk), yang akan di launching pada bulan Desember 2021, dan telah dipesan oleh pelanggan sebanyak 28 unit per tanggal 31 Desember 2021.
4. Cluster the Groove (dioperasikan oleh KSO), yang telah di launching pada bulan Juni 2021, yang terdiri dari 201 unit rumah dan telah dipesan oleh pelanggan sebanyak 189 unit per tanggal 31 Desember 2021.
5. Cluster Tilia (dioperasikan oleh KSO), yang akan di launching pada bulan Desember 2021, yang terdiri dari 324 unit rumah dan belum ada pemesanan dari pelanggan per tanggal 31 Desember 2021.
6. 2 cluster lainnya yang masih dalam tahap perencanaan dan dioperasikan oleh KSO, yang akan dibangun di atas tanah seluas sekitar 12 hektar.

Entitas Induk langsung Entitas Induk adalah PT Bhineka Abadi Investama, dimana mayoritas sahamnya dimiliki oleh Tri Ramadi.

b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Entitas Induk pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Yoshihiro Kobi
Wakil Komisaris Utama	: Johan Yudhya Santosa
Komisaris independen	: Bonny Harry

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan (lanjutan)

Direksi

Direktur Utama : Erick Wihardja
Wakil Direktur Utama : Aditya Wisnu Wardhana
Direktur : Denny

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Entitas Induk pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Yoshihiro Kobi
Komisaris : Muhamad Yunan Helmi
Komisaris independen : Agus Rajani Panjaitan

Direksi

Direktur Utama : Johan Yudhya Santosa
Direktur : Timothy Eugene Alamsyah

Susunan komite audit Entitas Induk pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua : Bonny Harry
Anggota : Margini Setianingsih
Irma Sundari Sulaeman

Pada tanggal 31 Desember 2021, Sekretaris Entitas Induk dan entitas anaknya ("secara kolektif disebut sebagai Grup") adalah Petronella Maytea Lantio Simamora.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Sekretaris Entitas Induk dan entitas anaknya ("secara kolektif disebut sebagai Grup") adalah Timothy Eugene Alamsyah.

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, secara keseluruhan masing-masing berjumlah sebesar Rp3.937.000.000 dan Rp1.014.651.219.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Grup memiliki masing-masing 17 dan 67 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

c. Struktur Grup

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, entitas anak dimana Entitas Induk memiliki kontrol secara langsung adalah sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Mulai Beroperasi Komersial	Bidang Bisnis	Persentase Kepemilikan efektif		Total Aset (sebelum eliminasi)	
				2021	2020	2021	2020
PT Jakarta Investindo Indonesia	Depok	2018	Real estat	99,99%	-	154.196.622.033	145.557.901.260

PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

Berdasarkan Akta Notaris Erni Nurmarina, S.H., No. 61 tanggal 30 Desember 2021, Entitas Induk membeli saham JII dari Jack Budiman dan Suhendar, dengan kepemilikan saham JII oleh Entitas Induk menjadi sebanyak 129.999 lembar saham atau sebesar 99,99% dari saham yang dikeluarkan oleh JII. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0056127 tanggal 25 Januari 2022.

JII adalah entitas yang bergerak dalam bidang real estat, konstruksi, jasa, perdagangan, pengangkutan dan peternakan. Saat ini, JII memiliki tanah untuk pengembangan seluas 227.169 m² di daerah Sawangan, Jawa Barat.

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

d. Penawaran Umum Efek

Pada tanggal 26 Juni 2020, Entitas Induk telah memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif atas Pernyataan Pendaftaran Emisi Saham dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.S-179/D.04/2020 untuk melaksanakan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 275.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham, dengan harga penawaran sebesar Rp125 per saham. Entitas Induk telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 6 Juli 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2021, seluruh saham Entitas Induk sejumlah 1.210.000.000 saham telah dicatatkan pada BEI.

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan konsolidasian grup telah selesai dan diotorisasi oleh Direksi pada tanggal 28 April 2022. Direksi Entitas Induk yang mendatangi surat pernyataan Direksi adalah yang bertanggung jawab atas kewajaran persiapan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian tersebut.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian PT Pakuan Tbk dan entitas anaknya disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, kecuali bagi penerapan beberapa PSAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2021.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

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

Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian ini, dibulatkan dan disajikan dalam Rupiah ("Rp"), kecuali dinyatakan lain.

Untuk memberikan pemahaman yang lebih baik atas kinerja keuangan Grup, karena sifat dan jumlahnya yang signifikan, beberapa item pendapatan dan beban telah disajikan secara terpisah.

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

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen/penyesuaian/interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021. Penerapan atas PSAK baru/revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya, kecuali sebagaimana diungkapkan di bawah ini.

- PSAK 22 (Amendemen) Kombinasi Bisnis: Definisi Bisnis

Grup mengadopsi amendemen PSAK 22 untuk pertama kali di tahun ini. Amendemen ini mengklarifikasi bahwa ketika suatu bisnis memiliki output, output tersebut tidak diperlukan oleh rangkaian aktivitas yang terintegrasi dan aset untuk memenuhi syarat sebagai sebuah bisnis. Agar dipertimbangkan sebagai suatu bisnis, suatu rangkaian terintegrasi dari aktivitas dan aset yang diakuisi mencakup, minimum, input dan proses substantif yang bersama-sama berkontribusi secara signifikan terhadap kemampuan untuk menghasilkan output.

Amendemen ini menghapus penilaian atas apakah pelaku pasar mampu untuk menggantikan input atau proses yang hilang dan melanjutkan untuk memproduksi output. Amendemen tersebut juga memperkenalkan panduan tambahan yang membantu untuk menentukan apakah proses substantif telah diakuisisi.

Amendemen ini memperkenalkan pengujian konsentrasi opsional yang mengizinkan penilaian yang disederhanakan apakah rangkaian aktivitas dan aset yang diakuisisi bukan merupakan suatu bisnis. Dalam pengujian konsentrasi yang disederhanakan, rangkaian aktivitas dan aset yang diakuisisi bukan merupakan bisnis jika secara substantif seluruh nilai wajar dari aset bruto yang diakuisisi terkonsentrasi pada aset teridentifikasi tunggal atau kelompok aset teridentifikasi.

Amendemen ini diterapkan secara prospektif untuk seluruh kombinasi bisnis dan akuisisi aset yang akuisisinya terjadi pada tanggal atau setelah 1 Januari, 2021.

- PSAK 73 (Amendemen) Sewa: Konsesi Sewa terkait Covid-19

Pada Mei 2020, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK IAI") menerbitkan Amendemen PSAK 73 Sewa: Konsesi Sewa terkait Covid-19 (Amendemen PSAK 73) yang memberikan cara praktis bagi penyewa atas akuntansi untuk konsesi sewa sebagai dampak langsung dari Covid-19, dengan memperkenalkan cara praktis untuk PSAK 73. Dalam cara praktis ini penyewa dapat memilih untuk tidak menilai apakah konsesi sewa terkait Covid-19 merupakan suatu modifikasi sewa. Penyewa yang mengambil pilihan ini mencatat setiap perubahan dalam pembayaran sewa sebagai akibat dari konsesi sewa berkaitan dengan Covid-19 tersebut dengan cara yang sama ketika penyewa mencatat perubahan dengan menerapkan PSAK 73 jika perubahan tersebut bukan merupakan modifikasi sewa. Amendemen ini efektif untuk periode tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Juni 2020, dengan penerapan dini diijinkan.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan (lanjutan)

- PSAK 73 (Amendemen) Sewa: Konsesi Sewa terkait Covid-19 (lanjutan)

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

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

Grup tidak memiliki dampak dalam penerapan PSAK 73 (Amendemen) sewa, untuk menerapkan cara praktis untuk seluruh sewa konsesi terkait Covid-19 yang memenuhi kondisi dalam PSAK 73.46B.

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

Pada tahun lalu, Grup telah mengadopsi amendemen Tahap 1 Reformasi Acuan Suku Bunga - amendemen atas PSAK 71, PSAK 55, dan PSAK 60. Amendemen tersebut memodifikasi persyaratan akuntansi lindung nilai yang memperbolehkan akuntansi lindung nilai untuk dilanjutkan atas lindung nilai yang terdampak selama periode ketidakpastian sebelum item lindung nilaian atau instrumen lindung nilai diubah sebagai akibat dari reformasi acuan suku bunga.

Pada tahun ini, Grup telah mengadopsi amendemen Tahap 2 Reformasi Acuan Suku Bunga - amendemen atas PSAK 71, PSAK 55, PSAK 60, PSAK 62, dan PSAK 73 yang diterbitkan pada Desember 2020. Penerapan dari amendemen tersebut memungkinkan Grup untuk mencerminkan dampak dari transisi suku bunga referensi (IBOR) menjadi alternatif acuan suku bunga yang baru (juga direferensikan sebagai 'suku bunga bebas risiko atau RFRs) tanpa menyebabkan dampak akuntansi yang tidak memberikan informasi yang berguna bagi pengguna laporan keuangan. Grup tidak menyajikan kembali laporan keuangan tahun lalu karena amendemen tidak berdampak pada periode komparatif yang disajikan.

Amendemen Tahap 1 dan Tahap 2 relevan bagi Grup karena menerapkan akuntansi lindung nilai terhadap eksposur acuan suku bunga, dan modifikasi di periode berjalan sebagai respon atas reformasi yang ada pada beberapa instrumen keuangan derivatif [dan non-derivatif] Grup yang jatuh tempo setelah tanggal di mana reformasi diperkirakan akan diimplementasi.

Rincian dari instrumen keuangan derivatif dan non-derivatif yang terdampak atas reformasi acuan suku bunga dan juga ringkasan tindakan yang diambil oleh Grup untuk mengelola risiko berkaitan dengan reformasi tersebut dan dampak akuntansinya, termasuk dampak atas hubungan akuntansi lindung nilai.

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan (lanjutan)

Penerapan dari standar, interpretasi baru/revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2021 dan 1 April 2021, tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

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

Amendemen tersebut memungkinkan entitas untuk mencerminkan efek transisi dari suku bunga acuan, seperti interbank offered rates (IBORs) ke suku bank acuan alternatif tanpa menimbulkan dampak akuntansi yang tidak memberikan informasi yang berguna bagi pengguna laporan keuangan.

- Amendemen PSAK 73 – Konsesi sewa terkait Covid-19 setelah 30 Juni 2021

Amendemen tersebut memperpanjang kebijakan praktis konsesi sewa terkait Covid-19 dimana segala bentuk pengurangan pembayaran sewa hanya memengaruhi pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal 30 Juni 2022.

- Amendemen PSAK 22 tentang Definisi Bisnis

Amendemen tersebut mengklarifikasi definisi bisnis untuk membantu entitas dalam menentukan apakah suatu transaksi harus dicatat sebagai kombinasi bisnis atau akuisisi aset.

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

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

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

- PSAK 22 (Amendemen) Kombinasi Bisnis: Referensi ke Kerangka Konseptual
- PSAK 57 (Amendemen) Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak
- Penyesuaian Tahunan 2021 atas PSAK (amendemen PSAK 69 Agrikultur, PSAK 71 Instrumen Keuangan, dan PSAK 73 Sewa)

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

- PSAK 1 (Amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- PSAK 16 (Amendemen) Aset Tetap: Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- PSAK 25 (Amendemen) Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi
- PSAK 1 (Amendemen) Penyajian Laporan Keuangan: Pengungkapan Kebijakan Akuntansi

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

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan liabilitas tidak lancar.

e. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan konsolidasian Entitas Induk dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung ataupun tidak langsung oleh Entitas Induk.

Laporan keuangan Entitas Anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Entitas Induk. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

Entitas-entitas Anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Entitas Induk memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal Entitas Induk kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika Entitas Induk memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui entitas-entitas anak, lebih dari setengah kekuasaan suara entitas.

Secara spesifik, Grup mengendalikan investee jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- a. Kekuasaan atas investee (misal, hak yang ada memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan investee).
- b. Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee.
- c. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas investee tersebut:

- a. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
- b. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain.
- c. Hak suara dan hak suara potensial Grup.

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan investee jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Grup dan pada kepentingan nonpengendali (KNP), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit.

Transaksi antar perusahaan, saldo dan keuntungan serta kerugian yang belum direalisasi dari transaksi antar Grup dieliminasi. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Transaksi dengan KNP yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian merupakan transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayar dan bagian yang diakuisisi atas nilai tercatat aset neto entitas anak dicatat pada ekuitas. Keuntungan atau kerugian pelepasan kepentingan nonpengendali juga dicatat pada ekuitas.

Perubahan kepemilikan di entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup:

- a. menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- b. menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- c. menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- d. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- e. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- f. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi; dan
- g. mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

KNP mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan, secara langsung maupun tidak langsung, pada Entitas Induk, 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.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Instrumen Keuangan

Grup mengklasifikasikan instrumen keuangan menjadi aset keuangan dan liabilitas keuangan. Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

Klasifikasi

i. Aset Keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui PKL ("FVTOCI"), dan (iii) nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Pada saat pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan instrumen ekuitas yang bukan dimiliki untuk diperdagangkan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan lainnya yang tidak memenuhi persyaratan untuk diklasifikasikan sebagai aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, diklasifikasikan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengukur aset yang memenuhi persyaratan untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain pada nilai wajar melalui laba rugi, apabila penetapan tersebut mengeliminasi atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "*accounting mismatch*").

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang lain-lain - pihak ketiga, dan setara kas yang dibatasi penggunaannya yang diklasifikasikan sebagai aset yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVTPL dan FVTOCI.

ii. Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitasnya pada pengakuan awal sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL") atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang bank jangka pendek, utang usaha - pihak ketiga dan pihak berelasi, utang lain-lain - pihak ketiga dan pihak berelasi, beban akrual, utang titipan konsumen, utang bank jangka panjang, dan utang pembiayaan konsumen yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki liabilitas keuangan diukur pada FVTPL dan FVTOCI.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran

i. Aset Keuangan

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan tersebut. Kecuali untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan dan atau saat Grup menerapkan panduan praktis, pada saat pengakuan awal Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada FVTPL, biaya transaksi. Untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan atau ketika Grup menerapkan panduan praktis, diukur sesuai harga transaksi seperti yang didefinisikan dalam PSAK 72.

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai SPPI testing dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Grup mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Pengukuran aset keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai:

- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Grup.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif ("SBE") dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

ii. Liabilitas Keuangan

Instrumen keuangan yang diterbitkan atau komponen dari instrumen keuangan tersebut, yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan lain-lain, jika substansi perjanjian kontraktual mengharuskan Grup untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lain kepada pemegang instrumen keuangan, atau jika liabilitas tersebut diselesaikan tidak melalui penukaran kas atau aset keuangan lain atau saham sendiri yang jumlahnya tetap atau telah ditetapkan.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan (continued)

Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Grup. Setelah pengakuan awal, pinjaman diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian hingga liabilitas dihentikan pengakuannya melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE. Biaya perolehan dimortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskon atau premi pada perolehan awal dan biaya yang merupakan bagian integral dari metode SBE. Amortisasi metode SBE diakui sebagai biaya pendanaan pada laporan laba rugi. Kategori ini umumnya berlaku untuk pinjaman berbunga dan pinjaman lainnya.

Saling Hapus atas Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi, jika ada, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau permintaan (*bid or ask prices*) pada penutupan perdagangan pada akhir periode pelaporan.

Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*); penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto; atau model penilaian lain.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk seluruh instrumen utang yang tidak diklasifikasikan sebagai diukur pada FVTPL. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, pengukuran penyisihan kerugian dilakukan sejumlah ECL 12 bulan. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya default (sepanjang umur ECL).

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Grup mempertimbangkan aset keuangan memenuhi definisi default ketika telah menunggak lebih dari 1 tahun. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, Grup juga dapat menganggap aset keuangan dalam keadaan default ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima arus kas kontraktual secara penuh tanpa melakukan perluasan persyaratan kredit. Piutang usaha dihapusbukukan ketika kecil kemungkinan untuk memulihkan arus kas kontraktual, setelah semua upaya penagihan telah dilakukan dan telah sepenuhnya dilakukan penyisihan.

Penghentian Pengakuan

i. Aset Keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- a. hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- b. Grup mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Grup telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (pass-through arrangement), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali.

Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Grup.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam penghasilan komprehensif lain harus diakui pada laporan laba rugi.

ii. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui sebagai laba rugi.

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

g. Kepemilikan dalam Operasi Bersama

Operasi bersama adalah pengaturan bersama dimana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait dengan pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Ketika entitas Grup melakukan kegiatan berdasarkan operasi bersama, Grup sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama.

Grup mencatat aset, liabilitas, pendapatan dan beban terkait dengan kepemilikannya dalam operasi bersama sesuai dengan PSAK yang berlaku untuk aset, liabilitas, pendapatan dan beban tersebut.

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti penjualan atau kontribusi aset), Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama.

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti pembelian aset), Grup tidak mengakui bagian keuntungan dan kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

h. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian terdiri atas kas di tangan, kas di bank, dan deposito jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi untuk digunakan, dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan.

Setara kas yang dibatasi penggunaannya dicatat sebagai "Setara Kas Yang Dibatasi Penggunaannya" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

i. Transaksi dengan Pihak Berelasi

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

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut:
 - (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
 - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
 - (iii) personil manajemen kunci Grup atau entitas induk Grup.

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Transaksi dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

- b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:
- (i) entitas dan Grup adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
 - (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - (iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - (iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.
 - (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
 - (vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - (viii) entitas atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Grup atau kepada entitas induk dari Grup.

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

j. Beban dibayar di muka

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

k. Aset Real Estat

Aset real estat yang meliputi bangunan yang sedang dikonstruksi, tanah yang sedang dikembangkan, dan tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah, dan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah dimulai.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya langsung maupun tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang siap dijual bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasi ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya konstruksi dan akan dipindahkan ke aset bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus. Aset ini akan dipindahkan menjadi tanah dan bangunan siap dijual pada saat selesai dikonstruksi.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Aset Tetap

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

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk bangunan dan saldo menurun ganda untuk mesin dan peralatan, kendaraan, perlengkapan golf, dan perlengkapan kantor, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap dengan tarif sebagai berikut:

Bangunan	20 tahun
Mesin dan peralatan	8 tahun
Kendaraan	4 tahun
Perlengkapan golf	4 tahun
Perlengkapan kantor	4 tahun

Tanah dinyatakan berdasarkan harga perolehan dan tidak disusutkan. Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Setelah penerapan PSAK 73, Grup menganalisa fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya.

Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Perusahaan menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK 16 "Aset tetap".

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan direview dan disesuaikan, setiap akhir tahun, bila diperlukan.

m. Properti Investasi

Properti yang dimiliki untuk disewakan dalam jangka panjang atau untuk kenaikan harga atau keduanya, dan yang tidak ditempati oleh perusahaan-perusahaan di Grup diklasifikasikan sebagai properti investasi. Properti investasi juga mencakup properti yang sedang dikonstruksi atau dikembangkan untuk digunakan sebagai properti investasi di masa depan.

Properti investasi awalnya diukur berdasarkan biayanya, termasuk biaya transaksi yang terkait dan biaya pinjaman yang berlaku.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat ekonomis bangunan selama 20 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri oleh Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

n. Aset Takberwujud

Aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada. Aset takberwujud dengan umur manfaat yang terbatas diamortisasi secara garis lurus selama umur manfaat ekonominya dan dievaluasi apabila terdapat indikator adanya penurunan nilai. Periode dan metode amortisasi untuk aset takberwujud dengan umur manfaat yang terbatas ditelaah setidaknya setiap akhir periode pelaporan.

Aset takberwujud yang dimiliki oleh Grup adalah sertifikat Hak Guna Bangunan yang memiliki taksiran masa umur manfaat ekonomis selama 20-30 tahun dan *software* yang memiliki taksiran masa umur manfaat ekonomis selama 4 tahun, serta diamortisasi secara garis lurus selama umur manfaatnya.

o. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai rugi penurunan nilai.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan (lanjutan)

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

p. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Kewajiban diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Grup dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi.

Manfaat imbalan pasti

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13, 2003 tanggal 25 Maret 2003 ("UU Ketenagakerjaan") pada tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) yang menerapkan pengaturan pasal 81 dan Pasal 185(b) Undang-undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja pada tahun 2021. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode projected-unit credit dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Manfaat imbalan pasti (lanjutan)

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan yang dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain periode terjadinya untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam saldo laba dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

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

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

q. Sewa

Sebagai lessee

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

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

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

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

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

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

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

q. Sewa (lanjutan)

Sebagai lessee (lanjutan)

Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara liabilitas dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

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

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

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

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

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

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

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

Penerapan PSAK 73 tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk periode keuangan sekarang atau sebelumnya.

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

q. Sewa (lanjutan)

Sebagai lessor

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya.

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Ketika Grup adalah pesewa-antara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat asset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih pesewa.

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 72 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian atas barang atau jasa diakui dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak Grup dalam pertukaran dengan barang dan jasa tersebut.

Grup telah menetapkan secara umum bahwa Grup merupakan prinsipal dalam kontrak pendapatannya karena Grup biasanya mengendalikan barang atau jasa sebelum mengalihkan mereka kepada pelanggan.

Liabilitas kontrak terkait dengan pendapatan diterima dimuka (atau disebut juga dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang Muka Pelanggan"). Ini adalah kewajiban untuk mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan yang Grup telah menerima pertimbangan (atau sejumlah pertimbangan jatuh tempo) dari pelanggan. Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan ketika Grup berkinerja di bawah kontrak (cth. mentransfer kendali atas barang atau jasa terkait ke pelanggan).

Grup mengakui pendapatan dari beberapa sumber utama berikut:

- Pendapatan dari golf
- Pendapatan dari operasi hotel
- Pendapatan dari kolam renang
- Penjualan rumah tinggal

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan dari golf, operasi hotel, dan kolam renang

Jasa operasional golf, hotel, dan kolam renang pada umumnya merupakan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu, dan pendapatan terkait diakui pada saat barang dan jasa telah diserahkan. Pendapatan dari perjamuan dan acara khusus lainnya diakui pada saat acara berlangsung. Pendapatan dari makanan dan minuman diakui pada saat disajikan.

Penjualan rumah tinggal

Grup membangun dan menjual properti, seperti rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah di atas bangunan yang bersangkutan didirikan oleh penjual, berdasarkan kontrak jangka panjang dengan pelanggan. Kontrak tersebut disepakati sebelum pembangunan properti dimulai. Berdasarkan syarat kontrak, Grup dibatasi secara kontraktual untuk mengalihkan properti kepada pelanggan lain dan memiliki hak yang dapat dipaksakan untuk pembayaran atas pekerjaan yang telah diselesaikan. Grup mengekspektasi bahwa pengendalian akan dialihkan sepanjang waktu. Dengan demikian, pendapatan terkait akan diakui sepanjang waktu hingga seluruh kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi.

Grup berhak menagih pelanggan atas pembangunan properti berdasarkan pencapaian serangkaian titik pelaksanaan. Pada saat suatu titik pelaksanaan tercapai, pelanggan akan dikirimkan laporan penyelesaian pekerjaan yang terkait dan tagihan untuk pembayaran titik pelaksanaan terkait. Grup akan terlebih dahulu mengakui aset kontrak untuk setiap pekerjaan yang dilaksanakan. Setiap jumlah yang sebelumnya diakui sebagai aset kontrak direklasifikasi ke piutang usaha pada saat ditagihkan ke pelanggan. Jika pembayaran pekerjaan melebihi pendapatan yang diakui pada tanggal tersebut berdasarkan metode input berdasarkan biaya, Grup akan mengakui liabilitas kontrak atas perbedaan tersebut.

Grup juga menjual tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (retail land), di mana penjualan tersebut pada umumnya merupakan satu-satunya kewajiban pelaksanaan yang akan terpenuhi pada waktu tertentu pada saat pengendalian dialihkan. Untuk pertukaran tanpa syarat, pada umumnya waktu tertentu ini adalah pada saat hak legal dialihkan kepada pelanggan. Untuk pertukaran dengan syarat, waktu tertentu ini adalah pada saat seluruh kondisi yang signifikan telah terpenuhi.

Dalam menentukan harga transaksi, Grup menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak nilai waktu uang jika waktu pembayaran yang disepakati oleh para pihak dalam kontrak memberikan pelanggan atau Grup manfaat signifikan berupa pendanaan atas pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan, dan dengan demikian mengandung komponen pendanaan signifikan.

Berdasarkan panduan praktis dalam PSAK 72 untuk komponen pendanaan signifikan, Grup tidak perlu menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak komponen pendanaan signifikan jika Grup memperkirakan, pada insepisi kontrak, bahwa periode antara ketika Grup mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan ketika pelanggan membayar barang atau jasa tersebut dalam setahun atau kurang dari setahun.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2021, Grup belum mengakui pendapatan yang berasal dari penjualan rumah tinggal dikarenakan Grup baru melakukan konstruksi pembangunan perumahan.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

s. Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui langsung ke ekuitas, dalam hal ini diakui sebagai penghasilan komprehensif lainnya.

Pajak kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi dimana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Grup mengajukan keberatan, Grup mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Grup.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada operasi periode berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

s. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak final

Pada tanggal 8 Juni 2018, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mendatangi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) No. 23 Tahun 2018 tentang "Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Usaha Yang Diterima Atau Diperoleh Wajib Pajak Yang Memiliki Peredaran Bruto Tertentu". Peraturan ini mengatur, sejak 1 Juli 2018 wajib pajak yang memiliki peredaran bruto di bawah Rp4.800.000.000 dikenakan tarif pajak final sebesar 0,5%, kecuali ditentukan lain, sesuai pasal 3 ayat 2 PP No. 23 Tahun 2018.

t. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses.

u. Laba (Rugi) Per Saham

Jumlah laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode yang bersangkutan. Rata-rata tertimbang saham yang beredar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebanyak 1.210.000.000 dan 1.149.768.392 lembar saham.

v. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima dari menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- i) Di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut, atau
- ii) Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

v. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

Nilai wajar dari aset atau liabilitas diukur dengan menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar dari suatu aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, dengan memaksimalkan masukan (*input*) yang dapat diamati (*observable*) yang relevan dan meminimalkan masukan (*input*) yang tidak dapat diamati (*unobservable*).

Seluruh aset dan liabilitas, baik yang diukur pada nilai wajar, atau dimana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, berdasarkan level input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran, sebagai berikut:

- i) Tingkat 1: Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) dipasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- ii) Tingkat 2: Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- iii) Tingkat 3: Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara tingkat hirarki nilai wajar dengan cara menilai kembali pengkategorian tingkat nilai wajar (berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran) pada setiap akhir periode pelaporan.

w. Peristiwa setelah Periode Pelaporan

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara tingkat hirarki nilai wajar dengan cara menilai kembali pengkategorian tingkat nilai wajar (berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran) pada setiap akhir periode pelaporan.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dalam laporan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Kelangsungan Usaha

Tidak ada kondisi yang mengindikasikan ketidakpastian material tentang penggunaan basis kelangsungan usaha dan laporan keuangan masih disusun atas suatu basis kelangsungan usaha.

Manajemen Grup telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Grup memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan konsolidasian dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha.

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi seperti yang diungkapkan pada Catatan 2f.

Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil SPPI dan uji model bisnis. Grup menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana hal ini dikelola dan bagaimana manajer aset diberi kompensasi. Grup memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis di mana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Grup atas apakah model bisnis di mana aset keuangan yang tersisa dimiliki tetap sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan dalam model bisnis dan dengan demikian terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut. Tidak ada perubahan yang diperlukan selama periode yang disajikan.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban pokok pendapatan yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen Grup, mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Menentukan Waktu Pemenuhan Kewajiban Pelaksanaan

Grup menyimpulkan bahwa pendapatan atas jasa yang diberikan harus diakui sepanjang waktu karena pelanggan secara bersamaan menerima dan menikmati manfaat yang diberikan oleh Grup. Fakta bahwa entitas lain tidak perlu untuk melakukan kembali jasa yang telah diberikan Grup saat ini menunjukkan bahwa pelanggan secara bersamaan menerima dan menikmati manfaat dari pelaksanaan Grup saat melaksanakannya.

Properti Investasi dan Properti Digunakan Sendiri

Grup menentukan apakah sebuah properti memenuhi syarat sebagai properti investasi. Dalam menentukan penilaiannya Grup mempertimbangkan apakah properti menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dimiliki oleh Grup. Properti yang digunakan sendiri menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya ke properti, tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan.

Menentukan Masa Sewa Kontrak dengan Opsi Pembaruan dan Penghentian - Perusahaan sebagai Penyewa

Grup menentukan bahwa masa sewa sebagai masa sewa yang tidak dapat dibatalkan, bersamaan dengan periode yang tercakup dalam opsi perpanjangan sewa, jika dieksekusi secara wajar dan pasti, atau periode yang tercakup dalam opsi penghentian sewa, jika tidak dieksekusi secara wajar dan pasti.

Grup menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah wajar dan pasti untuk mengeksekusi opsi untuk pembaruan atau penghentian sewa atau tidak. Untuk kontrak sewa dengan opsi perpanjangan dan penghentian, manajemen perlu mengestimasi masa sewa yang memerlukan pertimbangan semua fakta dan keadaan yang menimbulkan insentif ekonomi untuk mengeksekusi opsi perpanjangan dan tidak mengeksekusi opsi penghentian, termasuk setiap perubahan yang diharapkan dalam fakta dan keadaan dari tanggal permulaan hingga tanggal pengeksekusian opsi tersebut. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian) hanya dimasukkan dalam persyaratan sewa jika Grup cukup yakin untuk mengeksekusi opsi perpanjangan dan tidak mengeksekusi opsi penghentian. Jika terdapat peristiwa signifikan atau perubahan keadaan yang signifikan yang mempengaruhi penilaian ini dan masih dalam kendali penyewa, maka penilaian di atas akan ditelaah kembali.

Komitmen Sewa Operasi - Grup Sebagai Lessor

Grup telah mengadakan perjanjian sewa properti komersial dalam portofolio properti investasi. Grup telah menentukan, berdasarkan evaluasi dari persyaratan dan kondisi perjanjian, bahwa Grup mempertahankan semua risiko dan manfaat signifikan dari kepemilikan properti ini dan mengakui kontrak tersebut sebagai sewa operasi.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Provisi Ekspektasi Kerugian Kredit Piutang lain-lain

Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL piutang lain-lain. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo.

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tingkat default yang diamati secara historis Grup. Grup akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi berwawasan ke depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi (yaitu, produk domestik bruto) diperkirakan akan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah default di sektor manufaktur, maka tingkat default historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat default yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisa.

Penilaian korelasi antara tingkat default yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah estimasi signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili default aktual pelanggan di masa depan.

Penilaian Instrumen Keuangan

Grup memiliki aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang membutuhkan penggunaan estimasi akuntansi. Meskipun komponen signifikan dari pengukuran nilai wajar ditentukan dengan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar akan berbeda jika Grup menggunakan metode penilaian yang berbeda. Setiap perubahan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan ini akan berdampak langsung pada laba rugi Grup. Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan dijelaskan pada Catatan 34.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap, Properti Investasi, dan Aset Takberwujud

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus untuk bangunan dan saldo menurun ganda untuk aset tetap selain bangunan, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun, masa manfaat ekonomis properti investasi selama 20 tahun, dan masa manfaat ekonomis aset takberwujud antara 4 sampai 30 tahun. Masa manfaat setiap aset tetap, properti investasi, dan aset takberwujud Grup ditentukan berdasarkan periode kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direvisi secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan dan amortisasi yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Nilai tercatat aset tetap, properti investasi, dan aset takberwujud diungkapkan masing-masing dalam Catatan 12, 13, dan 14.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau Unit Penghasil Kas (UPK) melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Data arus kas diambil dari anggaran untuk lima tahun yang akan datang dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum dilakukan oleh Grup atau investasi signifikan di masa datang yang akan memundurkan kinerja aset dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling dipengaruhi oleh tingkat diskonto yang digunakan dalam model arus kas yang didiskontokan, sebagaimana juga jumlah arus kas masuk di masa datang yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi potensi penurunan nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

Imbalan Pasca Kerja dan Pensiun

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup diakui segera pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Nilai tercatat liabilitas imbalan kerja jangka panjang diungkapkan pada Catatan 21.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut telah diungkapkan dalam Catatan 20.

Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh perbedaan temporer sepanjang besar kemungkinannya bahwa perbedaan temporer tersebut dapat direalisasikan. Estimasi signifikan oleh manajemen diharuskan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan. Penjelasan lebih lanjut telah diungkapkan dalam Catatan 20.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Estimasi dari Nilai Realisasi Neto untuk Aset Real Estat

Aset real estat dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto (NRV), mana yang lebih rendah. NRV untuk aset real estat dinilai dengan mengacu pada kondisi pasar dan harga yang ada pada tanggal pelaporan dan ditentukan oleh Grup, berdasarkan pada transaksi yang sebanding yang diidentifikasi oleh Grup untuk properti di pasar geografis yang sama yang melayani segmen real estat yang sama. NRV sehubungan dengan aset real estat dalam pengembangan dinilai dengan mengacu pada harga pasar pada tanggal pelaporan untuk properti lengkap yang serupa, dikurangi biaya perkiraan untuk menyelesaikan pengembangan dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan, dengan mempertimbangkan nilai waktu dari uang, jika material. Nilai tercatat aset real estat diungkapkan pada Catatan 10.

4. AKUISISI DAN DIVESTASI ENTITAS ANAK

Akuisisi Entitas Anak

PT Jakarta Investindo Indonesia (JII)

JII, entitas anak, didirikan berdasarkan Akta Notaris Relawati, S.H., No. 7 tanggal 31 Juli 2018 Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0033070.AH.01.01.Tahun2018 tanggal 16 Juli 2018. Berdasarkan Akta Notaris Erni Nurmarina, S.H., No. 61 tanggal 30 Desember 2021, Entitas Induk membeli saham JII dari Jack Budiman dan Suhendar, dengan kepemilikan saham JII oleh Entitas Induk menjadi sebanyak 129.999 lembar saham atau sebesar 99,99% dengan harga perolehan sebesar Rp 144.998.884.615. Akta tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0056127 tanggal 25 Januari 2022.

Rincian perhitungan pembelian keuntungan dengan diskon adalah sebagai berikut:

	2021
Nilai wajar	147.440.865.831
Harga akuisisi	144.998.884.615
Keuntungan dengan diskon	(2.441.981.216)

Harga akuisisi saham JII tersebut dibawah harga pada penilaian saham JII yang dilakukan oleh penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang dan Rekan, penilai independen, yang ditandatangani oleh Endang Sunardi, ST, MM, MAPPI (Cert.), sesuai laporannya No. 00021/2.0113-03/BS/03/0340/1/XI/2021 tanggal 15 November 2021, dengan nilai wajar saham JII atas 99,999% sebesar Rp 147.440.865.831 atau sebesar Rp 147.442.000.000 untuk 100,000% saham JII.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

4. AKUISISI DAN DIVESTASI ENTITAS ANAK

Akuisisi Entitas Anak (lanjutan)

PT Jakarta Investindo Indonesia (JII) (lanjutan)

Berikut merupakan ringkasan informasi keuangan JII:

	31 Desember 2021
ASET	
Kas dan Bank	1.964.381.698
Piutang lain-lain	874.026.000
Aset real estat	130.086.326.433
Beban dibayar di muka dan uang muka	2.173.189.442
Pajak dibayar di muka	12.551.404.899
Properti investasi	6.547.293.561
Total Aset	154.196.622.033
LIABILITAS	
Utang usaha	5.771.716.168
Utang lain-lain	
pihak ketiga	6.673.899.896
pihak berelasi	195.938.656.471
Biaya yang masih harus dibayar	165.952.901
Utang pajak	107.530.626
Total Liabilitas	208.657.756.062
EKUITAS - NETO	
Modal saham	130.000.000.000
Defisit	(184.461.134.029)
Total Ekuitas - Neto	(54.461.134.029)
Total Liabilitas dan Ekuitas - Neto	154.196.622.033

5. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri dari:

	2021	2020
Kas	14.988.000	171.547.651
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	13.578.699.542	165.298.857
PT Bank Central Asia Tbk	2.336.786.827	1.440.733.437
PT Bank OCBC NISP Tbk	794.898.920	-
PT Bank Permata Tbk	2.585.700	-
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.012.350	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	10.844.352
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	8.289.341
PT Bank Sinarmas Tbk	-	1.991.022
Total Bank	16.713.983.339	1.627.157.009

PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

	2021	2020
Deposito		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	34.440.000.000	-
PT Bank OCBC NISP Tbk	2.550.000.000	-
Total Deposito	36.990.000.000	-
Total	53.718.971.339	1.798.704.660

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 tidak terdapat kas dan bank Grup yang ditempatkan pada pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, tingkat suku bunga bank yang dimiliki Grup berkisar antara 0,00%-2,25% per tahun.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, akun ini merupakan piutang dari:

	2021	2020
Pihak ketiga		
PT Albertas Maju	11.784.772.727	-
Lain-lain	988.410.970	4.484.475.000
Subtotal	12.773.183.697	4.484.475.000
Pihak berelasi (Catatan 7b)	540.115.385	-
Total	13.313.299.082	4.484.475.000

Piutang dari PT Albertas Maju merupakan pengembalian uang muka kontraktor yang sebelumnya ditunjuk dan telah dibayarkan oleh manajemen Entitas Induk untuk membangun hunian real estat diatas tanah Entitas Induk (Catatan 33), dimana dari total Rp110.000.000.000 yang telah dibayarkan, akan dikembalikan sebesar Rp11.784.772.727 (Catatan 38).

7. SIFAT, SALDO, DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI

a. Sifat dan hubungan berelasi

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak - pihak berelasi, berdasarkan persyaratan. Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

No.	Pihak Berelasi	Hubungan	Sifat Saldo Akun/Transaksi
1.	Bhineka Abadi Investama	Pemegang saham	Piutang lain-lain
2.	KSO Vasanta Diamond Sawangan	Manajemen kunci yang sama	Piutang lain-lain, utang lain-lain, jasa manajemen
3.	PT Garaha Properti Sentosa	Entitas sepengendali	Utang lain-lain
4.	PT Vasanta Indo Properti	Manajemen kunci yang sama	Corporate guarantee

b. Piutang lain-lain - pihak berelasi (Catatan 6)

	2021	2020
KSO Vasanta Diamond Sawangan	539.000.000	-
PT Bhineka Abadi Investama	1.115.385	-
Subtotal	540.115.385	-

Persentase piutang lain-lain - pihak berelasi terhadap total aset adalah sebesar 0,05%.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. SIFAT, SALDO, DAN TRANSAKSI HUBUNGAN BERELASI (lanjutan)

c. Utang lain-lain - pihak berelasi (Catatan 17)

Pada tanggal 31 Desember 2021, akun ini merupakan utang lain-lain kepada:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
PT Graha Properti Sentosa	10.143.285.317	-
KSO Vasanta Diamond Sawangan	6.673.899.896	-
Subtotal	<u>16.817.185.213</u>	<u>-</u>

Persentase utang lain-lain - pihak berelasi terhadap total liabilitas adalah sebesar 1,74%.

d. Jasa manajemen (Catatan 29)

Pada tahun 2021, Entitas Induk memberikan jasa manajemen untuk KSO Vasanta Diamond Sawangan sebesar Rp3.430.000.000.

e. Corporate Guarantee (Catatan 15)

Terkait dengan pinjaman fasilitas kredit yang diterima oleh Entitas Induk dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Vasanta Indo Properti memberikan *Corporate Guarantee* dan *Deficit Cash Flow Guarantee*.

8. UANG MUKA DAN BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, akun ini merupakan uang muka dan beban dibayar di muka yang dibayarkan untuk:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Uang muka		
Proyek KSO	12.307.226.420	-
Pembelian aset tak berwujud	1.247.516.364	-
Beban dibayar di muka		
Asuransi dibayar di muka	20.862.531	-
Total	<u>13.575.605.315</u>	<u>-</u>

9. UANG MUKA INVESTASI

Pada tanggal 31 Desember 2021, Entitas Induk menempatkan uang muka investasi sebesar Rp216.126.611.111, untuk diinvestasikan guna mendukung kegiatan operasional Entitas Induk. Uang muka investasi tersebut akan terealisasi paling lama pada bulan Desember 2022.

10. ASET REAL ESTAT

Mutasi aset real estat adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021				
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Penambahan dari akuisisi entitas anak</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Aset Lancar					
Tanah dalam pengembangan	-	21.052.105.283	-	-	21.052.105.283
Bangunan dalam konstruksi	-	18.674.607.100	-	-	18.674.607.100
Subtotal	<u>-</u>	<u>39.726.712.383</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39.726.712.383</u>

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

10. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

	31 Desember 2021				
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Penambahan dari akuisisi entitas anak</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<u>Aset tidak lancar</u>					
Tanah untuk pengembangan	51.424.538.954	243.923.211.784	-	331.989.460.462	627.337.211.200
Total	<u>51.424.538.954</u>	<u>283.649.924.167</u>	<u>-</u>	<u>331.989.460.462</u>	<u>667.063.923.583</u>

	31 Desember 2020			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<u>Aset tidak lancar</u>				
Tanah untuk pengembangan	30.727.540.455	20.696.998.499	-	51.424.538.954

Penambahan tanah untuk pengembangan pada tahun 2021 termasuk reklasifikasi dari uang muka kontraktor sebesar Rp123.440.259.773, aset tetap sebesar Rp25.133.935.998 (Catatan 12), dan dari aset tak berwujud sebesar Rp94.345.488.816 (Catatan 13).

Pada tanggal 31 Desember 2021, seluruh tanah Grup dijadikan jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 15).

Entitas Induk

Entitas Induk berencana akan membangun 3 proyek yang terdiri dari:

- a. Cluster the Forest, dimana Entitas Induk berencana akan membangun perumahan di atas tanah seluas 31.333 m², dengan SHGB No. 1976 dan 1971.
- b. Kavling South Lake, dimana Entitas Induk berencana akan menjual kavling seluas 180.631 m², dengan SHGB No. 1972, 1973, dan 1976.
- c. Marche, dimana Entitas Induk berencana akan membangun pasar di atas tanah seluas 6.625 m², dengan SHGB No. 1976.

Kerjasama Operasi Vasanta Diamond Sawangan (KSO-VDS)

Pada tanggal 6 Juli 2021, Entitas Induk melakukan kerjasama operasi dengan PT Diamond Development Sawangan (DDS) untuk mengembangkan, membangun, mengelola, menjual, dan mengoperasikan hunian perumahan tapak dan fasilitas fasilitasnya di area tanah proyek (Perumahan), yang akan dikembangkan sebagai bagian dari area Township dengan nama SHILA at Sawangan (Catatan 33). Saat ini KSO-VDS berencana akan membangun 5 proyek, salah satunya adalah Cluster Tillia dan Cluster The Groove.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2021, KSO-VDS telah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk membangun Cluster the Groove, dengan IMB No. 648.12/3452/PER/IMB/SIMPOK/DPMTSP/2022.

JII

JII, Entitas anak memiliki tanah untuk pengembangan di daerah Sawangan, Jawa Barat seluas 222.321 m² dengan SHGB No. 352, 353, dan 357.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

11. SETARA KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020
PT Bank Permata Tbk	10.876.468.845	-
PT Bank OCBC NISP Tbk	7.764.982.407	-
Total	18.641.451.252	-

Pada tanggal 31 Desember 2021, setara kas yang dibatasi penggunaannya terkait dengan retensi dana konsumen yang membeli tanah dan bangunan proyek Grup melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) perbankan. Retensi ini akan terealisasi pada rekening Grup kurang dari 1 tahun.

12. ASET TETAP

Rincian aset tetap Grup adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021			
	Saldo Awal	Penambahan	reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya Perolehan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Tanah	6.507.412.388	-	6.507.412.388	-
Bangunan	52.206.886.174	-	52.206.886.174	-
Mesin dan peralatan	5.440.046.334	352.945.500	-	5.792.991.834
Kendaraan	829.761.319	1.462.000.000	-	2.291.761.319
Perlengkapan golf	1.047.857.373	-	-	1.047.857.373
Perlengkapan kantor	943.395.289	537.616.373	-	1.481.011.662
Total biaya perolehan	66.975.358.877	2.352.561.873	58.714.298.562	10.613.622.188
Akumulasi Penyusutan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Bangunan	31.129.466.422	2.450.896.142	33.580.362.564	-
Mesin dan peralatan	5.314.035.917	61.037.458	-	5.375.073.375
Kendaraan	412.677.986	640.166.667	-	1.052.844.653
Perlengkapan golf	1.044.763.623	3.093.750	-	1.047.857.373
Perlengkapan kantor	924.990.539	131.253.348	-	1.056.243.887
Total akumulasi penyusutan	38.825.934.487	3.286.447.365	33.580.362.564	8.532.019.288
Nilai Buku Bersih	28.149.424.390			2.081.602.900

	31 Desember 2020			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Biaya Perolehan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Tanah	6.507.412.388	-	-	6.507.412.388
Bangunan	52.206.886.174	-	-	52.206.886.174
Mesin dan peralatan	5.307.046.334	133.000.000	-	5.440.046.334
Kendaraan	389.761.319	440.000.000	-	829.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	3.300.000	-	1.047.857.373
Perlengkapan kantor	922.361.289	21.034.000	-	943.395.289
Total biaya perolehan	66.378.024.877	597.334.000	-	66.975.358.877

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

12. ASET TETAP (lanjutan)

	31 Desember 2020			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Akumulasi Penyusutan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Bangunan	28.678.570.282	2.450.896.140	-	31.129.466.422
Mesin dan peralatan	5.180.690.863	133.345.054	-	5.314.035.917
Kendaraan	389.761.319	22.916.667	-	412.677.986
Perlengkapan golf	1.044.557.373	206.250	-	1.044.763.623
Perlengkapan kantor	898.252.086	26.738.453	-	924.990.539
Total akumulasi penyusutan	<u>36.191.831.923</u>	<u>2.634.102.564</u>	-	<u>38.825.934.487</u>
Nilai Buku Bersih	<u>30.186.192.954</u>			<u>28.149.424.390</u>

Pengurangan nilai buku bersih tanah dan bangunan pada tahun 2021 merupakan reklasifikasi ke aset real estat sebesar Rp25.133.935.998 (Catatan 10).

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 dibebankan dan dialokasikan sebagai berikut:

	2021	2020
Beban pokok pendapatan	3.093.750	206.000
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	3.283.353.615	2.633.896.564
Total	<u>3.286.447.365</u>	<u>2.634.102.564</u>

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, harga perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp7.667.026.315 dan Rp10.852.689.657.

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, Grup tidak mengasuransikan aset tetapnya.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

13. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi Grup adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Penambahan dari akuisisi entitas anak	Saldo Akhir
Biaya perolehan					
Tanah	-	-	-	2.330.018.706	2.330.018.706
Bangunan	-	-	-	4.270.658.081	4.270.658.081
Total biaya perolehan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.600.676.787</u>	<u>6.600.676.787</u>
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	-	-	-	53.383.226	53.383.226
Nilai Buku Bersih	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.547.293.561</u>	<u>6.547.293.561</u>

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset pada tanggal 31 Desember 2021.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

14. ASET TAK BERWUJUD

Rincian aset takberwujud Grup adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2021			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan/ reklasifikasi	Saldo Akhir
<u>Biaya perolehan</u>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	108.512.383.304	-	108.512.383.304	-
Software	25.232.228	-	-	25.232.228
Total biaya perolehan	108.537.615.532	-	108.512.383.304	25.232.228
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	10.549.815.045	3.617.079.443	14.166.894.488	-
Software	1.051.343	6.308.057	-	7.359.400
Total akumulasi penyusutan	10.550.866.388	3.623.387.500	14.166.894.488	7.359.400
Nilai Buku Bersih	97.986.749.144			17.872.828
	31 Desember 2020			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya perolehan</u>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	108.512.383.304	-	-	108.512.383.304
Software	-	25.232.228	-	25.232.228
Total biaya perolehan	108.512.383.304	25.232.228	-	108.537.615.532
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	6.932.735.601	3.617.079.444	-	10.549.815.045
Software	-	1.051.343	-	1.051.343
Total akumulasi penyusutan	6.932.735.601	3.618.130.787	-	10.550.866.388
Nilai Buku Bersih	101.579.647.703			97.986.749.144

Aset tak berwujud Grup merupakan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk tanah.

Pada tahun 2021, pengurangan aset tak berwujud Grup merupakan reklasifikasi ke akun aset real estat sebesar Rp94.345.488.816 (Catatan 10).

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, amortisasi dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp3.623.387.500 dan Rp3.618.130.787 (Catatan 28).

Berdasarkan hasil penelaahan, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset takberwujud pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

15. UTANG BANK

Jangka pendek

Berdasarkan Surat Penawaran Pemberian Kredit antara Entitas Induk dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. CMB.CM6/CPH.1024/SPPK/2021 tanggal 5 Maret 2021, Entitas Induk mendapat fasilitas Kredit Modal Kerja Revolving dengan plafon Rp10.000.000.000. Tujuan utama dari fasilitas kredit Modal Kerja Revolving bertujuan untuk pembiayaan operasional Entitas Induk. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 9,50% per tahun dan memiliki jatuh tempo pada tanggal 24 Maret 2022.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. UTANG BANK (lanjutan)

Jaminan terkait pinjaman ini sama dengan utang bank jangka panjang yang diperoleh Entitas Induk dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo terhutang atas fasilitas kredit Modal Kerja Revolving ini sebesar Rp9.998.810.228.

Jangka panjang

Rincian utang bank jangka panjang yang diperoleh Entitas Induk terdiri atas:

	2021	2020
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	527.970.976.775	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	178.000.000.000
Total	527.970.976.775	178.000.000.000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun		
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	54.000.000.000
Bagian jangka panjang		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	527.970.976.775	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	124.000.000.000
Total bagian jangka panjang	527.970.976.775	124.000.000.000

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Penawaran Pemberian Kredit antara Entitas Induk dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. CMB.CM6/CPH.1024/SPPK/2021 tanggal 5 Maret 2021, Entitas Induk mendapat fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dan fasilitas Term Loan (Sub Limit KMK) atau KMK Non Revolving Alfopend (*switching limit* dengan fasilitas *Term Loan*) dengan plafon masing-masing sebesar Rp60.000.000.000 dan Rp530.000.000.000 (termasuk untuk *switching limit*). Tujuan utama dari fasilitas kredit Modal Kerja Konstruksi ini adalah untuk pembiayaan pembangunan Shila at Sawangan Depok, sedangkan untuk fasilitas Term Loan bertujuan untuk pembiayaan gap *cashflow* Entitas Induk. Kedua pinjaman ini dikenakan bunga masing-masing sebesar 9,50% per tahun dan memiliki jatuh tempo masing-masing pada tanggal 24 Maret 2027 dan 24 Maret 2023.

Atas pinjaman fasilitas kredit Modal Kerja Konstruksi dan fasilitas kredit *Revolving* tersebut, Entitas Induk menjaminkan:

1. Aset berupa tanah lokasi Shilla at Sawangan Depok yang terletak di Jl. Raya Muchtar, Sawangan Depok seluas 175.621 m2 dengan bukti kepemilikan SHGB No. 01973/ Sawangan, No. 01972/ Sawangan, No. 01971/Sawangan, No.01970/Sawangan, SHGB No. 30/ Sawangan, SHGB No. 27/ Sawangan milik Entitas Induk (Catatan 10).
2. Aset berupa tanah yang terletak di Jl. Raya Bojong Sari, Depok seluas 227.169 m2 dengan bukti kepemilikan SHGB No. 0352/ Bojong Sari, No. 0353/Bojong Sari, No. 0357/ Bojong sari milik PT Jakarta Investindo Indonesia, entitas anak (Catatan 10).
3. Persediaan Shila at Sawangan Depok yang akan diikat fidusia sebesar Rp180.000.000.000.
4. Piutang usaha atas penjualan Shila at Sawangan Depok akan diikat Fidusia sebesar Rp350.000.000.000.
5. *Corporate Gurantee* dan *Deficit Cash Flow Gurantee* dari PT Vasanta Indo Properti (Catatan 7e).
6. Terkait dengan seluruh agunan fasilitas kredit atas nama PT Pakuan Tbk di Bank Mandiri.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. UTANG BANK (lanjutan)

Jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (lanjutan)

Catatan tambahan mengenai agunan:

1. Pengikatan Hak tanggungan dilakukan dengan klausul roya parsial
2. Apabila nilai pasar agunan berdasarkan penilaian KJPP yang diaksep oleh bank dibawah minimal 125% dari seluruh limit kredit efektif di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka Entitas Induk wajib menyerahkan agunan pengganti/ tambahan lainnya sehingga total nilai pasar yang diaksep Bank minimal mengcover 125% dari limit skedul seluruh fasilitas kredit atau limit skedul seluruh fasilitas kredit Entitas Induk disesuaikan menjadi maksimal sebesar 80% dari nilai pasar agunan aset tetap.
3. Biaya pengikatan agunan menjadi beban Entitas Induk.

Atas pinjaman fasilitas kredit Modal Kerja Term Loan, Entitas Induk menjaminkan:

1. Kepemilikan saham Entitas Induk di JII.
2. Terkait dengan seluruh agunan fasilitas kredit atas nama Entitas Induk di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Atas pinjaman fasilitas kredit Modal Kerja Non Revolving Alfopend (*switching limit dengan fasilitas Term Loan*), Entitas Induk menjaminkan:

1. Aset berupa tanah lokasi Shilla at Sawangan Depok yang terletak di Jl. Raya Muchtar, Sawangan Depok seluas 175.621 m2 dengan buku kepemilikan SHGB No. 01973/ Sawangan, No. 01972/ Sawangan, No. 01971/Sawangan, No.01970/Sawangan, SHGB No. 30/ Sawangan, SHGB No. 27/ Sawangan milik Entitas Induk (Catatan 10).
2. Terkait dengan seluruh agunan fasilitas kredit atas nama Entitas Induk di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo terhutang atas fasilitas kredit Modal Kerja Non Revolving Alfopend (*switching limit dengan fasilitas Term Loan*) ini sebesar Rp527.970.976.775.

PT Bank Pan Indonesia Tbk

Berdasarkan Akta Notaris Eliwaty Tjitra, S.H. No. 50 tanggal 11 Juli 2019 tentang perjanjian kredit dan perjanjian jaminan PT Pakuan Tbk, Entitas Induk mendapat fasilitas Pinjaman Rekening Koran dan fasilitas Pinjaman Jangka Menengah dengan plafon masing-masing sebesar Rp12.000.000.000 dan Rp200.000.000.000. Tujuan utama dari fasilitas Pinjaman Rekening Koran ini adalah untuk cadangan insidentil, sedangkan untuk fasilitas Pinjaman Jangka Menengah bertujuan untuk melunasi utang pada Werrona Pte Ltd. Kedua pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 24% per tahun untuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran dan 11,5% per tahun untuk fasilitas Pinjaman Jangka Menengah dan memiliki jatuh tempo masing-masing pada tanggal 11 Juli 2020 dan 11 Juli 2022. Berikut adalah jadwal angsuran untuk fasilitas Pinjaman Jangka Menengah:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 1. Bulan ke 1 sampai 12 | Rp1.000.000.000 |
| 2. Bulan ke 13 sampai 24 | Rp2.000.000.000 |
| 3. Bulan ke 25 sampai 35 | Rp8.000.000.000 |
| 4. Bulan ke 36 | Rp76.000.000.000 |

Pada tanggal 12 April 2021, Entitas Induk telah melunasi seluruh utang bank dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, dan telah menerima surat lunas dengan No. 0543/CIB/EXT/21.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

16. UTANG USAHA

Akun ini merupakan utang usaha atas pembelian barang dan jasa kepada pihak ketiga dengan rincian sebagai berikut:

	2021	2020
Pihak ketiga		
PT Cipta Sarana Nusantara	1.949.593.532	-
PT Surya Maju Jaya	1.712.849.350	-
PT Quanta Land Indonesia	778.810.746	642.957.441
PT Harmoni Jaya Sentosa	724.996.153	-
PT Putranatama Soit Mandiri	654.453.656	-
PT Tritunggal Sarana Karya	526.537.375	-
PT Kuat Andal Nan Gemilang	358.000.000	-
PT Parama Indah Nusantara	242.148.946	-
Lifang	-	269.644.725
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp200.000.000)	604.677.607	527.954.456
Total	7.552.067.365	2.765.556.622

17. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020
Pihak ketiga		
PT Diamond Development Sawangan (Catatan 33)	239.503.572.055	-
Budiman	7.052.648.133	-
PT Kuat Andal Nan Gemilang	3.074.244.552	-
PT Graha Properti Sentosa	-	11.699.516.667
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp500 juta)	999.803.619	-
Subtotal	250.630.268.359	11.699.516.667
Pihak berelasi (Catatan 16b)	16.817.185.213	-
Total	267.447.453.572	11.699.516.667

18. UTANG TITIPAN KONSUMEN

Pada tanggal 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020, akun ini merupakan uang titipan yang berasal dari pihak ketiga masing-masing sebesar Rp118.018.597.672 dan Rp4.133.200.000, terkait Nomor Urut Pemesanan (NUP) atas proyek perumahan Grup.

19. UANG MUKA KONSUMEN

Pada tanggal 31 Desember 2021, akun ini merupakan uang muka konsumen yang berasal dari pihak ketiga sebesar Rp34.218.859.323, atas proyek perumahan Grup.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020
Entitas Induk:		
Pajak Pertambahan Nilai	1.046.737.491	-
Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2	859.770.566	-
Subtotal	1.906.508.057	-
Entitas Anak:		
Pajak Pertambahan Nilai	12.551.404.899	-
Total	14.457.912.956	-

b. Utang pajak

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020
Entitas Induk:		
Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2	70.968.752	1.633.469
Pasal 21	271.897.346	5.842.499
Pasal 23	123.227.199	3.912.065
Pasal 26	7.826.790	-
Peraturan Pemerintah Pasal 23 (0,5%)	9.719.780	9.719.780
Pajak Pertambahan Nilai	-	5.972.962.231
Pajak Bumi dan Bangunan	-	1.059.398.050
Pajak PB1 & Parkir	155.229.775	889.845.825
Subtotal	638.869.642	7.943.313.919
Entitas Anak:		
Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2	97.064.225	-
Pasal 21	2.320	-
Pasal 23	10.464.081	-
Subtotal	107.530.626	-
Total	746.400.268	7.943.313.919

c. Pajak kini

Rekonsiliasi antara rugi sebelum manfaat pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan penghasilan kena pajak Entitas Induk untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan sebagaimana disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(76.375.391.556)	(29.350.190.026)
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan KSO	(9.454.471.464)	-
Total	(66.920.920.092)	-
Eliminasi untuk konsolidasi atas pembelian dengan diskon	(2.441.981.216)	-
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan Entitas Induk	(69.362.901.308)	(29.350.190.026)

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak kini (lanjutan)

	2021	2020
Beda temporer:		
Imbalan kerja karyawan	1.005.229.237	500.042.185
Beda tetap:		
Denda pajak	774.339	37.284.209
Lainnya	979.910.158	2.363.377.810
Rugi fiskal tahun berjalan	(67.376.987.574)	(26.449.485.822)
Rugi fiskal tahun sebelumnya		
2019	(22.990.465.126)	(22.990.465.126)
2020	(26.449.485.822)	-
Akumulasi rugi fiskal	(116.816.938.522)	(49.439.950.948)

Rekonsiliasi antara manfaat pajak tangguhan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku dari rugi sebelum manfaat pajak tangguhan seperti yang dilaporkan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan	(76.375.391.556)	(29.350.190.026)
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan KSO	(9.454.471.464)	-
Total	(66.920.920.092)	(29.350.190.026)
Pajak dihitung dengan menggunakan tarif tertentu (22% pada tahun 2021 dan 20% pada tahun 2020)	(14.722.602.420)	(5.870.038.005)
Efek eliminasi	(537.235.867)	-
Pengaruh pajak atas beda tetap Entitas Induk	215.750.589	480.132.404
Aset pajak tangguhan yang tidak diperhitungkan	14.822.937.266	5.289.897.164
Dampak saldo pajak tangguhan karena perubahan tarif pajak penghasilan	(10.873.475)	5.690.863
Total manfaat pajak tangguhan	(232.023.907)	(94.317.574)

Entitas Induk tidak membayar pajak tahun 2021 dan 2020 karena masih mengalami rugi fiskal.

d. Pajak tangguhan

Perhitungan manfaat pajak tangguhan atas beda temporer antara pelaporan komersial dan pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2021						
	Saldo Awal	Dikreditkan (Dibebankan) pada Laporan Laba Rugi	Dibebankan pada Penghasilan Komprehensif Lain	Penyesuaian Tarif Pajak pada Laporan Laba Rugi	Penyesuaian Tarif Pajak pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Aset pajak tangguhan:						
Penyisihan imbalan kerja	267.033.311	221.150.432	(402.917.453)	10.873.475	15.829.856	111.969.621
31 Desember 2020						
	Saldo Awal	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain			Saldo Akhir
Aset pajak tangguhan:						
Penyisihan imbalan kerja	28.454.315	94.317.574	144.261.422			267.033.311

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Perubahan Tarif Pajak Badan

Pada bulan Oktober 2021, Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 (“UU No.7/2021”) tentang harmonisasi peraturan perpajakan. Beberapa tujuan UU No.7/2021 adalah untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian yang berkelanjutan dan mendukung percepatan pemulihan ekonomi, mewujudkan sistem perpajakan yang lebih berkeadilan dan berkepastian hukum, melaksanakan reformasi administrasi, kebijakan perpajakan yang konsolidatif, dan perluasan basis pajak, serta meningkatkan kepatuhan sukarela Wajib Pajak.

Sejumlah perubahan peraturan perpajakan yang terjadi dengan penerapan UU No.7/2021 antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Pemberlakuan tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% mulai Tahun Pajak 2022, dan Perusahaan Terbuka dalam negeri yang memenuhi kriteria tertentu dapat memperoleh tarif pajak sebesar 3% lebih rendah dari tarif pajak yang disebutkan di atas;
- b. Kenaikan tarif PPN dari 10% menjadi 11% yang mulai berlaku 1 April 2022, kemudian menjadi 12% yang mulai berlaku paling lambat pada tanggal 1 Januari 2025;
- c. Penyederhanaan PPN dengan tarif final untuk barang atau jasa kena pajak tertentu yang juga berlaku mulai 1 April 2022;
- d. Program pengungkapan sukarela bagi Wajib Pajak badan selama periode 1 Januari - 30 Juni 2022, dengan basis asset atau harta yang diperoleh selama 1 Januari 1985 - 31 Desember 2015 yang belum diungkap pada saat mengikuti program amnesti pajak sebelumnya.

Penerapan UU No.7/2021 berdampak pada pengukuran aset dan kewajiban pajak kini dan tangguhan pada tanggal 31 Desember 2021, yang diukur menggunakan tarif pajak 22%.

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Grup mencatat liabilitas imbalan kerja untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 berdasarkan hasil perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, laporannya No. 364/KKA-N/R-I/IV/2022 tanggal 26 April 2022 untuk tanggal 31 Desember 2021 dan laporannya No. 278/SPS/R-I/II/2021 tanggal 28 Februari 2021 untuk tanggal 31 Desember 2020 sehubungan dengan penerapan PSAK 24, “Imbalan Kerja”, menggunakan metode “*Projected Unit Credit*”.

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan jumlah liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Tingkat diskonto	6,81%	6,20%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%	10,00%
Usia pensiun	57 Tahun	57 Tahun
Tingkat mortalitas	100% TMI-IV 2019	100% TMI-IV 2019
Metode penilaian	<i>Project Unit Credit</i>	<i>Project Unit Credit</i>

Liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian terdiri atas:

	2021	2020
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	508.952.825	1.335.166.555

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo awal tahun	1.335.166.555	113.817.260
Beban imbalan kerja tahun berjalan (Catatan 28)	1.005.229.238	500.042.184
Beban (penghasilan) komprehensif lain yang timbul karena penyesuaian pengalaman dan program	(1.831.442.968)	721.307.111
Saldo akhir tahun	<u>508.952.825</u>	<u>1.335.166.555</u>

Beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Biaya jasa kini	1.072.567.486	537.067.023
Biaya bunga	82.780.326	7.625.756
Penurunan kewajiban akibat perubahan program	(150.118.575)	(44.650.595)
Total	<u>1.005.229.237</u>	<u>500.042.184</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan sesuai dengan Undang-undang Ciptakerja No. 11/2020 untuk tahun 2021 dan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003) untuk tahun 2020.

Analisis sensitivitas dari perubahan asumsi-asumsi utama terhadap liabilitas imbalan kerja yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

	<u>Perubahan asumsi</u>	<u>Dampak terhadap liabilitas imbalan pasti</u>	
		<u>Kenaikan asumsi</u>	<u>Penurunan asumsi</u>
Tingkat diskonto	1,00%	485.631.762	536.112.265
Tingkat kenaikan gaji	1,00%	534.639.132	486.406.378

Analisis sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam prakteknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi.

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut.

<1 tahun	297.500.000
1 tahun - 2 tahun	-
2 tahun - 5 tahun	-
>5 tahun	211.452.825
Total	<u>508.952.825</u>

Rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti adalah 16,06 tahun.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

22. MODAL SAHAM

Pada tanggal 24 Januari 2020, berdasarkan dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 107, Entitas Induk meningkatkan modal dasar dari Rp200.000.000.000 menjadi Rp360.000.000.000, dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp50.000.000.000 menjadi Rp93.500.000.000, dimana atas peningkatan modal tersebut diambil oleh PT Sawangan Investasi Indonesia dengan nilai nominal Rp100. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. AHU-0008344.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 30 Januari 2020.

Pada tanggal 18 Agustus 2020, berdasarkan dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 103, Entitas Induk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp93.500.000.000 menjadi Rp121.000.000.000, dimana atas peningkatan modal tersebut diambil oleh masyarakat dengan nilai nominal Rp100. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. AHU-AH.01.03-036920 tanggal 25 Agustus 2020, sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

<u>Pemegang Saham</u>	<u>Jumlah Saham</u>	<u>Persentase Kepemilikan</u>	<u>Jumlah</u>
Modal dasar	3.600.000.000		360.000.000.000
Modal ditempatkan dan disetor penuh			
PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	73,92%	89.439.600.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459.000	1,11%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas Masyarakat	11.570.000	0,96%	1.157.000.000
	290.575.000	24,01%	29.057.500.000
Total	1.210.000.000	100%	121.000.000.000

Pada tanggal 31 Desember 2021, berdasarkan catatan administrasi yang dikelola oleh PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek, susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

<u>Pemegang Saham</u>	<u>Jumlah Saham</u>	<u>Persentase Kepemilikan</u>	<u>Jumlah</u>
Modal dasar	3.600.000.000		360.000.000.000
Modal ditempatkan dan disetor penuh			
PT Bhineka Abadi Investama	895.828.100	74,04%	89.582.810.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459.000	1,11%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas Masyarakat	11.570.000	0,96%	1.157.000.000
	289.142.900	23,90%	28.914.290.000
Total	1.210.000.000	100%	121.000.000.000

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan agio saham yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham pada tanggal 26 Juni 2020 sebesar Rp5.875.031.250 setelah dikurangi dengan beban emisi sebesar Rp999.968.750.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

24. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Perhitungan kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak yang dikonsolidasi pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo awal	-	-
Bagian kepentingan non-pengendali atas akuisisi entitas anak dengan nilai wajar	1.134.169	-
Selisih nilai transaksi dengan Kepentingan Non-pengendali	(1.553.101)	-
Total	(418.932)	-

25. PENDAPATAN

Akun ini merupakan pendapatan yang diterima oleh pihak ketiga yang berasal dari:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Golf dan restoran	5.900.426.066	7.388.607.203
Hotel	1.559.709.091	3.718.576.082
Kolam renang	-	46.129.455
Total	7.460.135.157	11.153.312.740

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Golf dan restoran	5.898.316.898	5.763.511.710
Hotel	71.159.000	837.868.015
Kolam renang	17.050.000	57.064.580
Total	5.986.525.898	6.658.444.305

27. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Marketing dan promosi	6.406.373.322	-
Komisi	1.966.091.859	-
Total	8.372.465.181	-

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020
Gaji dan tunjangan	11.713.532.207	600.399.133
Honorarium tenaga ahli	6.701.825.206	3.437.270.373
Amortisasi aset takberwujud (Catatan 14)	3.623.387.500	3.618.130.787
Penyusutan aset tetap (Catatan 12)	3.283.353.615	2.633.896.564
Sewa	1.222.222.222	-
Imbalan kerja (Catatan 21)	1.005.229.238	500.042.184
Pengamanan	920.382.034	155.260.337
listrik air dan telepon	846.455.691	170.846.537
Service charge	281.840.657	106.306.620
Entertain	238.738.447	9.643.693
Perpajakan dan retribusi	234.318.551	1.121.029.090
Perjalanan dinas	226.499.516	-
Perijinan	-	325.270.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000.000)	1.431.332.759	806.462.247
Jumlah	31.729.117.643	13.735.448.882

29. PENDAPATAN JASA MANAJEMEN

Akun ini merupakan pendapatan jasa manajemen yang diterima dari:

	2021	2020
<u>Pihak ketiga</u>		
PT Bumame Utama Indonesia	-	3.750.000.000
Pihak berelasi (Catatan 7e)	3.430.000.000	-
Total	3.430.000.000	3.750.000.000

30. BEBAN BUNGA

Pada tahun 2021 dan 2020, rincian beban bunga pinjaman Grup adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Utang bank	41.615.645.746	22.112.192.051
Utang lain-lain - pihak ketiga	828.945.634	52.511.684
Utang pembiayaan konsumen	45.913.867	-
Total	42.490.505.247	22.164.703.735

31. RUGI PER SAHAM

Berikut ini adalah data yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar yang diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk:

	Rugi Bersih Tahun Berjalan	Jumlah Rata-rata Tertimbang Saham yang Beredar	Nilai Rugi per Saham
31 Desember 2021	(76.143.367.649)	1.210.000.000	(62,91)
31 Desember 2020	(29.255.872.452)	1.149.768.392	(25,45)

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

32. INFORMASI SEGMENT

Grup mengelompokkan dan mengevaluasi kegiatan usahanya berdasarkan jenis usaha, terutama terdiri dari:

- Golf dan restoran
- Hotel
- Kolam renang
- Perumahan

Manajemen memantau hasil operasi dari setiap jenis usaha diatas secara terpisah untuk keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja, Oleh karena itu, penentuan segmen Grup konsisten dengan klarifikasi di atas. Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan konsolidasian.

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Grup:

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

32. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Tabel berikut ini menyajikan informasi mengenai hasil operasi, aset dan liabilitas dari segmen operasi Grup:

	31 Desember 2021				
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Perumahan	Gabungan
Pendapatan	5.900.426.066	1.559.709.091	-	-	7.460.135.157
Beban pokok pendapatan	5.898.316.898	71.159.000	17.050.000	-	5.986.525.898
Laba (rugi) kotor	2.109.168	1.488.550.091	(17.050.000)	-	1.473.609.259
Beban penjualan	-	-	-	8.372.465.181	8.372.465.181
Beban umum dan administrasi	14.924.334.079	3.439.198.555	11.298.336	13.354.286.673	31.729.117.643
Rugi operasi	(14.922.224.911)	(1.950.648.464)	(28.348.336)	(21.726.751.854)	(38.627.973.565)
Beban bunga	-	-	-	(42.490.505.247)	(42.490.505.247)
Beban provisi pinjaman bank	-	-	-	(1.664.671.502)	(1.664.671.502)
Pendapatan jasa manajemen	-	-	-	3.430.000.000	3.430.000.000
Keuntungan pembelian dengan diskon	-	-	-	2.441.981.216	2.441.981.216
Lain-lain - bersih	-	-	-	535.777.542	535.777.542
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan	(14.922.224.911)	(1.950.648.464)	(28.348.336)	(59.474.169.845)	(76.375.391.556)
Manfaat pajak tangguhan					232.023.907
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak					1.444.355.371
Total rugi komprehensif tahun berjalan					(74.699.012.278)
Aset dan liabilitas					
Aset segmen	-	-	-	1.007.980.152.989	1.007.980.152.989
Liabilitas segmen	-	-	-	968.237.197.337	968.237.197.337
Perolehan aset tetap dan properti investasi	-	-	-	8.953.238.660	8.953.238.660
Penyusutan dan amortisasi	5.477.253.086	954.865.448	11.298.336	466.417.995	6.909.834.865

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

32. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

	31 Desember 2020			
	Golf dan restoran	Hotel	Kolam renang	Gabungan
Pendapatan	7.388.607.203	3.718.576.082	46.129.455	11.153.312.740
Beban pokok pendapatan	5.763.511.710	837.868.015	57.064.580	6.658.444.305
Laba (rugi) kotor	1.625.095.493	2.880.708.067	(10.935.125)	4.494.868.435
Beban umum dan administrasi	9.099.165.325	4.579.474.537	56.809.020	13.735.448.882
Rugi operasi	(7.474.069.832)	(1.698.766.470)	(67.744.145)	(9.240.580.447)
Beban bunga	(14.683.197.135)	(7.389.834.670)	(91.671.930)	(22.164.703.735)
Beban provisi pinjaman bank	(1.245.422.043)	(626.802.386)	(7.775.571)	(1.880.000.000)
Pendapatan jasa manajemen	2.484.219.501	1.250.270.716	15.509.783	3.750.000.000
Lain-lain - bersih	122.617.203	61.711.414	765.539	185.094.156
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan	(20.795.852.306)	(8.403.421.396)	(150.916.324)	(29.350.190.026)
Manfaat pajak tangguhan				94.317.574
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak				(577.045.689)
Total rugi komprehensif tahun berjalan				(29.832.918.141)
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	208.969.287.456	110.262.007.922	1.304.662.581	320.535.957.959
Liabilitas segmen	157.462.123.487	47.323.657.861	1.309.342.851	206.095.124.198
Perolehan aset tetap dan aset tak berwujud	405.874.030	214.158.196	2.534.002	622.566.228
Penyusutan dan amortisasi	4.776.871.572	1.435.640.717	39.721.061	6.252.233.351

33. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Kerjasama Operasi

Pada tanggal 6 Juli 2021, berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasi antara Entitas Induk dengan PT Diamond Development Sawangan (DDS), kedua belah pihak sepakat untuk mengembangkan, membangun, mengelola, menjual, dan mengoperasikan hunian perumahan tapak dan fasilitas fasilitasnya di area tanah proyek (Perumahan), yang akan dikembangkan sebagai bagian dari area Township dengan nama SHILA at Sawangan melalui *Joint Operation* (Proyek). Para pihak dengan ini setuju untuk membentuk suatu Kerja Sama Operasi (KSO) yang diakui sebagai Wajib Pajak berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia yang berlaku (Untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai "JO") untuk secara bersama-sama dalam suatu kolaborasi menjalankan proyek sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian ini. Para pihak mengakui bahwa JO bukan merupakan suatu badan hukum berdasarkan hukum Republik Indonesia.

Untuk keperluan kolaborasinya dengan DDS dalam JO, Entitas Induk:

- a. Menyediakan tanah proyek untuk JO, yang diperhitungkan dengan harga Rp2.000.000 per meter persegi;
- b. Menyetorkan dana sejumlah Rp17.386.605.462 ke rekening JO sebagai modal kerja awal JO untuk tahun 2021 dari rekening umum Entitas Induk.

Untuk keperluan kolaborasinya dengan Entitas Induk dalam JO, DDS:

- a. Memberikan modal kerja sebesar Rp239.503.572.055 (Catatan 17);
- b. Menyetorkan dana sejumlah Rp16.704.764.130 ke rekening JO sebagai modal kerja awal JO untuk tahun 2021.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerjasama Operasi (Continued)

Pada, masing-masing tanggal penyelesaian cluster proyek yang disepakati oleh para pihak, para pihak harus mengalokasikan dan mendistribusikan Pendapatan Proyek yang tersedia pada rekening JO dengan urutan sebagai berikut :

- a. Pertama, untuk sisa pembayaran biaya dan pengeluaran proyek yang terutang namun belum dibayarkan terkait dengan kontraktor/Vendor;
- b. Kedua, untuk biaya penggunaan tanah Entitas Induk yang digunakan khusus untuk penyelesaian cluster proyek tersebut (Biaya Tanah), dalam jumlah yang akan disepakati DDS dan Entitas Induk dari waktu ke waktu;
- c. Ketiga, dengan sepenuhnya memperhatikan dan memenuhi rencana kerja dan anggaran tahunan dan rencana lokasi perumahan, para pihak akan menyepakati penggunaan sisa saldo dalam Rekening JO, termasuk apakah akan digunakan untuk cluster Proyek berikutnya yang disepakati atau akan dikirimkan secara proporsional kepada Entitas Induk dan DDS melalui rekening umum masing-masing sebagai keuntungan dari proyek sesuai rasio pembagian JO masing-masing pihak.

Rekening JO harus dioperasikan sesuai dengan ketentuan berikut:

- a. Setiap penarikan dana atau transfer dana untuk setiap biaya yang terkait dengan pembangunan proyek dengan jumlah Rp5.000.000.000 atau Rp500.000.000 memerlukan tanda tangan dari 1 anggota komite eksekutif dari DDS dan Entitas Induk;
- b. Setiap pendapatan proyek dan setiap modal kerja JO harus dibayarkan ke dan hanya Rekening JO;
- c. Biaya dan pengeluaran proyek harus dibayarkan ke kontraktor/vendor pihak ketiga yang terkait (termasuk pajak yang berlaku) dari dan hanya dari rekening JO.

Apabila JO memerlukan pendanaan tambahan diluar pendanaan utama maka jaminan yang akan diberikan untuk pinjaman dana tersebut adalah sebagai berikut:

- a. 49% ke DDS
- b. 51% ke Entitas Induk

Kewajiban & Tanggung Jawab Entitas Induk:

- a. Memberikan tanah proyek dalam kondisi yang siap untuk dikembangkan dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berlaku untuk jangka waktu sekurang-kurangnya 25 tahun, bersih dan bebas dari pendudukan/penempatan atau penguasaan fisik oleh suatu pihak lain dan bebas dari seluruh bentuk pembebanan, dan bertanggung jawab untuk membayar, menyelesaikan dan membebaskan seluruh klaim, tagihan, sengketa, kasus, peringatan, panggilan persidangan, dan atau tuntutan/kasus hukum dalam istilah apapun sehubungan dengan alas hak/hak hukum atas tanah proyek;
- b. Melakukan keseluruhan pengembangan atas proyek, sebagai sponsor mayoritas dan mengelola operasional JO sehari-hari bersama dengan DDS;
- c. Memperoleh dan mempertahankan keberlakuan seluruh persetujuan dan perizinan yang berkaitan dengan proyek, termasuk namun tidak terbatas pada, perizinan lingkungan hidup, IMB, atau persetujuan bangunan gedung, izin peruntukan penggunaan tanah, sertifikat laik fungsi (SLF), apabila diperlukan, serta persetujuan dan perizinan lainnya yang diperlukan dan/atau diwajibkan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan daerah yang diterbitkan oleh pemerintahan daerah setempat yang relevan untuk pelaksanaan proyek;
- d. Bersama-sama dengan DDS menandatangani PPJB atas nama JO;
- e. Melakukan survei tanah dan pemeriksaan lainnya yang diperlukan memastikan kepatuhan terhadap hukum dan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup, persyaratan hak atas tanah, dan memastikan kelayakan Tanah Proyek untuk keperluan pelaksanaan proyek;
- f. Melakukan aktifitas manajemen/pengelolaan, konstruksi/pembangunan;

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerjasama Operasi (lanjutan)

- g. Mengupayakan, menerapkan, dan atau melaksanakan seluruh kegiatan pemasaran atas unit-unit perumahan, termasuk namun tidak terbatas pada:
 - studi/survei pasar
 - peluncuran, promosi, acara, iklan, dan/atau pameran
 - kerja sama strategis dengan pihak ketiga
- h. Bersama-sama dengan DDS, menunjuk para kontraktor, konsultan, perusahaan vendor jasa, pemasok, dan atau para pihak ketiga lainnya yang diperlukan untuk pelaksanaan proyek;
- i. Melaksanakan kegiatan pasca penjualan bagi pembeli sebagaimana diwajibkan berdasarkan PPJB dan peraturan perundang-undangan, termasuk peraturan pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- j. Mengadakan barang dan perlengkapan operasional sebagaimana diperlukan untuk proyek;
- k. Mengelola urusan keuangan JO, melakukan pembayaran-pembayaran yang terkait dengan proyek, seluruhnya sesuai dengan rencana kerja dan anggaran tahunan;
- l. Melakukan kegiatan perawatan, pemeliharaan, pengawasan dan perbaikan perumahan, dan infrastruktur yang dibangun oleh JO dan melakukan kegiatan lainnya untuk memelihara, menjaga, dan atau mempertahankan kualitas, fungsi dan kebersihan tanah proyek;
- m. Memperoleh sertifikat pemecahan tanah atas tanah proyek dengan atas hak HGB pembaharuan/perpanjangan jangka waktu sertifikat tanah proyek sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memastikan bahwa Sertifikat Tanah proyek tetap berlaku efektif sampai dengan seluruh unit perumahan terjual kepada pembeli dan sertifikat tanah proyek telah dikonversi menjadi sertifikat tanah terpisah untuk masing-masing unit perumahan;
- n. Memperhatikan dan mematuhi ketentuan pengelolaan rekening dan pembukuan sebagaimana diatur dalam perjanjian ini;
- o. Menyerahkan alas hak atas unit-unit perumahan kepada pembeli sesuai dengan ketentuan PPJB dan dokumen penjualan dan pemasaran lainnya, dan melakukan seluruh tindakan yang diperlukan untuk memberlakukan dan menyelesaikan tujuan yang disebutkan diatas, termasuk namun tidak terbatas untuk (i) membantu notaris atau pejabat pembuat akta tanah dalam menyelesaikan konversi sertifikat tanah proyek menjadi sertifikat-sertifikat tanah terpisah, (ii) membuat dan atau menandatangani perjanjian jual beli atas unit perumahan dengan pembeli yang terkait, (iii) menyebabkan dan memastikan notaris/pejabat pembuat akta tanah yang ditunjuk untuk melaksanakan pendaftaran nama pembeli untuk setiap unit perumahan yang terjual kepada pembeli, (iv) menyediakan laporan pajak sehubungan dengan tanah proyek, termasuk laporan mengenai pajak yang berkaitan dengan kepemilikan tanah proyek oleh Entitas Induk.

Struktur Komite Eksekutif untuk JO dari Entitas Induk ini adalah sebagai berikut:

Ketua Komite eksekutif : Agnus Suryadi
Komite eksekutif : Erick Wihardja

Struktur Komite Eksekutif untuk JO dari DDS ini adalah sebagai berikut:

Ketua Komite eksekutif : Takashi Ito
Komite eksekutif : Yasuke Onodera

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Hak operasional

Pada tahun 2018, berdasarkan perjanjian “*Operating License*” tanggal 31 Januari 2018 dan akta Notaris Relawati, S.H., No. 26 tanggal 31 Januari 2018 tentang “Pengakuan Hutang”, Entitas Induk melakukan kerjasama dalam bentuk bagi hasil dengan Werrona Pte Ltd, Singapura, terkait pengelolaan golf dan hotel dengan skema 30% untuk Entitas Induk (sebagai pemilik) dan 70% dari *net economic* untuk Werrona Pte Ltd (sebagai operator). Perjanjian ini akan berakhir pada tanggal 31 Januari 2048.

Pada tanggal 24 Desember 2018, berdasarkan perjanjian “*Acquisition of Operating License Agreement*” antara Entitas Induk dengan Werrona Pte Ltd, kedua belah pihak sepakat untuk memberikan hak operasional Sawangan Golf, Hotel, & Resort kepada Entitas Induk efektif tanggal 1 Januari 2019 dengan harga akuisisi sebesar Rp28.000.000.000. Harga akuisisi tersebut dikapitalisasi pada akun aset real estat sebagai tanah dalam pengembangan (Catatan 10).

Surat Perintah Kerja Dan Surat Perjanjian Pemborongan

PT Albertas Maju

Pada tanggal 2 Oktober 2019, Perseroan dan PT Albertas Maju (Catatan 6) melakukan kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan proyek perumahan Sawangan Lakeview di Sawangan Depok, Jawa Barat dengan ketentuan sebagai berikut:

1. PT Albertas Maju mengikat diri sebagai pemborong proyek
2. Ruang lingkup pekerjaan adalah sebagai berikut:
 - a. Pekerjaan Persiapan
 - b. Pekerjaan pematangan lahan
 - c. Pekerjaan infrastruktur (Jalan, saluran, cansteen, dan pagar)
 - d. Pekerjaan pondasi
 - e. Pekerjaan struktur beton dan baja
 - f. Pekerjaan dinding
 - g. Pekerjaan atap dan plafon
 - h. Pekerjaan pintu dan kaca
 - i. Pekerjaan finishing (lantai dan dinding, dan *sanitary*)
 - j. Pekerjaan pengecatan
 - k. Pekerjaan mekanikal, elektrik, dan *plumbing*
 - l. Pekerjaan *landscape* dan *hardscape*.
3. Kedua belah pihak sepakat terkait jangka waktu penyelesaian atas ruang lingkup pekerjaan selama proyek dalam tahap pembangunan, yaitu sejak surat perintah kerja ditandatangani oleh kedua belah pihak sampai dengan seluruh pekerjaan diselesaikan, dimana pembangunan 1 unit rumah adalah selama 180 hari kerja, dimana waktu tidak dapat dirubah oleh PT Albertas Maju, kecuali karena keadaan *force majeure*, seperti yang dijelaskan pada pasal 6 dalam surat perjanjian tersebut dan atau karena pekerjaan tambah/kurang sesuai dengan pasal 4 surat perjanjian tersebut.
4. Pekerjaan tambah, kurang, dan jenis pekerjaannya:
 - a. Pekerjaan tambah/ kurang dianggap sah apabila ada persetujuan atau permintaan tulis dari Perseroan
 - b. Mengenai item yang sudah tercantum, volume kurang lebih menjadi tanggung jawab kontraktor kecuali item belum tercantum sehingga dianggap kerja tambah dengan penyesuaian harga terbaru sesuai dengan harga pasaran.
 - c. Perubahan gambar atau spesifikasi dihitung pekerjaan tambah/kurang
 - d. Pekerjaan yang dikerjakan sesuai dengan item penawaran sesuai dengan gambar perencanaan.
 - e. Pekerjaan di luar item penawaran dihitung pekerjaan tambahan.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Surat Perintah Kerja Dan Surat Perjanjian Pemborongan (lanjutan)

PT Albertas Maju (lanjutan)

5. Harga pekerjaan pemborongan dan cara pembayaran:
 - a. Harga Borongan untuk pelaksanaan pekerjaan pembangunan proyek yang dimaksud dalam pasal 2 dibagi menjadi 2 bagian:
 - i) Pekerjaan infrastruktur dan penghijauan di luar cluster, dengan estimasi biaya sebesar Rp47.000.000.000
 - ii) Pekerjaan pembangunan rumah, infrastruktur dan penghijauan di dalam cluster, dengan estimasi biaya untuk cluster R1, R2, R3, dan R4 atau sebanyak 1.463 unit adalah sebesar Rp640.000.000.000.
 - b. Cara pembayaran:
 - i) Uang muka sebesar Rp110.000.000.000
 - ii) PT Albertas Maju tidak akan menagihkan pembayaran pada Perseroan sampai uang muka yang sudah dibayarkan telah terealisasi menjadi infrastruktur dan bangunan pada proyek yang dibuktikan dengan Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan.
 - iii) Setelah seluruh uang muka terpakai, PT Albertas Maju berhak untuk menagihkan kepada Perseroan setiap bulan sesuai dengan progress pembangunan. Setiap penagihan harus dilampirkan Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan.
 - iv) Pembayaran atas setiap tagihan harus dibayarkan oleh Perseroan kepada PT Albertas Maju paling lambat 30 hari dari tanggal tagihan.
6. Keadaan memaksa
 - a. PT Albertas Maju dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian atau keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang telah ditetapkan, apabila terjadi keadaan memaksa (*force majeure*)
 - b. Keadaan memaksa yang ada pada poin a berupa:
 - i) Bencana alam seperti: gempa bumi, angin topan, tanah longsor banjir, kerusakan, terror, perang, yang dapat mengakibatkan kerusakan dan terlambatnya pelaksanaan pekerjaan.
 - ii) Adanya pemogokan buruh yang bukan disebabkan oleh kesalahan PT Albertas Maju.
 - c. Bila terjadi *force majeure*, PT Albertas Maju harus secepatnya memberitahukan secara tertulis kepada Perseroan selambat-lambatnya 7 x 24 jam setelah kejadian.
 - d. Setelah pemberitahuan, Perseroan wajib memberikan jawaban selambat-lambatnya 7 x 24 jam.
 - e. Apabila Perseroan belum memberikan jawaban dalam waktu yang ditentukan berarti *force majeure* dapat diterima.

PT Padma Graha Sudana

Pada tanggal 6 Juli 2020, berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 081/PAK/VII/2020, Entitas Induk dan PT Padma Graha Sudana (Catatan 6) melakukan kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan proyek pembangunan Masjid di Sawangan Lake View. Ruang lingkup pekerjaannya adalah sebagai berikut:

1. Pekerjaan persiapan, meliputi survey lapangan, mobilisasi dan demobilisasi, bedeng pekerja, gudang material, pembersihan lahan, dan lain-lain
2. Pekerjaan infrastruktur:
 - a. Pematangan lahan
 - b. Pembangunan jalan lingkungan dan parkir
 - c. Pembangunan saluran dan drainase

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Surat Perintah Kerja Dan Surat Perjanjian Pemborongan (lanjutan)

PT Padma Graha Sudana (lanjutan)

3. Pekerjaan struktur
 - a. Struktur bawah/pondasi
 - b. Struktur lantai 1
 - c. Struktur lantai 2
 - d. Struktur lantai atap
 - e. Struktur atap/ kubah
4. Pekerjaan arsitektur
 - a. Pekerjaan dinding
 - b. Pekerjaan alumunium dan kaca
 - c. Pekerjaan pintu kayu
 - d. Pekerjaan plafon dan atap
 - e. Pekerjaan pengecatan
5. Pekerjaan mekanikal, eletrikal, pemipaan
6. Pekerjaan landscape dan hardscape
7. Pembuatan gambar kerja

Yang tidak termasuk dalam ruang lingkup pekerjaan adalah sebagai berikut:

1. Survei topografi
2. Penyelidikan tanah
3. Perizinan

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan diperkirakan akan diselesaikan dalam waktu 18 bulan sejak dimulainya pekerjaan persiapan, dengan total biaya pekerjaan sebesar Rp11.300.000.000, dimana cara pembayarannya adalah sebagai berikut:

1. Entitas Induk sepakat untuk memberikan kas di muka sebesar 50% dari biaya pekerjaan, dimana cash tersebut bersifat dapat dikembalikan.
2. Pembayaran kedua akan dilaksanakan sebesar 25% dari nilai SPK, jika tahap pekerjaan pembangunan telah mencapai 75%.
3. Pembayaran terakhir akan dilaksanakan sebesar 25% dari nilai SPK, jika tahap pekerjaan pembangunan telah mencapai 100%.

Pada tanggal 8 Juli 2020, berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 082/PAK/VII/2020, Entitas Induk dan PT Padma Graha Sudana (Catatan 6) melakukan kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan proyek pembangunan Glanggang Olahraga (GOR) di Sawangan Lake View. Ruang lingkup pekerjaannya adalah sebagai berikut:

1. Pekerjaan persiapan, meliputi survey lapangan, mobilisasi dan demobilisasi, bedeng pekerja, gudang material, pembersihan lahan, dan lain-lain
2. Pekerjaan infrastruktur:
 - a. Pematangan lahan
 - b. Pembangunan jalan lingkungan dan parkir
 - c. Pembangunan saluran dan drainase
3. Pekerjaan struktur
 - a. Struktur bawah/pondasi
 - b. Struktur lantai 1
 - c. Struktur lantai 2
 - d. Struktur lantai atap
 - e. Struktur atap
 - f. Pekerjaan lain-lain

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Surat Perintah Kerja Dan Surat Perjanjian Pemborongan (lanjutan)

PT Padma Graha Sudana (lanjutan)

4. Pekerjaan arsitektur
 - a. Pekerjaan dinding
 - b. Pekerjaan alumunium dan kaca
 - c. Pekerjaan pintu kayu
 - d. Pekerjaan plafon dan atap
5. Pekerjaan pengecatan
6. Pekerjaan mekanikal, eletrikal, pemipaan
7. Pekerjaan landscape dan hardscape
8. Pembuatan gambar kerja

Yang tidak termasuk dalam ruang lingkup pekerjaan adalah sebagai berikut:

1. Survei topografi
2. Penyelidikan tanah
3. Perizinan

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan diperkirakan akan diselesaikan dalam waktu 24 bulan sejak dimulainya pekerjaan persiapan, dengan total biaya pekerjaan sebesar Rp33.800.000.000, dimana cara pembayarannya adalah sebagai berikut:

1. Entitas Induk sepakat untuk memberikan kas di muka sebesar 50% dari biaya pekerjaan, dimana *cash* tersebut bersifat dapat dikembalikan.
2. Pembayaran kedua akan dilaksanakan sebesar 25% dari nilai SPK, jika tahap pekerjaan pembangunan telah mencapai 75%.
3. Pembayaran terakhir akan dilaksanakan sebesar 25% dari nilai SPK, jika tahap pekerjaan pembangunan telah mencapai 100%.

Pada tanggal 15 Juli 2020, berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 083/PAK/VII/2020, Entitas Induk dan PT Padma Graha Sudana (Catatan 6) melakukan kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan proyek pembangunan ruko di Sawangan Lake View. Ruang lingkup pekerjaannya adalah sebagai berikut:

1. Pekerjaan persiapan, meliputi survey lapangan, mobilisasi dan demobilisasi, bedeng pekerja, gudang material, pembersihan lahan, dan lain-lain
2. Pekerjaan infrastruktur:
 - a. Pematangan lahan
 - b. Pembangunan jalan lingkungan dan parkir
 - c. Pembangunan saluran dan drainase
3. Pekerjaan struktur
 - a. Struktur bawah/pondasi
 - b. Struktur lantai 1
 - c. Struktur lantai 2
 - d. Struktur lantai atap
 - e. Struktur atap
4. Pekerjaan arsitektur
 - e. Pekerjaan dinding
 - f. Pekerjaan alumunium dan kaca
 - g. Pekerjaan pintu kayu
 - h. Pekerjaan plafon dan atap
5. Pekerjaan pengecatan
6. Pekerjaan mekanikal, eletrikal, pemipaan
7. Pekerjaan landscape dan hardscape
8. Pembuatan gambar kerja

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Surat Perintah Kerja Dan Surat Perjanjian Pemborongan (lanjutan)

PT Padma Graha Sudana (lanjutan)

Yang tidak termasuk dalam ruang lingkup pekerjaan adalah sebagai berikut:

1. Survei topografi
2. Penyelidikan tanah
3. Perizinan

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan diperkirakan akan diselesaikan dalam waktu 24 bulan sejak dimulainya pekerjaan persiapan, dengan total biaya pekerjaan sebesar Rp17.100.000.000, dimana cara pembayarannya adalah sebagai berikut:

1. Entitas Induk sepakat untuk memberikan kas di muka sebesar 50% dari biaya pekerjaan, dimana *cash* tersebut bersifat dapat dikembalikan.
2. Pembayaran kedua akan dilaksanakan sebesar 25% dari nilai SPK, jika tahap pekerjaan pembangunan telah mencapai 75%.
3. Pembayaran terakhir akan dilaksanakan sebesar 25% dari nilai SPK, jika tahap pekerjaan pembangunan telah mencapai 100%.

Pada tanggal 12 Agustus 2020, berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 092/PAK/VIII/2020, Perusahaan dan PT Padma Graha Sudana (Catatan 6) melakukan kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan renovasi *Clubhouse* di Sawangan Lake View. Ruang lingkup pekerjaannya adalah sebagai berikut:

1. Pekerjaan persiapan, meliputi survey lapangan, mobilisasi dan demobilisasi, bedeng pekerja, gudang material, pembersihan lahan, dan lain-lain
2. Perubahan ruang loker dan kamar mandi menjadi ruang fitness dan sauna
 - a. Pekerjaan sipil:
 - i. Bongkar dan pembuangan puing
 - ii. Dinding dan sekat
 - iii. Pekerjaan lain-lain
 - b. Pekerjaan arsitektur:
 - i. Lantai
 - ii. Plafon
 - iii. Perbaikan atap
 - iv. Pengecatan
 - v. Pintu dan kusen
3. Perbaikan area restoran:
 - a. Pekerjaan arsitektur:
 - i. Lantai
 - ii. Plafond
 - iii. Perbaikan atap
 - iv. Pengecatan
 - v. Meja dan kursi restoran
 - vi. Pintu dan kusen
4. Perbaikan area *meeting room*:
 - a. Pekerjaan arsitektur:
 - i. Lantai
 - ii. Plafon
 - iii. Perbaikan atap
 - iv. Pengecatan
 - v. Meja dan kursi restoran
 - vi. Pintu dan kusen
5. Pekerjaan perbaikan elektrikal dan pemipaan
6. Pekerjaan pembersihan keseluruhan
7. Pembuatan gambar kerja.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Surat Perintah Kerja Dan Surat Perjanjian Pemborongan (lanjutan)

PT Padma Graha Sudana (lanjutan)

Yang tidak termasuk dalam ruang lingkup pekerjaan adalah sebagai berikut:

1. Survei topografi
2. Penyelidikan tanah
3. Perizinan

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan diperkirakan akan diselesaikan dalam waktu 18 bulan sejak dimulainya pekerjaan persiapan, dengan total biaya pekerjaan sebesar Rp1.950.000.000, dimana cara pembayarannya adalah sebagai berikut:

1. Entitas Induk sepakat untuk memberikan kas di muka sebesar 50% dari biaya pekerjaan, dimana *cash* tersebut bersifat dapat dikembalikan.
2. Pembayaran kedua akan dilaksanakan sebesar 25% dari nilai SPK, jika tahap pekerjaan pembangunan telah mencapai 75%.
3. Pembayaran terakhir akan dilaksanakan sebesar 25% dari nilai SPK, jika tahap pekerjaan pembangunan telah mencapai 100%.

Perjanjian Pendapatan Sewa

PT Sari Burger Indonesia

Berdasarkan perjanjian No. 99 antara JII dengan PT Sari Burger Indonesia tanggal 26 September 2018, JII menyewakan tanah seluas 2.168 m² selama 5 tahun, mulai dari 26 Maret 2019 sampai dengan 26 Maret 2024.

PT Eka Boga Inti

Berdasarkan perjanjian No. 023/PSM/BJNGSRDPK-EBI/IV/2019 antara JII dengan PT Eka Boga Inti tanggal 16 April 2019, JII menyewakan tanah seluas 1.464 m² selama 10 tahun, mulai dari 20 November 2019 sampai dengan 19 November 2029.

PT Sari Coffee Indonesia

Berdasarkan perjanjian No. 020/III/JII/2021 antara JII dengan PT Sari Coffee Indonesia tanggal 12 Maret 2021, JII menyewakan tanah seluas 1.226 m² selama 10 tahun, dengan sistem *sharing revenue* dari pendapatan neto selama 10 tahun.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

34. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian:

	31 Desember 2021	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi:		
Kas dan bank	53.718.971.339	53.718.971.339
Piutang lain-lain		
Pihak ketiga	12.773.183.697	12.773.183.697
Pihak berelasi	540.115.385	540.115.385
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	18.641.451.252	18.641.451.252
Total Aset Keuangan	85.673.721.673	85.673.721.673
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi:		
Utang bank jangka pendek	9.998.810.228	9.998.810.228
Utang usaha - pihak ketiga	7.552.067.365	7.552.067.365
Utang lain-lain		
pihak ketiga	250.630.268.359	250.630.268.359
pihak berelasi	16.817.185.213	16.817.185.213
Utang titipan konsumen	118.018.597.672	118.018.597.672
Beban akrual	1.027.287.275	1.027.287.275
Utang bank jangka panjang	527.970.976.775	527.970.976.775
Utang pembiayaan konsumen	747.792.034	747.792.034
Total Liabilitas Keuangan	932.762.984.921	932.762.984.921
31 Desember 2020		
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi:		
Kas dan bank	1.798.704.660	1.798.704.660
Piutang lain-lain - pihak ketiga	4.484.475.000	4.484.475.000
Total Aset Keuangan	6.283.179.660	6.283.179.660
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi:		
Utang usaha - pihak ketiga	2.765.556.622	2.765.556.622
Utang lain-lain - pihak ketiga	11.699.516.667	11.699.516.667
Utang titipan konsumen	4.133.200.000	4.133.200.000
Beban akrual	218.370.435	218.370.435
Utang bank jangka panjang	178.000.000.000	178.000.000.000
Total Liabilitas Keuangan	196.816.643.724	196.816.643.724

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Nilai wajar kas dan bank, piutang lain-lain - pihak ketiga, utang usaha - pihak ketiga dan pihak berelasi, utang lain-lain - pihak ketiga dan pihak berelasi, utang titipan konsumen, dan beban akrual mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek dan akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan.
2. Nilai tercatat dari aset keuangan berupa setara kas yang dibatasi penggunaannya dan liabilitas keuangan berupa utang bank jangka pendek, utang bank jangka panjang, dan utang pembiayaan konsumen mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian oleh pihak bank.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

Dalam aktivitas usahanya sehari-hari, Grup dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Grup yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko kredit, risiko pasar (yaitu risiko tingkat suku bunga) dan risiko likuiditas. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko sesuai dengan kebijakan dan *risk appetite* Grup. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Manajemen risiko merupakan tanggung jawab Direksi, yang dibantu oleh Komite Manajemen Risiko Keuangan (Komite MRK). Komite MRK terdiri atas *Finance Controller* dan Manajer Operasional yang mewakili setiap entitas anak, dan dipimpin oleh Direktur Keuangan. Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko kredit, risiko mata uang asing, risiko suku bunga, dan risiko likuiditas.

Grup menggunakan berbagai metode untuk mengukur risiko yang dihadapinya. Metode ini meliputi analisis sensitivitas untuk risiko tingkat suku bunga, nilai tukar dan risiko harga lainnya dan analisis umur piutang untuk risiko kredit.

Sementara itu, Komite bertugas membantu Dewan Direksi dalam melaksanakan tanggung jawabnya untuk memastikan bahwa manajemen risiko telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang telah ditetapkan.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa pihak ketiga tidak akan memenuhi liabilitasnya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Grup dihadapkan pada risiko kredit dari kegiatan operasi dan dari aktivitas pendanaan, termasuk deposito pada bank, transaksi valuta asing dan instrumen keuangan lainnya.

Tabel berikut ini menggambarkan rincian eksposur risiko kredit maksimum Grup pada nilai tercatat (tanpa memperhitungkan agunan atau pendukung kredit lainnya), yang dikategorikan berdasarkan evaluasi proses kredit.

	2021			Total
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Bank	16.713.983.339	-	-	16.713.983.339
Piutang lain-lain				
pihak ketiga	12.773.183.697	-	-	12.773.183.697
Pihak berelasi	540.115.385	-	-	540.115.385
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	18.641.451.252	-	-	18.641.451.252
Total	48.668.733.673	-	-	48.668.733.673
	2020			Total
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	
Bank	1.627.157.009	-	-	1.627.157.009
Piutang lain-lain - pihak ketiga	4.484.475.000	-	-	4.484.475.000
Total	6.111.632.009	-	-	6.111.632.009

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

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

Grup melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Grup memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko penurunan nilai piutang.

Risiko kredit juga timbul dari simpanan-simpanan di bank dan institusi keuangan. Untuk memitigasi risiko kredit, Grup menempatkan kas pada institusi keuangan yang terpercaya.

Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Grup dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga.

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan suku bunga pasar berhubungan dengan pinjaman jangka pendek dan panjang dari Grup yang dikenai suku bunga mengambang.

Grup didanai dengan utang bank yang dikenai bunga. Oleh karena itu, eksposur Grup tertentu terhadap risiko pasar untuk perubahan tingkat suku bunga terutama sehubungan dengan liabilitas dengan bunga. Kebijakan Grup adalah mendapatkan tingkat suku bunga yang paling menguntungkan tanpa meningkatkan eksposur terhadap mata uang asing, yaitu dengan mengendalikan beban bunga dengan membuat kombinasi antara utang usaha, pinjaman jangka panjang dengan tingkat suku bunga tetap dan mengambang.

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas liabilitas keuangan Grup yang terkait risiko suku bunga:

	31 Desember 2021						
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Total
Aset							
Bank	0,00%-2,25%	16.713.983.339	-	-	-	-	16.713.983.339
Liabilitas							
Utang bank jangka pendek	9,50%	9.998.810.228	-	-	-	-	9.998.810.228
Utang lain-lain - pihak ketiga	10,50%	16.817.185.213	-	-	-	-	16.817.185.213
Utang bank jangka panjang	9,50%	-	527.970.976.775	-	-	-	527.970.976.775
Utang pembiayaan Konsumen	9,00%	289.056.668	317.409.627	141.325.739	-	-	747.792.034

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

35. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

31 Desember 2020							
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Total
Aset							
Bank	0,00%-1,50%	1.627.157.009	-	-	-	-	1.627.157.009
Liabilitas							
Utang lain-lain - pihak ketiga	10,50%	11.699.516.667	-	-	-	-	11.699.516.667
Utang bank jangka panjang	11,50%	54.000.000.000	124.000.000.000	-	-	-	178.000.000.000

Rasio Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Grup tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

31 Desember 2021					
	<1 bulan	1-3 bulan	3-12 bulan	>12 bulan	Total
Liabilitas:					
Utang bank jangka pendek	-	-	9.998.810.228	-	9.998.810.228
Utang usaha - pihak ketiga	-	932.762.984.922	-	-	932.762.984.922
Utang lain-lain					
pihak ketiga	-	-	250.630.268.359	-	250.630.268.359
pihak berelasi	-	-	16.817.185.213	-	16.817.185.213
Beban akrual	-	1.027.287.275	-	-	1.027.287.275
Utang titipan konsumen	-	-	119.217.310.172	-	119.217.310.172
Utang bank jangka panjang	-	-	-	590.388.878.918	590.388.878.918
Utang pembiayaan konsumen	28.894.144	57.931.113	260.237.730	491.724.140	838.787.127
Total	28.894.144	933.848.203.310	396.923.811.702	590.880.603.058	1.921.681.512.214
31 Desember 2020					
	<1 bulan	1-3 bulan	3-12 bulan	>12 bulan	Total
Liabilitas:					
Utang usaha - pihak ketiga	-	2.765.556.622	-	-	2.765.556.622
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	-	11.699.516.667	-	11.699.516.667
Beban akrual	-	218.370.435	-	-	218.370.435
Utang titipan konsumen	-	-	4.133.200.000	-	4.133.200.000
Utang bank jangka panjang	3.705.833.333	7.354.166.667	61.570.000.000	130.708.333.333	203.338.333.333
Total	3.705.833.333	10.338.093.724	77.402.716.667	130.708.333.333	222.154.977.057

Tabel berikut merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka memahami manajemen risiko likuiditas Grup mengingat likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

35. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Rasio Likuiditas (lanjutan)

31 Desember 2021						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Total	Nilai tercatat
Tanpa bunga:						
Kas		14.988.000	-	-	14.988.000	14.988.000
Piutang lain-lain - pihak ketiga:						
Pihak ketiga		12.773.183.697	-	-	12.773.183.697	12.773.183.697
Pihak berelasi		540.115.385	-	-	540.115.385	540.115.385
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	0,00%-2,25%	53.703.983.339	-	-	53.703.983.339	53.703.983.339
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	2,25%	18.641.451.252	-	-	18.641.451.252	18.641.451.252
Total		85.673.721.673	-	-	85.673.721.673	85.673.721.673
31 Desember 2020						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Total	Nilai tercatat
Tanpa bunga:						
Kas dan bank		171.547.651	-	-	171.547.651	171.547.651
Piutang lain-lain - pihak ketiga:						
Pihak ketiga		4.484.475.000	-	-	4.484.475.000	4.484.475.000
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	0,00%-1,50%	1.627.157.009	-	-	1.627.157.009	1.627.157.009
Total		6.283.179.660	-	-	6.283.179.660	6.283.179.660

Manajemen Permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang tinggi dan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Manajemen Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat memilih menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham. Tidak ada perubahan yang dibuat dalam tujuan, kebijakan, atau proses selama periode yang disajikan.

Kebijakan Grup adalah untuk menjaga rasio modal yang sehat dalam rangka untuk mengamankan pembiayaan pada biaya yang wajar.

Tabel di bawah ini merangkum jumlah modal yang dipertimbangkan oleh Grup pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020:

	2021	2020
Modal saham	121.000.000.000	121.000.000.000
Tambahan modal disetor	5.875.031.250	5.875.031.250
Defisit	(87.084.759.767)	(12.434.197.489)
Total	39.790.271.483	114.440.833.761

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

35. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Grup mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, perhitungan rasio adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Total liabilitas	968.237.197.337	206.095.124.198
Dikurangi kas dan setara kas	53.718.971.339	1.798.704.660
Utang bersih	914.518.225.998	204.296.419.538
Total ekuitas - neto	39.742.955.652	114.440.833.761
Rasio utang terhadap modal	23,01	1,79

36. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS

Aktivitas Investasi non-kas yang signifikan

Pengungkapan tambahan atas laporan arus kas terkait aktivitas pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Penambahan aset real estat melalui reklasifikasi dari uang muka	123.440.259.773	-
Penambahan aset real estat melalui reklasifikasi dari aset tak berwujud	94.345.488.816	-
Penambahan aset real estat melalui reklasifikasi dari aset tetap	25.133.935.998	-
Penambahan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	904.280.000	-

Rekonsiliasi utang dari aktivitas pendanaan

	31 Desember 2021		
	Utang bank jangka pendek	Utang bank jangka panjang	Utang pembiayaan konsumen
Utang neto pada tanggal 1 Januari 2020	-	178.000.000.000	-
Penerimaan arus kas	31.559.845.000	527.970.976.775	-
Transaksi non-kas	-	-	904.280.000
Pengeluaran arus kas	(21.561.034.772)	(178.000.000.000)	(156.487.966)
Utang neto pada tanggal 31 Desember 2020	9.998.810.228	527.970.976.775	747.792.034
	31 Desember 2020		
	Utang bank jangka Panjang	Utang lain-lain - pihak berelasi	Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga
Utang neto pada tanggal 1 Januari 2020	195.000.000.000	156.645.000	9.438.325.000
Penerimaan arus kas	-	11.214.950.000	-
Pengeluaran arus kas	(17.000.000.000)	(11.371.595.000)	(9.438.325.000)
Utang neto pada tanggal 31 Desember 2020	178.000.000.000	-	-

**PT PAKUAN Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2021 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

37. KELANGSUNGAN HIDUP DAN RENCANA MANAJEMEN

Grup mengalami rugi operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp38.627.973.565, rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp76.143.367.649, dan rugi komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp74.699.012.278, sehingga menghasilkan saldo defisit sebesar Rp87.133.209.767. Selain itu liabilitas lancar Grup melebihi aset lancarnya sebesar Rp67.414.329.492 pada tanggal 31 Desember 2021.

Untuk terus memperbaiki kondisi tersebut, manajemen Grup memiliki rencana dan tindakan yang akan terus dilakukan yaitu dengan cara melakukan bisnis usaha baru dalam bidang pengembangan area hunian. Grup telah melakukan pembayaran biaya-biaya untuk pengembangan area hunian tersebut sebesar Rp670.344.034.805 (Catatan 10) pada tanggal 31 Desember 2021. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2021, Grup sudah menerima uang titipan konsumen dalam bentuk Nomor Urut Pemesanan (NUP) atas proyek perumahan "Shila" sebesar Rp118.018.597.672 (Catatan 18) dan dalam bentuk uang muka konsumen sebesar Rp34.218.859.325. Grup telah melakukan launching pertama cluster Perumahan "Shilla" untuk cluster The Groove pada bulan Juni 2021, dimana akan menyasar segmen pasar menengah. Grup meyakini akan mendapat respons positif dari pasar, sehingga akan meningkatkan kondisi kelangsungan hidup Grup.

Kemudian pada tahun 2021, Entitas Induk juga telah melakukan aksi korporasi, dimana melakukan akuisisi JII, dimana JII merupakan entitas yang memiliki tanah yang strategis pada lokasi sekitar proyek perumahan Entitas Induk, sehingga manajemen Grup yakin bahwa dengan adanya akuisisi tersebut, akan membawa dampak positif bagi keberlangsungan hidup Grup.

Selain itu, Grup sudah mendapat pernyataan dari pemegang saham mayoritas, dimana berkomitmen untuk memberikan bantuan dana untuk kegiatan operasional dan tidak akan menutup Grup.

Oleh karena itu, manajemen meyakini bahwa Grup akan dapat melanjutkan operasinya untuk masa yang akan datang, sehingga laporan keuangan Grup disusun dengan asumsi Grup akan terus beroperasi secara berkesinambungan.

38. PERISTIWA SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN

Pada tanggal 31 Januari 2022, Entitas Induk telah mendapat pengembalian dana dari PT Albertas Maju sebesar Rp7.509.977.727 (Catatan 6).