



PT PAKUAN Tbk
2020
ANNUAL REPORT
LAPORAN TAHUNAN

Embracing New Opportunity

Menyambut Peluang Baru

 **PT. PAKUAN Tbk.**

Jl. Raya Muchtar, RT 002 / RW 007
Kel. Sawangan, Kec. Sawangan
Kota Depok 16517
www.ptpakuan.com

 **PT. PAKUAN Tbk.**

2020
ANNUAL REPORT
LAPORAN TAHUNAN

PT PAKUAN Tbk
2020 ANNUAL REPORT

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENT

01

KINERJA 2020 2020 PERFORMANCE

6	Ikhtisar Keuangan Financial Highlights
9	Ikhtisar Saham Stock Highlights
9	Informasi Harga Saham Stock Price Information
9	Grafik Pergerakan Harga Saham Graphic of Stock Price Movement

02

LAPORAN MANAJEMEN MANAGEMENT'S REPORT

13	Laporan Dewan Komisaris Report from the Board of Commissioners
17	Laporan Direksi Report from the Board of Directors

03

PROFIL PERUSAHAAN COMPANY'S PROFILE

24	Informasi Perusahaan Company Information
25	Sekilas Perusahaan Company At A Glance
26	Visi & Misi Vision & Mission
26	Jejak Langkah Perusahaan Company Milestone
27	Struktur Organisasi Organization Structure
28	Profil Dewan Komisaris The Board of Commissioner Profile
31	Profil Direksi The Board of Director Profile
33	Rangkap Jabatan Dewan Komisaris Dan Direksi Concurrent Positions of Board of Commissioners and Board of Director
33	Penghargaan Awards
33	Entitas Anak Subsidiary
33	Kronologi Pencatatan Saham Chronologies of Stock Listing
34	Struktur Grup Perseroan Group Organizational Structure
34	Informasi Kepemilikan Saham Shareholding Information
34	Daftar Pemegang Saham Berdasarkan Klasifikasi Classified Shareholders List
35	Lembaga & Profesi Penunjang Pasar Modal Capital Market Supporting Institutions & Professionals
35	Sumber Daya Manusia Human Resources
38	Unit Usaha Business Units

04

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS

42	Tinjauan Ekonomi Makro Global Global Macro Economic Overview
43	Tinjauan Operasional Operational Overview
43	Kinerja Keuangan Komprehensif Comprehensive Financial Performance
45	Kebijakan Struktur Modal Capital Structure Policy
46	Ikatan dan Perjanjian Penting Bonds and Important Agreements
47	Kemampuan Membayar Utang & Tingkat Kolektibilitas Piutang Ability To Pay Liabilities and Receivables' Collectability
47	Ikatan Material Untuk Investasi Barang Modal Material Bonds for Capital Investment
48	Investasi Barang Modal Capital Investment
48	Prospek Usaha Business Prospect
49	Perbandingan Target/Proyeksi Pada Awal Buku Dengan Hasil Yang Dicapai Comparison of Targeted Projection With Achieved Result
49	Target Di 2021 2020 Targets
50	Aspek Pemasaran Marketing Aspects
51	Dividen Dividend
51	Perubahan Ketentuan Peraturan Perundang- undangan Yang Berpengaruh Signifikan Change of Regulation With Significant Effects
52	Informasi Material Setelah Tanggal Laporan Akuntan Subsequent Material Information After Accountant Report
52	Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Realization of Use of Funds From Public Offering
53	Perubahan Kebijakan Akuntansi Change of Accounting Regulation
55	Informasi Transaksi Afiliasi Affiliation Transaction Information

05

TATA KELOLA PERUSAHAAN GOOD CORPORATE GOVERNANCE

58	Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) General Meeting Of Shareholders (GMS)
61	Dewan Komisaris Board of Commissioners
64	Direksi Board of Directors
66	Komite Audit Audit Committee
68	Sekretaris Perusahaan Corporate Secretary
70	Unit Audit Internal Internal Audit Unit
72	Sistem Manajemen Risiko Risk Management System
74	Perkara Penting Litigation
74	Sanksi Administratif Administrative Sanctions
74	Kewajiban Memiliki Kebijakan Mengenai Informasi Kepemilikan Saham Obligation In Owning A Policy On The Shares Ownership Information
74	Program Kepemilikan Saham Oleh Pegawai dan Direksi Shares Ownership Program
74	Budaya Perusahaan Corporate Culture
75	Kode Etik Perusahaan Code of Conducts
76	Sistem Pelaporan Pelanggaran Whistleblowing System
77	Prinsip dan Rekomendasi Tata Kelola Good Corporate Governance Principals and Recommendation

06

TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

84	Tanggung Jawab Sosial Perusahaan Corporate Social Responsibility
----	---

01

KINERJA 2020 2020 PERFORMANCE



IKHTISAR KEUANGAN

FINANCIAL HIGHLIGHTS

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

	Dalam Jutaan Rupiah / In Millions of Rupiah		
	2020	2019	2018
Pendapatan Revenue	11.153.312.740	6.885.289.816	1.943.955.918
Laba Kotor Gross Profit	4.494.868.435	382.970.971	838.513.847
Rugi Tahun Berjalan Current Year Net Income	(29.255.872.452)	(23.834.900.780)	60.421.070.269
Total Rugi Komprehensif Total Comprehensive Income	(29.832.918.141)	(23.809.915.040)	60.343.445.269
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain Setelah Pajak Other Comprehensive Income (Loss) After Tax	(577.045.689)	24.985.740	(77.625.000)

NERACA

BALANCE SHEET

	Dalam Jutaan Rupiah / In Millions of Rupiah		
	2020	2019	2018
Aset Lancar Current Assets	142.708.212.160	122.354.683.160	396.847.882
Aset Tidak Lancar Non-Current Assets	177.827.745.799	162.521.835.427	302.834.778.529
Jumlah Aset Total Assets	320.535.957.959	284.876.518.587	303.231.626.411
Liabilitas Jangka Pendek Current Liabilities	80.759.957.643	29.537.257.579	3.212.307.623
Liabilitas Jangka Panjang Non-Current Liabilities	125.335.166.555	187.940.540.357	208.810.683.097
Jumlah Liabilitas Total Liabilities	206.095.124.198	217.477.797.936	212.022.990.720
Jumlah Ekuitas Total Equity	114.440.833.761	67.398.720.651	91.208.635.691

LAPORAN ARUS KAS

CASH FLOW STATEMENT

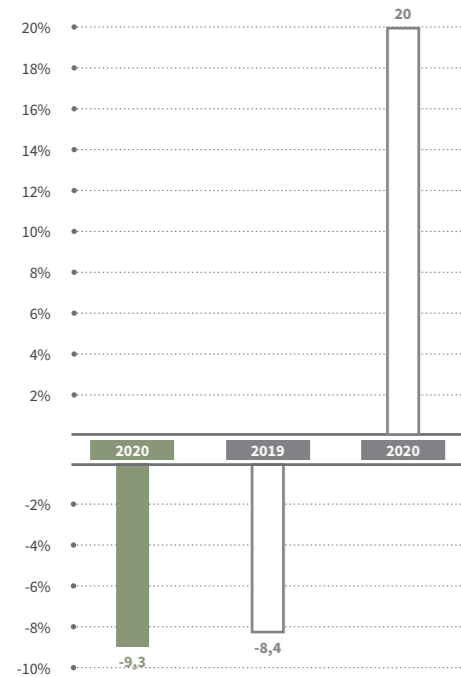
	Dalam Jutaan Rupiah / In Millions of Rupiah		
	2020	2019	2018
Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Net cashflows used for operating activities	(50.852.806.739)	(20.015.125.905)	(31.142.898.534)
Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Net cashflows used for investing activities	(622.566.228)	(32.145.600)	(35.470.000.000)
Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Net cashflows provided by financing activities	50.280.061.250	22.655.940.000	66.363.600.000
Penurunan Bersih Kas dan Setara Kas Net Decrease in Cash and Cash Equivalents	(1.195.311.717)	2.608.668.495	(249.298.534)
Kas dan Bank awal tahun Cash and Bank beginning of year	2.994.016.377	385.347.882	634.646.416
Kas dan Bank akhir tahun Cash and Bank end of year	1.798.704.660	2.994.016.377	385.347.882

RASIO KEUANGAN

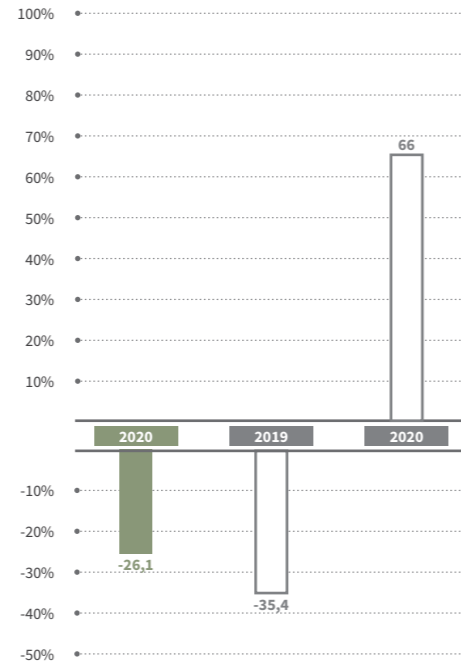
FINANCIAL RATIO

	Dalam Jutaan Rupiah / In Millions of Rupiah		
	2020	2019	2018
Rasio Imbal Hasil Aset Return on Assets Ratio	-9,3%	-8,4%	20%
Rasio Imbal Hasil Ekuitas Return on Equity Ratio	-26,1%	-35,4%	66%
Rasio Margin Laba Bruto Gross Profit Margin Ratio	40,3%	5,6%	43%
Rasio Margin Laba Usaha Operating Profit Margin Ratio	-51,9%	-201,0%	3108%
Rasio Margin Laba Tahun Berjalan terhadap Pendapatan Current Financial Year Profit Margin to Income Ratio	-267,5%	-346,2%	3108%
Rasio Laba Komprehensif terhadap Aset Comprehensive Profit to Asset Ratio	-9,3%	-8,4%	20%
Rasio Laba Komprehensif terhadap Ekuitas Comprehensive Profit to Equity Ratio	-26,1%	-35,3%	66%
Rasio Laba Komprehensif terhadap Pendapatan Comprehensive Profit to Revenue Ratio	-267,5%	-345,8%	3104%
Rasio Lancar Current Ratio	176,7%	414,2%	12%
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas Liability to Equity Ratio	180,1%	322,7%	232%
Rasio Liabilitas terhadap Total Aset Liability to Total Asset Ratio	64,3%	76,3%	70%
Rasio Ekuitas terhadap Aset Equity to Asset Ratio	35,7%	23,7%	30%

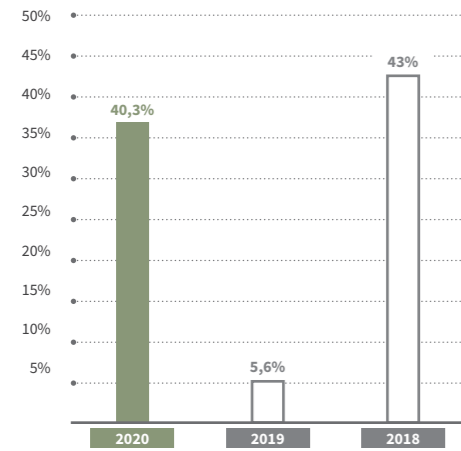
RASIO IMBAL HASIL ASET
RETURN ON ASSET RATIO



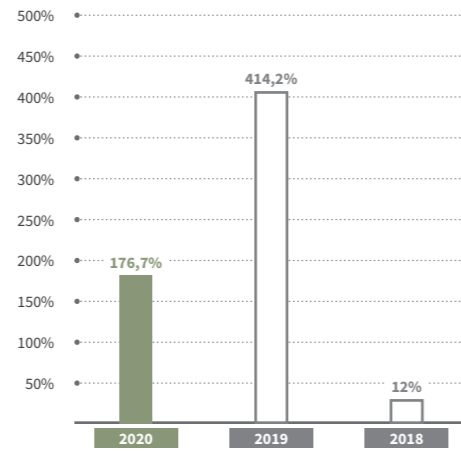
RASIO IMBAL HASIL EKUITAS
RETURN ON EQUITY RATIO



RASIO MARGIN LABA BRUTO
GROSS PROFIT MARGIN RATIO



RASIO LANCAR
CURRENT RATIO



IKHTISAR SAHAM
STOCK HIGHLIGHTS

DATA SAHAM PERKUARTAL TAHUN 2020
2020 QUARTERLY STOCK DATA

	Tertinggi Highest	Terendah Lowest	Penutupan Closing	Volume (Lembar Saham / Share)
Kuartal I 1st Quarter	-	-	-	-
Kuartal II 2nd Quarter	-	-	-	-
Kuartal III 3rd Quarter	855	168	198	31.033.300
Kuartal IV 4th Quarter	260	185	196	1.925.300
Tahun 2020 FY 2020	855	168	196	43.742.700

INFORMASI HARGA SAHAM
STOCK PRICE INFORMATION

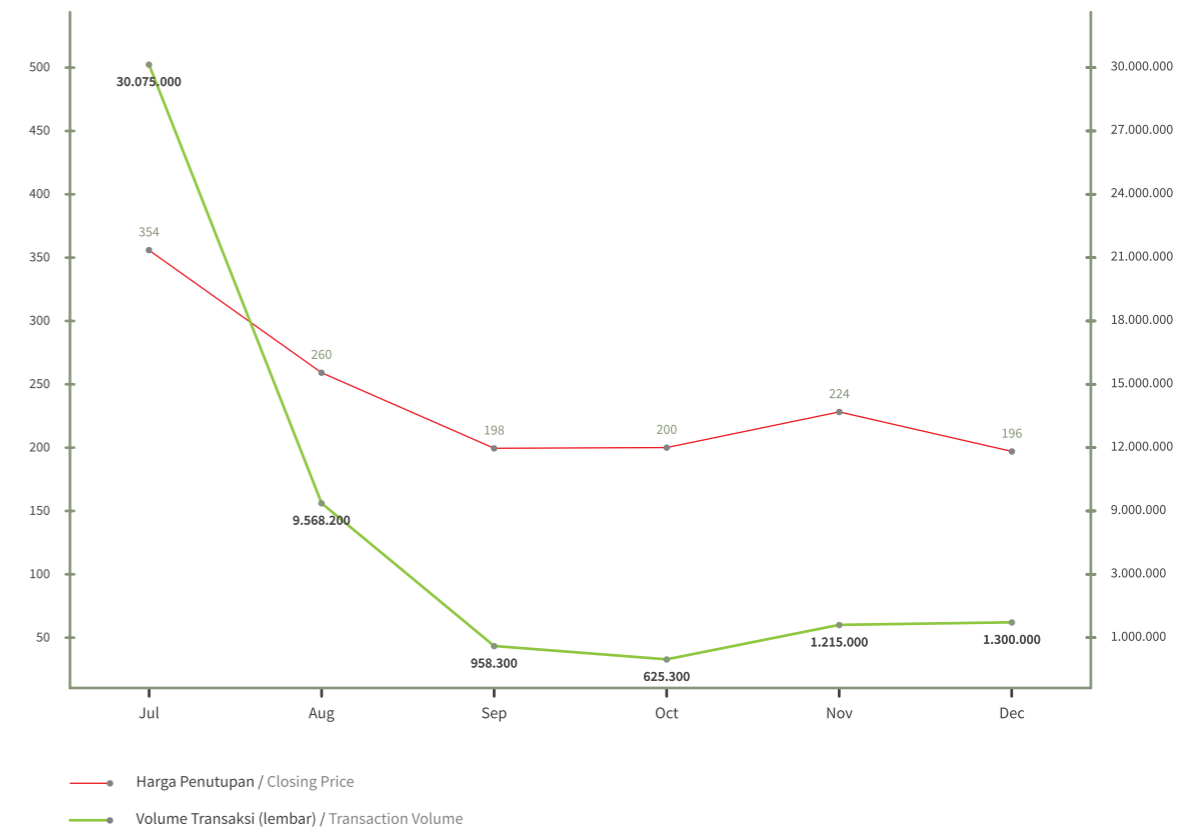
Di tahun 2020 Perseroan memiliki 1.210.000.000 lembar saham dengan 315.604.000 lembar saham diperdagangkan di BEI dengan nilai kapitalisasi Rp 61.858.384.000.

The company had 1.210,000,000 shares with 315,604,000 shares listed on the IDX with capitalization of Rp 61,858,384,000

GRAFIK PERGERAKAN HARGA SAHAM
GRAPHIC OF STOCK PRICE MOVEMENT

Berikut adalah grafik pergerakan harga saham PT Pakuan Tbk. di Bursa Efek Indonesia di tahun 2020.

The following is a graph of price of stock of PT Pakuan Tbk. at the Indonesia Stock Exchange in 2020.





02

LAPORAN MANAJEMEN MANAGEMENT'S REPORT

YOSHIHIRO KOBI

KOMISARIS UTAMA / PRESIDENT COMMISSIONER

Para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang kami hormati,

Pertama-tama kami mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat-Nya.

Perseroan menghadapi tahun 2020 dengan penuh tantangan dimana terkontraksinya ekonomi global, yang diakibatkan oleh pandemi COVID-19. Menurut data yang dirilis oleh IMF, tahun 2020 pertumbuhan ekonomi global terkontraksi di -3,5% kemudian negara adidaya seperti Amerika Serikat terkontraksi -3,4%, Uni Eropa -7,2%, China satu-satunya negara yang mencatat pertumbuhan positif, dengan proyeksi 2,3%. Dunia sedang menghadapi tahun penurunan ekonomi yang cukup serius, dan dibutuhkan setidaknya 3 tahun bagi dunia untuk pulih. Beberapa negara di dunia sudah mulai melakukan vaksinasi dan diharapkan dapat membantu manusia untuk kembali ke aktivitas normal dan mendorong sektor-sektor usaha untuk kembali berkembang.

Di tengah perlambatan ekonomi global, pertumbuhan perekonomian nasional tercatat mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,07 persen. Perekonomian Indonesia 2020 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp15.434,2 triliun dan PDB per kapita mencapai Rp56,9 Juta atau US\$3.911,7.

PENILAIAN ATAS KINERJA DIREKSI ATAS PENGELOLAAN PERSEROAN

Pada tahun 2020, Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah melaksanakan tugas dan tanggung jawab mengelola Perseroan dengan baik. Dewan Komisaris juga memberikan apresiasi atas pencapaian kinerja dan implementasi strategi Direksi dalam melakukan terobosan bisnis Perseroan. Oleh karena itu, hadirnya rasa optimis terhadap kinerja Direksi akan mendorong Perseroan menuju perkembangan yang lebih baik.

PENILAIAN ATAS KINERJA KOMITE-KOMITE YANG BERADA DI BAWAH DEWAN KOMISARIS

Dalam menjalankan tugas pengawasan dan pengarahan, Dewan Komisaris berupaya meningkatkan efektivitas pelaksanaan Rencana Kerja Perusahaan tahun 2020, sistem pengendalian internal dan memastikan kepatuhan Direksi untuk memenuhi ketentuan peraturan yang berlaku. Dalam hal ini Dewan Komisaris sangat terbantu oleh elemen pendukung di bawah Dewan Komisaris seperti Komite Audit yang telah memberikan pendapat dan pengarahan kepada Dewan Komisaris terhadap laporan dan hal-hal yang disampaikan Direksi sehingga Dewan Komisaris dapat bekerja secara optimal dan efisien.

Respected Shareholders and Stakeholders,

First and foremost, we would like to thank God Almighty for His grace.

The company faced 2020, the year filled with challenges where the global economy was contracting due to the COVID-19 pandemic. According to data released by the IMF, in 2020 global economic growth contracted at -3.5%, and even the superpowers such as the United States and the European Union contracted -3.4% and -7.2% respectively China was the only country that recorded positive growth, with a projection of 2.3%. The world is facing a year of serious economic downturn, and it will take at least 3 years to recover. Several countries in the world have started vaccinating and it is hoped that this will help people to return to normal activities and encourage business sectors to develop again.

Amid the global economic slowdown, the national economic growth was recorded to experience a growth contraction of 2.07 percent. The Indonesian economy in 2020 as measured by Gross Domestic Product (GDP) at current prices reached IDR 15,434.2 trillion, while GDP per capita reached IDR 56.9 million or US\$ 3,911.7.

ASSESSMENT ON THE PERFORMANCE OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Commissioners considers that the Board of Directors carried out its duties and responsibilities in managing the company properly in 2020. The Board of Commissioners also appreciates the achievements and implementation of the Board of Directors' strategies in making breakthroughs in the Company's business. The optimism in the performance of the Board of Directors will encourage the Company to move towards a better future.

ASSESSMENT ON THE PERFORMANCE OF COMMITTEES UNDER THE BOARD OF COMMISSIONERS

In carrying out its supervisory duties, the Board of Commissioners seeks to improve the effectiveness of the implementation of the Company's 2020 Work Plan, the internal control system and ensure the Board of Directors' compliance with prevailing regulations. For this reason, the Board of Commissioners is greatly assisted by the supporting elements under the Board of Commissioners such as the Audit Committee which has provided input and recommendations to the Board of Commissioners regarding reports and matters submitted by the Board of Directors so that the Board of Commissioners can work optimally and efficiently.

PROSPEK PERSEROAN DI TAHUN 2021

Dewan Komisaris optimis bahwa sektor properti di tahun 2021 akan terus bertumbuh. Hal ini seiring dengan pemulihan perekonomian Indonesia pasca COVID-19 dan vaksinasi yang dilakukan secara massal membantu untuk membuka perkembangan dan pertumbuhan ekonomi.

Seiring dengan proyeksi pertumbuhan sektor properti di Indonesia dengan itu, Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi Perseroan harus memiliki komitmen dan strategi untuk mengembangkan kegiatan usaha Perseroan agar dapat mencapai target pencapaian pendapatan yang lebih baik di tahun 2020.

Setiap rancangan kerja yang dimiliki oleh Direksi, Dewan Komisaris akan memberikan arahan untuk turut serta menerapkan prinsip kehati-hatian dan kematangan konsep untuk setiap rencana kedepannya. Selain itu, Dewan Komisaris melakukan kajian untuk risiko yang dihadapi oleh Perseroan.

Industri properti diprediksi akan tumbuh pada tahun 2021 dan mengalami pemulihan mulai semester kedua mendatang. Kondisi saat ini merupakan waktu yang tepat untuk membeli bagi end user maupun investor. Pasalnya, apabila Pemerintah sudah melakukan vaksinasi dan pandemi usai, harga di industri properti akan menanjak.

Disamping itu, properti merupakan sektor yang digemari oleh banyak pihak dimana hal tersebut dapat menandakan kekuasaan, investasi maupun kebutuhan tempat untuk dihuni. Seiring pertumbuhan jumlah penduduk yang sangat pesat permintaan akan kebutuhan hunian akan membuka peluang-peluang pebisnis memanfaatkan peluang di industri properti.

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Pelaksanaan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan merupakan pondasi penting bagi Perseroan, sehingga Dewan Komisaris senantiasa mendorong untuk melaksanakan kegiatan operasionalnya berdasarkan peraturan yang berlaku dan otoritas jasa keuangan.

Direksi secara konsisten melaksanakan implementasi tata kelola perusahaan yang baik. Hal tersebut diwujudkan dengan melaksanakan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang transparan, akuntabel dan independen dalam setiap pengambilan keputusan.

Kami selaku Dewan Komisaris melaksanakan pengawasan kebijakan dan tatalaksana, pengawasan strategi dan manajemen risiko, serta penguatan sumber daya manusia untuk menciptakan budaya berorientasi pada kinerja Perseroan dengan berfokus pada konsolidasi dan pertumbuhan yang berkelanjutan.

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit. Dengan adanya Komite Audit tersebut dan melalui komunikasi secara teratur dengan Direksi, kami dapat melaksanakan fungsi pengawasan kebijakan dan pelaksanaan secara efektif. Kemudian, Kami meyakini bahwa penerapan tata kelola perusahaan yang berkualitas akan memperkuat posisi Perseroan dan terciptanya suatu sistem yang solid.

COMPANY PROSPECTS IN 2021

The Board of Commissioners is optimistic that the property sector in 2021 will continue to grow. This is in line with the recovery of Indonesia's economy post COVID-19 and vaccinations carried out en masse to help open economic development and growth.

In accordance with the projected growth of the property sector in Indonesia, the Board of Commissioners considers that the Board of Directors must have a commitment and strategy to develop the Company's business activities in order to achieve better revenue in 2020.

For every work plan by the Board of Directors, the Board of Commissioners will provide direction to participate in implementing the precautionary principle and conceptual maturity for any future plans. Also, the Board of Commissioners will review the risks faced by the Company.

The property industry is predicted to grow in 2021 and experience a recovery in the second semester. The current condition is the perfect time for end users and investors to buy property, for after the Government has carried out vaccinations and the pandemic is over, prices in the property industry will go up.

Furthermore, property is a sector favored by many parties, for it is an indication of power, investment and a place to live in. Along with the rapid growth of the population, the demand for residential needs will open up opportunities for business people to take opportunities in the property industry.

IMPLEMENTATION OF GOOD CORPORATE GOVERNANCE

The implementation of the principles of Good Corporate Governance is an important foundation for the company, so the Board of Commissioners continues to encourage the company to carry out its operational activities according to prevailing regulations.

The Board of Directors consistently implements the principles of Good Corporate Governance by implementing the principles of transparency, accountability and independence in every decision-making.

We, the Board of Commissioners, carry out policy and management oversight, strategy and risk management oversight, as well as strengthening human resources to create a performance-oriented culture within the Company that focuses on consolidation and sustainable growth.

In carrying out its duties and responsibilities, the Board of Commissioners is assisted by the Audit Committee. With the Audit Committee and through regular communications with the Board of Directors, we are able to carry out the Supervision of policies implementation effectively. Finally, we believe that the implementation of Good Corporate Governance principles will strengthen the Company's position and create a solid system.

PERUBAHAN KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

Berdasarkan Akta BAR PT Pakuan Tbk No.5 Tanggal 27 Agustus 2020, Perseroan telah menerima surat pengunduran diri dengan hormat dari dewan Komisaris, yaitu:

- Bapak Eddy Firmanto mengundurkan diri dengan hormat dari jabatannya selaku Komisaris Utama.
- Bapak Rudy Widjaja mengundurkan diri dengan hormat dari jabatannya selaku Komisaris Independen.

Sehubungan dengan itu, Perseroan mengangkat Dewan Komisaris Perseroan Periode 2020-2025, sebagai berikut:

- Bapak Yoshihiro Kobi, sebagai Komisaris Utama;
- Bapak Agus Rajani Panjaitan sebagai Komisaris Independen;
- Bapak Muhamad Yunan Helmi sebagai Komisaris.

APRESIASI

Dewan Komisaris mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya dan apresiasi yang tinggi kepada seluruh Pemegang Saham, Direksi, karyawan serta Pemangku Kepentingan lainnya atas kepercayaan, kerja nyata, dan kerjasama dalam melewati dinamika industri. Harapan kami, segala kontribusi positif yang telah diberikan senantiasa terjaga dengan baik bahkan dapat ditingkatkan untuk mengantarkan Perseroan ke level yang lebih baik.

CHANGES IN THE COMPOSITION OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

Based on the BAR Deed of PT Pakuan Tbk No.5 On 27 August 2020, the company received resignation letters from the Board of Commissioners as follow:

- Mr. Eddy Firmanto resigned with honor from his position as President Commissioner.
- Mr. Rudy Widjaja resigned with honor from his position as Independent Commissioner.

Consequently, the company appointed the Company's Board of Commissioners for the 2020-2025 period as follows:

- Mr. Yoshihiro Kobi, as President Commissioner;
- Mr. Agus Rajani Panjaitan as Independent Commissioner;
- Mr. Muhamad Yunan Helmi as Commissioner.

APPRECIATION

The Board of Commissioners would like to express its deepest gratitude and highest appreciation to all Shareholders, Directors, employees and Stakeholders for their trust, work, and cooperation in surviving the industry dynamics. We hope that all the positive contributions will forever be maintained and even improved in order to take the company to a higher level.

Yoshihiro Kobi



Komisaris Utama
President Commissioner



**JOHAN YUDHYA
SANTOSA**
DIREKTUR UTAMA / PRESIDENT DIRECTOR

Yang kami hormati, Para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan,

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas berkat dan karunia-Nya sehingga Perseroan dapat melewati tahun 2020 dengan baik di tengah perlambatan ekonomian global akibat Pandemi COVID-19 yang berkepanjangan. IMF merilis perekonomian dunia pada tahun 2020 berkontraksi sebesar -3,5% sementara BPS merilis perekonomian nasional berkontraksi sebesar 2,07%.

Sepanjang tahun 2020, seluruh komponen Perseroan telah bekerja keras mengatasi berbagai tantangan dan menjaga komitmen untuk terus melangkah maju mewujudkan pengembangan dari segala lini Perseroan, yang kemudian akan menjadi pendorong pertumbuhan usaha Perseroan. Kemudian, Perseroan melewati tahun 2020 yang penuh tantangan akibat dampak COVID-19 dan perlambatan ekonomi yang cukup dalam, seluruh elemen Perseroan bekerja sama mewujudkan kinerja operasional dan keuangan yang baik.

Properti komersial diindikasikan menurun pada triwulan IV-2020. Indeks Permintaan properti komersial triwulan IV-2020 mengalami kontraksi sebesar -0,05% (yoy), menurun dari 0,05% (yoy) pada triwulan III-2020 maupun 0,52% (yoy) pada triwulan IV-2019. Penurunan tersebut disebabkan oleh permintaan pada kategori sewa yang masih mengalami kontraksi, terutama karena penurunan permintaan perkantoran sewa dan retail sewa sejalan penerapan Working From Home (WFH) dan masih belum normalnya jam operasional pusat perbelanjaan akibat pemberlakuan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) selama periode triwulan IV-2020.

Permintaan segmen hotel dan apartemen sewa menunjukkan perbaikan, walaupun masih mengalami kontraksi, sejalan dengan penggunaan hotel untuk isolasi mandiri dan mulai berjalannya kegiatan wisata meski masih sangat terbatas. Sementara perlambatan pada kategori jual, terutama disebabkan oleh turunnya kinerja permintaan perkantoran strata karena pasar yang jenuh dan investor yang bersifat wait and see.

Respected Shareholders and Stakeholders,

Praise God Almighty, for His blessings has led the Company to pass 2020, the year of an economic slowdown due to the prolonged COVID-19 Pandemic. The data released by the IMF showed that the world economy contracted by -3.5% in 2020, while the data released by BPS showed that the national economy contracted by 2.07%.

Throughout 2020, all components of the Company worked hard to overcome various challenges and maintain a commitment to continue to move forward in realizing the development of all lines of the Company, which will then be the driving force for the Company's business growth. The Company went through 2020 which was full of challenges due to the impact of COVID-19 and a deep economic slowdown by utilizing all elements of the Company to work together to realize proper operational and financial performance.

Commercial properties are indicated to decline in the fourth quarter of 2020. The Commercial Property Demand Index for the fourth quarter of 2020 contracted by -0.05% (yoy), down from 0.05% (yoy) in the third quarter of 2020 and 0.52% (yoy) in the fourth quarter of 2019. This decline was due to the contraction in the demand for rental offices and retail leases, in line with the implementation of Working From Home (WFH) and non-normal operating hours of shopping centers due to the Large-Scale Social Restrictions (PSBB) policy during the fourth quarter of 2020.

Demand for hotels and rental apartments segments shows improvement, although it is still experiencing contraction, as the rise in use of hotels for self-isolation and the start of tourism activities despite being very limited. On the other hand, the slowdown in sales was mainly due to a decline in office demand due to a saturated market and investors who decided to wait and see.

KINERJA PERSEROAN

Pada tahun 2020, Perseroan membukukan Pendapatan sebesar Rp 11 miliar. Jumlah itu naik sebesar 83% dibandingkan tahun 2019. Kenaikan tersebut utamanya disebabkan oleh peningkatan pendapatan dari pos golf dan restoran serta hotel.

Sepanjang tahun 2020 Perseroan mencatat harga saham tertinggi mencapai Rp 855 dan terendah sebesar Rp 168.

Perseroan dalam tahun 2020 memfokuskan pada perencanaan secara matang proyek township yang berlokasi di Sawangan. Pekerjaan infrastruktur di tahap-tahap awal berupa pembuatan jalan akses untuk mendukung rencana pengembangan serta pemasaran yang akan dilakukan di tahun 2021. Saat ini sudah dilaksanakan dan akan dilanjutkan secara bertahap di tahun 2021.

PROSPEK USAHA

Kami berharap di tahun 2021, akan terjadi pemulihan pertumbuhan ekonomi serta pertumbuhan sektor properti di Indonesia selaras dengan program pemerintah dalam vaksinasi massal yang diharapkan nantinya akan memulihkan keadaan dan dapat perlahan kembali dalam keadaan normal serta meningkatkan daya beli masyarakat.

Dengan keadaan pandemi COVID-19 perlu diperkuat efisiensi dan pengkajian yang senantiasa direncanakan dengan matang, dengan harapan pada tahun 2021 akan menjadi tahun yang menjanjikan pendapatan yang lebih baik.

Dengan infrastruktur baru yang rampung pengerjaannya tahun ini, suku bunga rendah dan beberapa insentif lainnya dari Pemerintah akan mendorong kembali pertumbuhan ekonomi dan tahun 2021 akan menjadi tahun yang exciting untuk Perseroan. Perseroan akan memulai pemasaran dan pengembangan township yang berlokasi di Sawangan, dimana transformasi yang direncanakan akan di mulai dengan beberapa Inovasi dan adaptasi dari gaya hidup baru yang tercipta selama masa pandemi. Kemudian, konsep township yang Perseroan kembangkan akan memenuhi semua kebutuhan akan hunian yang terintegrasi antara perkantoran, pusat bisnis dan retail yang pastinya akan menciptakan perekonomian baru di daerah Sawangan.

COMPANY PERFORMANCE

In 2020, the Company recorded Revenue of Rp 11 billion. This number increased by 83% compared to 2019. The increase was mainly due to an increase in income from golf posts and restaurants and hotels.

Throughout 2020 the Company recorded the highest share price of Rp 855 and the lowest of Rp 168.

The Company, in 2020, will focus on carefully planning the township project located in Sawangan. The early stage of the infrastructure work is the construction of access roads to support the development and marketing plans that will be carried out in 2021. The work has been carried out currently and will be continued gradually in 2021.

BUSINESS PROSPECT

We hope that in 2021 there will be a recovery in economic growth and growth in the property sector in Indonesia as the government's program of mass vaccination is expected to slowly restore the situation and increase people's purchasing power.

Due to the COVID-19 pandemic, it is necessary to strengthen efficiency and studies, hoping that 2021 will be the year with better promises of income.

With the new infrastructure completed this year, low interest rates and several other incentives from the government will boost economic growth, and 2021 will be an exciting year for the Company. Then, the Company will start township marketing and development located in Sawangan, in which the planned transformation will start with several innovations and adaptations of new lifestyles as the cause of the pandemic. The township concept that the Company is developing will meet all the needs for housing integrated with offices, business centers and retails which will certainly create a new economy in the Sawangan area.

Kemudian Perseroan menargetkan mendapatkan pendapatan sebesar Rp 500 milyar lewat penjualan properti, dan pemasaran township di Sawangan. Dimulai dengan pemasaran beberapa cluster perumahan di awal dan dilanjutkan dengan pengembangan area komersial, yang didukung dengan beberapa program Pemerintah seperti dengan terlaksananya vaksinasi, pembangunan akses jalan tol, dan kemudahan dalam kredit kepemilikan rumah diharapkan dapat memaksimalkan penjualan Perseroan.

TANTANGAN, KENDALA & STRATEGI

Tahun 2020 yang juga merupakan tahun pandemi COVID-19 membuat sektor properti mengalami keadaan yang fluktuatif dari kurtal ke kuartal. Banyak investor yang menahan investasinya dan memilih untuk menunggu kepastian COVID-19. Selain itu, daya beli di lingkungan masyarakat yang menurun mempengaruhi sektor properti yang bukan merupakan prioritas masyarakat dalam keadaan pandemi COVID-19. Maka dari itu, Perseroan perlu menerapkan strategi dan efisiensi dalam menyikapi keadaan saat ini.

Dalam menghadapi tantangan dan kendala, Perseroan melakukan beberapa strategi seperti menguatkan branding, partnership, dan inovasi. Di zaman teknologi canggih, peran internet dalam mempercepat proses penyebaran informasi sangat tinggi. Kemudian diikuti oleh strategi branding dan promosi secara online lewat platform digital media menjadi pilihan yang tepat.

Inovasi yang dilakukan dalam hal pemasaran akan mengarah ke digital marketing dan melakukan proses transaksi penjualan secara online, dari hal awal yaitu menyediakan teknologi baru berupa virtual tour show unit hingga calon pembeli dapat melakukan pemilihan unit dan tanda tangan elektronik untuk beberapa dokumen pembelian semua secara online.

Kemudian dalam adaptasi dalam perubahan kebutuhan hunian yang mendukung gaya hidup baru diterapkan dalam township yang akan kita kembangkan dengan memberikan lingkungan yang sehat, banyak terdapat ruang terbuka hijau, desain ruangan juga kami berikan banyak ventilasi udara yang baik dan tambahan ruangan yang dapat dijadikan sebagai ruangan kerja.

The Company targets to earn Rp 500 billion in revenue through property sales and township marketing in Sawangan. The project starts with marketing of several housing clusters, followed by the development of commercial areas, which are supported by Government programs such as vaccinations, construction of toll road access, and ease in housing ownership loans that are expected to maximize the Company's sales.

CHALLENGES, OBSTACLES AND STRATEGIES

2020, the year of the COVID-19 pandemic, has made the property sector experience a volatile economy situation from quarter to quarter. Many investors were holding back their investment and chose to wait for the certainty of COVID-19. Moreover, decreasing purchasing power in the community has affected the property sector, which was not the priority for the community during the state of the COVID-19 pandemic. Therefore, the Company needs to implement strategies and efficiency in addressing the current situation.

In facing challenges and obstacles, the Company has implemented several strategies such as strengthening branding, partnership and innovation. In the age of advanced technology, the role of the internet in accelerating the process of disseminating information is very high. For that reason, an online branding and promotion strategy through digital media platforms is the right choice.

Innovations, in terms of marketing, will lead to digital marketing and online sales transactions. These digital innovations begin providing new technology in the form of a virtual tour show unit, so prospective buyers can make unit selection and electronic signatures for online purchasing.

In the context of adaptations to changing residential needs that now support new lifestyles, it is implemented in the townships that we are developing. We provide a healthy environment, lots of green open spaces, room design with lots of good air ventilation and additional space that can be used as a work space.

PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik diterapkan oleh Perseroan sebagai berikut:

Transparansi, merupakan keterbukaan dalam proses pengambilan keputusan dan keterbukaan dalam pengungkapan dan penyediaan informasi yang relevan mengenai Perseroan, yang mudah diakses oleh pemangku kepentingan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat. **Akuntabilitas**, merupakan kejelasan fungsi, pelaksanaan dan pertanggungjawaban organ Perseroan sehingga kinerja Perseroan dapat berjalan secara transparan, wajar, efektif dan efisien. Kemudian, **Pertanggungjawaban** merupakan kesesuaian pengelolaan Perseroan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan nilai-nilai etika serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat. **Kemandirian** merupakan keadaan dimana Perseroan dikelola secara mandiri dan profesional serta bebas dari benturan kepentingan dan pengaruh atau tekanan dari pihak manapun yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan nilai-nilai etika serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat. Terakhir, **Kewajaran** merupakan kesetaraan, keseimbangan dan keadilan dalam hal pemenuhan hak-hak pemangku kepentingan yang timbul berdasarkan perjanjian, peraturan perundang-undangan dan nilai-nilai etika serta standar, prinsip dan praktik penyelenggaraan usaha yang sehat.

Dengan prinsip-prinsip tata kelola yang baik Perseroan secara konsisten menjalankan praktik tata kelola perusahaan yang baik sebagai elemen yang tidak terpisahkan dan merupakan pondasi penting dari kegiatan usaha Perseroan.

Komitmen untuk membangun korporasi yang efisien, transparan, profesional, serta berintegritas dan terpercaya diwujudkan dalam pengelolaan Perseroan yang sesuai dengan praktik tata kelola terbaik, sehingga Perseroan dapat memberikan peningkatan nilai bagi pemegang saham, pemangku kepentingan, investor, dan masyarakat.

SUMBER DAYA MANUSIA

Perseroan menyadari bahwa tanpa dukungan sumber daya manusia yang berkualitas, Perseroan tidak akan tumbuh berkembang di masa mendatang. Oleh karena itu Perseroan selalu memperhatikan pengembangan sumber daya manusia yang dimilikinya dengan cara meningkatkan kebersamaan dari semua elemen Perseroan dan etos kerja tim untuk tujuan dalam pencapaian target hasil usaha dan keuntungan maksimal.

IMPLEMENTATION OF GOOD CORPORATE GOVERNANCE

The principles of good corporate governance adopted by the Company are as follows:

Transparency in the decision-making process and in disclosure and provision of relevant information about the Company that is easily accessible to stakeholders as regulated in laws and standards practices of healthy business operations. **Accountability** is the clarity of functions, implementation and accountability of Company organs so that the Company's performance can run in a transparent, fair, effective and efficient manner. Then, **responsibility** is the conformity of the management of the Company with the prevailing laws and regulations as well as ethical values and standards practices of healthy business operations. **Independence** is a condition in which the Company is managed independently and professionally and is free from conflict of interest and influence or pressure from any party that is against the prevailing laws and regulations as well as ethical values and standard practices of healthy business operations. Finally, **fairness** is equality, balance and fairness in fulfilling the rights of stakeholders that arise based on agreements, laws and regulations as well as ethical values and standards practices of healthy business operations.

The Company consistently implements Good Corporate Governance principles and uses them as standard practices and inseparable elements that constitute as an important foundation of the Company's business activities.

The commitment to building a corporation that is efficient, transparent, professional, with integrity and trustworthy is manifested in the management of the Company in accordance with best governance practices, so that the Company can provide increased value for shareholders, stakeholders, investors, and society.

HUMAN RESOURCES

The Company realizes that without the support of qualified human resources, the Company will not grow and develop in the future. Therefore, the Company always pays attention to the development of its human resources by increasing the cooperation of all elements of the Company and the teamwork ethic for the purpose of achieving maximum business results and profit.

Perseroan juga telah memenuhi peraturan di bidang ketenagakerjaan, antara lain pemberian standar gaji memenuhi ketentuan upah minimum, pembayaran gaji dan THR tepat waktu, program BPJS Ketenagakerjaan untuk seluruh karyawan, program BPJS Kesehatan untuk seluruh karyawan/fasilitas kesehatan, hak-hak cuti karyawan sebagaimana diatur di dalam UU No 13 tahun 2020 tentang Ketenagakerjaan.

Perseroan selama ini didukung oleh Sumber Daya Manusia yang profesional, dan secara bergiliran diantaranya selama tahun 2020 tetap diikutkan ke pelatihan-pelatihan yang berkaitan dengan bidang kerjanya apabila diperlukan, untuk tujuan meningkatkan pengetahuan dan profesionalitas mereka.

PERUBAHAN KOMPOSISI DIREKSI

Berdasarkan Akta BAR PT. Pakuan Tbk No.5 Tanggal 27 Agustus 2020, Perseroan telah menerima surat pengunduran diri dengan hormat dari dewan Komisaris, yaitu:

- Bapak Ridwan Pranata mengundurkan diri dengan hormat dari jabatannya selaku Direktur Utama;
- Bapak Sofyan Kaharu mengundurkan diri dengan hormat dari jabatannya selaku Direktur.

Sehubungan dengan itu, Perseroan mengangkat Dewan Komisaris Perseroan Periode 2020-2025, sebagai berikut:

- Bapak Johan Yudhya Santosa, sebagai Direktur Utama;
- Bapak Timothy Eugene Alamsyah sebagai Direktur.

APRESIASI

Kami mengucapkan terima kasih kepada para pemangku kepentingan, pemegang saham, mitra kerja atas dukungan dan kerja sama yang telah terjalin baik, Kami juga menyampaikan apresiasi setinggi-tingginya kepada Dewan Komisaris yang atas arahan yang diberikan kepada Direksi dalam menjalankan tugas kepengurusan Perseroan. Selain itu Direksi juga memberikan apresiasi kepada manajemen dan semua karyawan yang telah berdedikasi, bekerja keras menghadapi tantangan yang dihadapi serta berkontribusi positif dalam rangka mempertahankan dan mengembangkan kinerja perseroan.

Johan Yudhya Santosa



Direktur Utama
President Director

The Company has also fulfilled regulations in the manpower sector, including provision of salary standards to meet minimum wage requirements, timely payment of salaries and allowances or THR, BPJS Ketenagakerjaan program for all employees, BPJS Kesehatan program/health facilities for all employees and employee leave rights as regulated in Law No. 13 of 2020 concerning Manpower.

The Company has been supported by professional Human Resources, and in 2020, they are included in training related to their field of work if needed, for the purpose of increasing their knowledge and professionalism.

CHANGES IN BOARD OF DIRECTORS COMPOSITION

Based on the BAR Deed of PT Pakuan Tbk No.5 dated 27 August 2020, the Company has received a resignation letter from the Board of Commissioners as follow:

- Mr Ridwan Pranata has resigned with honor from his position as President Director;
- Mr Sofyan Kaharu has resigned with honor from his position as Director.

Consequently, the Company appointed the Company's Board of Commissioners for the 2020-2025 period as follows:

- Mr Johan Yudhya Santosa, as President Director;
- Mr Timothy Eugene Alamsyah as Director.

APRESIASI

We express our gratitude to the stakeholders, shareholders and business partners for their support and cooperation. We also express our highest appreciation to the Board of Commissioners for the direction given to the Board of Directors in managing the company. In addition, the Board of Directors also gives appreciation to the management and all employees who have been dedicated, working hard in facing challenges and contributing positively in order to maintain and develop the company's performance.

03

PROFIL PERUSAHAAN COMPANY'S PROFILE





INFORMASI PERUSAHAAN

COMPANY INFORMATION

Nama Perusahaan / Company's Name	: PT. Pakuan Tbk
Tanggal Pendirian / Establishment	: 8 Maret 1971 / March 8, 1971 (dengan nama PT. Pakuan International Country Club / under the name of PT. Pakuan International Country Club)
Alamat Kantor / Address	: Jl. Raya Muchtar, RT 002 / RW 007 Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok 16517
Telepon / Phone	: (62-251) 8413838
E-mail	: corsec@ptpakuan.com
Website	: www.ptpakuan.com
Bidang Usaha / Line of Business	: Penyediaan Akomodasi, Real Estat, Aktivitas Olahraga dan Rekreasi Lainnya / Provision of Accommodation, Real Estate, Sports Activities and Other Recreation
Pencatatan Saham / Stock Listing	: Bursa Efek Indonesia / Indonesia Stock Exchange

SEKILAS PERUSAHAAN

COMPANY AT A GLANCE

PT. Pakuan Tbk. ("Perseroan"), dahulu PT. Pakuan International Country Club, merupakan manajemen pengelola lapangan golf 18 holes berstandar internasional, hotel & resort, restoran, serta kolam renang yang kini disebut sebagai Sawangan Golf, Hotel & Resort.

Didirikan sejak tahun 1971, Perseroan telah beberapa kali mengalami pergantian pemegang saham, dan terakhir kali PT. Sawangan Investasi Indonesia telah efektif menjadi pemegang saham pengendali Perseroan sejak Juli 2017, serta telah menunjuk pengurus/manajemen baru periode 2017 hingga 2022 untuk menjalankan aktivitas operasional Perseroan.

Meninjau kinerja operasional Perseroan sejak diambil alih, manajemen berpendapat bahwa potensi utama aset Perseroan terletak pada lokasi tanah yang strategis dengan perkembangan infrastruktur dan properti di area sekitarnya.

Dalam rencana strategis Perseroan guna mengembangkan potensi aset, manajemen mempunyai gagasan sebagai pengembang properti (developer) di sektor residensial dan komersial. Gagasan proyek tersebut diberi nama Sawangan Lake View, sebuah proyek pengembangan hunian dan area komersial bagi masyarakat Sawangan yang berlokasi di Jalan Raya Muchtar, Sawangan, Kota Depok.

Manajemen berharap dengan strategi ini dapat meningkatkan nilai bagi pemegang saham (shareholders) secara khusus serta meningkatkan kualitas dan taraf hidup masyarakat Sawangan pada umumnya, sehingga manfaat dari pengembangan proyek Perseroan dapat dirasakan oleh seluruh pemangku kepentingan (stakeholders).

PT Pakuan Tbk, formerly called PT. Pakuan International Country Club, is an international standard 18 holes golf course management, hotel & resort, restaurant, as well as swimming pool that is now known as Sawangan Golf, Hotel, & Resort.

Was founded in the year of 1971, the Company has had several changes of shareholders composition, and the last time PT. Sawangan Investasi Indonesia has effectively become the controlling shareholder of the Company since July 2017, and has appointed new management/management for the period 2017 to 2022 to carry out the Company's operational activities.

Reviewing the operational performance of the Company since the take over, the management considered that the major assets potency of the Company is its strategic location, with infrastructure development and properti in the surrounding area.

In the Company's strategic plan to develop asset potency, the management has the idea of becoming a property developer in the residential and commercial sectors. The project was called Sawangan Lake View, a residential development project and commercial area for the Sawangan community located on Jalan Raya Muchtar, Sawangan, Depok City.

The Managements hopes that this strategy may increase the value for shareholders, as well as increasing quality and living standard of Sawangan society in general, so that the benefits of the Company's project development may profit all stakeholders.

VISI
VISION

Menjadi perusahaan properti terbaik dengan inovasi kualitas hidup yang berwawasan lingkungan.

To be the best property company with an innovative quality of life that is environmentally sound.

MISI
MISSION

- Mendukung program pemerintah di bidang perumahan dengan pengembangan lahan yang terintegrasi dan pembangunan rumah yang berkualitas.
- Melaksanakan program kerja (pengembangan, pembangunan, dan pengelolaan) dengan tata kelola yang benar.
- Menjadi pengembang yang selalu memberikan nilai lebih kepada *stakeholder* dan *shareholder*.
- Support government programs in the development of the housing sector with integrated land and quality housing development.
- Implement work programs (development and management) with proper governance.
- Become a developer who always provides added value to stakeholders and shareholders.

JEJAK LANGKAH PERUSAHAAN
COMPANY MILESTONE

Perseroan didirikan pada tanggal 8 Maret 1971 dengan nama PT Pakuan Internasional Country Club. Nama Perseroan diubah menjadi PT Pakuan pada tanggal 20 September 1971.



The Company was founded on 8 March 1971 under the name PT Pakuan Internasional Country Club. The name of the Company was changed to PT Pakuan on 20 September 1971.

Usaha PT Pakuan adalah menyediakan sarana olahraga golf serta penginapan melalui hotel & resort.

PT Pakuan business is to provide golf sports facilities and lodging through hotels & resorts.

Terdapat perubahan pemegang saham pengendali menjadi PT Sawangan Investasi Indonesia (91,88%).



There was a change in the controlling shareholder: PT Sawangan Investasi Indonesia (91.88%).

Perseroan merencanakan pengembangan lahan yang dimilikinya untuk dikembangkan menjadi area residensial.



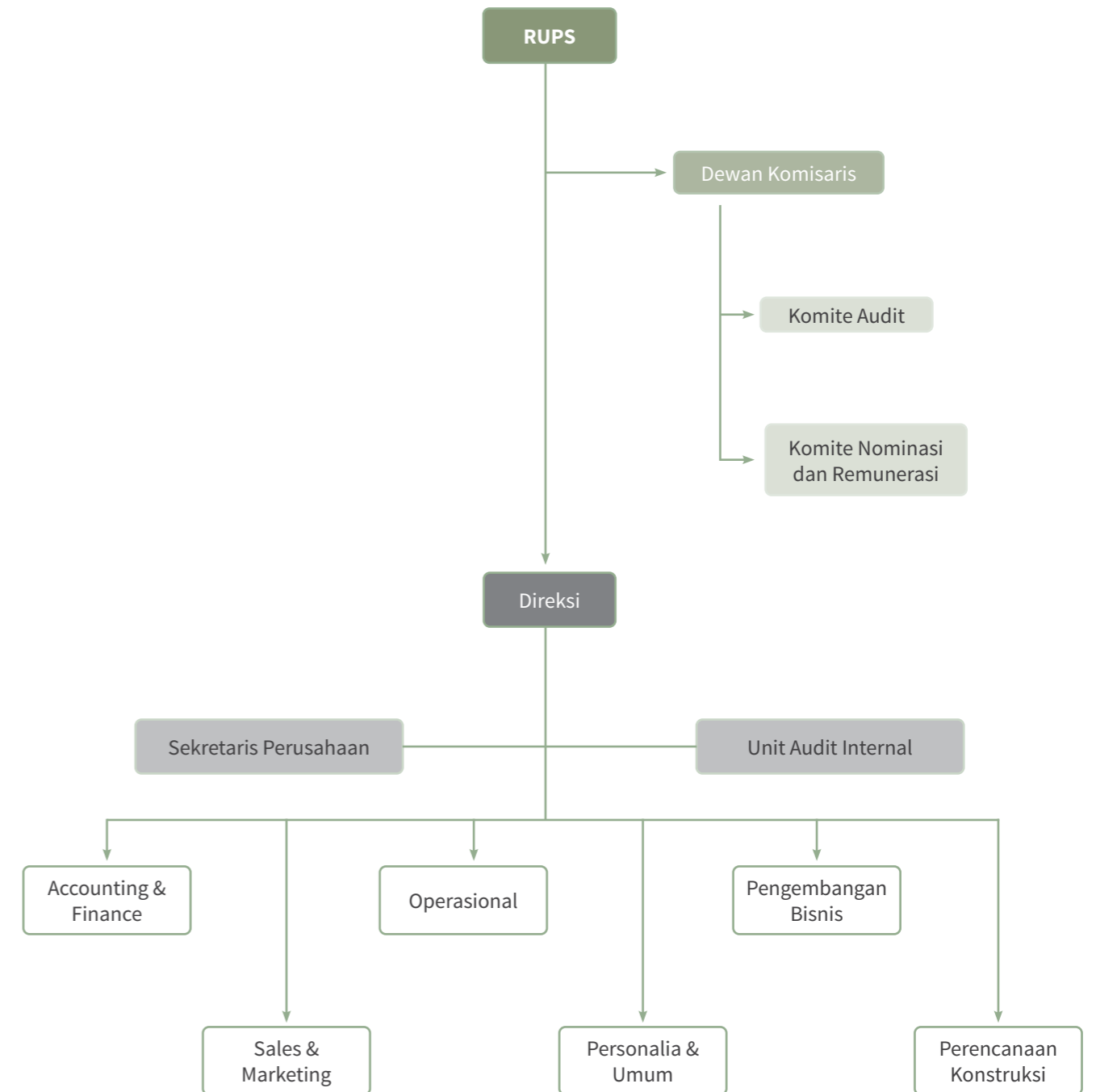
The Company plans to develop the land it owns to be developed into a residential area.

Perseroan mencatatkan sahamnya pada PT Bursa Efek Indonesia.



The Company lists its shares on the Indonesia Stock Exchange.

STRUKTUR ORGANISASI
ORGANIZATION STRUCTURE



PROFIL DEWAN KOMISARIS

THE BOARD OF COMMISSIONER PROFILE



YOSHIHIRO KOBİ
KOMISARIS UTAMA /
PRESIDENT COMMISSIONER

Warga Negara Jepang berumur 62 tahun. Memperoleh gelar Sarjana dari Osaka University of Foreign Studies, Osaka, Japan tahun 1982. Beliau menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak Agustus 2020 berdasarkan RUPS tanggal 27 Agustus 2020.

Kemudian, riwayat karir beliau antara lain : Tahun 1982 – 1983 Staff Divisi Overseas Construction – Marubeni Corporation, Tahun 1985 – 1989 Manajer Development & Construction – Marubeni Corporation Cabang Jakarta, Tahun 1989 – 1995 Manajer Overseas Development & Construction – Kantor Pusat Marubeni Corporation, Tahun 1998 – 2003 Presiden dan General Manager – Lima City Hotel, Inc, Tahun 1998 – 2003 Direktur & Wakil Direktur Marketing – Lima Land, Inc, Tahun 2003 – 2007 Presiden Direktur – PT Megalopolis Manunggal Industrial Development, Tahun 2007 – 2008 Deputy General Manager Overseas Real Estate Development – Kantor Pusat Marubeni Corporation, Tahun 2008 – 2009 Direktur Operasional – Antartica Properties Co., Ltd, Tahun 2009 – 2012 Presiden Direktur – PT Megalopolis Manunggal Industrial Development, Tahun 2012 – 2012 General Manager Overseas Real Estate Development – Kantor Pusat Marubeni Corporation, Tahun 2013 – 2015 Direktur – PT Bekasi Fajar Industrial Estate, Tahun 2015 – Sekarang Direktur Utama dan Direktur Independen – PT Bekasi Fajar Industrial Estate.

Selama tahun 2020 tidak ada pelatihan / pendidikan yang diikuti. Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direktur lainnya maupun pemegang saham pengendali.

He is an Japan citizen, 62 years old. He graduated with a Bachelor's degree from Osaka University of Foreign Studies, Osaka, Japan in 1982. He has served as the Company's President Commissioner since August 2020 based on the GMS on 27 August 2020.

His work experience is as follow: 1982 - 1983 Overseas Construction Division Staff - Marubeni Corporation; 1985 - 1989 Development & Construction Manager - Marubeni Corporation, Jakarta Branch; 1989 - 1995 Manager of Overseas Development & Construction - Marubeni Corporation Headquarters; 1998 - 2003 President and General Manager - Lima City Hotel, Inc; 1998 - 2003 Director & Deputy Director of Marketing - Lima Land, Inc; 2003 - 2007 President Director - PT Megalopolis Manunggal Industrial Development; 2007 - 2008 Deputy General Manager Overseas Real Estate Development - Head Office of Marubeni Corporation; 2008 - 2009 Operational Director - Antarctica Properties Co., Ltd; 2009 - 2012 President Director - PT Megalopolis Manunggal Industrial Development; 2012 - 2012 General Manager Overseas Real Estate Development - Marubeni Corporation Head Office; 2013 - 2015 Director - PT Bekasi Fajar Industrial Estate, 2015 - present President Director and Independent Director - PT Bekasi Fajar Industrial Estate.

Throughout 2020, there was no training/education that he participated in. He has no affiliation with the Board of Commissioners, other Directors or the controlling shareholder.

Warga Negara Indonesia berumur 62 tahun. Beliau meraih gelar Sarjana Akuntansi dari Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia tahun 1985. Beliau menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak Agustus 2020 berdasarkan RUPS tanggal 27 Agustus 2020.

Kemudian riwayat karir beliau antara lain : Tahun 1984 – 1984 Accounting Clerk – IBM Jakarta, Tahun 1984 – 1990 Auditor – Kantor Akuntan Publik Arthur Young International, Tahun 1990 – 1991 Corporate Finance – PT Summa International, Tahun 1991 – 1993 Financial Advisor – AIA Capital, Tahun 1993 – 2001 Direktur Keuangan dan Direktur Manajemen Risiko – Bahana Group, Tahun 2002 – Sekarang Senior Advisor – PT Anugra Capital, Tahun 2008 – 2012 Anggota Komite Audit – PT Alam Sutera Realty Tbk, Tahun 2010 – 2013 Komisaris Independen & Anggota Komite Audit – PT Indofood CBP Tbk, Tahun 2010 – 2020 Komisaris Independen & Ketua Komite Audit – PT Harum Energy Tbk, Tahun 2013 – 2018 Komisaris Independen dan Ketua Komite Audit – PT Salim Ivomas Pratama Tbk, Tahun 2013 – Sekarang Anggota Komite Audit – PT City Retail Development Tbk, Tahun 2018 – Sekarang Komisaris Independen & Ketua Komite Audit – PT PP London Sumatera Indonesia Tbk, Tahun 2020 – Sekarang Komisaris Independen & Ketua Komite Audit – PT Timah Tbk.

Selama tahun 2020 tidak ada pelatihan / pendidikan yang diikuti. Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direktur lainnya maupun pemegang saham pengendali.

He is an Indonesian citizen, 62 years old. He graduated with a Bachelor of Accounting from the Faculty of Economics, University of Indonesia in 1985. He has served as the Company's Independent Commissioner since August 2020 based on the GMS on 27 August 2020.

His work experience is as follows: 1984 - 1984 Accounting Clerk - IBM Jakarta; 1984 - 1990 Auditor - Arthur Young International Public Accounting Firm; 1990 - 1991 Corporate Finance - PT Summa International; 1991 - 1993 Financial Advisor - AIA Capital; 1993 - 2001 Director of Finance and Director of Risk Management - Bahana Group; 2002 - Present Senior Advisor - PT Anugra Capital; 2008 - 2012 Member of the Audit Committee - PT Alam Sutera Realty Tbk; 2010 - 2013 Independent Commissioner & Member of the Audit Committee - PT Indofood CBP Tbk; 2010 - 2020 Independent Commissioner & Chairman of the Audit Committee - PT Harum Energy Tbk; 2013 - 2018 Independent Commissioner and Chairman of the Audit Committee - PT Salim Ivomas Pratama Tbk; 2013 - Present Member of the Audit Committee - PT City Retail Development Tbk; 2018 - Present Independent Commissioner & Chairman of the Audit Committee - PT PP London Sumatra Indonesia Tbk, 2020 - Present Independent Commissioner & Chairman of the Audit Committee - PT Timah Tbk.

Throughout 2020, there was no training/education that he participated in. He has no affiliation with the Board of Commissioners, other Directors or the controlling shareholder.



AGUS RAJANI PANJAITAN
KOMISARIS INDEPENDEN /
INDEPENDENT COMMISSIONER

PROFIL DIREKSI THE BOARD OF DIRECTOR PROFILE



**MUHAMAD
YUNAN HELMI**
KOMISARIS / COMMISSIONER

Warga Negara Indonesia berumur 54 tahun. Beliau meraih gelar Sarjana Ekonomi Fakultas Akuntansi tahun 1995 dan meraih gelar Magister Akuntansi Universitas Trisakti tahun 2020. Beliau menjabat sebagai Komisaris Perseroan sejak Agustus 2020 berdasarkan RUPS tanggal 27 Agustus 2020.

Kemudian riwayat karir beliau antara lain : Tahun 1993 – 1996 Pusat Pengembangan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Tahun 1996 – 1997 Supervisor Divisi Akuntansi & Finance – PT Bukaka Kujang Prima, Tahun 1997 – 2004 Asisten Vice President – PT Danareksa Sekuritas / Danareksa (Persero), Tahun 2004 – 2012 Vice President – PT Mandiri Sekuritas, Tahun 2013 – 2013 : KAP Hertanto, Sidik, & Indra, Tahun 2014 – 2016 Direktur – PT Mandiri Artha Capital, Tahun 2017 – 2018 Komisaris – PT Jakarta Sembilan Indonesia, Tahun 2018 – Sekarang Komisaris – PT Bumame Utama Indonesia, Tahun 2019 – Sekarang Direktur Utama – PT Jakarta Investindo Indonesia.

Selama tahun 2020 tidak ada pelatihan / pendidikan yang diikuti. Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direktur lainnya maupun pemegang saham pengendali.

He is an Indonesian citizen, 54 years old. He graduated with a Bachelor of Economics Degree from the Faculty of Accounting in 1995 and Master of Accounting in 2020. Both degrees are from Trisakti University. He has served as a Commissioner of the Company since August 2020 based on the GMS on 27 August 2020.

His work experience is as follows: 1993 - 1996 Center for Accounting Development, Faculty of Economics, University of Indonesia; 1996 - 1997 Supervisor of the Accounting & Finance Division - PT Bukaka Kujang Prima; 1997 - 2004 Assistant Vice President - PT Danareksa Sekuritas/Danareksa Corporation; 2004 - 2012 Vice President - PT Mandiri Sekuritas; 2013 - 2013: KAP Hertanto, Sidik, & Indra; 2014 - 2016 Director - PT Mandiri Artha Capital; 2017 - 2018 Commissioner - PT Jakarta Sembilan Indonesia; 2018 - Present Commissioner - PT Bumame Utama Indonesia; 2019 - Present President Director - PT Jakarta Investindo Indonesia.

Throughout 2020, there was no training/education that he participated in. He has no affiliation with the Board of Commissioners, other Directors or the controlling shareholder.



**JOHAN YUDHYA
SANTOSA**
DIREKTUR UTAMA /
PRESIDENT DIRECTOR

Warga Negara Indonesia berumur 57 tahun. Meraih gelar sarjana ekonomi jurusan Akuntansi Universitas Brawijaya, Indonesia tahun 1988. Beliau menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan sejak Agustus 2020 berdasarkan RUPS tanggal 27 Agustus 2020.

Riwayat karir beliau sebagai berikut: Tahun 1988 – 1993 Konsultan Keuangan Kantor Akuntan Deloitte Touche Tohmatsu, Tahun 1991 – 2001 Direktur / Head of Corporate Finance PT Makindo Tbk, Tahun 2002 – 2003 Kepala Divisi Aset Manajemen - Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Tahun 2003 – 2007 Kepala Divisi Investasi Badan Usaha Logistik, Tahun 2007 Komisaris PT Cardig Air, Tahun 2013 Direktur PT Graha Layar Prima Tbk, Tahun 2018 Anggota Komite Investasi – Badan Koordinasi Penanaman Modal, Tahun 2014 – 2020 Komisaris Utama PT Premier Kualitas Indonesia, Tahun 2016 – Sekarang Direktur Keuangan PT Rimba Kurnia Alam.

Selama tahun 2020 tidak ada pelatihan / pendidikan yang diikuti. Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direktur lainnya maupun pemegang saham pengendali.

He is an Indonesian citizen, 57 years old. He graduated with a bachelor of economics majoring in Accounting from Brawijaya University, Indonesia in 1988. He has served as the Company's President Director since August 2020 based on the GMS on 27 August 2020.

His work experience is as follows: 1988 – 1993 Financial Consultant Accounting Firm Deloitte Touche Tohmatsu, 1991 – 2001 Director / Head of Corporate Finance PT Makindo Tbk, 2002 – 2003 Head of Asset Management Division - Indonesian Bank Restructuring Agency (IBRA), 2003 – 2007 Head of Investment State Logistic Agency, 2007 Commissioner of PT Cardig Air, 2013 Director of PT Graha Layar Prima Tbk, 2018 Member of Investment Committee – Investment Coordinating Board, 2014 – 2020 President Commissioner of PT Premier Kualitas Indonesia, 2016 – Present Director of Finance PT Rimba Kurnia Alam.

Throughout 2020, there was no training/education that he participated in. He has no affiliation with the Board of Commissioners, other Directors or the controlling shareholder.



**TIMOTHY
EUGENE ALAMSYAH**
WAKIL DIREKTUR UTAMA /
VICE PRESIDENT DIRECTOR

Warga Negara Indonesia berumur 33 tahun. Beliau mengenyam pendidikan di University of Melbourne, Bachelor of Commerce (Honours in Economics) Cumulative Average Grade: Distinction University of Melbourne, Bachelor of Commerce (Economics and Finance) Cumulative Average Grade: Distinction Australian National University, Bachelor of Finance and Bachelor of Actuarial Studies Cumulative Average Grade: Distinction. Beliau menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak Agustus 2020 berdasarkan RUPS tanggal 27 Agustus 2020.

Kemudian riwayat karir beliau antara lain : Tahun 2011 – 2014 Equity Research Analyst – UBS Securities Indonesia, Tahun 2015 – 2015 Equity Research Analyst – Trimegah Sekuritas Indonesia, Tahun 2015 – 2017 Direktur Keuangan & Sekretaris Korporasi – PT Nirvana Development Tbk, Tahun 2017 – 2019 Direktur Keuangan – PT Mega Manunggal Property Tbk

Selama tahun 2020 tidak ada pelatihan / pendidikan yang diikuti. Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris, Direktur lainnya maupun pemegang saham pengendali.

He is an Indonesian citizen, 33 years old. He studied at University of Melbourne, Bachelor of Commerce (Honours in Economics), with Cumulative Average Grade: Distinction and Bachelor of Commerce (Economics and Finance), with Cumulative Average Grade: Distinction. He also studied at Australian National University, Bachelor of Finance and Bachelor of Actuarial Studies, with Cumulative Average Grade: Distinction. He has served as Director of the Company since August 2020 based on the GMS on 27 August 2020.

His work experience is as follows: 2011 - 2014 Equity Research Analyst - UBS Securities Indonesia; 2015 - 2015 Equity Research Analyst - Trimegah Sekuritas Indonesia; 2015 - 2017 Finance Director & Corporate Secretary - PT Nirvana Development Tbk; 2017 - 2019 Finance Director - PT Mega Manunggal Property Tbk.

Throughout 2020, there was no training/education that he participated in. He has no affiliation with the Board of Commissioners, other Directors or the controlling shareholder.

RANGKAP JABATAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

CONCURRENT POSITIONS OF BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTOR

Tabel Rangkap Jabatan Dewan Komisaris dan Direksi
Dual Positions of Board of Commissioners and Board of Director

NAMA NAME	JABATAN DI PERSEROAN POSITION IN COMPANY	JABATAN DI PERUSAHAAN LAIN POSITION IN OTHER COMPANY	LEMBAGA INSTITUTION
Agus Rajani Panjaitan	Komisaris Independen Independent Commissioner	Komisaris Independen Independent Commissioner	PT London Sumatra Indonesia Tbk
		Komisaris Independen Independent Commissioner	PT Timah Tbk

PENGHARGAAN

AWARDS

Di tahun 2020, tidak terdapat penghargaan yang diterima Perseroan.

In 2020, there was no award received.

ENTITAS ANAK

SUBSIDIARY

Sampai dengan buku ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki entitas anak langsung maupun tidak langsung.

Until the day this book was published, the Company did not have direct or indirect subsidiaries.

KRONOLOGIS PENCATATAN SAHAM

CHRONOLOGIES OF STOCK LISTING

Pada tanggal 26 Juni 2020, Perseroan 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. Perseroan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 6 Juli 2020.

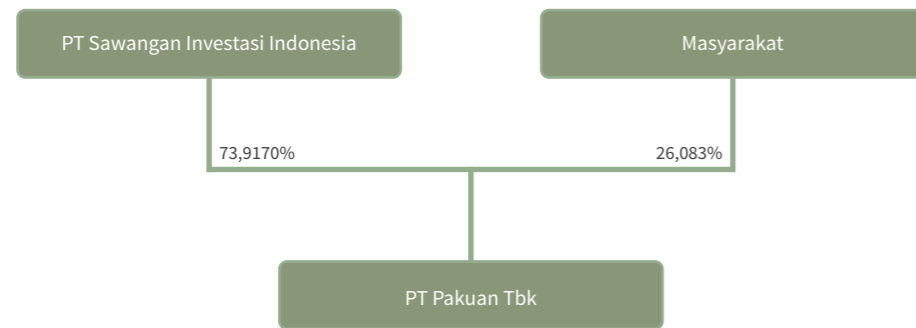
Notification Letter of Effective Share Issuance Registration Statement from the Financial Services Authority (OJK) No.S-179/D.04/2020 is to carry out a public offering of 275,000,000 shares with a nominal value of IDR 100 per share, with an offering price of IDR 125 per share. The company listed all of its shares on the Indonesia Stock Exchange (IDX) on 6 July 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2020, seluruh saham Perseroan sejumlah 1.210.000.000 saham telah dicatatkan pada BEI.

As of 31 December 2020, all of the Company's shares totaling 1,210,000,000 shares were listed on the IDX.

STRUKTUR GRUP PERSEROAN

GROUP ORGANIZATIONAL STRUCTURE



INFORMASI KEPEMILIKAN SAHAM

SHAREHOLDING INFORMATION

Nama Pemegang Saham Shareholders	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	73,9170%
Masyarakat Public	315.604.000	26,083%
TOTAL	1.210.000.000	100,000%

DAFTAR PEMEGANG SAHAM BERDASARKAN KLASIFIKASI

CLASSIFIED SHAREHOLDERS LIST

Keterangan Pemegang Saham Lokal Local Shareholders Description	Jumlah Investor Number of Investors	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
Individu Individual	613	230.675.500	19,06%
Institusi Institution	7	979.305.000	80,94%
Sub Total	620	1.209.980.500	100,00%
Keterangan Pemegang Saham Asing Foreign Shareholders Description	Jumlah Investor Number of Investors	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Percentage
Individu Individual	1	19.500	100,00%
Institusi Institution	-	-	-
Sub Total	1	19.500	100,00%
TOTAL	621	1.210.000.000	100,00%

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

CAPITAL MARKET SUPPORTING INSTITUTIONS AND PROFESSIONALS

Akuntan Publik / Public Accountant
KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan
 Cyber 2 Tower 21st Floor
 Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-5
 Jakarta 12950, Indonesia
 Cakupan Tanggung Jawab: Mengaudit Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan untuk periode tahun buku 2020.
 Responsible for: the Company's Annual Report.
 Periode penugasan: 2020
 Term of Office: 2020

Notaris Publik / Public Notary
Kantor Notaris & PPAT Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn
 Jl. K.H. Zainul Arifin No. 2
 Komp. Ketapang Indah Blok B – 2 No. 4 – 5
 Jakarta 11140, Indonesia
 Cakupan Tanggung Jawab: Membuat Akta Berita Acara RUPS Tahunan 2020.
 Responsible for: the Act of the 2020 AGMS.
 Periode penugasan: 2020
 Term of Office: 2020

Konsultan Hukum / Law Consultant
Kantor Hukum Ery Yunasri & Partners
 The Prosperity Tower, 12th Floor
 District 8 Office, SCBD Lot 28
 Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
 Jakarta 12190, Indonesia
 Cakupan Tanggung Jawab: Melakukan pemeriksaan dari segi hukum.
 Responsible for: Carry out legal checks.
 Periode penugasan: 2020
 Term of Office: 2020

Biro Administrasi Efek / Share Registrar Agency
PT Sinartama Gunita
 Sinarmas Land Plaza Tower I, Lantai 9
 Jl. MH. Thamrin No. 51
 Jakarta 10350, Indonesia
 Cakupan Tanggung Jawab: Mengelola administrasi saham Perseroan.
 Responsible for: Company's share administration.
 Periode penugasan: 2020
 Term of Office: 2020

Total fee yang diberikan kepada profesi penunjang di atas pada tahun 2020 sebesar Rp 537.910.000

Total fees given to the supporting professionals above in 2020 was amounting to Rp 537.910.000

SUMBER DAYA MANUSIA

HUMAN RESOURCES

Perseroan senantiasa melihat sumber daya manusia sebagai aset yang merupakan kunci keberhasilan dari implementasi strategi bisnis dan keberlangsungan usaha. Perseroan secara konsisten senantiasa berupaya untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia melalui berbagai program pelatihan, fasilitas, tunjangan dan remunerasi sesuai perundang-undangan.

The Company always sees human resources as an asset which hold the key to success in implementing business strategies and business sustainability. The Company consistently strives to improve the quality of human resources through various training programs, facilities, benefits and remuneration in accordance with the law.



Komposisi Sumber Daya Manusia

Pada tahun 2020, jumlah karyawan Perseroan mengalami penurunan menjadi 61 orang dibandingkan tahun 2019 yang berjumlah 65 orang.

Human Resources Composition

In 2020, the number of Company employees had decreased to 61 people compared to 65 people in 2019.

Komposisi Berdasarkan Jabatan
Composition Based on Position

Jabatan Position	2020		2019	
	Jumlah Total	Persentase Percentage	Jumlah Total	Persentase Percentage
Direksi Directors	2	3,30%	2	3,10%
Manager Manager	3	4,90%	3	4,60%
Staf Staffs	29	47,50%	29	44,60%
Non-Staf Non-Staffs	27	44,30%	31	47,70%
TOTAL	61	100,00%	65	100,00%

Komposisi Berdasarkan Jenjang Pendidikan
Composition Based on Academic Background

Jenjang Pendidikan Academic Background	2020		2019	
	Jumlah Total	Persentase Percentage	Jumlah Total	Persentase Percentage
S2 - S3 Master - Doctoral Degree	1	-	1	1,50%
S1 Bachelor Degree	2	3,28%	2	3,10%
Diploma Diploma	2	1,64%	2	3,10%
SD - SMA Elementary School - High School	56	95,08%	60	92,30%
TOTAL	61	100,00%	65	100,00%

Komposisi Berdasarkan Jenis Kelamin
Composition Based on Gender

Jenis Kelamin Gender	2020		2019	
	Jumlah Total	Persentase Percentage	Jumlah Total	Persentase Percentage
Laki-laki Male	39	63,93%	41	63,08%
Perempuan Female	22	36,07%	24	36,92%
TOTAL	61	100,00%	65	100,00%

Komposisi Berdasarkan Jenjang Usia
Composition Based on Age Discrepancies

Jenjang Usia Age Discrepancies	2020		2019	
	Jumlah Total	Persentase Percentage	Jumlah Total	Persentase Percentage
≤ 20 ≤ 20	-	-	-	-
21 - 30 21 - 30	3	4,92%	5	7,70%
31 - 40 31 - 40	34	55,74%	36	55,40%
41 - 50 41 - 50	23	37,70%	23	35,40%
≥ 51 ≥ 51	1	1,64%	1	1,50%
TOTAL	61	100,00%	65	100,00%

Program Pengembangan Diri dan Pelatihan

Sebagai bentuk nyata dari komitmen Perseroan untuk senantiasa meningkatkan kualitas sumber daya manusia, maka Perseroan secara rutin mengadakan dan mengikutsertakan para karyawan dalam berbagai program pelatihan. Selain itu Perseroan juga seringkali mengadakan serangkaian kegiatan untuk meningkatkan kebersamaan. Semua itu dilakukan guna mengembangkan kompetensi sumber daya manusia dan meningkatkan kinerja Perseroan.

Development and Training Programs

As a tangible form of the Company's commitment to continuously improve the quality of human resources, the Company regularly held and engaged employees in various training programs. Also, the Company often held a series of activities to increase togetherness. All of this were done in order to develop competencies and improve the Company's overall performance.



UNIT USAHA

BUSINESS UNITS

Perseroan merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang usaha penyedia akomodasi hotel, menjual dan menyewakan real estat, dan penyedia sarana olahraga golf. Pada saat ini Perseroan memiliki beberapa unit usaha atau sumber pendapatan dalam sebuah aset properti yang dinamakan Sawangan Golf, Hotel & Resort. Sumber pendapatan Perseroan pada saat ini berasal dari aset berupa hotel dan golf & restoran.

Perseroan berkedudukan di Jl. Raya Muchtar RT 002 / RW 007 Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok 16517.

The Company is engaged in the business of providing hotel accommodation, selling and renting real estate, and providing golf sports facilities. Currently, the Company has several business units or sources of income in a property asset called Sawangan Golf, Hotel & Resort. The Company's current sources of income come from assets in the form of hotels and golf & restaurants.

The Company is domiciled at Jl. Raya Muchtar RT 002/RW 007 Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Depok City 16517.



04

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS



TINJAUAN EKONOMI MAKRO GLOBAL

GLOBAL MACRO ECONOMIC OVERVIEW

Menurut data yang dirilis oleh IMF, Tahun 2020 pertumbuhan ekonomi global berkontraksi di -3,5% kemudian negara adidaya seperti Amerika Serikat berkontraksi -3,4%, Uni Eropa -7,2%, China satu-satunya negara yang mencatat pertumbuhan positif, dengan proyeksi 2,3%. Penemuan vaksin dapat membantu sepertiga dari populasi untuk kembali ke aktivitas normal. Sementara Indonesia dengan kinerja ekonomi yang mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,51%. Perekonomian Indonesia 2020 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp15.434,2 triliun dan PDB per kapita mencapai Rp56,9 Juta atau US\$3.911,7.

Industri properti nasional bergerak dengan penuh dinamika sepanjang tahun 2020. Fokus Pemerintah dalam memudahkan akses kepemilikan rumah menjadi bekal optimisme bagi pasar properti saat memasuki tahun 2020. Namun, pandemi COVID-19 yang datang tanpa diundang menahan optimisme tersebut. Optimisme pada awal tahun 2020 mulai terbentuk ketika Pemerintah mengeluarkan kebijakan yang berfokus kepada mempermudah kepemilikan rumah bagi konsumen menengah ke bawah. Beberapa kebijakan tersebut direalisasikan melalui program fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP), rumah subsidi, dan program sejuta rumah. Namun, COVID-19 yang mewabah di seluruh dunia sejak Maret lalu harus menahan optimisme tersebut.

Indikasi dampak pandemi terhadap pasar properti nasional tercermin lewat turunnya indeks suplai properti pada kuartal pertama 2020, di mana secara tahunan mengalami kenaikan pada kuartal pertama setiap tahunnya dibandingkan kuartal keempat tahun 2019. Berdasarkan survei harga properti residensial Bank Indonesia, indeks harga properti residensial pada Q2 2020 menunjukkan kenaikan yang lebih rendah dibandingkan kuartal sebelumnya. Secara kuartalan, harga properti residensial melambat dari 0,46% (quarter-on-quarter) menjadi 0,32% (quarter-on-quarter) dan secara tahunan melambat dari 1,68% (year-on-year) menjadi 1,59% (year-on-year).

Kuartal III/2020, pasar properti tergolong stagnan. Konsumen cenderung masih mengamankan dana yang dimiliki untuk kebutuhan yang lebih penting. Indeks harga properti pada kuartal ketiga tahun ini berada pada angka 111,2, atau mengalami kenaikan sebesar 0,5% dibanding Q2 2020 (quarter-on-quarter/QoQ). Meskipun indeks harga properti secara tahunan (year-on-year/YoY) masih lebih rendah dibandingkan tahun 2019, namun pada kuartal III/2020 telah menjadi titik balik dengan peningkatan sebesar 0,5% secara kuartal. Peningkatan indeks harga properti secara kuartalan ini didorong oleh indeks harga rumah tapak.

Kuartal IV/2020, sektor properti mengalami peningkatan dengan rata-rata 37% per kuartal. Peningkatan ini jauh lebih tinggi dibandingkan rata-rata kuartalan dalam lima tahun terakhir, sebesar 11,2% per kuartal.

According to data released by the IMF, in 2020 global economic growth contracted at -3.5%. The superpowers such as the United States and the European Union contracted at -3.4% and -7.2%, respectively China was the only country that recorded positive growth, with a projection of 2.3%. The invention of a vaccine could help a third of the population return to normal activities. Meanwhile, Indonesia's economic performance experienced a growth contraction of 2.51%. The Indonesian economy 2020 as measured by Gross Domestic Product (GDP) at current prices reached IDR 15,434.2 trillion and GDP per capita reached IDR 56.9 million or US \$ 3,911.7.

The national property industry is moving full of dynamics throughout 2020. The Government's focus on facilitating access to home ownership provides optimism for the property market as it enters 2020. However, the uninvited COVID-19 pandemic hindered this optimism. The optimism in early 2020 that began to take shape when the Government issued a policy that focused on making home ownership easier for middle to lower class consumers. Some of these policies are realized through the housing finance liquidity facility (FLPP) program, subsidized housing, and the one million house program. The COVID-19 that has plagued the world since last March hindered this optimism.

Indications of the impact of the pandemic on the national property market are reflected in the decline in the property supply index in the first quarter of 2020, which annually increased in the first quarter of each year compared to the fourth quarter of 2019. Based on the Bank Indonesia residential property price survey, the residential property price index in Q2 2020 showed a lower increase compared to the previous quarter. On a quarterly basis, residential property prices slowed down from 0.46% (quarter on quarter) to 0.32% (quarter-on-quarter) and on an annual basis it slowed down from 1.68% (year-on-year) to 1.59% (year-on-year).

At Quarter III/2020, the property market is relatively stagnant. Consumers tend to keep the funds they have for more important needs. The property price index in the third quarter of this year is at 111.2, or an increase of 0.5 percent compared to Q2 2020 (quarter-on-quarter/QoQ). Although the property price index on an annual basis (year on-year/YoY) is still lower than in 2019, the third quarter of 2020 became a turning point with an increase of 0.5% on a quarterly basis. The increase in the property price index on a quarterly basis was driven by the price index for land houses.

At Quarter IV/2020, the property sector increased by an average of 37% per quarter. This increase was significantly higher than the quarterly average for the past five years, which was 11.2% per quarter.

TINJAUAN OPERASIONAL

OPERATIONAL OVERVIEW

Untuk Pendapatan Usaha yang mencakup golf dan restoran, Hotel, dan kolam renang, Perseroan mencatat Pendapatan Usaha sebesar Rp 11 miliar. Angka tersebut mengalami peningkatan sebesar 59,8% dari Rp 6,885 miliar di tahun 2019.

KINERJA KEUANGAN KOMPREHENSIF

COMPREHENSIVE FINANCIAL PERFORMANCE

Aset

Aset Lancar pada 31 Desember tahun 2020, tercatat meningkat sebesar 16,6% menjadi Rp 142,71 miliar dari Rp 122,35 miliar pada periode yang sama di tahun sebelumnya. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya uang muka yang dibayarkan kepada kontraktor yang ditunjuk oleh manajemen Perusahaan untuk membangun hunian real estate dan fasilitas hunian di atas tanah Perusahaan sebesar 24% dari Rp 110 miliar di tahun 2019 menjadi Rp 136,43 miliar.

Aset Tidak Lancar mengalami kenaikan sebesar 9,4% dari Rp 162,52 miliar pada tahun 2019 menjadi Rp 177,83 miliar. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh meningkatnya biaya pengembangan tanah Perusahaan yang direncanakan akan didirikan hunian rumah yang akan dijual ke pihak ketiga.

Liabilitas

Liabilitas Jangka Pendek sebesar Rp 80,76 miliar, naik 173,4% dari Rp 29,54 miliar pada tahun sebelumnya. Kenaikan liabilitas jangka pendek terutama disebabkan oleh: Utang Usaha Pihak Ketiga sebesar Rp 2,77 miliar di tahun 2020, atas pembelian barang dan jasa kepada pihak ketiga.

Utang Lain-Lain Pihak Ketiga sebesar Rp 11,70 miliar di tahun 2020, yang merupakan pinjaman yang diperoleh dari PT. Graha Properti Sentosa untuk modal kerja Perusahaan dalam rangka menghadapi resiko pandemi COVID-19.

Utang Titipan Konsumen sebesar 4,13 miliar terkait penerimaan Nomor Urut Pemesanan (NUP) atas proyek perumahan "Shila" yang akan didirikan di Sawangan, Depok.

Utang Bank Jangka Panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun sebesar 54 miliar, naik 217,65% dari 17 miliar di tahun sebelumnya.

Liabilitas Jangka Panjang sebesar Rp 125,34 miliar, turun 33,31% dari Rp 187,94 miliar pada tahun 2019. Penurunan liabilitas jangka panjang terutama disebabkan oleh: Utang Bank Jangka Panjang sebesar 124 miliar, turun 30,34% dari Rp 178 miliar dikarenakan adanya reklasifikasi atas bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun ke Liabilitas Jangka Pendek.

For Operating Revenues which include golf and restaurants, hotels, and swimming pools, the Company recorded operating revenues of Rp 11 billion. This figure has increased by 59.8% from Rp 6.885 billion in 2019.

Aset

Current Assets as of 31 December 2020 recorded an increase of 16.6% to Rp 142.71 billion from Rp 122.35 in 2019. The increase was due to an increase in advances paid to contractors appointed by the Company's management to construct residential real estate and residential facilities on the Company's land by 24% from Rp 110 billion in 2019 to Rp 136.43 billion.

Non-Current Assets increased by 9.4% from Rp 162.52 billion in 2019 to Rp 177.83 billion. The increase was due to the rise in the Company's land development costs, which are planned for residential houses construction which will be sold to third parties.

Liabilities

Short-term Liabilities were recorded at Rp 80.76 billion, up 173.4% from Rp 29.54 billion in the previous year. The increase in short-term liabilities was caused by: Accounts Payable to Third Parties amounting to Rp 2.77 billion in 2020 for purchases of goods and services to third parties.

Other Payables to Third Parties amounting to Rp 11.70 billion in 2020, which is a loan obtained from PT. Graha Properti Sentosa for the Company's working capital in order to mitigate the risk of the COVID-19 pandemic.

Consumer Custody of Rp 4.13 billion regarding receipt of Order Number (NUP) for the housing project "Shila" which will be constructed in Sawangan, Depok.

Long-term Bank Loans that will mature in one year amounted to Rp 54 billion, up 217.65% from Rp 17 billion in the previous year.

Long-term Liabilities were recorded at Rp 125.34 billion, down 33.31% from Rp 187.94 billion in 2019. The decrease in long-term liabilities was caused by: Long-term Bank Loans were recorded at Rp 124 billion, down 30.34% from Rp 178 billion because the portion that will mature in one year is reclassified to Short-Term Liabilities.

Ekuitas

Per 31 Desember 2020, jumlah ekuitas Perseroan naik 69,8% atau sebesar Rp 47,04 miliar dari Rp 67,40 miliar menjadi Rp 114,44 miliar di tahun 2020, dikarenakan adanya peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 50 miliar menjadi Rp 121 miliar.

Pendapatan

Perseroan membukukan pendapatan usaha sebesar Rp 11,15 miliar naik 62% dari Rp 6,89 miliar pada tahun 2019. Pendapatan usaha berasal dari pendapatan hotel, kolam renang, golf dan restoran.

Pendapatan golf dan restoran naik 37,9% dari Rp 5,46 miliar ditahun 2019 menjadi Rp 7,39 miliar di tahun 2020. Pendapatan Hotel naik 204,1% dari Rp 1,22 miliar menjadi Rp 3,72 miliar di tahun 2020. Pendapatan Kolam Renang turun 84,9% dari Rp 304,75 juta menjadi Rp 46,13 juta di tahun 2020.

Segmen golf dan restoran berkontribusi sebesar 66,25% dari jumlah pendapatan usaha, hotel 33,35% dan kolam renang 0,4%.

Beban Pokok Pendapatan

Beban Pokok Pendapatan tercatat meningkat sebesar 2,46% dari Rp 6,50 miliar di tahun 2019 menjadi Rp 6,66 miliar di tahun 2020.

Laba Kotor

Perseroan menghasilkan laba kotor sebesar Rp 4,49 miliar, naik 1.073,68% dari Rp 382,97 juta di tahun 2019.

Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain Setelah Pajak

Pada tahun 2020, Perseroan mencatat rugi Komprehensif Lain sebesar Rp 577,05 juta, sementara pada tahun sebelumnya Perseroan mencatat penghasilan komprehensif lain sebesar Rp 24,99 juta hal ini dikarenakan adanya pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja untuk tahun 2020.

Dengan demikian pada tahun 2020 Perseroan membukukan rugi Komprehensif sebesar Rp 29,83 miliar, dan Rp 23,81 miliar di tahun 2019.

Arus Kas

Arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi mengalami kenaikan sebesar 154,07% dari Rp 20,02 miliar di tahun 2019 menjadi Rp 50,85 miliar di tahun 2020, hal ini terutama dikarenakan meningkatnya pembayaran ke vendor dibandingkan dengan tahun 2019.

Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp 622,57 juta ditahun 2020, mengalami kenaikan jika dibandingkan dengan tahun 2019 sebesar Rp 32,15 juta karena adanya penambahan pembelian aktiva tetap.

Equity

As of 31 December 2020, the Company's total equity increased by 69.8% or Rp 47.04 billion from Rp 67.40 billion to Rp 114.44 billion in 2020, due to an increase in issued and paid-up capital from Rp 50 billion to Rp 121 billion.

Operating Income

The Company recorded operating income of Rp 11.15 billion, up 62% from Rp 6.89 billion in 2019. Operating income comes from hotel, swimming pool, golf and restaurant income.

Golf and restaurant income rose 37.9% from Rp 5.46 billion in 2019 to Rp 7.39 billion in 2020. Hotel income increased by 204.1% from Rp 1.22 billion to Rp 3.72 billion in 2020, swimming pool revenue decreased by 84.9% from Rp 304.75 million to Rp 46.13 million in 2020.

The golf and restaurant segment contributed 66.25% of total operating income, while hotels and swimming pool contributed 33.35% and 0.4% respectively.

Cost of Revenue

Cost of Revenue increased by 2.46% from Rp 6.50 billion in 2019 to Rp 6.66 billion in 2020.

Gross Profit

The company generated a gross profit of Rp 4.49 billion, an increase of 1,073.68% from Rp 382.97 million in 2019.

Comprehensive Income and Loss

In 2020, the Company recorded other comprehensive loss of Rp 577.05 million, while in the previous year, the Company recorded other comprehensive income of Rp 24.99 million. This record was due to the remeasurement of the employee benefits liability in 2020.

Therefore, the Company recorded a comprehensive loss of Rp 29.83 billion in 2020 and Rp 23.81 billion in 2019.

Cash Flow

Cash flow used for operations increased by 154.07% from Rp 20.02 billion in 2019 to Rp 50.85 billion in 2020. The increase was due to increased payments to vendors compared to 2019.

Cash flow used for investment was recorded at Rp 622.57 million in 2020, higher than 2019 of Rp. 32.15 million. The increase was due to additional purchases of fixed assets.

Sementara Perseroan memperoleh penerimaan kas pada aktivitas pendanaan sebesar Rp 50,28 miliar, naik dibandingkan dengan penerimaan kas di tahun 2019 sebesar Rp 22,66 miliar yang terutama berasal dari penambahan setoran modal saham dari pemegang saham dan penawaran umum perdana saham kepada publik.

Struktur Modal per 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

URAIAN DESCRIPTION	JUMLAH AMOUNT
Utang Usaha Pihak Ketiga Accounts Payable to Third Parties	Rp 2,77 miliar
Utang Lain-Lain Pihak Ketiga Other Payables to Third Parties	Rp 11,70 miliar
Utang Titipan Konsumen Consumer Custody	Rp 4,13 miliar
Utang Bank Jangka Panjang Long-term Bank Loans	Rp 54 miliar

On the other hand, cash from funding was recorded at Rp 50.28 billion, higher than 2019 of Rp 22.66 billion. The increase was due to shareholders additional paid-in capital and initial public offering.

Capital Structure per December 31, 2020 was as follow:

KEBIJAKAN STRUKTUR MODAL**CAPITAL STRUCTURE POLICY**

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

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

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

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perseroan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (gearing ratio) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan bank, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan.

The main objective of the Company's capital management is to ensure the maintenance of a high credit rating and healthy capital ratios to support the business and maximize shareholder returns.

The Company's management manages the capital structure and makes adjustments, based on changes in economic conditions. To maintain and adjust the capital structure, the Company may choose to adjust dividend payments to shareholders or issue new shares. No changes were made in objectives, policies, or processes during the period presented.

The Company's policy is to maintain a healthy capital ratio in order to secure financing at a reasonable cost.

As is generally accepted practice, the Company evaluates its capital structure through the gearing ratio, which is calculated by dividing net debt by equity. Net debt is total liabilities as presented in the financial statement minus cash and bank amounts, while capital includes all equity components in the financial statement.

IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

BONDS AND IMPORTANT AGREEMENTS

Berdasarkan Akta Notaris No. 14 tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat oleh Notaris Relawati, S.H., mengenai Keputusan Rapat Perseroan Terbatas Perusahaan, menyatakan untuk menindaklanjuti hasil lelang eksekusi harta pailit pada tanggal 20 Juni 2017, dihadapan pejabat lelang Agus Rodani, S.H., sebagaimana ternyata dalam kutipan risalah lelang nomor 1059/2017, dengan hasil lelang terjualnya satu paket saham dalam Perseroan kepada pembeli yaitu PT Sawangan Investasi Indonesia yang terdiri dari: 43.916 lembar saham milik Paulus Tannos, 395.480 lembar saham milik Lina Rawung, 10.000 lembar saham milik Pauline Tannos, dan 10.000 lembar saham milik Catherine Tannos. Sehingga PT Sawangan Investasi Indonesia memiliki 459.396 lembar saham atau senilai Rp45.939.600.000.

Pada tanggal 30 Agustus 2017, berdasarkan akta notaris Relawati S.H., No. 19, para pemegang saham telah memutuskan:

- I. Memberikan persetujuan kepada direksi untuk mengajukan fasilitas kredit yang tidak diajukan atas nama Perseroan namun atas nama perusahaan lain yang akan ditentukan kemudian.
- II. Memberikan persetujuan kepada Direksi untuk:
 - a. Menjaminkan aset Perseroan untuk kebutuhan revitalisasi.
 - b. Melakukan divestasi aset untuk pembiayaan dan pendanaan Perseroan, antara lain:
 1. Property Development dengan cara:
 - Pengembangan area menjadi area hunian (real estate, town house, apartemen, dan lain-lain).
 - KSO lokasi dengan pihak lain.
 2. Aset privatisasi dengan cara:
 - Penjualan aset kepada pihak ketiga.
 - Kerjasama strategis dengan pihak lain.
 3. IPO (go public) dengan cara:
 - Penjualan saham kepada publik.
 - Penerbitan surat hutang dengan tingkat bunga yang lebih rendah.
 - Penerbitan surat hutang yang dapat dikonversi menjadi saham.
 - c. Menjaminkan aset Perseroan untuk kebutuhan revitalisasi.
 - Akuisisi existing perusahaan publik
 - Penerbitan saham baru (right issue).
 - d. Strategi investor, dengan cara:
 - Penyertaan modal (private placement) dengan menggandeng investor strategis.
 - SWAT share dengan perusahaan sejenis.
 - e. Member founder dengan cara:
 - Penjualan member founder.
- III. Menerima dan menyetujui laporan keuangan Perseroan 3 bulan (Mei sampai dengan Juli 2017) sebagaimana ternyata dalam lampiran laporan keuangan.
- IV. Menerima laporan tentang status legalitas Perseroan.

Based on Notarial Deed No. 14 dated 21 June 2017 drawn up by Notary Relawati, SH, regarding the Resolution of the Limited Liability Company Meeting, stating to follow up on the results of the auction for the execution of bankruptcy assets on 20 June 2017, in front of auction official Agus Rodani, SH, as evident in the excerpt of the minutes of auction number 1059 /2017, the auction results were the sale of one package of the Company's shares to the buyer, PT Sawangan Investasi Indonesia, which consists of: 43,916 shares owned by Paulus Tannos, 395,480 shares owned by Lina Rawung, 10,000 shares owned by Pauline Tannos and 10,000 shares owned by Catherine Tannos. Thus, PT Sawangan Investasi Indonesia owns 459,396 shares or with a total value of IDR 45,939,600,000.

On 30 August 2017, based on the notarial deed No. 19 drawn up by Relawati S.H., the shareholders decided to:

- I. Give approval to the Board of Directors to apply for credit facilities that are not submitted on behalf of the Company but on behalf of other companies which will be determined later.
- II. Give approval to the Board of Directors to:
 - a. Pledge the Company's assets for revitalization needs.
 - b. Divest assets for the Company's financing and funding through:
 1. Property Development through:
 - Development of the area into a residential area (real estate, town house, apartment, etc.).
 - Cooperation with other parties (KSO).
 2. Privatized assets through:
 - Sale of the assets to third parties.
 - Strategic cooperation with other parties.
 3. IPO (go public) through:
 - Sale of shares to the public.
 - Issuance of debt securities with lower interest rates.
 - Issuance of debt securities that can be converted into shares.
 - c. Pledge the Company's assets for revitalization needs.
 - Acquisition of existing public company
 - Issuance of new shares (right issue).
 - d. Carry out investment strategy through:
 - Private placement by cooperating with strategic investors.
 - SWAT shares with similar companies.
 - e. Carry out member founder through:
 - Founder member sales.
- III. Receive and approve the Company's financial statements for 3 months (May to July 2017) as stated in the attachment to the financial statements.
- IV. Receive reports on the legal status of the Company.

- V. Menyetujui pengembangan bisnis Perseroan antara lain:
 - a. Implementasi strategi pengembangan lapangan golf, meliputi penambahan:
 - Executive lounge, fitness center, VIP room, restaurant, driving range, spa and massage.
 - b. Implementasi strategi pengembangan hotel dan resort:
 - Menghadirkan new concept yang menyatu dengan alam dan menyegarkan.
 - Membangun jogging track dan ruang terbuka hijau di sisi telaga.
 - Menyediakan fasilitas penunjang seperti sepeda air, jalur sepeda, food hall dan arena pertunjukan.
 - c. Implementasi strategi pengembangan water park, membuat sarana penunjang di komplek water park, juga dikembangkan spot olah raga seperti futsal hall, badminton hall, basket hall, dan food court.
 - d. Menyetujui perubahan susunan pengurus perseroan yang baru untuk periode 2017 sampai dengan 2022.

Akta ini telah ditegaskan kembali dengan akta Notaris Relawati, S.H., No. 1 tanggal 2 Oktober 2017, dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0177049 tanggal 3 Oktober 2019.

KEMAMPUAN MEMBAYAR UTANG DAN TINGKAT KOLEKTIBILITAS PIUTANG

ABILITY TO PAY LIABILITIES AND RECEIVABLES' COLLECTABILITY

Kemampuan Perseroan dalam membayar utang dilihat pada Rasio Lancar. Pada tahun 2020, Rasio Lancar tercatat menurun menjadi 176,7% dibandingkan tahun 2019 sebesar 414,2%.

Perseroan memiliki kebijakan terkait pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit, di mana harus melalui prosedur verifikasi kredit dan terus dipantau. Dengan begitu, risiko piutang tak tertagih akan bisa ditekan. Perseroan senantiasa menjalin hubungan usaha baik dengan afiliasi, maupun dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Hubungan kerja sama dengan pihak-pihak berelasi dilakukan atas dasar sifat saling menguntungkan.

IKATAN MATERIAL UNTUK INVESTASI BARANG MODAL

MATERIAL BONDS FOR CAPITAL INVESTMENT

Sepanjang tahun 2020, Perseroan tidak memiliki ikatan material untuk investasi Barang Modal.

- V. Approve the following business development:
 - a. Implementation of the golf course development strategy, including the addition of:
 - Executive lounge, fitness center, VIP room, restaurant, driving range, spa and massage.
 - b. Implementation of hotel and resort development strategy:
 - Presenting a new and refreshing concept that blends with nature.
 - Building a jogging track and green open space on the side of the lake.
 - Providing supporting facilities such as water bikes, bicycle lane, food halls and performance arenas.
 - c. Implementation of the water park development strategy, building supporting facilities in the water park complex, developing sports arenas such as futsal hall, badminton hall, basketball hall, and food court.
 - d. Approve changes in the composition of the company's new management for 2017 to 2022.

This deed was reaffirmed by Deed No. 1 dated 2 October 2017 drawn up by Notary Relawati, S.H. and was approved by the Ministry of Law and Human Rights with Letter No. AHU-AH.01.03-0177049 dated 3 October 3 2019.

The Company's ability to pay debts is seen in the Current Ratio. In 2020, the Current Ratio was recorded to have decreased to 176.7%, compared to 2019 of 414.2%.

The Company has a policy for all customers who will trade on credit, where they must go through a credit verification procedure and be monitored. This is done to suppress the risk of uncollectible accounts. The Company engages in business relationships with affiliates, as well as recognized and credible third parties. Cooperation relationships with related parties are carried out on the basis of mutual benefits.

Throughout 2020, The Company doesn't have any material obligation in relation to capital investment.

INVESTASI BARANG MODAL

CAPITAL INVESTMENT

Pada tahun 2020 Perseroan memiliki investasi atas barang modal sebesar Rp 66,98 miliar, naik 0,9% dibanding tahun 2019 sebesar Rp 66,38 miliar.

In 2020 the Company has investment in capital goods of Rp 66.98 billion, an increase of 0.9% compared to 2019 of Rp 66.38 billion.

URAIAN DESCRIPTION	2020	2019
Tanah Land	6.507.412.388	6.507.412.388
Bangunan Building	52.206.886.174	52.206.886.174
Mesin Machineries	5.440.046.334	5.307.046.334
Kendaraan Vehicle	829.761.319	389.761.319
Perlengkapan Golf Golf Equipment	1.047.857.373	1.044.557.373
Perlengkapan Kantor Office Supplies	943.395.289	922.361.289

PROSPEK USAHA

BUSINESS PROSPECT

Kami berharap di tahun 2021, akan terjadi pemulihan pertumbuhan ekonomi serta pertumbuhan sektor properti di Indonesia selaras dengan program Pemerintah dalam vaksinasi massal yang diharapkan nantinya akan memulihkan keadaan dan dapat perlahan kembali dalam keadaan normal serta meningkatkan daya beli masyarakat.

We hope that in 2021, there will be a recovery in economic growth and growth in the property sector in Indonesia in line with the Government's program of mass vaccination which is expected to restore the situation and slowly return to normal conditions and increase people's purchasing power.

Dengan keadaan pandemi COVID-19 perlu diperkuat efisiensi dan pengkajian yang senantiasa direncanakan dengan matang, dengan harapan pada tahun 2021 akan menjadi tahun yang menjanjikan pendapatan yang lebih baik.

With the COVID-19 pandemic, it is necessary to strengthen efficiency and well planned studies, with the hope that 2021 will be the year that promises better income.

Dengan infrastruktur baru yang rampung pengerjaannya tahun ini, suku bunga rendah dan beberapa insentif lainnya dari Pemerintah akan mendorong kembali pertumbuhan ekonomi dan tahun 2021 akan menjadi tahun yang exciting untuk Perseroan. Perseroan akan memulai pemasaran dan pengembangan township yang berlokasi di Sawangan, dimana transformasi yang direncanakan akan di mulai dengan beberapa Inovasi dan adaptasi dari gaya hidup baru yang tercipta selama masa pandemi. Kemudian, konsep township yang Perseroan kembangkan akan memenuhi semua kebutuhan akan hunian yang terintegrasi antara perkantoran, pusat bisnis dan retail yang pastinya akan menciptakan perekonomian baru di daerah Sawangan.

With the new infrastructure completed this year, low interest rates and several other incentives from the government will boost economic growth again and 2021 will be an exciting year for the Company. The Company will start township marketing and development located in Sawangan, where the planned transformation will start with several innovations and adaptations of the new lifestyles created during the pandemic. Then, the township concept that the Company is developing will meet all the needs for integrated housing between offices, business centers and retail which will certainly create a new economy in the Sawangan area.

Kemudian Perseroan menargetkan mendapatkan pendapatan sebesar Rp 500 miliar lewat penjualan properti, dan pemasaran township di Sawangan. Dimulai dengan pemasaran beberapa cluster perumahan di awal dan dilanjutkan dengan pengembangan area komersial, yang didukung dengan beberapa program Pemerintah seperti dengan terlaksananya vaksinasi, pembangunan akses jalan tol, dan kemudahan dalam kredit kepemilikan rumah diharapkan dapat memaksimalkan penjualan Perseroan.

The Company targets to earn IDR 500 billion in revenue through property sales and township marketing in Sawangan. Starting with the marketing of several housing clusters at the beginning and continuing with the development of commercial areas, which are supported by several Government programs such as vaccinations, construction of toll road access, and ease in housing ownership loans are expected to maximize the Company's sales.

PERBANDINGAN TARGET / PROYEKSI PADA AWAL BUKU DENGAN HASIL YANG DICAPAI

COMPARISON OF TARGETED PROJECTION WITH ACHIEVED RESULT

Terkait target Perseroan untuk menyelenggarakan penawaran umum perdana, maka pada tanggal 26 Juni 2020, Perseroan 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 Rp125per saham. Perseroan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 6 Juli 2020. Pada tanggal 31 Desember 2020, seluruh saham Perusahaan sejumlah 1.210.000.000 saham telah dicatatkan pada BEI.

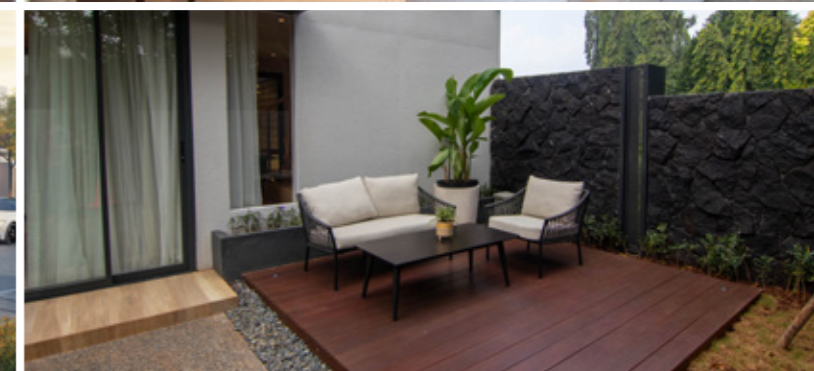
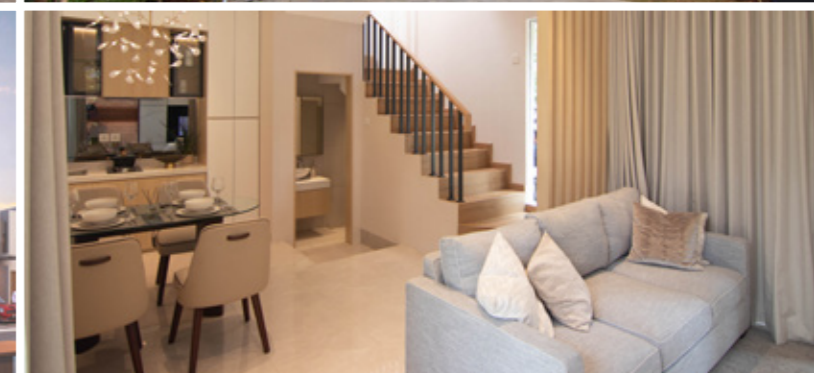
Regarding the Company's target to hold an initial public offering, on June 26, 2020, the Company had obtained an Effective Notification Letter on the Shares Emission Registration Statement from the Financial Services Authority (OJK) No.S-179/D.04/2020 to carry out the public offering of 275,000,000 shares with a nominal value of Rp 100 per share, with an offering price of Rp 125 per share. The Company had listed all of its shares on the Indonesia Stock Exchange (IDX) on July 6, 2020. As of December 31, 2020, all of the Company's shares totaling 1,210,000,000 shares had been listed on the IDX.

TARGET DI 2021

2021 TARGETS

Perseroan akan mengadakan launching atas cluster perumahan pertama yang bernama "The Grove" di pertengahan tahun 2021. Cluster The Grove sendiri direncanakan terdiri atas 201 unit dengan target total penjualan dari sales & marketing sebesar Rp 313.305.000.000.

The Company will launch the first housing cluster called "The Grove" in mid-2021. The Grove cluster itself is planned to consist of 201 units with a total sales target of Rp 313.305 million from sales & marketing.



ASPEK PEMASARAN

MARKETING ASPECTS

Sawangan Lake View terletak di daerah yang perekonomiannya sudah cukup maju, yang dapat dilihat dengan adanya beberapa usaha dagang yang kerap ditemukan di daerah ibu kota, seperti Giant, McDonald's, Domino's Pizza, Kumon, Farmer's Market, Alfamidi, dan Indomaret. Didukung dengan lokasi yang sudah tergolong maju dan lengkap, serta konsep perumahan yang asri dan damai, Perseroan menargetkan penjualan rumah di Sawangan Lake View kepada individu dan keluarga muda kelas menengah dengan karakteristik sebagai berikut:

- Umur produktif dengan rentang usia 25-38 tahun yang belum menikah/lajang, baru akan menikah/persiapan akan menikah, pasangan muda dengan atau tanpa anak.
- Pekerjaan sebagai karyawan pabrik, pergudangan, kantor pemerintahan, karyawan swasta ("Senior" Staff - Supervisor - Manager - GM), para komuter dan para pengusaha menengah kecil/pedagang di daerah sekitar seperti Jakarta dan Depok.
- Mayoritas konsumen adalah end-user dan first home buyer sehingga konsumen lebih mementingkan fungsi dibandingkan estetika, price sensitive & budget concern, menyukai keringanan cara bayar & bonus yang berkaitan dengan harga seperti free BPHTB, free AJB, free biaya balik nama atau diskon DP, dan lain-lain.

Untuk meningkatkan brand awareness daripada Sawangan Lake View, Perseroan akan memasarkan produk melalui promosi baik secara online maupun offline untuk menjangkau target pasar yang telah ditentukan diatas dengan cara sebagai berikut:

PROMOSI OFFLINE

OFFLINE PROMOTION

Sebar Brosur
Spanduk, Baliho, Billboard
Umbul-Umbul
Event Pameran
Direct Selling
Gathering

Sawangan Lake View is located in an area with a fairly developed economy, which can be seen by the existence of several trading businesses that are often found in the capital city, such as Giant, McDonald's, Domino's Pizza, Kumon, Farmer's Market, Alfamidi, and Indomaret. Supported by a location that is classified as advanced and complete, as well as a beautiful and peaceful housing concept, the Company is targeting the sale of houses in Sawangan Lake View to middle-class young individuals and families with the following characteristics:

- Productive age ranging from 25-38 years old who are not married/single, are just getting married/are preparing to marry, young couples with or without children.
- Work as employees in factories, warehouses, government offices, private employees ("Senior" Staff - Supervisor - Manager - GM), commuters and small and medium entrepreneurs/traders in surrounding areas such as Jakarta and Depok.
- The majority of consumers are end-users and first-home buyers so that consumers are more concerned with function than aesthetics, are price sensitive & budget concerned, like lighter payment methods & bonuses related to prices such as free BPHTB, free AJB, free name transfer fees or DP discounts, and etc.

To increase brand awareness of Sawangan Lake View, the Company will market its products through promotions both online and offline to reach the above-mentioned target market in the following ways:

PROMOSI ONLINE

ONLINE PROMOTION

Media Sosial: Facebook, Instagram, dll
Email Marketing
Website/blog dan E-Newsletter
Google Adwords
Facebook Ads, Instagram Ads, dll
Website Jual Beli Properti

DIVIDEN

DIVIDEND

Para pemegang saham baru yang berasal dari Penawaran Umum Perdana Saham ini akan memperoleh hak-hak yang sama dan sederajat dengan pemegang saham lama Perseroan, termasuk hak untuk menerima dividen.

Berdasarkan UUPT, pembagian dividen dilakukan berdasarkan keputusan RUPS Tahunan dan hanya boleh dibagikan apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif. Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tidak boleh mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham.

Dividen akan dibayarkan dalam tunai. Pemegang saham pada recording date akan memperoleh hak atas dividen dalam jumlah penuh dan dikenakan pajak penghasilan yang berlaku dalam ketentuan perpajakan di Indonesia. Dividen kas yang diterima oleh pemegang saham dari luar Indonesia akan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan perpajakan di Indonesia.

The new shareholders from this Initial Public Offering will receive the same and equal rights as the old shareholders of the Company, including the right to receive dividends.

Based on the Company Law, dividend distribution is made based on the resolution of the Annual GMS and may only be distributed if the Company has a positive retained earnings. Prior to the end of the financial year, interim dividends may be distributed as long as it is permitted by the Company's Articles of Association and the distribution of interim dividends does not result in the Company's net assets being less than the issued and fully paid-up capital and compulsory reserves of the Company. The distribution of interim dividends may not interfere with the Company's activities. The interim dividend distribution is determined by the Board of Directors after obtaining approval from the Board of Commissioners. If after the end of the financial year in which the interim dividend distribution occurs, the Company incurs a loss, then the interim dividend that has been distributed must be returned by the shareholders to the Company. The Boards of Commissioners and Directors will be jointly and severally responsible for such returns if the interim dividends are not returned by the shareholders.

Dividends will be paid in cash. Shareholders on the recording date will receive the right to full dividend and will be subject to income tax which applies in the taxation provisions in Indonesia. Cash dividends received by shareholders from outside Indonesia will be subject to income tax in accordance with Indonesian taxation regulations.

PERUBAHAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERPENGARUH SIGNIFIKAN

CHANGE OF REGULATION WITH SIGNIFICANT EFFECTS

Sepanjang tahun 2020, tidak ada perubahan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan.

Through 2020, there was no change of regulation with significant effects.

INFORMASI MATERIAL SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN

SUBSEQUENT MATERIAL INFORMATION AFTER ACCOUNTANT REPORT

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengumumkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja, yang bertujuan untuk menciptakan kesempatan kerja seluas-luasnya bagi masyarakat Indonesia secara merata, guna memenuhi kehidupan yang layak. PP 35/2021 mengatur perjanjian kerja untuk waktu tertentu (pegawai tidak tetap), outsourcing, waktu kerja, waktu istirahat, dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat mempengaruhi tunjangan minimum yang harus dibayarkan kepada pegawai.

Pada tanggal laporan keuangan penerbitan, Perseroan masih mengevaluasi dampak potensial penerapan pelaksana PP 35/2021, termasuk dampaknya pada laporan keuangan Perseroan untuk periode pelaporan berikutnya.

Government Regulation Number 35 of 2021

On 2 February 2021, the Government announced and enacted Government Regulation Number 35 of 2021 (PP 35/2021) to implement the provisions of Article 81 and Article 185 (b) of Law No. 11/2020 concerning Job Creation, which aims to create job opportunities for the people of Indonesia as a whole so they can live a decent life. Government Regulation No. 35/2021 regulates work agreements for non-permanent employees, outsourcing, working hours, rest periods, and termination of employment, which may affect the minimum allowances that must be paid to employees.

As of the issuance of the financial statements, the Company was still evaluating the potential impact of the implementation of Government Regulation No. 35/2021, including the impact on the Company's financial statements for the next reporting period.

PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

CHANGE OF ACCOUNTING REGULATION

Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan belum diterapkan secara dini oleh Perseroan. Perseroan telah mengkaji dampak dari standar dan interpretasi tersebut sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

- Amandemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan"

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

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

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

Some new accounting standards and interpretations were issued but were not mandatory to be applied for the year ended 31 December 2020, so the Company had not yet adopted these changes. The Company had assessed the impact of these standards and interpretations as described below:

- Amendment to PSAK 1, "Presentation of Financial Statements"

The amendments to PSAK 1 clarified that liabilities are classified as current or non-current, based on the rights that exist at the end of the reporting period. The classification is not affected by the entity's expectations or materials after the reporting date (e.g. receipt of a waiver or breach of an agreement). The amendment also clarifies what is meant by PSAK 1 regarding liability 'settlement'.

This amendment may affect the classification of liabilities, particularly for entities that previously considered management's intention in determining the classification and for some liabilities that are convertible to equity.

This standard shall be applied retrospectively in accordance with the normal requirements of PSAK 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Errors". This amendment will become effective 1 January 2023 and early adoption is permitted.

REALISASI PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

REALIZATION OF USE OF FUNDS FROM PUBLIC OFFERING

Dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Kewajiban Penyampaian Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum, Perseroan telah menyampaikan realisasi penggunaan dana hasil penawaran umum sebagai berikut:

In compliance with the provisions of the Financial Services Authority Regulation No. 30/POJK.04/2015 dated 16 December 2015 concerning Obligation to Submit Report on the Realization of the Use of Funds from a Public Offering, the Company has submitted the realization of the use of proceeds from the public offering as follows:

Jenis Penawaran Umum: Penawaran Umum Perdana

Type of Public Offering: Initial Public Offering

Tanggal Efektif: 26 Juni 2020

Effective Date: June 26, 2020

Nilai Realisasi Hasil Penawaran Umum Realization Amount from Public Offering			Rencana Penggunaan Dana Utilization Fund Planning		Realisasi Penggunaan Dana Realization of Fund Planning		
Jumlah Hasil Penawaran Umum Amount of Proceed from the Public Offering	Biaya Penawaran Umum Cost of Public Offering	Hasil Bersih Net Result	Modal Kerja Proyek Perumahan Working Capital	Jumlah Total	Modal Kerja Proyek Perumahan Working Capital	Jumlah Total	
Rp 34.375.000.000	Rp 2.585.297.400	Rp 31.789.702.600	Rp 31.789.702.600	Rp 31.789.702.600	Rp 31.789.702.600	Rp 31.789.702.600	



- Amandemen PSAK 57, “Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak”

Amandemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam kaitannya dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan.

- Amandemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari:
 1. Biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut; dan
 2. Alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

- Amandemen PSAK 57, “Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak” (lanjutan)

Amandemen PSAK 57, “Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak” akan berlaku efektif pada 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

- Amandemen PSAK 71, “Instrumen Keuangan”, Amandemen PSAK 55, “Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran”, Amandemen PSAK 60, “Instrumen Keuangan: Pengungkapan”, Amandemen PSAK 62, “Kontrak Asuransi” dan Amandemen PSAK 73, “Sewa” tentang Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2”

Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 membahas isu yang mungkin mempengaruhi pelaporan keuangan selama reformasi acuan suku bunga, termasuk dampak perubahan arus kas kontraktual atau hubungan lindung nilai yang timbul dari penggantian acuan suku bunga dengan acuan alternatif yang baru. Amendemen ini mengubah persyaratan dalam PSAK 71, “Instrumen Keuangan”, PSAK 55, “Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran”, PSAK 60, “Instrumen Keuangan: Pengungkapan”, PSAK 62, “Kontrak Asuransi” dan PSAK 73, “Sewa” yang terkait dengan:

- perubahan dasar untuk menentukan arus kas kontraktual dari aset keuangan, liabilitas keuangan dan liabilitas sewa;
- akuntansi lindung nilai; dan
- pengungkapan

- Amendments to PSAK 57, “Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts - Cost of Fulfilling Contracts”

This amendment clarifies the cost of fulfilling a contract in relation to determining whether a contract is a burdensome contract.

- Amendments to PSAK 57 provide that the costs to fulfill the contract consist of costs that are directly related to the contract. Costs directly related to the contract consist of:
 1. Incremental costs to fulfill the contract; and
 2. Allocation of other costs directly related to fulfilling the contract.

- Amendments to PSAK 57, “Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts - Cost of Fulfilling Contracts” (continued)

Amendments to PSAK 57, “Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts - Cost of Fulfilling Contracts” will become effective on 1 January 2022 with early adoption permitted.

- Amendments to PSAK 71, “Financial Instruments”, Amendments to PSAK 55, “Financial Instruments: Recognition and Measurement”, Amendments to PSAK 60, “Financial Instruments: Disclosures”, Amendments to PSAK 62, “Insurance Contracts” and Amendments to PSAK 73, “Leases” regarding Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2”

Benchmark Reform - Phase 2 addresses issues that may affect financial reporting during benchmark rate reform, including the impact of changes in contractual cash flows or hedging relationships arising from replacing the benchmark interest rate with a new alternative benchmark. This amendment changes the requirements in PSAK 71, “Financial Instruments”, PSAK 55, “Financial Instruments: Recognition and Measurement”, PSAK 60, “Financial Instruments: Disclosures”, PSAK 62, “Insurance Contracts” and PSAK 73, “Leases” which associated with:

- changes in the basis for determining contractual cash flows from financial assets, financial liabilities and lease liabilities;
- hedge accounting; and
- disclosure

- Amandemen PSAK 73, “Sewa: Konsesi Sewa terkait COVID-19”

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

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

Amandemen PSAK 73, “Sewa: Konsesi Sewa terkait COVID-19” akan berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Juni 2020 dengan penerapan dini diperkenankan.

Perseroan sedang menganalisa dampak penerapan standar akuntansi dan interpretasi tersebut di atas terhadap laporan keuangan Perseroan.

INFORMASI TRANSAKSI AFILIASI

AFFILIATION TRANSACTION INFORMATION

Sepanjang tahun 2020 Perseroan tidak melakukan transaksi afiliasi.

- Amendment to PSAK 73, “Leases: Lease Concessions related to COVID-19”

Due to the effect of the COVID-19 pandemic, rental concessions were granted to tenants. Such concessions could be granted in various forms, including pardon of payments and deferral of rental payments. The standards board made an amendment to PSAK 73 that gives lessees the option to treat qualifying lease concessions in the same way as if they were not lease modifications. In many cases, this will result in the accounting treatment of the concession as a variable lease payment over the period in which it is granted.

Entities applying a practical policy must disclose this fact, whether the policy has been applied to all eligible lease concessions or, if not, information about the nature of the contracts that have been applied, as well as the amount recognized in profit or loss, arising from the lease concessions.

Amendments to PSAK 73, “Leases: Lease Concessions related to COVID-19” will be effective for the annual reporting period starting on or after June 1, 2020 with early application permitted.

The Company is currently analyzing the impact of the application of the above-mentioned accounting standards and interpretations on the Company’s financial statements.

In 2020 the Company did not conduct affiliated transactions.

05

**TATA KELOLA
PERUSAHAAN**
GOOD CORPORATE GOVERNANCE



RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS)

GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS (GMS)

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dilakukan secara terbuka sesuai dengan anggaran dasar dan ketentuan perundangan yang berlaku, dan selaku pemegang kekuasaan tertinggi dalam Perseroan, RUPS memberikan ruang bagi para pemegang saham untuk menggunakan hak menyampaikan pendapat dan menyampaikan suara dalam pengambilan keputusan penting bagi Perseroan.

Pada tahun 2020, Direksi Perseroan telah menyelenggarakan 1 (satu) kali Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diselenggarakan pada tanggal 27 Agustus 2020 dengan ringkasan risalah sebagai berikut:

I. PENYELENGGARAAN

Hari/tanggal : Kamis, 27 Agustus 2020
Waktu : 10.18 - 10.44 WIB
Tempat : Kantor PT Pakuan Tbk

Bahwa Rapat tersebut dihadiri oleh:

- Dewan Komisaris Perseroan yang diwakili oleh Komisaris Utama yaitu Bapak Eddy Firmanto;
- Direksi Perseroan terdiri dari:
 - Direktur Utama : Bapak Ridwan Pranata;
 - Direktur : Bapak Sofyan Kaharu
- Pemegang Saham dan/atau kuasanya yang seluruhnya memiliki 1.082.779.800 (Satu miliar delapan puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus) saham yang merupakan 89,49% (delapan puluh sembilan koma empat sembilan persen) dari 1.210.000.000 (satu miliar dua ratus sepuluh juta) yang merupakan jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan Perseroan sampai dengan hari Rapat.

Berdasarkan Pasal 22 ayat 1 anggaran dasar Perseroan, RUPS dipimpin oleh salah seorang anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris berdasarkan Surat Penunjukan dari Dewan Komisaris tertanggal 24 Agustus 2020 yaitu Bapak Eddy Firmanto, selaku Komisaris Utama Perseroan.

II. AGENDA RAPAT

Persetujuan untuk merubah susunan anggota Direksi dan Dewan Komtsaris Perseroan.

III. PEMENUHAN KETENTUAN HUKUM PENYELENGGARAAN RAPAT

Berdasarkan ketentuan Pasat 21 Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Pasal 52 ayat (1), Direksi Perseroan telah melakukan :

- Pemberitahuan mengenai Rencana RUPS Perseroan kepada Otoritas Jasa Keuangan melalui surat nomor 079/PAK/VI1/2020 dan 080/PAK/VI1/2020 tertanggal 14 Juli 2020.

The General Meeting of Shareholders (GMS) is held openly in accordance with the articles of association and applicable laws and regulations, and as the highest authority in the Company, the GMS provides the shareholders to exercise their right to express opinions and vote in important decision making for the Company.

In 2020, the Company's Board of Directors held 1 (one) Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) on 27 August 2020 with Summary of Minutes as follows:

I. ADMINISTRATION OF THE GMS

Day/date : Thursday, 27 August 2020
Time : 10.18 - 10.44 WIB
Place : PT Pakuan Tbk office

The Meeting was attended by:

- The Company's Board of Commissioners represented by the President Commissioner, Mr. Eddy Firmanto;
- The Company's Board of Directors:
 - President Director: Bapak Ridwan Pranata;
 - Direktur : Bapak Sofyan Kaharu
- Shareholders or their proxy, owning in total of 1,082,779,800 (One billion eighty-two million seven hundred seventy-nine thousand eight hundred) shares which constitute 89.49% of 1,210,000,000 (one billion two hundred and ten million) of the total number of shares with valid voting rights that have been issued by the Company until the day of the Meeting.

Based on Article 22 paragraph 1 of the Company's Articles of Association, the GMS is chaired by Mr. Eddy Firmanto, the company's President Commissioner who is appointed by the Board of Commissioners based on the Letter of Appointment from the Board of Commissioners dated 24 August 2020.

II. MEETING AGENDA

Approval to change the composition of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners.

III. LEGAL BASIS FOR ORGANIZING THE GMS

Based on Article 21 of the Company's Articles of Association and Financial Services Authority Regulation Number 15/POJK.04/2020 concerning Preparation and Implementation of General Meeting of Shareholders of Public Companies Article 52 paragraph (1), the Board of Directors of the Company has carried out:

- Notification of the Company's GMS to the Financial Services Authority via letter number 079/PAK/VI1/2020 and 080/PAK/VI1/2020 dated 14 July 2020.

- Pengumuman tentang akan diadakannya RUPS Perseroan, dengan mengiklankannya pada 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yaitu Harian Ekonomi Neraca, dan termuat di situs web Perseroan, situs web Bursa dan situs web EASY.KSEI pada hari Selasa, tanggal 21 Juli 2020.
- Pemanggilan untuk RUPS Perseroan, juga telah diiklankan pada 1 surat kabar harian berbahasa Indonesia yaitu Harian Ekonomi Neraca dan termuat di situs web Perseroan, situs web Bursa dan situs web EASY.KSEI pada hari Rabu, tanggal 5 Agustus 2020.
- Pembacaan Tata Tertib Rapat sebelum Rapat dilangsungkan.

IV. JALANNYA RAPAT

Agenda RUPSLB:

Persetujuan untuk merubah susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan.

Rapat memberikan kesempatan kepada para pemegang saham dan kuasa pemegang saham untuk mengajukan pertanyaan dan/atau memberikan pendapat terkait dengan Agenda Rapat. Dan dari kesempatan yang diberikan oleh . Rapat, untuk agenda rapat ini, hanya ada 1 pemegang saham yang mewakili 2000 saham yang mengajukan pertanyaan.

Dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam rapat baik secara langsung maupun secara elektronik (e-proxy) yaitu sebanyak 1.082.779.800 saham atau merupakan 100% saham dari total seluruh saham yang sah yang hadir dalam rapat, secara musyawarah mufakat:

- Menyetujui pengunduran diri:
 - Bapak Ridwan Pranata pengunduran diri dengan hormat dari jabatannya selaku Direktur Utama;
 - Bapak Sofyan Kaharu pengunduran diri dengan hormat dari jabatannya selaku Direktur;
 - Bapak Eddy Firmanto pengunduran diri dengan hormat dari jabatannya selaku Komisaris Utama;
 - Bapak Rudy Widjaja pengunduran diri dengan hormat dari jabatannya selaku Komisaris Independen.

Disertai ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya atas negara jasa dan pengabdian yang telah diberikan kepada Perseroan.

- Announcement of the Company's GMS, by advertising it in an Indonesian daily newspaper, Harian Ekonomi Neraca and posting it on the company's website, Stock Exchange website and EASY.KSEI on Tuesday, 21 July 2020.
- Summon of the Company's GMS, advertised in an Indonesian newspaper, Harian Ekonomi Neraca and posted on the company's website, Stock Exchange website and EASY.KSEI on Wednesday, 5 August 2020.
- Readings of the Meeting Regulation before the meeting is held.

IV. ADMINISTRATION OF THE MEETING

EGMS Agenda:

Approval to change the composition of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners.

The GMS provided opportunities for shareholders or their proxy to ask questions and give opinions related to the Meeting Agenda. For this agenda, only 1 shareholder, representing 2000 shares, asked questions.

As many as 1,082,779,800 shares or constituting 100% of the total shares of all valid shares present, either directly or electronically (e-proxy), at the meeting reached a consensus to:

- Approve the resignation of:
 - Mr Ridwan Pranata who honorably resigned from his position as President Director;
 - Mr Sofyan Kaharu who honorably resigned from his position as Director;
 - Mr Eddy Firmanto who honorably resigned from his position as President Commissioner;
 - Mr Rudy Widjaja who honorably resigned from his position as Independent Commissioner.

With highest gratitude and appreciation for the services and dedication that they have given to the Company.

2. Menyetujui pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan periode 2020 -2025, sebagai berikut:
- Bapak Johan Yudhya Santosa, sebagai Direktur Utama;
 - Bapak Timothy Eugene Alamsyah, sebagai Wakil Direktur Utama;
 - Bapak Yoshihiro Kobi, sebagai Komisaris Utama;
 - Bapak Agus Rajani Panjaitan, sebagai Komisaris Independen;
 - Bapak Muhamad Yunan Helmi, sebagai Komisaris.

Selanjutnya memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan pembagian tugas, wewenang, dan remunerasi bagi para anggota Direksi Perseroan dan memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk bersama Direksi menetapkan remunerasi bagi Dewan Komisaris Perseroan.

Dengan telah disetujuinya perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi tersebut oleh Pemegang Saham dalam rapat ini, maka susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris	
Komisaris Utama	: Yoshihiro Kobi
Komisaris Independen	: Agus Rajani Panjaitan
Komisaris	: Muhamad Yunan Helmi
Direksi	
Direktur Utama	: Johan Yudhya Santosa
Wakil Direktur Utama	: Timothy Eugene Alamsyah

Rapat juga memberikan persetujuan untuk memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi, untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan atau dalam rangka pelaksanaan keputusan-keputusan sebagaimana tercantum dalam RUPSLB ini, termasuk namun tidak terbatas pada menghadap dihadapan Notaris, pejabat/ instansi pemerintah terkait/ berwenang serta pihak manapun; memberitahukan hasil keputusan rapat ini kepada Menteri Hukum dan HAM RI, dan melakukan segala tindakan lainnya yang diperlukan dan/atau yang dianggap baik atau layak tanpa ada yang dikecualikan.

Pencatatan dan Dokumentasi Hasil RUPS

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia telah menerima laporan Pencatatan Ringkasan Risalah RUPSLB yang telah diberikan Perseroan pada tanggal 26 September 2020. Dokumentasi lengkap RUPSLB tersebut dapat diakses melalui website Perseroan.

2. Approve the appointment of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners for 2020-2025 period, as follow:
- Mr Johan Yudhya Santosa, as President Director;
 - Mr Timothy Eugene Alamsyah, as Vice Director;
 - Mr Yoshihiro Kobi, as President Commissioner;
 - Mr Agus Rajani Panjaitan, as Independent Commissioner;
 - Mr Muhamad Yunan Helmi, as Commissioner.

Hereby authorizes the Board of Commissioners to determine the distribution of duties, powers and remuneration for members of the Board of Directors and authorizes the Board of Commissioners to determine the remuneration for the Board of Commissioners.

With the approval of the change in the composition of the Board of Commissioners and the Board of Directors by the Shareholders at this meeting, the composition of the Board of Commissioners and Board of Directors of the Company is as follows:

The Board of Commissioner	
President Commissioner	: Yoshihiro Kobi
Independent Commissioner	: Agus Rajani Panjaitan
Commissioner	: Muhamad Yunan Helmi
The Board of Directors	
President Director	: Johan Yudhya Santosa
Vice Director	: Timothy Eugene Alamsyah

The meeting also granted the approval to authorize the Board of Directors, with the right of substitution, to take all necessary actions in the context of implementing the resolutions of the EGMS, including but not limited to appearing before a Notary, related government officials/ authorities or any party; to notify the resolution of the meeting to the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia and take all other actions that are deemed necessary without exception.

Recording and Documentation of GMS Results

The Financial Services Authority (OJK) and the Indonesia Stock Exchange received the Summary Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders provided by the Company on September 26, 2020. Complete documentation of the EGMS can be accessed through the Company's website.

Realisasi RUPS Tahun 2020

Kantor Akuntan Publik KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan telah ditunjuk untuk memeriksa laporan keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Paparan Publik

Pada tahun 2020, Perseroan menyelenggarakan Public Expose/Paparan Publik dan RUPS Tahunan di saat yang bersamaan, di mana kondisi terkini Perseroan, kendala-kendala yang dihadapi Perseroan, serta rencana usaha di masa depan dipaparkan pada acara tersebut.

DEWAN KOMISARIS

BOARD OF COMMISSIONERS

Dalam menjalankan fungsinya sebagai pengawas dan pemberi saran serta arahan atas pelaksanaan kebijakan dan strategi Perseroan yang dilaksanakan oleh Direksi, Dewan Komisaris selalu menjunjung tinggi itikad baik, prinsip kehati-hatian dan bertanggung jawab kepada para pemangku kepentingan dalam menjalankan fungsinya.

Tugas dan Tanggung Jawab

Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris Perseroan antara lain:

- Mengawasi pelaksanaan rencana kerja tahunan Perseroan.
- Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan, dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang mencolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
- Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan.
- Melakukan tugas pengawasan lainnya yang ditentukan oleh RUPS.
- Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi dan pada setiap waktu yang diperlukan mengenai perkembangan Perseroan.

Komposisi Dewan Komisaris

Dewan Komisaris terdiri dari 3 orang; 1 orang ditunjuk sebagai Presiden Komisaris Independen dan 2 orang sebagai anggota Komisaris.

KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

BOARD OF COMMISSIONERS COMPOSITION

Yoshihiro Kobi	Komisaris Utama President Commissioner
Agus Rajani Panjaitan	Komisaris Independen Independent Commissioner
Muhamad Yunan Helmi	Komisaris Commissioner

Piagam Dewan Komisaris

Sebagai acuan dan panduan, Piagam Dewan Komisaris berisikan kode etik bagi Dewan Komisaris dalam melakukan aktivitas pengawasan dan pemberian saran kepada Direksi. Piagam ini merujuk pada peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014, peraturan BEI dan Anggaran Dasar Perseroan.

Realization of AGM 2020

KAP Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan Public Accountant Office was appointed to examine the Company's financial statements as of December 31, 2020.

Public Expose

In 2020, the Company held a Public Expose and Annual General Meeting of Shareholders at the same time, where the latest conditions of the Company, the obstacles faced by the Company, and future business plans were presented at the event.

In carrying out its functions as a supervisor and provider of advice and direction on the implementation of the Company's policies and strategies executed by Directors, the Board of Commissioners always uphold good faith, prudence and be responsible to stakeholders in carrying out its functions.

Duties and Responsibilities

The Board of Commissioners' Duties and Responsibilities are as follows:

- Oversee the implementation of the Company's annual work plan.
- Keep abreast of the development of the Company's activities, and in the event that the Company shows a drastic setback in its performance, immediately report it to the GMS with suggestions on the corrective steps that must be taken.
- Provide suggestions and recommendations to the GMS regarding any other issues deemed important in the context of the management of the Company.
- Perform other supervisory duties as ordered by the GMS.
- Provide feedback on periodic reports of the Board of Directors regarding the development of the Company.

Board of Commissioners' Composition

The Board of Commissioners consists of 3 people; 1 person is appointed as an Independent President Commissioner and 2 people are members of the Commissioner.

Charter of the Board of Commissioners

As a reference and guidelines, the Board of Commissioners Charter contains a code of ethics for the Board of Commissioners in conducting supervisory activities and providing advice to the Directors. This Charter refers to OJK Regulation No. 33 / POJK.04 / 2014, IDX regulations and the Company's Articles of Association.

Prosedur & Dasar Penetapan Remunerasi Komisaris

Perseroan menetapkan nilai remunerasi untuk Dewan Komisaris melalui Rapat Dewan Komisaris, sesuai dengan fungsi remunerasi yang ditetapkan dan disepakati dalam RUPS.

Variabel yang digunakan dalam penetapan Remunerasi Anggota Komisaris antara lain:

1. Key Performance Indicator (KPI).
2. Performa Perseroan
3. Target dan strategi jangka panjang Perseroan

Remunerasi Dewan Komisaris

Besaran remunerasi pada tahun 2020 yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebesar Rp 140.000.000

Frekuensi Rapat dan Kehadiran

Perseroan mewajibkan Dewan komisaris untuk melakukan Rapat internal Dewan Komisaris minimal 1 kali dalam 2 bulan, sedangkan rapat gabungan Dewan Komisaris & Direksi sebanyak 1 kali dalam 3 bulan. Pada tahun 2020, Dewan Komisaris Perseroan telah 6 kali mengadakan rapat internal dan 4 kali mengadakan rapat dengan Direksi Perseroan.

Procedure of Board of Commissioners Remuneration

The Company determines the value of remuneration for the Board of Commissioners through a Board of Commissioners Meeting, in accordance with the remuneration function established and agreed at the GMS.

The variables used in determining the Remuneration of the Commissioners are:

1. Key Performance Indicator (KPI)
2. Company's Performance
3. The Company's target and long term strategies

The Board of Commissioners' Remuneration

In 2020 the Board of Commissioners and the Board of Directors have received remuneration amounting to Rp 140.000.000

Frequency of Meetings and Attendance

The Company requires the Board of Commissioners to hold an internal Board of Commissioners meeting at least once every 2 months, while a joint meeting with Directors is once every 3 months. In 2020, the Company's Board of Commissioners held 6 internal meetings and 4 meetings with the Company's Directors.

NAMA NAME	Absensi Dewan Komisaris Dalam Pertemuan Dewan Komisaris Attendance of Board of Commissioners meeting		Absensi Dewan Komisaris Dalam Pertemuan Gabungan Dewan Komisaris dengan Direksi Attendance of Board of Commissioners' joint board meetings with Board of Directors	
	KEHADIRAN ATTENDANCE	PERSENTASE PERCENTAGE	KEHADIRAN ATTENDANCE	PERSENTASE PERCENTAGE
Yoshihiro Kobi	2/6	33,33%	1/4	25%
Agus Rajani Panjaitan	2/6	33,33%	1/4	25%
Muhamad Yunan Helmi	2/6	33,33%	1/4	25%

Penilaian Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris

Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris dinilai dengan metode penilaian mandiri, di mana evaluasi pekerjaan tersebut dilakukan berdasarkan pada aspek profil risiko dan Tata Kelola Perusahaan. Dari penilaian tersebut, ditentukanlah tingkat keberhasilan kinerja Direksi dan Dewan Komisaris, dan ini akan dijadikan landasan terkait penetapan insentif Direksi dan Dewan Komisaris.

Evaluasi ini juga akan berpengaruh pada pertimbangan para Pemegang Saham untuk mengangkat kembali atau memberhentikan Direksi dan Dewan Komisaris terkait.

Board of Commissioners and Board of Directors Performance Assessments

The performance of Directors and Board of Commissioners is assessed using the self-assessment method, in which the evaluation of the work is carried out based on the risk profile and Corporate Governance aspects. From this assessment, the level of success of the performance of the Directors and the Board of Commissioners is determined, and this will be the basis for determining the incentives of the Directors and the Board of Commissioners.

This evaluation will also affect the consideration of the Shareholders to reappoint or dismiss the Directors and Board of Commissioners concerned.

Prosedur Pelaksanaan Penilaian Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris

Evaluasi hasil kerja Direksi dan Dewan Komisaris disampaikan kepada para pemegang saham pada RUPS dan tentunya ditinjau berdasarkan landasan yang relevan.

Poin-poin yang menjadi dasar dalam peninjauan kinerja Direksi dan Dewan Komisaris antara lain:

1. Implementasi fungsi pengawasan / kepengurusan sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan
2. Kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku
3. Frekuensi kehadiran dalam rapat
4. Partisipasi dalam penugasan-penugasan tertentu.

Pihak yang Melakukan Penilaian

Sesuai dengan fungsi nominasi dan remunerasi, Dewan Komisaris akan menyampaikan hasil rekomendasi atas penilaian yang dilakukan terhadap Direksi sebelum RUPS.

Penilaian dilakukan pada saat Direksi dan Dewan Komisaris menyampaikan laporan tugas pengawasan/kepengurusan sepanjang tahun buku melalui RUPS, di mana RUPS akan membebaskan Dewan Komisaris dan Direksi dari tanggung jawab operasional tahun buku terkait. Selain itu, Perseroan juga menerapkan metode penilaian mandiri untuk evaluasi kinerja masing-masing Direksi dan Dewan Komisaris.

Independensi Komisaris

Semua anggota Dewan Komisaris konsisten menjalankan fungsinya secara independen tanpa intervensi pihak manapun.

Komite di Bawah Dewan Komisaris

Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit yang bertanggung jawab langsung dalam menjalankan fungsi audit bagi Perseroan. Selama tahun 2020, Komite Audit telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik.

Fungsi Nominasi dan Remunerasi

Perseroan tidak membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi secara khusus sebab Dewan Komisaris dinilai mampu secara langsung mengemban fungsi pengawasan sekaligus melakukan penilaian atas kinerja Direksi dan Dewan Komisaris. Hal ini sesuai dengan Peraturan OJK No.34/POJK04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik. Sepanjang tahun 2020, Dewan Komisaris menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi yang mencakup:

1. Melakukan evaluasi secara komprehensif atas kinerja Direksi dan Dewan Komisaris.
2. Menyusun struktur remunerasi bagi Direksi dan Dewan Komisaris.
3. Menyusun ketentuan, kebijakan dan besaran remunerasi bagi Direksi dan Dewan Komisaris.

Procedure for Implementing the Performance of Directors and Board of Commissioners

An assessment of the work of the Directors and the Board of Commissioners is conveyed to the shareholders at the GMS and is reviewed based on the relevant foundation.

The criterias for evaluating the Board of Directors and Board of Commissioners performance, are as follows:

1. Implementation of supervisory / management functions in accordance with the Company's Articles of Association
2. Compliance with applicable regulations
3. Frequency of meeting attendance
4. Participation in certain assignments

The Party Conducting the Assessment

In accordance with the nomination and remuneration function, the Board of Commissioners will submit the results of recommendations on assessments of Directors before the GMS.

The assessment is carried out when Directors and the Board of Commissioners submit a supervisory/management task report throughout the financial year through the GMS, where the GMS will release the Board of Commissioners and Directors from operational responsibilities in the relevant fiscal year. In addition, the Company also applies a self-assessment method for evaluating the performance of Directors and Board of Commissioners.

Commissioners' Independency

All members of the Board of Commissioners consistently carry out their functions independently without any party intervention.

Committee Under The Board of Commissioners

The Board of Commissioners is assisted by the Audit Committee which is directly responsible for carrying out the audit function for the Company. During 2020, the Audit Committee carried out its duties and responsibilities properly.

The Nomination and Remuneration Functions

The Company did not form a Nomination and Remuneration Committee specifically because the Board of Commissioners was considered capable of directly carrying out the supervisory function as well as evaluating the performance of the Directors and the Board of Commissioners. This is in accordance with OJK Regulation No.34/POJK04/014 concerning the Nomination and Remuneration Committee of Issuers or Public Companies. During 2020, the Board of Commissioners carried out its functions properly.

1. Evaluate the performance of the Board of Directors and the Board of Commissioners.
2. Develop a remuneration structure for the Directors and Board of Commissioners.
3. Develop remuneration provisions, policies and amount for members of the Board of Directors and the Board of Commissioners.

DIREKSI

BOARD OF DIRECTORS

Sebagai pihak yang bertanggung jawab penuh atas tata kelola Perseroan dan memastikan pencapaian tujuan dan implementasi strategi Perseroan, Direksi diwajibkan melaporkan kinerja dan pelaksanaan kebijakan Perseroan yang disajikan dalam laporan formal dan disampaikan dalam RUPS. Selain itu, Direksi juga harus mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan

Tugas dan Tanggung Jawab

Sesuai Anggaran Dasar Perseroan, berikut tugas Direksi sebagai eksekutor dalam pengelolaan operasional Perseroan:

1. Memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan.
2. Menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan.
3. Menyusun rencana kerja tahunan yang memuat anggaran tahunan Perseroan dan wajib disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris, sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang.

Komposisi Direksi

Direksi terdiri dari 2 orang. 1 orang ditunjuk sebagai Direktur Utama, dan 1 orang ditunjuk sebagai anggota. Anggota Direksi yang ditunjuk memiliki beragam latar belakang profesional yang telah memenuhi persyaratan yang tercantum pada Anggaran Dasar dan Peraturan Pasar Modal.

KOMPOSISI DIREKSI

BOARD OF DIRECTORS COMPOSITION

Johan Yudhya Santosa	Direktur Utama President Director
Timothy Eugene Alamsyah	Wakil Direktur Utama Vice President Director

Piagam Direksi

Piagam Direksi mengatur seluruh tugas dan tanggung jawab, kode etik dan kebijakan Direksi, mulai dari tahapan kode etik, aktivitas yang terstruktur, sistematis, mudah dipahami dan sejalan dengan kepentingan dan visi-misi Perseroan. Piagam ini merujuk kepada peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014, peraturan BEI dan Anggaran Dasar Perseroan.

As the party that is fully responsible for the governance of the Company and ensures the achievement of the goals and implementation of the Company's strategy, Directors are required to report on the performance and implementation of the Company policies that are presented in formal reports and submitted at the GMS. In addition, the Directors must also represent the Company both inside and outside of the court.

Duties and Responsibilities

In accordance with the Company's Articles of Association, the following are the duties of the Board of Directors as executors in managing the company's operations:

1. Lead, manage and control the company in accordance with the Company's Aims and Objectives and always strive to improve the efficiency and effectiveness of the company.
2. Control, maintain and manage the Company's assets.
3. Prepare an annual work plan that contains the Company's annual budget to be approved by the Board of Commissioners before the commencement of the next financial year.

Composition of Directors

Directors consists of 2 people. 1 person is appointed as President Director, and 1 person are appointed as member. The appointed members of the Board of Directors have various professional backgrounds that have fulfilled the requirements stated in the Articles of Association and Capital Market Regulations.

Board of Directors Charter

Directors Charter regulates all duties and responsibilities, code of conducts and policies of the Directors, ranging from the stages in the code of conduct, activities that are structured, systematic, easy to understand and in line with the interests and vision and mission of the Company. This Charter refers to OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014, IDX regulations and the Company's Articles of Association.

Prosedur & Dasar Penetapan Remunerasi Direksi

Nilai remunerasi yang diberikan kepada Direksi ditentukan oleh Dewan Komisaris Perseroan, sebagai eksekutor pelaksana fungsi remunerasi sesuai keputusan RUPS. Dasar penentuan besaran Remunerasi Anggota Direksi, dipertimbangkan beberapa aspek sebagai berikut:

1. Key Performance Indicator (KPI).
2. Performa Perusahaan
3. Mempertimbangkan sasaran dan strategi jangka panjang Perseroan.

Remunerasi Direksi

Remunerasi yang diterima Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun 2020 adalah sebesar Rp 140.000.000

Rapat dan Tingkat Kehadiran

Berdasarkan aturan, Direksi wajib melaksanakan rapat internal sebanyak 1 kali dalam sebulan, dan rapat gabungan dengan Dewan Komisaris sebanyak 1 kali setiap 3 bulan. Dalam rapat tersebut, didiskusikan evaluasi kinerja Perseroan, unit usaha, budget dan realisasi, rencana kerja, permasalahan operasional, aksi korporasi, kinerja keuangan, dan sebagainya. Selama tahun 2020, Direksi telah melakukan rapat internal sebanyak 12 kali dan rapat gabungan sebanyak 4 kali. Tingkat kehadiran Direktur dalam rapat internal dan rapat gabungan adalah sebagai berikut:

NAMA NAME	KEHADIRAN ATTENDANCE	PERSENTASE PERCENTAGE	Absensi Direksi Dalam Pertemuan Gabungan Direksi dengan Dewan Komisaris Attendance of Board of Directors' joint board meetings with Board of Commissioners	
			KEHADIRAN ATTENDANCE	PERSENTASE PERCENTAGE
Johan Yudhya Santosa	4/12	33,33%	1/4	25%
Timothy Eugene Alamsyah	4/12	33,33%	1/4	25%

Penilaian Terhadap Kinerja Komite di Bawah Direksi

Direksi dibantu Audit Internal dalam melaksanakan dan menerapkan sistem pengendalian internal, khususnya pengelolaan keuangan Perseroan. Selama tahun 2020, Audit Internal telah dengan rutin bekerjasama dengan Direksi dan telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik.

Independensi Direksi

Dalam menjalankan fungsi kepengurusannya, Direksi bekerja secara profesional dan independen, sebagai pengakomodir pemangku kepentingan, baik kepentingan pemegang saham maupun publik, serta mengedepankan pemenuhan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik.

Perseroan senantiasa meyakini bahwa pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik oleh Direksi akan efektif menarik investor dan memastikan investasi.

Procedure & Basis for Determining Directors' Remuneration

The amount of remuneration given to the Directors is determined by the Company's Board of Commissioners, as executor of the remuneration function based on the GMS resolutions. In determining the amount of remuneration for Directors, several aspects are considered. They are:

1. Key Performance Indicator (KPI).
2. Company Performance
3. Considering the Company's long-term goals and strategies

The Board of Directors' Remuneration

In 2020 the Board of Commissioners and the Board of Directors have received remuneration amounting to Rp 140.000.000

Meeting and Attendance

Based on the regulation, Directors are required to conduct internal meetings once a month, and joint meetings with the Board of Commissioners once every 3 months. In these meetings, the Company's performance evaluation, business units, budget and realization, work plans, operational issues, corporate actions, financial performance, and so on are discussed. During 2020, Directors held 12 internal meetings and 4 joint meetings. The list of attendance of Directors in internal meetings and joint meetings is as follows:

Assessment of Committee Performance Under the Board of Directors

Directors are assisted by Internal Audit in implementing internal control systems, specifically the Company's financial management. During 2020, Internal Audit routinely collaborated with Directors and carried out its duties and responsibilities properly.

Directors Independency

In carrying out its management functions, the Board of Directors works professionally and independently, as the accommodator of stakeholders, both shareholders and the public, and prioritizes the fulfillment of the principles of good corporate governance.

The Company always believes that the implementation of good corporate governance performed by the Directors will effectively attract investors and ensure investment.

KOMITE AUDIT

AUDIT COMMITTEE

Komite Audit Perseroan dan Piagam Komite Audit telah dibentuk sesuai dengan ketentuan POJK No. 55/2015 Tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Pakuan, Tbk. No. 118/PAK/X/2020 tentang Pengangkatan Komite Audit tertanggal 19 Oktober 2020 dengan susunan Komite Audit Perseroan sebagai berikut:

KOMPOSISI KOMITE AUDIT

AUDIT COMMITTEE COMPOSITION

Agus Rajani Panjaitan	Ketua Chairman
Margini Setianingsih	Anggota Member
Irma Sundari Sulaeman	Anggota Member

Profil Komite Audit

Agus Rajani Panjaitan

Ketua / Chairman

Profil singkatnya dapat ditemukan di Profil Komisaris.

Margini Setianingsih

Anggota / Member

Warga Negara Indonesia, 41 tahun, menjabat sebagai anggota Komite Audit Perseroan sejak 25 November 2019. Memperoleh gelar Sarjana dari Unika Atmajaya, Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi pada tahun 2005. Memulai karir sebagai Administrasi di klinik pribadi (1997-2004), Surveyor di Bapenas kerjasama dengan Jepang (2000-2001), Accounting di PT Reka Desa (2004-2007), Accounting di PT Bradjamusti Citra Nusantara (2007-2016), Freelance Accounting & Finance di PT Garuda Mas Hasta Wijaya (2014-sekarang), Accounting di PT Cipta Astra Solusindo (2017-sekarang), Anggota Komite Audit di Perseroan (2019-sekarang).

Irma Sundari Sulaeman

Anggota / Member

Warga Negara Indonesia, 35 tahun, menjabat sebagai anggota Komite Audit Perseroan sejak 25 November 2019. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di STIE Kesatuan Bogor pada tahun 2009. Memulai karir sebagai Finance di PT Gapura Raya Utama (2007- 2011), Finance di PT Putra Sinar Selepa (2011-2017), Finance di PT Astindo Jaya Sakti (2017-2018), Finance di PT Bumame Utama Indonesia (2018-sekarang).

Tugas dan Tanggung Jawab

- Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Emiten atau Perusahaan Publik kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Emiten atau Perusahaan Publik;
- Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Emiten atau Perusahaan Publik;

The Audit Committee and the Audit Committee Charter were established in accordance with POJK No. 55/2015 concerning the Formation and Guidelines for the Work Implementation of the Audit Committee based on the Decree of the Board of Commissioners of PT Pakuan, Tbk. No. 118/PAK/X/2020 concerning the Appointment of the Audit Committee dated 19 October 2020 with the composition of the Company's Audit Committee as follows:

Audit Committee Profile

His profile could be found in The Board of Commissioners profile.

Indonesian citizen, 41 years old. She has served as a member of the Company's Audit Committee since 25 November 2019. She obtained a Bachelor's degree from Unika Atmajaya, Faculty of Economics, Department of Accounting in 2005. Her work experience is as follow: Administration in a private clinic (1997-2004), Surveyor at Bapenas in collaboration with Japan (2000-2001), Accounting at PT Reka Desa (2004-2007), Accounting at PT Bradjamusti Citra Nusantara (2007-2016), Freelance Accounting & Finance at PT Garuda Mas Hasta Wijaya (2014-present), Accounting at PT Cipta Astra Solusindo (2017-present), Member of the Audit Committee in the company (2019-present).

Indonesian citizen, 35 years old. She has served as a member of the Company's Audit Committee since 25 November 2019. She obtained a Bachelor of Economics at STIE Kesatuan, Bogor in 2009. Her work experience is as follow: Finance at PT Gapura Raya Utama (2007-2011), Finance at PT Putra Sinar Selepa (2011-2017), Finance at PT Astindo Jaya Sakti (2017-2018), Finance at PT Bumame Utama Indonesia (2018-present).

Duties and Responsibilities

- Review financial information that will be issued by the Issuer or Public Company to the public and/or authorities, including financial reports, projections, and other reports related to the financial information of the Issuer or Public Company;
- Review compliance with laws and regulations relating to the activities of the Issuer or Public Company;

- Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikannya;
- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa;
- Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
- Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Emiten atau Perusahaan Publik tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris;
- Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik;
- Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik; dan
- Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Emiten atau Perusahaan Publik.

Dasar Pembentukan

Komite Audit dibentuk berdasarkan Peraturan OJK No. 55/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit (POJK No. 55).

Periode dan Masa Jabatan Anggota Komite Audit

Masa tugas dan jabatan anggota Komite Audit yang berasal dari anggota Dewan Komisaris tak boleh lebih lama daripada masa tugas dan jabatan Komisaris dan hanya bisa diangkat kembali hanya untuk 1 periode berikutnya.

Independensi Komite Audit

Setiap anggota Komite Audit memenuhi kriteria independensi sebagai berikut:

- Bukan merupakan orang dalam Kantor Akuntan Publik yang memberikan jasa audit dan non audit pada Perusahaan dalam 1 tahun terakhir sebelum diangkat sebagai anggota Komite Audit.
- Tidak memiliki saham Perseroan, baik langsung maupun tidak langsung.
- Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan, Komisaris, Direksi dan pemegang saham pengendali.
- Tidak memiliki hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan.

Piagam Komite Audit

Komite Audit memiliki Piagam Komite Audit yang digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawab. Di dalam Piagam Komite Audit tercantum hal-hal berikut: (a) Tugas dan Tanggung Jawab Komite, (b) Kewenangan Komite, (c) Rapat Komite dan (d) Organisasi Komite dan hal-hal lainnya. Pembentukan dan Piagam Komite Audit sesuai dengan ketentuan POJK NO. 55/POJK.04/2015 tentang pembentukan dan pedoman pelaksanaan kerja Komite Audit.

- Provide independent opinion in the event of disagreements between management and accountants for the services rendered;
- Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of an accountant based on independence, scope of work, and service fees;
- Review the audits carried out by the internal auditors and supervise the follow-ups by the Board of Directors on the findings of the internal auditors;
- Review risk management activities carried out by the Board of Directors, if the Issuer or Public Company does not have a risk monitoring function under the Board of Commissioners;
- Review complaints relating to the accounting and financial reporting processes of Issuers or Public Company;
- Review and provide input to the Board of Commissioners on potential conflicts of interest of the Issuer or Public Company; and
- Maintain the confidentiality of documents, data and information of the Issuer or Public Company.

Legal Basis

The Audit Committee was formed based on OJK Regulation No. 55/2015 concerning the Establishment and Guidelines for the Work of the Audit Committee (POJK No. 55).

Audit Committee Members Period and Tenure

The term of office and position of members of the Audit Committee who are part of the Board of Commissioners must not be longer than the term of office and the position of Commissioner and can only be reappointed only for 1 subsequent period.

Independence of the Audit Committee

Every member of the Audit Committee meets the following independence criteria:

- Not a person in the Public Accounting Firm that provided audit and non-audit services to the Company within the last 1 year before being appointed as a member of the Audit Committee.
- Not owning the Company's shares, either directly or indirectly.
- Not affiliated with the Company, Board of Commissioners, Board of Directors and major shareholders of the Company.
- Had no direct or indirect business relationship with the Company.

Audit Committee Charter

The Audit Committee has an Audit Committee Charter used as a guideline in carrying out its duties and responsibilities. The Audit Committee Charter includes the following: (a) Duties and Responsibilities of the Committee, (b) Authority of the Committee, (c) Committee Meetings and (d) Committee Organizations and other matters. The establishment and Charter of the Audit Committee are in accordance with POJK NO. 55/POJK.04/2015 concerning the establishment and guidelines for the work of the Audit Committee.

Laporan Komite Audit Tahun 2020

Selama 2020, Komite Audit Perseroan, telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya yang meliputi:

1. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan;
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
3. Memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait Kantor Akuntan Publik yang didasarkan pada independensi dan ruang lingkup penugasan;
4. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh pengawasan internal dan pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan pengawasan internal;
5. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi;
6. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan potensi adanya benturan kepentingan; dan
7. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

Pendidikan / Pelatihan 2020

Anggota Komite Audit tidak mengikuti pendidikan/pelatihan sepanjang tahun 2020.

Frekuensi Rapat dan Kehadiran 2020

Komite Audit diwajibkan melaksanakan rapat 1 kali dalam 3 bulan. Komite Audit telah melaporkan tugasnya di dalam pertemuan sebanyak 4 kali sepanjang tahun 2020.

NAMA NAME	KEHADIRAN ATTENDANCE	PERSENTASE PERCENTAGE
Agus Rajani Panjaitan	1/4	25%
Margini Setianingsih	1/4	25%
Irma Sundari Sulaeman	1/4	25%

SEKRETARIS PERUSAHAAN

CORPORATE SECRETARY

Sesuai dengan struktur organisasi Perseroan dan berdasarkan SK Direktur No.117/PAK/X/2020 sejak 19 Oktober 2020, fungsi Sekretaris Perusahaan dijalankan oleh Timothy Eugene Alamsyah, di mana masa tugasnya adalah hingga jabatannya berakhir atau digantikan oleh personil lain.

Profil Sekretaris Perusahaan

Timothy Eugene Alamsyah
Profil singkatnya dapat ditemukan di Profil Direksi.

Audit Committee Report for 2020

During 2020, the Company's Audit Committee, carried out its duties and responsibilities as follows:

1. Reviews the financial information that will be issued as the Company's financial statements, projections, and other statements relating to the Company's financial information;
2. Reviews the Company's compliance with the regulations of other legislation relating to the Company's activities;
3. Provides recommendations to the Board of Commissioners on the appointment of Public Accountant Firm based on independence, scope of assignment and fees to be submitted to the GMS;
4. Reviews the audit execution by internal oversight and implementation of the follow-up by the Board of Directors regarding audit findings from internal oversight;
5. Reviews the implementation of risk management activities carried out by the Board of Directors;
6. Reviews and provide advice to the Board in relation to the potential conflict of interest; and
7. Maintains the confidentiality of documents, data and information.

Education / Training in 2020

Audit Committee members did not attend education/training throughout 2020.

Frequency of Meetings and Attendance in 2020

The Audit Committee is required to conduct meetings once in 3 months. The Audit Committee reported its duties in meetings 4 times throughout 2020.

Tugas dan Tanggung Jawab

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi;
 - a. Keterbukaan informasi pada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada situs web Perseroan;
 - b. Penyampaian Laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu;
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - e. Pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. Sebagai penghubung atau contact person antara Perseroan dan Pemegang Saham Perseroan, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya.

Pendidikan / Pelatihan

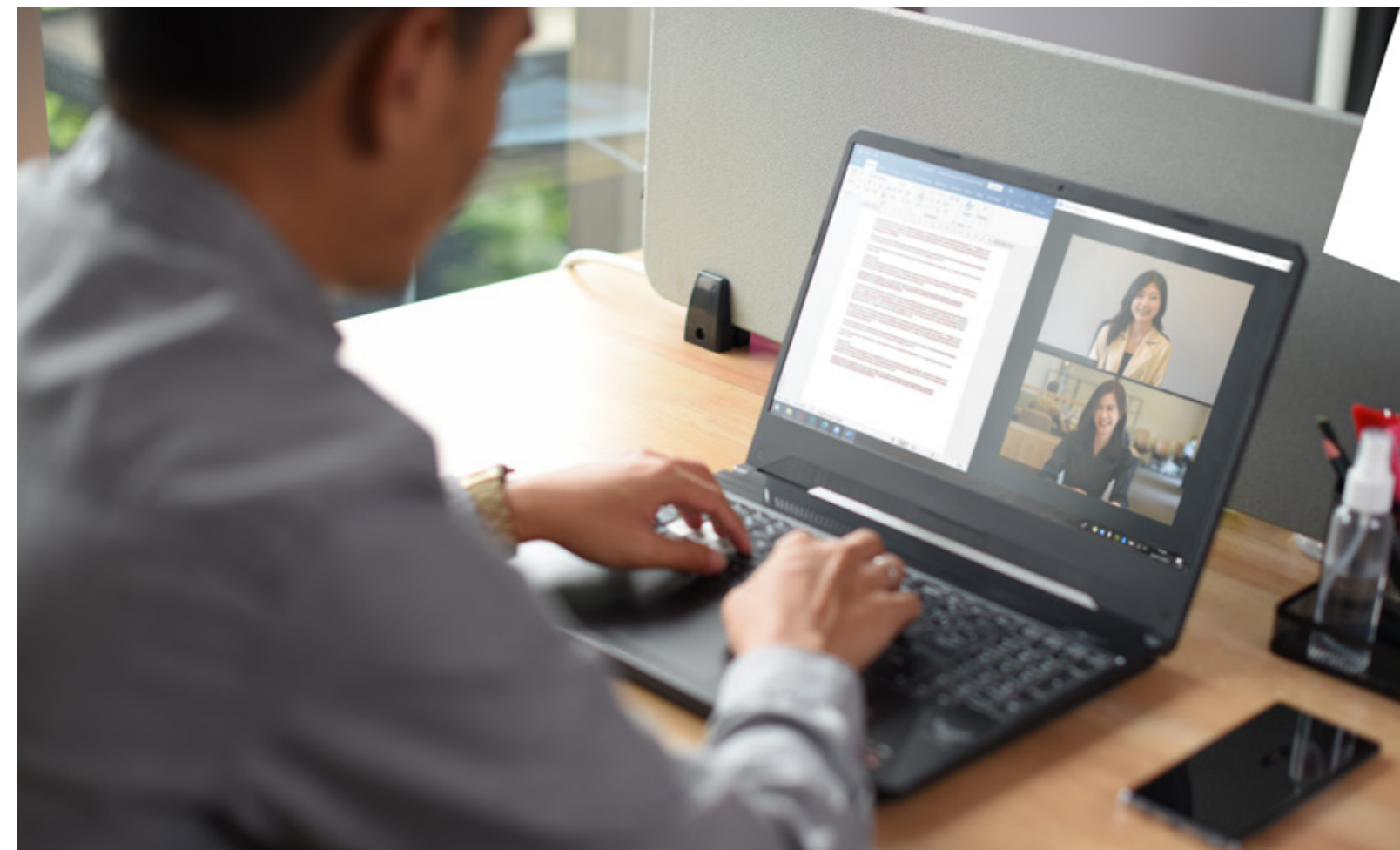
Sekretaris Perusahaan tidak mengikuti pendidikan/pelatihan secara khusus selama tahun 2020.

Duties and Responsibilities

1. Keep abreast of developments in the Capital Market, particularly the prevailing laws and regulations in the Capital Market;
2. Provide input to the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company to comply with the provisions of laws and regulations in the Capital Market sector;
3. Assist the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company in the implementation of corporate governance which includes;
 - a. Information disclosure to the public, including the availability of information on the Company's website;
 - b. Submission of reports to the Financial Services Authority in a timely manner;
 - c. Organize and document the General Meeting of Shareholders;
 - d. Organize and document the meetings of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners; and
 - e. Carry out company orientation programs for the Board of Directors and/or the Board of Commissioners.
4. As a liaison or contact person between the Company and the Shareholders of the Company, the Financial Services Authority, and other stakeholders.

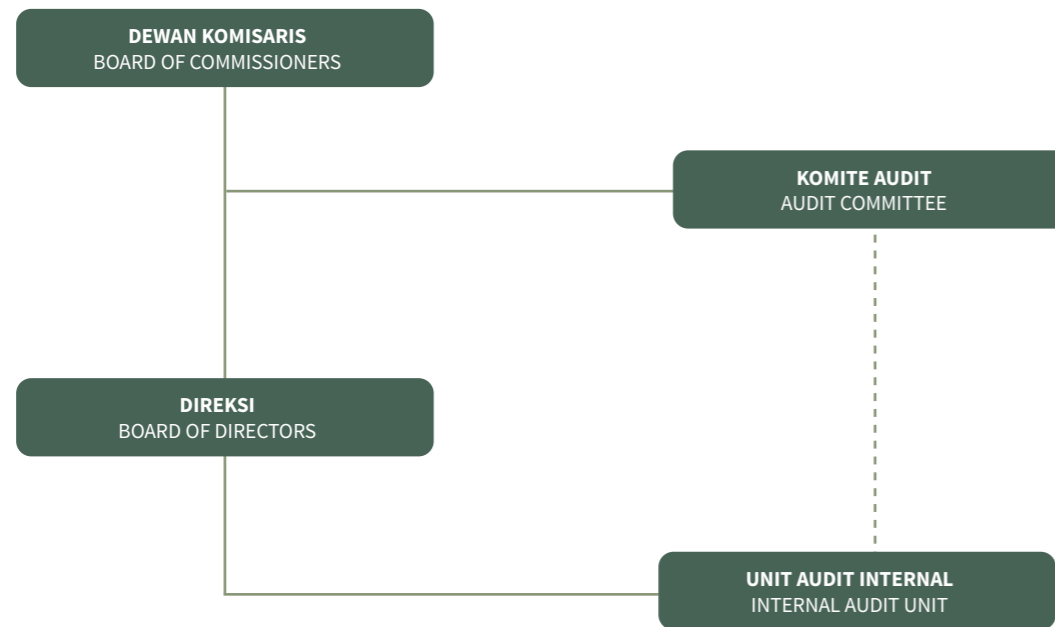
Education / Training

Corporate Secretary did not attend special education/training during 2020.



UNIT AUDIT INTERNAL

INTERNAL AUDIT UNIT



Unit Audit Internal merupakan suatu unit kerja dalam Perseroan yang menjalankan fungsi audit internal, sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan POJK No. 56/2015. Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal sebagaimana termaktub dalam Surat Penunjukan Unit Internal PT Pakuan, Tbk. No. 026/PAK/II/2020 tentang Pengangkatan Internal Audit tertanggal 14 Februari 2020. Direktur utama Perseroan atas persetujuan Dewan Komisaris telah mengangkat Martina Ulfah sebagai kepala Unit Audit Internal Perseroan.

Profil Unit Audit Internal

Martina Ulfah
Ketua / Head

Warga Negara Indonesia, 46 tahun, menjabat sebagai kepala Unit Audit Internal Perseroan sejak 25 November 2019. Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dari STIE Trisakti pada tahun 1996. Memulai karir sebagai Administration Staff di PT Karya Sentral Abadi (1997-1998), Accounting Staff di PT Ekspresindo Darma Selaras (1998-1999), Accounting Staff di PT Morelli Mitra Mandiri (2004-2018), Accounting Staff di PT Wisar Bogor Indonesia (2018-2019), Unit Audit Internal di Perseroan (2019-sekarang).

The Internal Audit Unit is a work unit within the Company that carries out an internal audit function as required in POJK No. 56/2015. The Company formed Internal Audit Unit according to the Letter of Appointment for the Internal Unit of PT Pakuan, Tbk. No. 026/PAK/II/2020 concerning the Appointment of Internal Audit dated 14 February 2020. The President Director, with the approval of the Board of Commissioners, appointed Martina Ulfah as the Head of the Company's Internal Audit Unit.

Martina Ulfah is an Indonesian citizen, 46 years old. She has served as the head of the Company's Internal Audit Unit since 25 November 2019. She obtained a Bachelor of Economics from STIE Trisakti in 1996. Her work experience is as follow: Administration Staff at PT Karya Sentral Abadi (1997-1998), Accounting Staff at PT Ekspresindo Darma Selaras (1998-1999), Accounting Staff at PT Morelli Mitra Mandiri (2004-2018), Accounting Staff at PT Wisar Bogor Indonesia (2018-2019), Internal Audit Unit of the company (2019-present).

Tugas dan Tanggung Jawab

1. Menyusun rencana kerja audit tahunan termasuk anggaran dan sumber dayanya dan berkoordinasi dengan komite audit Perseroan;
2. Melakukan special audit atas permintaan dari manajemen;
3. Menggunakan analisa risiko untuk mengembangkan rencana audit;
4. Membantu Direksi dalam memenuhi tanggung jawab pengelolaan Perseroan dengan melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
5. Berpartisipasi sebagai penasehat dalam merancang suatu sistem;
6. Meyakinkan semua harta Perseroan adalah dilaporkan dan dijaga dari kerusakan dan kehilangan;
7. Menilai kualitas prestasi unit kerja di lingkungan Perseroan, dengan memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkatan manajemen;
8. Melaksanakan audit operasional dan ketaatan atas kegiatan manajemen yang bertujuan untuk memastikan bahwa kebijakan, rencana serta prosedur Perseroan dan hukum yang berlaku telah dijalankan sebagaimana mestinya;
9. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris atas temuan yang signifikan sebagai hasil dari pemeriksaan yang dilakukan; dan
10. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.

Sebagai divisi independen, Audit Internal bertanggung jawab langsung kepada Presiden Direktur dan berkomunikasi langsung dengan Dewan Komisaris maupun Komite Audit. Pengangkatan, penggantian, atau pemberhentian Audit Internal merupakan wewenang Direktur Utama, dengan persetujuan Dewan Komisaris, dan dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Pendidikan / Pelatihan

Unit Audit Internal tidak mengikuti pendidikan/pelatihan secara khusus selama tahun 2020.

Struktur dan Kedudukan Unit Audit Internal

Unit Audit Internal bertanggung jawab langsung kepada Direksi serta berkomunikasi dengan Dewan Komisaris melalui Komite Audit.

Piagam Audit Internal

Audit Internal memiliki pedoman yaitu Piagam Audit Internal, yang berisikan pedoman tentang tujuan, kedudukan, wewenang, tanggung jawab dan ruang lingkup pekerjaan audit internal dalam menjalankan fungsi dan tugasnya. Hal ini telah sesuai dengan POJK No.56 /POJK.04/2015.

Duties and Responsibilities

1. Prepare an annual audit work plan including budget and resources and coordinate with the Company's Audit Committee;
2. Conduct a special audit at the request of management;
3. Use risk analysis to develop an audit plan;
4. Assist the Board of Directors in fulfilling the responsibilities of managing the Company by auditing and assessing the efficiency and effectiveness of finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology and other activities;
5. Participate as an advisor in designing a system;
6. Ensure that all Company assets are reported and protected from damage and loss;
7. Assess the performance of work units, by providing recommendations for improvements and objective information about the audited activities at all levels of management;
8. Conduct operational and compliance audits on the activities of the management to ensure that they have complied with Company policies, plans and procedures and applicable laws;
9. Prepare an audit report and submit it to the President Director and the Board of Commissioners regarding significant findings of the investigation; and
10. Monitor, analyze and report on the implementation of the suggested improvements.

As an independent division, Internal Audit reports directly to the President Director and communicates directly with the Board of Commissioners and the Audit Committee. The appointment, replacement or termination of Internal Audit is the authority of the President Director, with the approval of the Board of Commissioners and must be reported to the Financial Services Authority.

Education / Training

The Internal Audit Unit did not attend special education/training during 2020.

Structure and Position of the Internal Audit Unit

The Internal Audit Unit reports directly to Directors and communicates with the Board of Commissioners through the Audit Committee.

Internal Audit Charter

Based on POJK No.56 /POJK.04/2015, Internal Audit has guidelines, namely the Internal Audit Charter, which contains guidelines on the purpose, position, authority, responsibility and scope of the internal audit work in carrying out its functions and duties.

Pelaksanaan Tugas Unit Audit Internal di Tahun 2020

Unit Audit Internal selalu konsisten melakukan upaya demi merealisasikan pertumbuhan yang berkesinambungan melalui pengendalian internal pada seluruh aspek operasional Perseroan. Di tahun 2020, sebagai bentuk tanggung jawab dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab yang diserahkan, Unit Audit Internal memastikan bahwa kegiatan usaha Perseroan yang berlangsung berselaras dengan prinsip-prinsip Manajemen Perseroan yang baik. Sebagai bukti baiknya kinerja yang dilakukan, Unit Audit Internal telah berhasil menyelesaikan penyusunan kajian yang sejalan dengan keadaan dan tantangan yang dihadapi Perseroan.

Sistem Pengendalian Internal

Kebijakan dan prosedur yang jelas sangat vital keberadaannya dalam sistem pengendalian internal sebagai implementasi nyata atas pelaksanaan pengawasan kegiatan operasional dan dalam pengamanan kekayaan Perseroan. Sistem pengendalian internal juga diharapkan dapat secara efektif melaksanakan fungsi pengendalian juga di saat bersamaan meminimalisasi risiko yang mungkin timbul.

Namun demikian, Perseroan sadar betul bahwa penerapan sistem pengendalian internal tidak serta merta menjamin hilangnya risiko penyelewengan maupun risiko lainnya secara keseluruhan. Oleh karena itu, Perseroan berkomitmen untuk senantiasa meningkatkan kinerja sistem pengendalian internal untuk meningkatkan kinerja Perseroan.

Efektivitas Sistem Pengendalian Internal

Sepanjang pelaksanaannya pada tahun 2020, sistem pengendalian internal terbukti mampu mendukung kualitas dari penerapan nilai-nilai tata kelola perusahaan dengan berjalannya Perseroan dengan efektif dan efisien. Ke depannya Perseroan secara rutin akan mengkaji dan terus meningkatkan efektivitas sistem pengendalian internal.

SISTEM MANAJEMEN RISIKO

RISK MANAGEMENT SYSTEM

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

Perseroan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Implementation of Internal Audit Unit Duties in 2020

The Internal Audit Unit consistently made efforts to realize sustainable growth through internal control in all aspects of the Company's operations. In 2020, as a form of responsibility in carrying out the assigned duties and responsibilities, the Internal Audit Unit ensured that the Company's business activities were in line with the principles of good corporate management. As proof of the excellent performance, the Internal Audit Unit successfully completed studies preparation in accordance with the circumstances and challenges the Company faced.

Internal Control System

Clear policies and procedures are vital in the internal control system as a direct implementation of operational activities supervision and as the safeguard of the Company's assets. The internal control system is also expected to effectively carry out the control function while minimizing the risks that may arise.

However, the Company is well aware that the internal control system implementation does not necessarily mean that the risk of fraud or other risks to be wholly eradicated. Therefore, the Company is committed to continuously improving the internal control system execution to improve the Company's performance.

Effectiveness of the Internal Control System

Throughout its implementation in 2020, the internal control system had proven to complement the quality of the values of corporate governance with the Company running both effectively and efficiently. Going forward, the Company will regularly review and continue to improve the effectiveness of the internal control system.

In its daily business activities, the Company faces various risks. The main risks faced by the Company arising from financial instruments are credit risk, market risk (interest rate risk) and liquidity risk. The main function of the Company's risk management is to identify all key risks, measure these risks and manage the risk position in accordance with the Company's policies and risk appetite. The Company regularly reviews its risk management policies and systems to match changes in markets, products and best market practices.

The Company regularly reviews its risk management policies and systems to match changes in markets, products and best market practices.

Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Perseroan secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko kredit, risiko suku bunga, dan risiko likuiditas.

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

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

Perseroan melakukan hubungan usaha dengan pihak-pihak yang diakui dan kredibel. Perseroan 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, Perseroan menempatkan kas pada institusi keuangan yang terpercaya.

2. Risiko Pasar
Risiko terhadap tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari instrumen keuangan yang berfluktuasi karena perubahan tingkat suku bunga pasar. Eksposur Perseroan yang terpengaruh tingkat suku bunga terutama terkait pada bank dan utang bank jangka panjang dan utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga.

Perseroan memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Perseroan secara tepat waktu. Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan swap suku bunga saat ini.

3. Rasio Likuiditas
Risiko likuiditas adalah risiko dimana Perseroan 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.

The Board of Directors is in charge of determining the basic principles of the Company's overall risk management policies as well as policies in certain areas such as credit risk, interest rate risk and liquidity risk.

1. Credit Risk
Credit risk is the risk where a third party will not fulfill its obligation under a financial instrument or customer contract, resulting in a financial loss. The Company is exposed to credit risk from operating activities and from financing activities, including bank deposits and other financial instruments.

Credit risk also came from bank saving and finance institution. To mitigate credit risk, the Company placed cash in trusted financial institution.

The Company engages in business relations with recognized and credible parties. The Company has a policy that all customers who wish to trade on credit terms must go through a credit verification procedure. In addition, receivables are monitored on an ongoing basis to reduce the risk of impairment of receivables.

Credit risk also arises from deposits in banks and financial institutions. To mitigate credit risk, the Company places cash with trusted financial institutions.

2. Market Risk
Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Company's exposure to interest rates relates primarily to banks and long-term bank loans and other long-term third-party loans.

The Company closely monitors fluctuations in market interest rates and market expectations so that it can take steps that are most profitable to the Company in a timely manner. Management does not consider it necessary to swap interest rates at this time.

3. Liquidity Risk
Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its liabilities at maturity. Management performs strict evaluation and supervision of cash-in and cash-out to ensure that funds are available to meet the payment needs of maturing liabilities. In general, the required funds for settlement of short-term and long-term liabilities that are due are obtained from sales to customers.

PERKARA PENTING

LITIGATION

Pada tahun 2020, tidak ada perkara atau gugatan perdata maupun pidana yang melibatkan Perseroan, Direksi maupun Dewan Komisaris Perseroan yang secara material dapat mempengaruhi kondisi keuangan Perseroan.

In 2020, there were no civil or criminal cases or lawsuits involving the Company, the Directors or the Board of Commissioners of the Company which could materially affect the Company's financial condition.

SANKSI ADMINISTRATIF

ADMINISTRATIVE SANCTIONS

Sepanjang tahun 2020, tidak ada sanksi administratif yang diberikan Otoritas Jasa Keuangan kepada Perseroan.

Throughout 2020, there were no administrative sanctions imposed by the Financial Services Authority on companies.

KEWAJIBAN MEMILIKI KEBIJAKAN MENGENAI INFORMASI KEPEMILIKAN SAHAM

OBLIGATION IN OWNING A POLICY ON THE SHARES OWNERSHIP INFORMATION

Perseroan mengharuskan anggota Direksi atau anggota Dewan Komisaris membuka informasi mengenai kepemilikan saham dan setiap perubahan kepemilikan saham Perseroan paling lambat 3 hari kerja setelah terjadinya kepemilikan atau perubahan kepemilikan atas saham tersebut.

The Company requires members of the Board of Directors or members of the Board of Commissioners to disclose information about share ownership and any changes in the ownership of the Company's shares no later than 3 working days after the ownership or change in ownership of the shares.

PROGRAM KEPEMILIKAN SAHAM OLEH PEGAWAI DAN DIREKSI

SHARES OWNERSHIP PROGRAM

Pada tahun 2020, belum terdapat kajian terkait program kepemilikan saham oleh pegawai dan Direksi.

In 2020, there were no discussion related to the share ownership program by employees and Directors.

BUDAYA PERUSAHAAN

CORPORATE CULTURE

Perseroan tidak secara khusus memiliki Budaya Perusahaan. Namun, nilai-nilai perusahaan dan Kode Etik Perusahaan dianggap telah mencakup dan cukup jelas mengatur etika usaha dan komunikasi di dalam lingkungan Perseroan.

The Company does not specifically have a Corporate Culture. However, the company's values and the Company's Code of Ethics are considered to have included and quite clearly regulates business ethics and communication within the Company.

KODE ETIK PERUSAHAAN

CODE OF CONDUCTS

Perseroan memiliki Kode Etik yang bertujuan untuk meningkatkan kepercayaan pemegang saham kepada Perseroan. Di dalam Kode Etik tersebut terkandung upaya untuk membangun nilai-nilai kepercayaan, profesionalisme, dan integritas; meningkatkan perilaku disiplin, bertanggungjawab, cepat tanggap, berinisiatif, ahli di bidangnya, mampu bekerjasama, peka, peduli untuk kebaikan, dan tidak menyalahgunakan jabatan.

The Company has a Code of Conducts that aims to increase shareholder confidence in the Company. The Company's Code of Conducts contains efforts to build the values of trust, professionalism and integrity; improve disciplinary, responsibility, responsiveness, initiative, expertise, cooperation, sensitivity, caring for the good, and not abusing the position. The following are the key points regarding the Company Code of Conducts:

Berikut adalah poin-poin pokok terkait Kode Etik Perusahaan:

Below are main points related to the Company Code of Conducts:

1. Menaati Peraturan Internal PT Pakuan Tbk., Peraturan Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan dan Perundang-undangan lain yang berlaku.
2. Menolak suap dan korupsi.
3. Menghindari kompromi karena hadiah dan hiburan.
4. Speak Up.
5. Mencegah Pencucian Uang dan Fraud.
6. Menghindari Konflik Kepentingan.
7. Tidak melakukan transaksi ketika memiliki informasi orang dalam.
8. Tidak melakukan mis-sell atau misrepresent Produk dan Jasa PT Pakuan Tbk..
9. Cepat tanggap dalam handle laporan dan keluhan pelanggan.
10. Menjaga dan melindungi rahasia informasi dan data.
11. Memperlakukan karyawan secara adil.
12. Terbuka dan Jujur kepada regulator.
13. Sikap dan Perilaku.
14. Menggunakan peralatan dan fasilitas PT Pakuan Tbk. dengan bertanggung jawab.
15. Aktivitas Berpolitik.

1. Comply with regulations made by PT Pakuan Tbk., The Capital Market, Financial Services Authority and other regulations and legislation in force.
2. Refuse bribery and corruption.
3. Avoid compromise because of gifts and entertainment.
4. Speak Up.
5. Prevent Money Laundering and Fraud.
6. Avoid Conflicts of Interest.
7. Do not make transactions when having inside information.
8. Do not mis-sell or misrepresent Products and Services of PT Pakuan Tbk.
9. Quick response in handling customer reports and complaints.
10. Maintain and protect confidential information and data.
11. Treat employees fairly.
12. Be open and honest with regulators.
13. Maintain good Behavior.
14. Use the equipment and facilities of PT Pakuan Tbk. responsibly.
15. Activity in politics.

Kegiatan sosialisasi Kode Etik Perusahaan telah disampaikan kepada seluruh jajaran Perusahaan yang terdiri dari Dewan Komisaris, Direksi, serta seluruh karyawan Perusahaan melalui:

The socialization of the Company's Code of Ethics was conveyed to all levels of the Company consisting of the Board of Commissioners, Directors, and all Company employees through:

1. Email administrator yang dikirimkan kepada semua karyawan.
2. Pada saat penandatanganan surat perjanjian kerja yang dilakukan antara karyawan dengan manajemen perusahaan.
3. Pembuatan buku panduan.

1. Email administrator sent to all employees.
2. On the signing of the employment agreement between the employee and company management.
3. Provision of handbook.

Sebagai upaya penerapan Kode Etik, Perseroan menciptakan sebuah mekanisme pelaporan yang bisa digunakan karyawan untuk melaporkan dugaan pelanggaran kode etik kepada atasan. Dugaan pelanggaran tersebut akan diproses lebih lanjut jika disertai dengan data dan/atau bukti-bukti yang memadai. Sanksi akan diberikan kepada setiap pelanggaran kode etik berdasarkan peraturan yang ada. Kode Etik Perusahaan diterapkan bagi seluruh jajaran staf, anggota Direksi hingga anggota Dewan Komisaris Perseroan.

In order to implement the Code of Ethics, the Company created a reporting mechanism that employees can use to report alleged violations of the code of ethics to their superiors. Alleged violations will be further processed if accompanied by adequate data and/or evidence. Sanctions will be given to every violation of the code of ethics based on existing regulations. The Company's Code of Ethics is applied to all levels of staff, members of the Board of Directors to members of the Company's Board of Commissioners.

SISTEM PELAPORAN PELANGGARAN

WHISTLEBLOWING SYSTEM

Setiap karyawan yang mengetahui adanya pelanggaran terhadap Kode Etik dan Perilaku, diwajibkan menyampaikan informasi tersebut dengan cara memberikan laporan yang disertai bukti-bukti kepada atasan ataupun Unit/Satuan kerja yang telah ditunjuk. Prosedur Whistleblowing System adalah sebagai berikut:

1. Karyawan berhak melaporkan pelanggaran serta mendiskusikannya dengan atasan maupun Unit/Satuan Kerja yang telah ditentukan.
2. Perseroan wajib merahasiakan identitas pelapor dan isi laporan, serta melindungi pelapor dan pihak manapun yang ikut membantu melindungi proses penyelidikan pelanggaran dari kemungkinan-kemungkinan aksi pembalasan oleh berbagai pihak terkait pelaporan tersebut.
3. Perlindungan yang diberikan oleh Perseroan meliputi perlindungan hukum jika diperlukan.
4. Perseroan akan menindaklanjuti setiap pelaporan pelanggaran yang disertai dengan bukti awal yang mencukupi.
5. Karyawan yang terbukti melakukan pelanggaran berhak memberikan penjelasan dan melakukan pembelaan atas pelanggaran yang dituduhkan kepadanya sebelum diberikan hukuman berdasarkan kebijakan Perseroan.
6. Penjatuhan hukuman dilaksanakan oleh Direksi dengan mempertimbangkan saran dari Kepala Pengawasan Internal (sebagai koordinator investigasi) dan atasan langsung karyawan.

Perlindungan Bagi Pelapor

Perseroan memberikan jaminan perlindungan kepada setiap pelapor dengan merahasiakan identitas pelapor (nama, alamat, nomor telepon, email dan unit kerja). Selain itu, pelapor diperbolehkan untuk tidak mencantumkan identitasnya (anonim).

Penanganan dan Pihak Pengelola Pengaduan

Unit Audit Internal memiliki tugas untuk mengelola pengaduan/laporan yang diterima oleh Perseroan, baik secara langsung maupun melalui email, yang selanjutnya ditindaklanjuti dan jika diperlukan akan dilakukan investigasi lebih lanjut.

Hasil Laporan Pengaduan Pelanggaran 2020

Tidak ada laporan pengaduan pelanggaran yang diterima Perseroan pada tahun 2020.

Every employee who is aware of a violation of the Code of Ethics and Conduct is required to submit the information by providing a report accompanied by evidence to the supervisor or designated Work Unit. The Whistleblowing System procedure is as follows:

1. Employees have the right to report violations and discuss them with superiors or predetermined Work Units.
2. The Company is required to keep the identity of the reporter and the contents of the report confidential, and protect the reporter and any parties who help protect the process of investigating violations from possible reprisals by various parties related to the reporting.
3. Protection provided by the Company includes legal protection if needed.
4. The company will follow up on any violation reports that are accompanied by sufficient initial evidence.
5. Employees who are proven to have committed violations have the right to explain and defend themselves before being sentenced based on Company policy.
6. The sentence is carried out by the Board of Directors by considering the advice of the Head of Internal Audit Unit (as the investigation coordinator) and the employee's direct supervisor.

Protection to Informer

The Company ensures the provisions protection of every reporter by keeping his or her identity confidential (name, address, telephone number, e-mail and work unit). In addition, the reporter is allowed to not mention his identity (anonymous).

Processing and Management of Complaint Party

The Internal Audit Unit has the duty to manage complaints/reports the Company received both direct and through email, which are then followed up and if necessary further investigations will be carried out.

The Result of Whistleblowing System in 2020

There were no reports of complaints of violations received by the Company in 2020.

PRINSIP DAN REKOMENDASI TATA KELOLA

GOOD CORPORATE GOVERNANCE PRINCIPALS & RECOMENDATION

HUBUNGAN PERUSAHAAN DENGAN PEMEGANG SAHAM DALAM MENJAMIN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM.

THE RELATIONSHIPS BETWEEN THE COMPANY WITH SHAREHOLDERS IN ENSURING THE RIGHTS OF SHAREHOLDERS.

Meningkatkan Nilai Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)
Increased the Value of Shareholders General Meeting (SGM) Implementation

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Perusahaan memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (voting) baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi, dan kepentingan pemegang saham. The Company had methods or technical procedures for poll (voting), either open or closed that promoted the independence and the interests of shareholders.	√

Meningkatkan Kualitas Komunikasi Perusahaan dengan Pemegang Saham atau Investor
Improved the Quality of Company Communications with Shareholders or investors

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Perusahaan memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor. The Company had methods or a policy of communication with shareholders or investors.	√
Perusahaan mengungkapkan kebijakan komunikasi Perusahaan dengan pemegang saham atau investor dalam Situs Web. The Company revealed its communication policy with shareholders or investors in website.	√
Seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perusahaan hadir dalam RUPS Tahunan. All members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company should be present at the Annual GMS.	√
Ringkasan risalah RUPS tersedia dalam Situs Web Perusahaan paling sedikit selama 1 (satu) tahun. Minutes of meeting of the GMS were available in the website of the Company for at least one (1) year.	√

FUNGSI DAN PERAN DEWAN KOMISARIS

THE FUNCTIONS AND ROLES OF THE BOC

Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Dewan Komisaris.
Strengthened the Membership and compositions of the Board of Commissioners.

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi Perusahaan. Determined the number of members of the Board of Commissioners considered the condition of the Company.	√
Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. Determined the composition of the Board of Commissioners with the consideration to the diversity of skills, knowledge and experience required.	√

Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris
Improved the Quality of Duties and Responsibilities of the Board of Commissioners

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris. BOC policy assessment (self-assessment) to assess the performance of the Board of Commissioners.	√
Kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan. Policy assessment (self-assessment) to assess the performance of the Board of Commissioners, disclosed through the Annual Report of the Company.	√
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. BOC had a policy related to the resignation of members of the Board of Commissioners when involved in financial crimes.	√
Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses Nominasi anggota Direksi. BOC or committee that ran the Nomination and Remuneration function developed succession policies in the process of Directors members Nomination.	√

FUNGSI DAN PERAN DIREKSI

FUNCTIONS AND ROLE OF THE BOARD OF DIRECTORS

Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi

Strengthened Membership and composition of the Board of Directors

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan serta efektifitas dalam pengambilan keputusan. Determined the number of Board of Directors members considering the condition of the Company and effectiveness in decision making.	√
Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan, keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. Determined the composition of the Board of Directors members regarding the diversity of skills, knowledge and experience required.	√
Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi. Members of the Board of Directors were in charge in accounting or financial expertise and / or knowledge in the field of accounting.	√

Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi

Improved the Quality of Duties and Responsibilities of Directors

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Direksi. The Company had a communication policy with shareholders or investors.	√
Kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Direksi diungkapkan melalui laporan tahunan Perusahaan. Policy assessment (self-assessment) to assess the performance of the Board of Directors expressed through the annual report of the Company.	√
Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. Directors had policies related to the resignation of the Board of Directors members if they were involved in financial crimes.	√

PARTISIPASI PEMANGKU KEPENTINGAN

PARTICIPATION OF STAKEHOLDERS

Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan

Increased Aspects of Corporate Governance through Stakeholder Participation

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Perusahaan memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya insider trading. The Company had a policy to prevent insider trading.	√
Perusahaan memiliki kebijakan anti korupsi dan anti fraud. The Company had a policy of anti-corruption and anti-fraud.	√
Perusahaan memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor. The Company had a policy of selection and upgrades supplier or vendor.	√
Perusahaan memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditur. The Company had a policy on the fulfillment of the rights of creditors.	√
Perusahaan memiliki kebijakan sistem whistleblowing. The Company had a policy of whistleblowing systems.	√
Perusahaan memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan karyawan. The Company had a policy of long-term incentives for directors and employees.	√

KETERBUKAAN INFORMASI

INFORMATION DISCLOSURE

Meningkatkan Pelaksanaan Keterbukaan Informasi.

Improved the Implementation of Information Disclosure.

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Perusahaan memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain Situs Web sebagai media keterbukaan informasi. The Company utilized the use of information technology more widely besides Website as a media openness of The Company.	√
Laporan Tahunan Perusahaan mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan melalui pemegang saham utama dan pengendali. Annual Report had disclosed the ultimate beneficiary owners in the ownership of Company shares at least 5% (five percent), in addition to the disclosure of the final beneficial owner in the Company's ownership through the main shareholder and controller.	√

Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

Improved the Quality of Duties and Responsibilities of the Board of Commissioners

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris. BOC policy assessment (self-assessment) to assess the performance of the Board of Commissioners.	√
Kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan. Policy assessment (self-assessment) to assess the performance of the Board of Commissioners, disclosed through the Annual Report of the Company.	√
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. BOC had a policy related to the resignation of members of the Board of Commissioners when involved in financial crimes.	√
Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses Nominasi anggota Direksi. BOC or committee that ran the Nomination and Remuneration function developed succession policies in the process of Directors members Nomination.	√

FUNGSI DAN PERAN DIREKSI

FUNCTIONS AND ROLE OF THE BOARD OF DIRECTORS

Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi

Strengthened Membership and composition of the Board of Directors

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan serta efektifitas dalam pengambilan keputusan. Determined the number of Board of Directors members considering the condition of the Company and effectiveness in decision making.	√
Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan, keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. Determined the composition of the Board of Directors members regarding the diversity of skills, knowledge and experience required.	√
Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi. Members of the Board of Directors were in charge in accounting or financial expertise and / or knowledge in the field of accounting.	√

Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi
Improved the Quality of Duties and Responsibilities of Directors

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Direksi. The Company had a communication policy with shareholders or investors.	√
Kebijakan penilaian sendiri (self assessment) untuk menilai kinerja Direksi diungkapkan melalui laporan tahunan Perusahaan. Policy assessment (self-assessment) to assess the performance of the Board of Directors expressed through the annual report of the Company.	√
Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. Directors had policies related to the resignation of the Board of Directors members if they were involved in financial crimes.	√

PARTISIPASI PEMANGKU KEPENTINGAN
PARTICIPATION OF STAKEHOLDERS

Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan
Increased Aspects of Corporate Governance through Stakeholder Participation

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Perusahaan memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya insider trading. The Company had a policy to prevent insider trading.	√
Perusahaan memiliki kebijakan anti korupsi dan anti fraud. The Company had a policy of anti-corruption and anti-fraud.	√
Perusahaan memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor. The Company had a policy of selection and upgrades supplier or vendor.	√
Perusahaan memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditor. The Company had a policy on the fulfillment of the rights of creditors.	√
Perusahaan memiliki kebijakan sistem whistleblowing. The Company had a policy of whistleblowing systems.	√
Perusahaan memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan karyawan. The Company had a policy of long-term incentives for directors and employees.	√

KETERBUKAAN INFORMASI
INFORMATION DISCLOSURE

Meningkatkan Pelaksanaan Keterbukaan Informasi
Improved the Implementation of Information Disclosure

Rekomendasi / Recommendation	Kepatuhan / Compliance
Perusahaan memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain Situs Web sebagai media keterbukaan informasi. The Company utilized the use of information technology more widely besides Website as a media openness of The Company.	√
Laporan Tahunan Perusahaan mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan melalui pemegang saham utama dan pengendali. Annual Report had disclosed the ultimate beneficiary owners in the ownership of Company shares at least 5% (five percent), in addition to the disclosure of the final beneficial owner in the Company's ownership through the main shareholder and controller.	√



06

**TANGGUNG JAWAB
SOSIAL PERUSAHAAN**
CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY



Tanggung jawab sosial merupakan komitmen Perseroan untuk berperan serta dalam pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat bagi komunitas setempat, maupun masyarakat pada umumnya. Perseroan secara konsisten melakukan beberapa kegiatan dan program yang berkaitan dengan aspek lingkungan hidup, ketenagakerjaan, sosial kemasyarakatan, serta tanggung jawab barang dan jasa.

Aspek Lingkungan Hidup

Aspek lingkungan hidup menjadi salah satu fokus utama Perseroan demi menjaga stabilitas lingkungan dan kelangsungan hidup, Perseroan selalu memperhatikan dan melakukan kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan pemeliharaan ruang hijau, sistem pengaturan udara di dalam gedung, dan daur ulang limbah dan sampah.

Aspek Pengembangan Sosial dan Kemasyarakatan

Dalam aspek tanggung jawab sosial kemasyarakatan, Perseroan berpendapat bahwa masyarakat merupakan pondasi penting terhadap perkembangan Perseroan. Maka dari itu, peran serta masyarakat merupakan hal yang tidak dapat terpisahkan oleh Perseroan. Dengan itu, dalam berbagai kegiatan CSR yang berkaitan dengan sosial budaya masyarakat, Perseroan memberikan perhatian yang sangat besar terhadap pengembangan sosial kemasyarakatan. Pelaksanaan pengembangan sosial kemasyarakatan, Perseroan memberikan program-program yang bersifat memberdayakan dan memberikan manfaat bagi masyarakat di lingkungan Perseroan berkegiatan. Terutama para pelaku usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) serta masyarakat yang masuk dalam kategori ekonomi menengah kebawah.

Aspek Tanggung Jawab Barang dan Jasa

Kepentingan konsumen dan kepuasan konsumen merupakan kewajiban Perseroan untuk senantiasa menjaga. Maka dari itu, Perseroan berkomitmen untuk melakukan peningkatan kualitas pelayanan dan selalu melakukan evaluasi agar komitmen tersebut bisa tercapai. Dengan itu, Perseroan senantiasa menjaga reputasi dengan mengokohkan komitmen untuk kesempurnaan pelayanan.

Untuk meningkatkan kepercayaan serta memperoleh masukan atas kualitas pelayanan serta menanggapi beberapa keluhan dari beberapa pelanggan, Perseroan mencoba untuk selalu menanggapi beberapa masukan dan keluhan dari pelanggan serta terus menjaga hubungan baik dengan pelanggan agar dapat menjaga dan meningkatkan kinerja Perseroan secara maksimal. Perseroan menerapkan prosedur protokol kesehatan dalam suasana pandemi COVID-19. Perseroan menerapkan protokol kesehatan demi menjaga lingkungan yang sehat dan terhindar dari paparan virus COVID-19.

Corporate Social Responsibility is the Company's commitment to participate in sustainable economic development in order to improve the quality of life and the environment that benefits the local community and society in general. The company consistently carries out activities and programs related to environmental, labor, social and community aspects, as well as responsibility for goods and services.

Environmental Aspects

The environmental aspect is one of the main focuses of the company in order to maintain environmental stability and sustainability. The Company always pays attention to and carries out activities related to the maintenance of green spaces, air management systems in buildings, and recycling of waste and garbage.

Social and Community Development Aspects

In the aspect of social responsibility, the Company believes that society is an important foundation for the development of the company. Community participation is an integral part of the company. Therefore, in its CSR activities related to the socio-culture of the community, the Company pays great attention to social development. In implementing community social development, the company provides programs that empower and provide benefits to the community where the Company conducts its activities, especially for micro, small and medium enterprises (MSMEs) and people who fall into the middle to lower economic category.

Aspects of Liability for Goods and Services

The interests of consumers and customer satisfaction are the company's obligations to always maintain. Therefore, the Company is committed to improving service quality and always evaluating so that this commitment can be achieved. For that reason, the Company continues to maintain its reputation by strengthening its commitment to service excellence.

To increase trust and obtain input on service quality as well as respond to several complaints from customers, the Company tries to always respond to input and complaints from customers and continues to maintain good relationships with customers in order to maintain and improve the Company's optimal performance. The company implements health protocol procedures during the COVID-19 pandemic to maintain a healthy environment and avoid exposure to the COVID-19 virus.

Aspek Praktik Ketenagakerjaan, Kesehatan, dan Keselamatan Kerja

Aspek ketenagakerjaan, kesehatan dan keselamatan kerja merupakan pondasi utama yang harus tetap terjaga bagi Perseroan. Maka dari itu, Perseroan berkomitmen untuk selalu memberikan hal-hal yang positif dan menunjang sumber daya manusia tersebut memiliki fasilitas-fasilitas dan hak-hak mereka yang berkualitas baik dan memadai. Prosedur keselamatan kerja, merupakan komitmen Perseroan untuk menyediakan sarana dan fasilitas keselamatan kerja yang terpelihara. Oleh karena itu, Perseroan senantiasa menerapkan prosedur keselamatan di lapangan serta melakukan pengawasan sehingga Perseroan berhasil mencatatkan tingkat kecelakaan kerja yang tergolong rendah. Perseroan mengadakan dan mengikutsertakan karyawan dalam berbagai program pelatihan yang bertujuan untuk mengembangkan kompetensi dan kualitas karyawannya. Oleh karena itu, diharapkan manajemen sumber daya manusia dapat memiliki kompetensi yang unggul. Dalam keadaan pandemi COVID-19 Perseroan menjalankan kegiatan usaha dengan menerapkan protokol kesehatan yang ketat seperti menjaga jarak, menggunakan masker, mencuci tangan dan melakukan PCR test dan Swab antigen test secara rutin agar lingkungan kerja dalam kondisi aman, nyaman dan terhindar dari virus COVID-19.

Aspects of Labor Practices, Health, and Occupational Safety

Aspects of labor practices, occupational health and safety are the main foundations that must be maintained for the Company. The Company is committed to providing positive things and supporting human resources to have good quality and adequate facilities. When it comes to work safety procedures, the Company is committed to providing well-maintained work safety facilities. The Company always implements safety procedures in the field and carries out supervision. As a result, the Company has managed to record a low level of work accidents. The Company holds and engages employees in various training programs aimed at developing their competence and quality. With that, It is expected that human resource management can have superior competencies. In the COVID-19 pandemic situation, the Company carries out business activities by implementing strict health protocols such as maintaining distance, wearing masks, washing hands and carrying out PCR tests and Swab antigen tests regularly so that the work environment is safe, comfortable and protected from the COVID-19 virus.



PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN TAHUNAN 2020

STATEMENT OF BOARD OF COMMISSIONERS AND DIRECTORS RESPONSIBILITY FOR
THE 2020 ANNUAL REPORT

Kami menyatakan bahwa semua informasi yang terdapat dalam Laporan Tahunan PT Pakuan Tbk tahun 2020 telah dibuat dengan lengkap serta bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi laporan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Depok, Juni 2021

We hereby state that all of the contained information herein has been fully disclosed in this 2020 Annual Report of PT Pakuan Tbk and that we are fully responsible for the accountability of the content.

The declaration has been made truthfully.

Depok, June 2021

DEWAN KOMISARIS BOARD OF COMMISSIONERS



YOSHIHIRO KOBİ
KOMISARIS UTAMA
PRESIDENT COMMISSIONER



MUHAMMAD YUNAN HELMI
KOMISARIS
COMMISSIONER



AGUS RAJANI PANJAITAN
KOMISARIS INDEPENDEN
INDEPENDENT COMMISSIONER

DIREKSI BOARD OF DIRECTORS



JOHAN YUDHYA SANTOSA
DIREKTUR UTAMA
PRESIDENT DIRECTOR

Catatan: Pada tanggal 4 Februari 2021, Bapak Timothy Eugene Alamsyah telah mengajukan pengunduran diri dari posisinya sebagai Wakil Direktur Utama PT Pakuan Tbk. Keterbukaan Informasi Publik telah dilaksanakan berdasarkan surat nomor 010/II/PAK/2021 perihal Laporan Informasi atau Fakta Material Perubahan Anggota Direksi dan/atau Anggota Dewan Komisaris pada tanggal 6 Februari 2021. Untuk memenuhi ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada tanggal 3 Mei 2021 Perseroan telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk menerima pengunduran diri dari Bapak Timothy Eugene Alamsyah (*acquit et de charge*) dan mengangkat pengurus baru sebagai pengganti.

Notes: On February 4, 2021, Mr. Timothy Eugene Alamsyah had filed his resignation as Vice President Director of PT Pakuan Tbk. Public information disclosure had been conducted based on letter number 010/II/PAK/2021 regarding Reports on Information or Material Facts on changes of The Members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners dated on February 6, 2021. To comply with the prevailing laws and regulations on May 3, 2021, the Company has held an Extraordinary General Meeting of Shareholders to accept the resignation of Mr. Timothy Eugene Alamsyah (*acquit et de charge*) and appoint a new management as his replacement.

PT PAKUAN Tbk

**LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2020 SERTA
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

PT PAKUAN Tbk
LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2020 SERTA
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan.....	1-2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3
Laporan Perubahan Ekuitas - Neto	4
Laporan Arus Kas	5
Catatan atas Laporan Keuangan	6-63

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00537/2.1051/AU.1/03/1029-3/1/IV/2021

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT PAKUAN Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Pakuan Tbk yang terdiri atas laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas - neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan 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 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. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Pakuan Tbk tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan, dan arus kasnya 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 31 atas laporan keuangan 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 2020. Selain itu, PT Pakuan Tbk juga mengalami kekurangan dalam arus kas operasinya untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020. Rencana manajemen untuk mengatasi kondisi tersebut juga telah diungkapkan pada Catatan 31 atas laporan keuangan. Laporan keuangan tidak mencakup penyesuaian yang berasal dari kondisi tersebut.

KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHJO & REKAN

Juninho Widjaja, CPA
Izin Akuntan Publik AP.1029

29 April 2021

PT PAKUAN Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 DESEMBER 2020
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	2d,4,27	1.798.704.660	2.994.016.377
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2d,5,27	4.484.475.000	9.328.812.000
Beban dibayar di muka	2e	-	31.854.783
Uang muka kontraktor	6,26	136.425.032.500	110.000.000.000
Total Aset Lancar		142.708.212.160	122.354.683.160
ASET TIDAK LANCAR			
Aset real estat	2g,8,26	51.424.538.954	30.727.540.455
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp38.825.934.487 pada tahun 2020 dan Rp36.191.831.923 pada tahun 2019	2h,2j,9,22,23	28.149.424.390	30.186.192.954
Aset tak berwujud - setelah dikurangi Akumulasi amortisasi sebesar pada Rp10.550.866.388 tahun 2020 dan Rp6.932.735.601 pada tahun 2019	2i,2j,10,23	97.986.749.144	101.579.647.703
Aset pajak tangguhan	2n,14c	267.033.311	28.454.315
Total Aset Tidak Lancar		177.827.745.799	162.521.835.427
TOTAL ASET		320.535.957.959	284.876.518.587

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

PT PAKUAN Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha - pihak ketiga	2d,11,27	2.765.556.622	-
Utang lain-lain - pihak ketiga	2d,12,27	11.699.516.667	-
Utang titipan konsumen	2d,13,27	4.133.200.000	-
Beban akrual	2d,27	218.370.435	154.171.996
Utang pajak	2n,14a	7.943.313.919	8.633.085.583
Pendapatan diterima di muka			
- pihak berelasi	2f,7b,15	-	3.750.000.000
Utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2d,16,27	54.000.000.000	17.000.000.000
Total Liabilitas Jangka Pendek		80.759.957.643	29.537.257.579
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang usaha - pihak ketiga	2d,11,27	-	41.121.850
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2d,16,27	124.000.000.000	178.000.000.000
Utang pembelian aset tetap			
- pihak ketiga	2d,27	-	190.631.247
Utang lain-lain - pihak berelasi	2d,2f,7d,27	-	156.645.000
Utang lain-lain jangka panjang			
- pihak ketiga	2d,17,27	-	9.438.325.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2k,18,23	1.335.166.555	113.817.260
Total Liabilitas Jangka Panjang		125.335.166.555	187.940.540.357
TOTAL LIABILITAS		206.095.124.198	217.477.797.936
EKUITAS - NETO			
Modal saham - nilai nominal			
Rp100 per saham pada tahun 2020 dan Rp100.000 per saham pada tahun 2019			
Modal dasar - 3.600.000.000 saham pada tahun 2020 dan 1.000.000 saham pada tahun 2019			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 1.210.000.000 saham pada tahun 2020 dan 500.000 pada tahun 2019	19	121.000.000.000	50.000.000.000
Tambahan modal disetor	20	5.875.031.250	-
Saldo laba (defisit)		(12.434.197.489)	17.398.720.651
TOTAL EKUITAS - NETO		114.440.833.761	67.398.720.651
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO		320.535.957.959	284.876.518.587

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

PT PAKUAN Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
PENDAPATAN	2m,21	11.153.312.740	6.885.289.816
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2m,22	6.658.444.305	6.502.318.845
LABA KOTOR		4.494.868.435	382.970.971
Beban umum dan administrasi	2m,9,10, 18,23	13.735.448.882	15.478.148.218
RUGI OPERASI		(9.240.580.447)	(15.095.177.247)
Beban bunga	16	(22.164.703.735)	(7.672.465.284)
Beban provisi pinjaman bank		(1.880.000.000)	(2.332.000.000)
Pendapatan jasa manajemen	2f,7b,15	3.750.000.000	1.250.000.000
Lain-lain - bersih		185.094.156	3.833.856
RUGI SEBELUM MANFAAT PAJAK TANGGUHAN		(29.350.190.026)	(23.845.808.675)
MANFAAT PAJAK TANGGUHAN	2n,14b,14c	94.317.574	10.907.895
RUGI TAHUN BERJALAN		(29.255.872.452)	(23.834.900.780)
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode selanjutnya:			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	18	(721.307.111)	33.314.320
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait	14c	144.261.422	(8.328.580)
Penghasilan (rugi) komprehensif lain - setelah pajak		(577.045.689)	24.985.740
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF		(29.832.918.141)	(23.809.915.040)
RUGI PER SAHAM	2p,24	(25,45)	(47,67)

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

PT PAKUAN Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

<u>Catatan</u>	<u>Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh</u>	<u>Tambahan Modal disetor</u>	<u>Saldo Laba (Defisit)</u>	<u>Total Ekuitas - Neto</u>
Saldo 1 Januari 2019	50.000.000.000	-	41.208.635.691	91.208.635.691
Rugi tahun berjalan	-	-	(23.834.900.780)	(23.834.900.780)
Penghasilan komprehensif lain	-	-	24.985.740	24.985.740
Saldo 31 Desember 2019	50.000.000.000	-	17.398.720.651	67.398.720.651
Setoran modal	19 43.500.000.000	-	-	43.500.000.000
Agio saham Penawaran Umum Perdana Saham	19,20 27.500.000.000	5.875.031.250	-	33.375.031.250
Rugi tahun berjalan	-	-	(29.255.872.452)	(29.255.872.452)
Rugi komprehensif lain	-	-	(577.045.689)	(577.045.689)
Saldo 31 Desember 2020	121.000.000.000	5.875.031.250	(12.434.197.490)	114.440.833.760

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

PT PAKUAN Tbk
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2020
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		15.286.512.740	6.885.289.816
Pembayaran kas kepada:			
Pemasok		(48.557.863.501)	(4.840.341.800)
Karyawan		(3.098.576.164)	(4.376.217.500)
Kegiatan operasional lainnya		(14.482.879.814)	(17.683.856.421)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi		(50.852.806.739)	(20.015.125.905)
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan aset tetap	9	(597.334.000)	(32.145.600)
Perolehan aset takberwujud	10	(25.232.228)	-
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(622.566.228)	(32.145.600)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan setoran modal saham	19	71.000.000.000	-
Penerimaan utang lain-lain - pihak berelasi	7a	11.214.950.000	156.645.000
Peningkatan tambahan modal disetor	20	5.875.031.250	-
Pembayaran utang bank	16	(17.000.000.000)	(5.000.000.000)
Pembayaran utang lain-lain - pihak berelasi	7a	(11.371.595.000)	-
Pembayaran utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	17	(9.438.325.000)	(225.000.000.000)
Penerimaan utang bank	16	-	200.000.000.000
Penerimaan piutang lain-lain - pihak berelasi		-	26.536.400.000
Penerimaan utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	17	-	25.962.895.000
Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan		50.280.061.250	22.655.940.000
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN BANK		(1.195.311.717)	2.608.668.495
KAS DAN BANK AWAL TAHUN		2.994.016.377	385.347.882
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	4	1.798.704.660	2.994.016.377

Informasi tambahan untuk laporan arus kas disajikan dalam dalam Catatan 30

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

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 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 (Perusahaan) 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 Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan, maksud dan tujuan serta kegiatan Perusahaan adalah dalam bidang penyediaan akomodasi, real estat, aktivitas olahraga dan rekreasi lainnya, dan konstruksi.

Perusahaan berkedudukan di Jl. Raya Mughtar Sawangan RT 002 / RW 007, Kel. Sawangan, Kec. Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat, 16517.

Saat ini Perusahaan mengoperasikan Sawangan Golf Hotel & Resort yang mengintegrasikan hotel, golf dan restoran, dan kolam renang di daerah Sawangan, Depok, Jawa Barat. Saat ini Perusahaan juga sedang melakukan konstruksi pembangunan hunian rumah dengan nama "Shila" di daerah Sawangan, Depok, Jawa Barat. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1973.

Entitas Induk langsung Perusahaan adalah PT Sawangan Investasi Indonesia, sedangkan Entitas Induk utama Perusahaan adalah PT Wisar Bogor Indonesia yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh Jack Budiman.

b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan 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 Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	: Eddy Firmanto
Komisaris independen	: Rudy Widjaja

Direksi

Direktur Utama	: Ridwan Pranata
Direktur	: Sofyan Kaharu

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

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

Susunan komite audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua	: Agus Rajani Panjaitan
Anggota	: Margini Setianingsih
	Irma Sundari Sulaeman

Pada tanggal 31 Desember 2020, Sekretaris Perusahaan adalah Timothy Eugene Alamsyah.

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, secara keseluruhan masing-masing berjumlah sebesar Rp1.014.651.219 dan Rp268.665.000.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan memiliki masing-masing 67 dan 5 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

c. Penawaran Umum Efek

Pada tanggal 26 Juni 2020, Perusahaan 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. Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 6 Juli 2020.

Pada tanggal 31 Desember 2020, seluruh saham Perusahaan sejumlah 1.210.000.000 saham telah dicatatkan pada BEI.

d. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini, yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 29 Maret 2021.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan PT Pakuan Tbk 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 adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 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 2020.

Laporan keuangan, kecuali untuk laporan arus kas, 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.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

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

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

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

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

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

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

Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan belum diterapkan secara dini oleh Perusahaan. Perusahaan telah mengkaji dampak dari standar dan interpretasi tersebut sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan"

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

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

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

- Amendemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak"

Amandemen ini mengklarifikasi biaya untuk memenuhi suatu kontrak dalam kaitannya dalam menentukan apakah suatu kontrak merupakan kontrak memberatkan.

Amandemen PSAK 57 mengatur bahwa biaya untuk memenuhi kontrak terdiri dari biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak. Biaya yang berhubungan langsung dengan kontrak terdiri dari:

1. Biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut; dan
2. Alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 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)

- Amendemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak" (lanjutan)

Amandemen PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi: Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak" akan berlaku efektif pada 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan.

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

Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 membahas isu yang mungkin mempengaruhi pelaporan keuangan selama reformasi acuan suku bunga, termasuk dampak perubahan arus kas kontraktual atau hubungan lindung nilai yang timbul dari penggantian acuan suku bunga dengan acuan alternatif yang baru. Amendemen ini mengubah persyaratan dalam PSAK 71, "Instrumen Keuangan", PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", PSAK 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", PSAK 62, "Kontrak Asuransi" dan PSAK 73, "Sewa" yang terkait dengan:

- perubahan dasar untuk menentukan arus kas kontraktual dari aset keuangan, liabilitas keuangan dan liabilitas sewa;
- akuntansi lindung nilai; dan
- pengungkapan

Reformasi Acuan Suku Bunga - Tahap 2 hanya berlaku untuk perubahan yang disyaratkan oleh reformasi acuan suku bunga untuk instrumen keuangan dan hubungan lindung nilai. Amendemen tersebut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2021 dengan penerapan dini diperkenankan.

- Amendemen PSAK 73, "Sewa: Konsesi Sewa terkait COVID-19"

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

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

Amandemen PSAK 73, "Sewa: Konsesi Sewa terkait COVID-19" akan berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Juni 2020 dengan penerapan dini diperkenankan.

Perusahaan sedang menganalisa dampak penerapan standar akuntansi dan interpretasi tersebut di atas terhadap laporan keuangan Perusahaan.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Perusahaan menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan 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 menanggukkan 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.

d. Instrumen Keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK 71, "Instrumen Keuangan" efektif mulai 1 Januari 2020. PSAK 71 menggantikan ketentuan PSAK 55 yang terkait dengan pengakuan, klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan, penghentian pengakuan instrumen keuangan, penurunan nilai aset keuangan dan akuntansi lindung nilai.

Amandemen tersebut mengharuskan instrumen utang diukur baik pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI) atau nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL). Klasifikasi instrumen utang, tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan apakah arus kas kontraktual hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga (SPPI). Model bisnis entitas adalah bagaimana entitas mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas dan menciptakan nilai bagi entitas baik dari mengumpulkan arus kas kontraktual, menjual aset keuangan, atau keduanya. Jika instrumen utang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual, diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika juga memenuhi persyaratan SPPI. Instrumen utang yang memenuhi persyaratan SPPI yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual aset dan untuk menjual aset diukur di FVOCI. Aset keuangan diukur pada FVTPL jika tidak memenuhi kriteria FVOCI atau biaya perolehan diamortisasi.

Penerapan PSAK 71 mengakibatkan perubahan pada kebijakan akuntansi dan penyesuaian laporan keuangan. Kebijakan akuntansi yang berhubungan dengan klasifikasi dan pengukuran, dan penurunan aset keuangan telah diubah untuk mematuhi standar ini, PSAK 71 efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020, dan Perusahaan mengadopsi PSAK 71 menggunakan metode retrospektif yang dimodifikasi. Dalam metode ini, angka komparatif tidak disajikan kembali dan dampak keuangan dari adopsi standar diakui dalam laba ditahan sebagai penyesuaian pada tanggal 1 Januari 2020.

Penilaian model bisnis dan apakah aset keuangan memenuhi persyaratan SPPI dibuat pada 1 Januari 2020, dan kemudian diterapkan secara retrospektif pada aset keuangan yang tidak dihentikan pengakuannya sebelum 1 Januari 2020.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Instrumen utang Perusahaan memiliki arus kas kontraktual yang semata-mata merupakan pembayaran pokok dan bunga. Perusahaan memiliki aset keuangan saat ini untuk mengumpulkan arus kas kontraktual, dan karenanya diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika menerapkan PSAK 71.

PSAK 71 mengharuskan semua instrumen ekuitas dilakukan pada FVTPL, kecuali jika entitas memilih pengakuan awal, untuk menyajikan perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain.

PSAK 71 mengharuskan Perusahaan untuk mencatat kerugian kredit ekspektasian (ECL) pada semua aset keuangannya yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI dan jaminan keuangan. Perusahaan sebelumnya mencatat penurunan nilai berdasarkan model kerugian yang terjadi ketika terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Setelah penerapan PSAK 71, Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan menggunakan matriks ketentuan untuk menilai ECL pada semua piutang dagang. Perusahaan telah menilai dan menyimpulkan bahwa ECL untuk piutang usaha yang jatuh tempo dari pihak ketiga, adalah tidak material, oleh karena itu, manajemen menyimpulkan tidak ada ECL yang disediakan.

Berdasarkan penilaian model bisnis Perusahaan pada tanggal penerapan awal, 1 Januari 2020, kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain, dan aset lancar lainnya yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan memberikan kenaikan untuk arus kas yang semata-mata mewakili pembayaran pokok dan bunga. Aset keuangan ini sekarang diklasifikasikan dan diukur sebagai instrumen utang dengan biaya perolehan diamortisasi. Perubahan klasifikasi aset keuangan Perusahaan tidak mengakibatkan perubahan dalam pengukurannya.

Investasi ekuitas yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan tersedia untuk dijual pada tanggal 31 Desember 2019 diklasifikasikan dan diukur sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain mulai 1 Januari 2020. Perusahaan memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitas yang terdaftar di bawah kategori ini pada tanggal penerapan awal karena bermaksud untuk menahan investasi ini di masa mendatang. Tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui dalam laporan laba rugi untuk investasi tersebut pada periode sebelumnya.

Perusahaan belum menetapkan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Tidak ada perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran untuk liabilitas keuangan Perusahaan.

Penerapan PSAK 71 tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk periode keuangan saat ini atau sebelumnya.

Klasifikasi

Perusahaan mengklasifikasikan instrument 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.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

Mulai tanggal 1 Januari 2020

i. Aset Keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, FVOCI, atau FVTPL.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank dan piutang lain-lain - pihak ketiga yang diklasifikasikan sebagai aset yang diukur dengan biaya diamortisasi. Perusahaan tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

ii. Liabilitas Keuangan

Perusahaan mengklasifikasikan liabilitas keuangannya sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang titipan konsumen, beban akrual, utang bank jangka panjang, utang pembelian aset tetap - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak berelasi, dan utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi. Perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Sebelum tanggal 1 Januari 2020

i. Aset keuangan

Aset keuangan dalam lingkup PSAK 55 diklasifikasikan sebagai (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (ii) pinjaman yang diberikan dan piutang, (iii) investasi dimiliki hingga jatuh tempo, (iv) atau aset keuangan tersedia untuk dijual, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir tahun keuangan.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank dan piutang lain-lain - pihak ketiga yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 55 dapat dikategorikan sebagai (i) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (ii) liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau (iii) derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha - pihak ketiga, beban akrual, utang lain-lain - pihak ketiga, utang bank jangka panjang, utang pembelian aset tetap - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak berelasi, dan utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran

Mulai tanggal 1 Januari 2020

i. Aset Keuangan

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Perusahaan dalam mengelola aset keuangan tersebut. Kecuali untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan dan atau saat Perusahaan menerapkan panduan praktis, pada saat pengakuan awal Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan. Perusahaan 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.

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.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

Mulai tanggal 1 Januari 2020 (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, pinjaman, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, jika sesuai.

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar, dan untuk pinjaman sebesar pinjaman yang diterima setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

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 Perusahaan 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.

Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

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

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Perusahaan. Setelah pengakuan awal, pinjaman diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi 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.

Sebelum tanggal 1 Januari 2020

i. Aset Keuangan

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah, dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya.

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

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

Sebelum tanggal 1 Januari 2020 (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Keuntungan dan kerugian diakui sebagai laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, selanjutnya setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan.

Saling Hapus atas Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan 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.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Biaya Perolehan Diamortisasi atas Instrumen Keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. 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.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Mulai tanggal 1 Januari 2020

Perusahaan 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 Perusahaan, 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).

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).

Untuk piutang usaha dan aset kontrak, Perusahaan menerapkan panduan praktis dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Perusahaan tidak mengidentifikasi perubahan dalam risiko kredit, melainkan mengukur penyisihan kerugian sejumlah ECL sepanjang umur. Perusahaan telah membentuk matriks provisi yang didasarkan pada data historis kerugian kredit, disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan (*forward-looking*) khusus terkait pelanggan dan lingkungan ekonomi.

Perusahaan mempertimbangkan aset keuangan memenuhi definisi default ketika telah menunggak lebih dari 1 tahun. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, Perusahaan juga dapat menganggap aset keuangan dalam keadaan default ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Perusahaan 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.

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Sebelum tanggal 1 Januari 2020

Setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

(i) Aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Perusahaan pertama kali menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai adanya penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual atau untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual terdapat bukti penurunan nilai secara kolektif.

Jika Perusahaan menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai adanya penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Perusahaan memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit masa datang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan dan piutang memiliki suku bunga variabel, tingkat diskonto untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif terkini. Nilai tercatat aset tersebut berkurang melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian diakui dalam laba rugi.

Ketika aset tidak tertagih, nilai tercatat atas aset keuangan yang telah diturunkan nilainya dikurangi secara langsung atau jika ada suatu jumlah telah dibebankan ke akun cadangan penurunan nilai jumlah tersebut dihapusbukkan terhadap nilai tercatat aset keuangan tersebut.

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dipulihkan, sepanjang nilai tercatat aset tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi pada tanggal pemulihan dengan menyesuaikan akun cadangan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi.

Penerimaan kemudian atas piutang yang telah dihapusbukkan sebelumnya, jika pada periode berjalan dikreditkan dengan menyesuaikan pada akun cadangan penurunan nilai, sedangkan jika setelah akhir periode pelaporan dikreditkan sebagai pendapatan operasional lainnya.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

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. Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan 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, Perusahaan juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Perusahaan.

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 ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Beban dibayar di muka

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

f. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Perusahaan menerapkan PSAK 7 (2015), "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi"

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

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut:
 - (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Perusahaan;
 - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau
 - (iii) personil manajemen kunci Perusahaan atau entitas induk Perusahaan.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Perusahaan jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - (i) entitas dan Perusahaan 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 pascakerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau entitas yang terkait dengan Perusahaan.
 - (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 Perusahaan atau kepada entitas induk dari Perusahaan.

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.

g. Aset Real Estat

Perusahaan menerapkan PSAK 14 (2014), "Persediaan".

Aset real estat dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

h. Aset Tetap

Perusahaan menerapkan PSAK 16 (2011), "Aset Tetap" dan Amandemen PSAK 16 (2015), "Aset Tetap Tentang Klarifikasi Metode yang Diterapkan untuk Penyusutan dan Amortisasi".

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat 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, Perusahaan 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 Perusahaan, 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 Perusahaan 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 laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

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

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Aset Takberwujud

Perusahaan menerapkan PSAK 19 (2009), "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 Perusahaan 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.

j. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK 48 (2014), "Penurunan Nilai Aset".

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

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, Perusahaan 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.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

k. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 24 (2018), "Imbalan Kerja tentang Amendemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program."

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 Perusahaan dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi.

Manfaat imbalan pasti

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Perusahaan ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji, usia pensiun normal, tingkat mortalitas, dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

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

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

l. Sewa

Perusahaan menerapkan PSAK 73, "Sewa" efektif mulai 1 Januari 2020.

Perubahan dalam definisi sewa terutama terkait dengan konsep kontrol. PSAK 73 menentukan suatu kontrak mengandung sewa apabila pelanggan memiliki hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang diidentifikasi untuk periode waktu tertentu.

PSAK 73 mensyaratkan penyewa untuk mengakui sebagian besar sewa pada neraca. Standar ini mencakup dua pengecualian pengakuan untuk penyewa - sewa aset 'bernilai rendah' dan sewa jangka pendek. Pada tanggal dimulainya sewa, penyewa akan mengakui liabilitas untuk melakukan pembayaran sewa (liabilitas sewa) dan aset yang mewakili hak untuk menggunakan aset pendasar selama masa sewa (aset hak-guna). Penyewa akan diminta untuk secara terpisah mengakui beban bunga atas liabilitas sewa dan biaya penyusutan atas aset hak-guna.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Sewa (lanjutan)

PSAK 73 mensyaratkan penyewa untuk mengakui sebagian besar sewa pada neraca. Standar ini mencakup dua pengecualian pengakuan untuk penyewa - sewa aset 'bernilai rendah' dan sewa jangka pendek. Pada tanggal dimulainya sewa, penyewa akan mengakui liabilitas untuk melakukan pembayaran sewa (liabilitas sewa) dan aset yang mewakili hak untuk menggunakan aset pendasar selama masa sewa (aset hak-guna). Penyewa akan diminta untuk secara terpisah mengakui beban bunga atas liabilitas sewa dan biaya penyusutan atas aset hak-guna.

Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan dan kemudian diukur pada biaya perolehan (tunduk pada pengecualian tertentu) dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa yang belum dibayarkan pada tanggal tersebut. Selanjutnya, liabilitas sewa disesuaikan antara lain dengan pembayaran bunga dan sewa, serta dampak modifikasi sewa. Dengan demikian, klasifikasi arus kas juga akan terpengaruh sebagai pembayaran sewa operasi berdasarkan PSAK 30 disajikan sebagai arus kas operasi; sedangkan berdasarkan model PSAK 73, pembayaran sewa akan dibagi menjadi bagian pokok dan bagian bunga yang akan disajikan masing-masing sebagai arus kas pendanaan dan operasi.

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

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

Perusahaan menerapkan PSAK 73 dengan menggunakan metode retrospektif yang dimodifikasi. Dengan metode ini, standar diterapkan secara retrospektif dengan efek dari penerapan standar yang diakui pada tanggal penerapan awal.

Perusahaan memilih untuk menggunakan transisi cara praktis untuk tidak menilai kembali apakah suatu kontrak adalah, atau mengandung sewa pada tanggal 1 Januari 2020. Sebaliknya, Perusahaan menerapkan standar hanya pada kontrak yang sebelumnya diidentifikasi sebagai sewa yang menerapkan PSAK 30 pada tanggal awal perjanjian.

Perusahaan, sebagai penyewa, tidak memiliki sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi selain sewa jangka pendek. Akan tetapi, untuk kontrak sewa masa depan, kewajiban sewa Perusahaan akan diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa yang didiskontokan menggunakan suku bunga pinjaman tambahan. Untuk semua sewa tersebut, Perusahaan memilih untuk mengukur aset Hak Pakai (ROU) pada jumlah yang sama dengan kewajiban sewa, disesuaikan dengan jumlah pembayaran sewa yang dibayar di muka atau masih harus dibayar terkait dengan sewa tersebut.

Dalam menerapkan PSAK 73 untuk pertamakalinya, Perusahaan menerapkan cara praktis berikut yang diizinkan oleh standar:

- penggunaan tingkat diskonto tunggal untuk portofolio sewa dengan karakteristik yang cukup serupa
- pengakuan liabilitas sewa dan aset hak guna tidak termasuk sewa dengan persyaratan sewa yang berakhir selama tahun keuangan berjalan atau untuk sewa aset bernilai rendah
- pengecualian biaya langsung awal dari pengukuran aset hak-guna pada tanggal 1 Januari 2020
- penentuan jangka waktu sewa pada 1 Januari 2020 dengan menggunakan tinjau balik di mana kontrak berisi opsi untuk memperpanjang atau mengakhiri sewa
- pemilihan berdasarkan kelas aset pendasar untuk tidak memisahkan komponen non-sewa dari komponen sewa
- ketergantungan pada penilaian apakah sewa bersifat memberatkan sebelum tanggal penerapan awal

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

I. Sewa (lanjutan)

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

Mulai tanggal 1 Januari 2020

Sebagai lessee

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

Sebelum tanggal 1 Januari 2020

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

Sebagai lessee

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

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

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan menerapkan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan" efektif mulai 1 Januari 2020.

PSAK 72 menetapkan satu model komprehensif untuk digunakan entitas dalam akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Pada saat berlaku efektif, PSAK 72 akan menggantikan panduan pengakuan pendapatan saat ini termasuk PSAK 23, "Pendapatan", PSAK 34, "Kontrak Konstruksi" dan interpretasi terkait.

Prinsip utama PSAK 72 adalah bahwa entitas harus mengakui pendapatan untuk menggambarkan pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan menjadi hak entitas dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut. Secara khusus, Standar memperkenalkan pendekatan 5 langkah untuk pengakuan pendapatan:

- Langkah 1: Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan
- Langkah 2: Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 3: Menentukan harga transaksi
- Langkah 4: Mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan dalam kontrak
- Langkah 5: Mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas telah memenuhi kewajiban pelaksanaan

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Berdasarkan PSAK 72, entitas mengakui pendapatan ketika (atau pada saat) kewajiban pelaksanaan terpenuhi, yaitu ketika pengendalian barang atau jasa yang mendasari kewajiban pelaksanaan tertentu dialihkan ke pelanggan.

Standar tersebut mengharuskan entitas untuk melakukan pertimbangan, dengan mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan saat menerapkan setiap langkah model untuk kontrak dengan pelanggan mereka. Standar ini juga menentukan bagaimana memperhitungkan biaya tambahan untuk memperoleh kontrak dan biaya yang terkait langsung dengan pemenuhan kontrak. Persyaratan pengungkapan baru berdasarkan PSAK 72 mencakup informasi terpilah tentang pendapatan dan informasi tentang kewajiban kinerja yang tersisa pada tanggal pelaporan.

Standar pendapatan baru dapat diterapkan ke semua entitas dan akan menggantikan semua persyaratan pengakuan pendapatan saat ini berdasarkan PSAK. Baik penerapan restrospektif penuh atau penerapan restrospektif yang dimodifikasi diperlukan untuk periode tahunan yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2020. Perusahaan telah mengadopsi standar tersebut pada tanggal efektifnya, dengan menggunakan metode adopsi retrospektif yang dimodifikasi. Standar ini tidak berlaku untuk pendapatan atau pendapatan yang terkait dengan instrumen keuangan yang tercakup dalam PSAK 71 seperti piutang dagang dan sekuritas investasi keuangan.

Penerapan PSAK 72 tidak berdampak material* terhadap jumlah yang dilaporkan untuk periode keuangan saat ini atau sebelumnya.

Setelah penerapan PSAK 72, pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Perusahaan perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Perusahaan mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

Sebelum penerapan PSAK 72, Perusahaan telah menerapkan PSAK 23 dimana pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh Perusahaan dan jumlahnya dapat diukur secara handal. Pendapatan diukur pada nilai wajar penerimaan atau piutang untuk jasa yang diberikan dalam kegiatan usaha normal.

Perusahaan mengakui pendapatan dari beberapa sumber utama berikut:

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

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.

Sebelum tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 23 (2014), "Pendapatan".

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Perusahaan dan jumlahnya dapat diukur secara andal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Penjualan rumah tinggal

Perusahaan membangun dan menjual bangunan 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, Perusahaan dibatasi secara kontraktual untuk mengalihkan properti kepada pelanggan lain dan memiliki hak yang dapat dipaksakan untuk pembayaran atas pekerjaan yang telah diselesaikan. Perusahaan mengekspektasi bahwa pengendalian akan dialihkan sepanjang waktu. Dengan demikian, pendapatan terkait akan diakui sepanjang waktu hingga seluruh kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi.

Perusahaan 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. Perusahaan 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, Perusahaan akan mengakui liabilitas kontrak atas perbedaan tersebut.

Dalam menentukan harga transaksi, Perusahaan menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak nilai waktu uang jika waktu pembayaran yang disepakati oleh para pihak dalam kontrak memberikan pelanggan atau Perusahaan 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, Perusahaan tidak perlu menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak komponen pendanaan signifikan jika Perusahaan memperkirakan, pada inisiasi kontrak, bahwa periode antara ketika Perusahaan 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 2020, Perusahaan belum mengakui pendapatan yang berasal dari penjualan rumah tinggal dikarenakan Perusahaan belum melakukan konstruksi pembangunan perumahan.

n. 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. Beban pajak final diakui dalam laporan laba rugi, dan dinyatakan sebagai beban pajak final.

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.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak kini (lanjutan)

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

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 Perusahaan bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

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.

o. Informasi Segmen

Perusahaan menerapkan PSAK 5 (Revisi 2015), "Segmen Operasi".

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

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Informasi Segmen (lanjutan)

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 perusahaan dieliminasi sebagai bagian dari proses.

p. Laba (Rugi) Per Saham

Perusahaan menerapkan PSAK 56, "Laba Per Lembar 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 2020 dan 2019 masing-masing sebanyak 1.149.768.392 dan 500.000.000 lembar saham.

q. 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.

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

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.

Perusahaan 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:

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

q. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

- 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, maka Perusahaan 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.

r. Peristiwa setelah Periode Pelaporan

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan, maka Perusahaan 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.

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

Dalam tahun berjalan, Perusahaan 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 2020.

Dalam tahun berjalan, Perusahaan 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 2020.

- Amendemen PSAK 71, "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif"

Amendemen PSAK 71 mengamendemen paragraf PP4.1.11(b) dan PP4.1.12(b), dan menambahkan paragraf PP4.1.12A sehingga mengatur bahwa aset keuangan dengan fitur percepatan pelunasan yang dapat menghasilkan kompensasi negatif memenuhi kualifikasi sebagai arus kas kontraktual yang berasal semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

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

Definisi yang baru menyatakan bahwa "Informasi adalah material jika menghilangkan, salah saji atau mengaburkannya yang diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama laporan keuangan tujuan umum yang dibuat berdasarkan laporan keuangan tersebut, yang menyediakan informasi keuangan tentang entitas pelaporan tertentu".

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

s. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan (lanjutan)

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material" dan Amendemen PSAK 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Material" (lanjutan)

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa materialitas akan tergantung pada sifat atau besarnya informasi. Sebuah entitas perlu menilai apakah informasi tersebut, baik secara individu atau kombinasi dengan informasi lain, adalah material dalam konteks laporan keuangan. Salah satu informasi adalah material jika diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama.

Amandemen ini menambahkan kalimat "menyesuaikan deskripsi yang digunakan untuk" sebelum kalimat "...laporan keuangan itu sendiri" agar sesuai dengan intensi dari IAS 1, "*Presentation of Financial Statements*" paragraf 5.

- ISAK 36, "Interaksi antara Ketentuan mengenai Hak atas Tanah dalam PSAK 16, Aset Tetap, dan PSAK 73, Sewa"

Secara umum, ISAK 36 mengatur mengenai:

- a. Penilaian dalam menentukan perlakuan akuntansi terkait suatu hak atas tanah yang melihat pada substansi dari hak atas tanah dan bukan bentuk legalnya;
- b. Perlakuan akuntansi terkait hak atas tanah yang sesuai dengan PSAK 16 yaitu jika suatu ketentuan kontraktual memberikan hak yang secara substansi menyerupai pembelian aset tetap, termasuk ketentuan dalam PSAK 16 paragraf 58 yang mengatur bahwa pada umumnya tanah tidak disusutkan;
- c. Perlakuan akuntansi terkait hak atas tanah yang sesuai dengan PSAK 73 yaitu jika substansi suatu hak atas tanah tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar dan hanya memberikan hak untuk menggunakan aset pendasar tersebut selama suatu jangka waktu, maka substansi hak atas tanah tersebut adalah transaksi sewa.

Penerapan dari interpretasi dan penyesuaian-penyesuaian tahunan 2019 tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 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 Perusahaan 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 Perusahaan, manajemen telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

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 Perusahaan telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha. Rincian terkait masalah ini diungkapkan dalam Catatan 31.

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 (mulai 1 Januari 2020) dan PSAK 55 (sebelum 1 Januari 2020) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi seperti yang diungkapkan pada Catatan 2d.

Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil SPPI dan uji model bisnis. Perusahaan 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. Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan, mata uang fungsional Perusahaan adalah Rupiah.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 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

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

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

Perusahaan 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.

Perusahaan 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 Perusahaan 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 diatas akan ditelaah kembali.

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

Provisi Ekspektasi Kerugian Kredit Piutang lain-lain dan Kontrak Aset

Perusahaan menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL piutang lain-lain dan kontrak aset. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo.

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tingkat default yang diamati secara historis Perusahaan. Perusahaan 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 Perusahaan dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili default aktual pelanggan di masa depan.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 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)

Penilaian Instrumen Keuangan

Perusahaan 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 Perusahaan menggunakan metode penilaian yang berbeda. Setiap perubahan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan ini akan berdampak langsung pada laba rugi Perusahaan. Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan dijelaskan pada Catatan 27.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap 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 dan masa manfaat ekonomis aset takberwujud antara 4 sampai 30 tahun. Masa manfaat setiap aset tetap dan aset takberwujud Perusahaan 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 direviu 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 dan aset takberwujud diungkapkan masing-masing dalam Catatan 9 dan 10.

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 Perusahaan atau investasi signifikan di masa datang yang akan memutakhirkan 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 percaya bahwa tidak ada indikasi potensi penurunan nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Imbalan Pasca Kerja dan Pensiun

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan 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 Perusahaan diakui segera pada laporan posisi keuangan dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lainnya dalam periode terjadinya. Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Nilai tercatat liabilitas imbalan kerja jangka panjang diungkapkan pada Catatan 18.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 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)

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. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut telah diungkapkan dalam Catatan 14.

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 14.

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 Perusahaan, berdasarkan pada transaksi yang sebanding yang diidentifikasi oleh Perusahaan 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 8.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN BANK

Kas dan bank terdiri dari:

	2020	2019
Kas	171.547.651	392.877.735
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	1.440.733.437	70.388.367
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	165.298.857	32.875.762
PT Bank Pan Indonesia Tbk	10.844.352	2.278.510.820
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	8.289.341	219.363.693
PT Bank Sinarmas Tbk	1.991.022	-
Total Bank	1.627.157.009	2.601.138.642
Total	1.798.704.660	2.994.016.377

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 tidak terdapat kas dan bank Perusahaan yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tingkat suku bunga bank yang dimiliki Perusahaan berkisar antara 0,00%-1,50% per tahun.

5. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari piutang lain-lain atas pihak ketiga dari:

	2020	2019
PT Jakarta Investindo Indonesia	4.370.112.000	9.322.912.000
Karyawan	114.363.000	5.900.000
Total	4.484.475.000	9.328.812.000

Piutang kepada PT Jakarta Investindo Indonesia merupakan piutang atas transaksi penjualan aset tetap berupa tanah dan bangunan kolam renang di atas tanah dengan SHGB No. 357 seluas 208.134 m² milik Perusahaan. Piutang tersebut akan dilunasi secara angsuran bulanan sebesar Rp582.682.000 per bulan yang akan dibayarkan sampai dengan tanggal 30 Desember 2020 setiap bulannya. Kemudian kedua belah pihak sepakat untuk merestrukturisasi cicilan piutang ini, dimana diperpanjang sampai dengan tanggal 30 September 2021 dengan cicilan sebagai berikut:

	2021
Januari	291.342.000
Februari	291.342.000
Maret	291.342.000
April	291.342.000
Mei	291.342.000
Juni	291.342.000
Juli	291.342.000
Agustus	291.342.000
September	2.039.376.000
Total	4.370.112.000

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA (lanjutan)

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir periode tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak perlu dilakukan penyisihan penurunan nilai atas tidak tertagihnya piutang lain-lain di kemudian hari.

6. UANG MUKA KONTRAKTOR

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, akun ini merupakan uang muka yang dibayarkan kepada:

	2020	2019
PT Albertas Maju	110.000.000.000	110.000.000.000
PT Padma Graha Sudana	26.425.032.500	-
Total	136.425.032.500	110.000.000.000

PT Albertas Maju merupakan kontraktor yang ditunjuk oleh manajemen Perusahaan untuk membangun hunian real estat diatas tanah Perusahaan (Catatan 26 dan 29).

PT Padma Graha Sudana merupakan kontraktor yang ditunjuk oleh manajemen Perusahaan untuk membangun real estat berupa Gelanggang Olahraga, Masjid, Ruko, dan renovasi untuk *Club house* yang telah dimiliki Perusahaan (Catatan 26).

7. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak berelasi, antara lain sebagai berikut:

a. Sifat dan hubungan berelasi:

No.	Pihak Berelasi	Hubungan	Sifat Saldo Akun/Transaksi
1.	PT Sawangan Investasi Indonesia	Pemegang saham	utang dan pemberi jaminan
2.	PT Bumame Utama Indonesia	Manajemen kunci yang sama	Pendapatan diterima di muka
3.	Jack Budiman	Pemilik mayoritas saham Entitas induk utama	Jaminan pribadi

a. Utang lain-lain - pihak berelasi

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan pinjaman yang diberikan kepada Perusahaan untuk kegiatan operasional sebesar 156.645.000 dari PT Sawangan Investasi Indonesia. Pinjaman ini tidak dikenai bunga dan tidak memiliki jatuh tempo yang jelas.

b. Pendapatan diterima di muka - pihak berelasi

Pada tanggal 16 Desember 2019, Perusahaan mendatangi perjanjian kerjasama terkait dengan jasa manajemen dengan PT Bumame Utama Indonesia sebesar Rp5.000.000.000. Perusahaan akan memberikan jasa manajemen selama 1 tahun dari tanggal 1 Oktober 2019 sampai dengan tanggal 30 September 2020 (Catatan 15). Tujuan dari perjanjian ini adalah agar PT Bumame Utama Indonesia mendapat bantuan manajemen, termasuk tidak terbatas membantu untuk mendapatkan pinjaman dari institusi keuangan Bank maupun pihak lainnya. Perjanjian ini dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI (lanjutan)

c. Jaminan

PT Sawangan Investasi Indonesia memberikan kepemilikan sahamnya atas Perusahaan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 16).

Jack Budiman memberikan jaminan pribadi atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 16).

d. Persentase transaksi berelasi dengan total aset, total liabilitas, total pendapatan, dan total beban Utang lain-lain - pihak berelasi

	<u>Tanggal</u>	<u>Jumlah</u>	<u>Presentase terhadap total liabilitas (%)</u>
PT Sawangan Investasi Indonesia	31 Desember 2020	204.905.000	0,09%
PT Sawangan Investasi Indonesia	31 Desember 2019	156.645.000	0,07%

Pendapatan diterima di muka - pihak berelasi

	<u>Tanggal</u>	<u>Jumlah</u>	<u>Presentase terhadap total liabilitas (%)</u>
PT Bumame Utama Indonesia	31 Desember 2019	3.750.000.000	1,81%

8. ASET REAL ESTAT

Mutasi aset real estat adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Tanah dalam pengembangan	30.727.540.455	20.696.998.499	-	51.424.538.954
	<u>31 Desember 2019</u>			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Tanah dalam pengembangan	28.386.100.000	2.341.440.455	-	30.727.540.455

Rincian tanah dalam pengembangan Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hak operasional (Catatan 26)	28.000.000.000	28.000.000.000
Perijinan	18.854.850.000	-
<i>Masterplanning</i>	4.492.840.455	2.697.445.455
<i>Landscaping tanah</i>	76.848.500	30.095.000
Total	51.424.538.954	30.727.540.455

Perusahaan merencanakan untuk mendirikan hunian rumah yang akan dijual ke pihak ketiga diatas tanah SHGB 01976 dengan luas 503.340 m2 milik Perusahaan. Saat ini tanah tersebut masih digunakan Perusahaan untuk operasional golf, dan dicatat pada aset tetap. Pada tanggal 5 Mei 2020, Perusahaan menerima Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 648.12/1429/PER/IMB/SIMPOK/DPMPTSP/2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Depok untuk mendirikan proyek perumahan Sawangan Lakeview sebanyak 151 unit.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 dibebankan dan dialokasikan sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beban pokok pendapatan	206.000	-
Beban umum dan administrasi (Catatan 23)	2.633.896.564	2.535.629.028
Total	<u>2.634.102.564</u>	<u>2.535.629.028</u>

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, harga perolehan aset tetap Perusahaan yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp10.852.689.657 dan Rp10.468.794.057.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Perusahaan tidak mengasuransikan aset tetapnya.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tanah Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 16) dan utang lain-lain - jangka panjang (Catatan 17).

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

10. ASET TAK BERWUJUD

Rincian aset takberwujud Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<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	<u>108.512.383.304</u>	<u>25.232.228</u>	<u>-</u>	<u>108.537.615.532</u>
<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	-	<u>10.550.866.388</u>
Nilai Buku Bersih	<u>101.579.647.703</u>			<u>97.986.749.144</u>
	31 Desember 2019			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<u>Biaya perolehan</u>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	108.512.383.304	-	-	108.512.383.304
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	3.315.656.157	3.617.079.444	-	6.932.735.601
Nilai Buku Bersih	<u>105.196.727.147</u>			<u>101.579.647.703</u>

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

Perusahaan melakukan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan pada tahun 2018 untuk tanah:

1. SHGB No. 1970, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 2.871 m², diperpanjang sampai dengan tanggal 18 Desember 2047.
2. SHGB No. 1971, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 46.370 m², diperpanjang sampai dengan tanggal 21 Desember 2037.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. ASET TAK BERWUJUD (lanjutan)

3. SHGB No. 1972, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 75.525 m², diperpanjang sampai dengan tanggal 26 Desember 2037.
4. SHGB No. 1973, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 41.174 m², diperpanjang sampai dengan tanggal 21 Desember 2047.
5. SHGB No. 1976, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas 503.340 m², diperpanjang sampai dengan tanggal 4 Juni 2048.
6. SHGB No. 27, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas 4.721 m², diperpanjang sampai dengan tanggal 24 Mei 2035.
7. SHGB No. 30, milik Perusahaan, yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas 4.960 m², diperpanjang sampai dengan tanggal 24 Mei 2035.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, amortisasi dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp3.618.130.787 dan Rp3.617.079.444 (Catatan 23).

Berdasarkan hasil penelaahan, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset takberwujud pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

11. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

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

	2020	2019
PT Prabawa Surya Indonesia	1.325.000.000	-
PT Quanta Land Indonesia	642.957.441	-
PT Ipsos Market Research	187.110.000	-
PT Mobilindo Nusa Persada	102.564.000	-
PT Prabawa Surya Indonesia	100.000.000	-
PT Conc Desin dan Bangun	97.500.000	-
Arshgater Sdn Bhd	77.577.500	-
PT Townland International	44.103.681	-
PT Bangun Kokoh Persada	-	41.121.850
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp40.000.000)	188.744.000	-
Total	2.765.556.622	41.121.850
Dikurang bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2.765.556.622	-
Utang usaha jangka panjang	-	41.121.850

12. UTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA

Pada tanggal 31 Desember 2020, akun ini merupakan pinjaman yang diberikan dari PT Graha Properti Sentosa untuk modal kerja Perusahaan dalam rangka menghadapi resiko pandemi Covid-19. Perusahaan mendapatkan plafon sebesar Rp15.160.000.000, dengan dikenakan bunga sebesar 10,5% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2021. Pada tanggal 31 Desember 2020, saldo utang atas pinjaman ini sebesar Rp11.699.516.667.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. UTANG TITIPAN KONSUMEN

Pada tanggal 31 Desember 2020, akun ini merupakan uang titipan yang berasal dari pihak ketiga sebesar Rp4.133.200.000, terkait Nomor Urut Pemesanan (NUP) atas proyek perumahan “Shila” yang akan didirikan di Sawangan, Depok.

14. PERPAJAKAN

a. Utang pajak

Akun ini terdiri dari:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 ayat 2	1.633.469	25.656.000
Pasal 21	5.842.499	785.022
Pasal 23	3.912.065	-
Peraturan Pemerintah		
Pasal 23 (0,5%)	9.719.780	9.719.780
Pajak Pembangunan I	889.845.825	315.683.580
Pajak Pertambahan Nilai	5.972.962.231	8.281.241.201
Pajak Bumi dan Bangunan	1.059.398.050	-
Total	<u>7.943.313.919</u>	<u>8.633.085.583</u>

b. Pajak kini

Rekonsiliasi antara rugi sebelum manfaat pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan rugi fiskal untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan	(29.350.190.026)	(23.845.808.675)
Beda temporer:		
Imbalan kerja karyawan	500.042.185	43.631.580
Beda tetap:		
Denda pajak	37.284.209	-
Lainnya	2.363.377.810	811.711.969
Laba (rugi) fiskal	<u>(26.449.485.822)</u>	<u>(22.990.465.126)</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan	(29.350.190.026)	(23.845.808.675)
Pajak dihitung dengan menggunakan tarif tertentu (20% pada tahun 2020 dan 25% pada tahun 2019)	(5.870.038.005)	(5.961.452.169)
Pengaruh pajak atas beda tetap Perusahaan	480.132.404	202.927.993
Aset pajak tangguhan yang tidak diperhitungkan	5.289.897.164	5.747.616.281
Dampak saldo pajak tangguhan karena perubahan tarif pajak penghasilan	5.690.863	-
Total beban Pajak tangguhan	<u>(94.317.574)</u>	<u>(10.907.895)</u>

Perusahaan tidak membayar pajak periode tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 karena masih mengalami rugi fiskal.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Pajak tangguhan

Perhitungan manfaat (beban) pajak tangguhan atas beda temporer antara pelaporan komersial dan pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

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

31 Desember 2019				
	Saldo Awal	Dikreditkan pada Laporan Laba Rugi	Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Akhir
Aset pajak tangguhan:				
Penyisihan imbalan kerja	25.875.000	10.907.895	(8.328.580)	28.454.315

d. Perubahan Tarif Pajak Badan

Pada tanggal 18 Mei 2020, sebagai bagian dari stimulus ekonomi untuk perlindungan dampak Covid-19, pemerintah Republik Indonesia menetapkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2020 mengatur, antara lain, penurunan tarif pajak badan sebagai berikut:

- Untuk tahun pajak 2020 dan 2021: dari 25% menjadi 22%;
- Mulai tahun pajak 2022: dari 22% menjadi 20%;
- Perusahaan terbuka dalam negeri yang memenuhi kriteria tambahan tertentu dapat memperoleh tarif pajak sebesar 3% lebih rendah dari tarif pajak yang disebutkan di atas.

15. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Pada 31 Desember 2019, akun ini merupakan pendapatan diterima di muka atas jasa manajemen sebesar Rp5.000.000.000 yang didasarkan pada perjanjian kerjasama jasa manajemen antara Perusahaan dengan PT Bumame Utama Indonesia (Catatan 7b), tanggal 16 Desember 2019. Pada tanggal 31 Desember 2019, saldo atas pendapatan diterima di muka adalah sebesar Rp3.750.000.000.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Rincian utang bank jangka panjang yang diperoleh Perusahaan terdiri atas:

	2020	2019
PT Bank Pan Indonesia Tbk	178.000.000.000	195.000.000.000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	54.000.000.000	17.000.000.000
Total bagian jangka panjang	124.000.000.000	178.000.000.000

Berdasarkan Akta Notaris Eliwaty Tjitra, S.H. No. 50 tanggal 11 Juli 2019 tentang perjanjian kredit dan perjanjian jaminan PT Pakuan, Perusahaan 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 insidental, 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

Atas pinjaman tersebut, Perusahaan menjaminkan:

1. Hak tanggungan atas tanah dan bangunan seluas 503.340 m² yang terletak di dalam propinsi Jawa Barat, Depok, Kecamatan Sawangan, dengan Hak Guna Bangunan nomor 01976/Sawangan (Catatan 9);
2. Jaminan fidusia atas piutang usaha milik Perusahaan, jika ada;
3. Saham Perusahaan yang dimiliki PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham (Catatan 7c);
4. Jaminan pribadi dari Jack Budiman, pemegang saham Entitas Induk Utama (Catatan 7c);

Kemudian atas pinjaman tersebut, tanpa persetujuan dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, Perusahaan tidak diperbolehkan untuk:

1. Melakukan penggabungan, akuisisi, dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan debitur, kecuali untuk transaksi normal yang dilakukan dalam rangka aktivitas operasional debitur.
2. Mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar Debitur, terutama mengenai struktur permodalan, susunan pemegang saham dan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Debitur.
3. Mengikat diri sebagai penjamin/penanggung terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan Debitur untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat fasilitas kredit ini diberikan.
4. Memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain baik untuk modal kerja maupun investasi, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham
5. Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham/afiliasi.
6. Menjual atau menyewakan seluruh atau sebagian aset, kecuali untuk transaksi yang umum dalam usaha Debitur.
7. Membayar atau membagikan dividen selama jangka waktu fasilitas kredit.
8. Lalai atas setiap perjanjian hutang dengan pihak ketiga.
9. Membuat suatu pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap hutang, kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam usaha Debitur.
10. Melakukan perluasan atau penyempitan usaha yang dapat mempengaruhi pengembalian jumlah hutang Debitur kepada Kreditur.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

11. Menarik kembali modal yang telah disetor.
12. Melakukan investasi lainnya dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan.
13. Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban Debitur berdasarkan perjanjian kepada pihak lain.
14. Memberikan pinjaman kepada pihak lain (termasuk kepada pemegang saham Debitur, Perusahaan afiliasi/subsidiary maupun pihak ketiga lainnya), kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan kegiatan operasional sehari-hari.

Perusahaan telah memenuhi semua persyaratan dan kondisi utang bank jangka panjang yang disyaratkan oleh PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Pada tanggal 7 November 2019, berdasarkan pada surat dari PT Bank Pan Indonesia Tbk No. 1641/CIB/EXT/19, Perusahaan telah memperoleh persetujuan atas permohonan *waiver* atas pelanggaran aktivitas-aktivitas yang dilarang dan izin untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham dari PT Bank Pan Indonesia Tbk.

Pada tanggal 29 September 2020, berdasarkan pada surat dari PT Bank Pan Indonesia Tbk No. 1671/CIB/EXT/20, Perusahaan telah memperoleh persetujuan atas permohonan *waiver* atas pelanggaran aktivitas-aktivitas terkait penerimaan pinjaman baru dari PT Graha Properti Sentosa dengan maksimal plafon sebesar Rp15,5 miliar yang akan digunakan untuk modal kerja umum dan biaya operasional Perusahaan.

Sampai dengan tanggal 31 Januari 2020 dan 2019, Perusahaan belum menggunakan fasilitas Pinjaman Rekening Koran.

Saldo utang atas fasilitas Pinjaman Jangka Menengah pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp178.000.000.000 dan Rp195.000.000.000.

Pada tahun 2020 dan 2019, rincian beban bunga pinjaman Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Utang bank	22.112.192.051	7.651.972.215
Utang lain-lain - pihak ketiga (Catatan 12)	52.511.684	-
Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga (Catatan 17)	-	20.493.069
Total bagian jangka panjang	22.164.703.735	7.672.465.284

17. UTANG LAIN-LAIN JANGKA PANJANG - PIHAK KETIGA

Mutasi utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Werrona Pte Ltd, Singapura				
Tanpa bunga	5.660.395.000	-	5.660.395.000	-
Dengan bunga	3.777.930.000	-	3.777.930.000	-
Total	9.438.325.000	-	9.438.325.000	-
	31 Desember 2019			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Werrona Pte Ltd, Singapura				
Tanpa bunga	208.475.430.000	22.184.965.000	225.000.000.000	5.660.395.000
Dengan bunga	-	3.777.930.000	-	3.777.930.000
Total	208.475.430.000	25.962.895.000	225.000.000.000	9.438.325.000

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. UTANG LAIN-LAIN JANGKA PANJANG - PIHAK KETIGA (lanjutan)

Tanpa bunga

Pada tanggal 30 Juni 2017, Perusahaan telah menandatangani perjanjian pinjaman dengan Werrona Pte Ltd, Singapura, pihak ketiga. Pinjaman ini ditujukan untuk keperluan pengurusan sertifikat tanah Perusahaan dan untuk keperluan operasional Perusahaan. Werrona Pte Ltd, pihak ketiga, bersedia menyediakan pinjaman sampai dengan jumlah maksimum sebesar Rp8.000.000.000. Penarikan pinjaman ini dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga. Pengembalian pinjaman ini paling lambat pada tanggal 30 Juni 2022, dan pinjaman ini dapat dikonversi menjadi modal saham setelah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan perjanjian utang piutang antara Perusahaan dengan Werona Pte Ltd, pihak ketiga, No. 02/SPU/PKN/12/2017 tanggal 14 Desember 2017, Perusahaan memperoleh tambahan dana, dengan plafon sebesar Rp5.949.930.000. Penarikan pinjaman ini dapat dilakukan sekaligus. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga. Pengembalian pinjaman ini paling lambat pada tanggal 14 Desember 2022.

Kemudian pada tanggal 31 Januari 2018, berdasarkan akta pengakuan utang No. 26 antara Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, pihak ketiga, Perusahaan mendapatkan pinjaman dana sebesar Rp200.000.000.000 (Catatan 26). Pelunasan utang tersebut dapat dicicil atau sekaligus untuk jangka waktu 5 tahun atau selambat-lambatnya tanggal 31 Januari 2023. Atas pinjaman ini, beberapa tanah Perusahaan (Catatan 9) dijaminkan yaitu sebagai berikut :

1. Sebidang tanah HGB 27/Sawangan dengan luas 4.721 m2 milik Perusahaan
2. Sebidang tanah HGB 30/Sawangan dengan luas 4.960 m2 milik Perusahaan
3. Sebidang tanah HGB 00352/Bojong Sari dengan luas 13.592 m2 milik Perusahaan
4. Sebidang tanah HGB 00353/Bojong sari dengan luas 5.443 m2 milik Perusahaan
5. Sebidang tanah HGB 01970/ Sawangan dengan luas 2.871 m2 milik Perusahaan
6. Sebidang tanah HGB 01971/Sawangan dengan luas 46.370 m2 milik Perusahaan
7. Sebidang tanah HGB 01972/Sawangan dengan luas 75.525 m2 milik Perusahaan
8. Sebidang tanah HGB 01973/Sawangan dengan luas 41.174 m2 milik Perusahaan

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan telah melunasi semua fasilitas pinjaman tertanggal 30 Juni 2017, 14 Desember 2017, dan 31 Januari 2018.

Dengan bunga

Kemudian pada tanggal 8 November 2019, berdasarkan akta perjanjian utang piutang antara Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, pihak ketiga, Perusahaan mendapatkan pinjaman dana dengan plafon sebesar Rp80.000.000.000 untuk keperluan operasional Perusahaan. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 6,5% per tahun dan memiliki jatuh tempo pada tanggal 8 November 2024. Atas pinjaman ini, beberapa tanah Perusahaan (Catatan 9) dijaminkan yaitu sebagai berikut :

1. Sebidang tanah HGB 27/Sawangan dengan luas 4.721 m2 milik Perusahaan
2. Sebidang tanah HGB 30/Sawangan dengan luas 4.960 m2 milik Perusahaan
3. Sebidang tanah HGB 01970/ Sawangan dengan luas 2.871 m2 milik Perusahaan
4. Sebidang tanah HGB 01971/Sawangan dengan luas 46.370 m2 milik Perusahaan
5. Sebidang tanah HGB 01972/Sawangan dengan luas 75.525 m2 milik Perusahaan
6. Sebidang tanah HGB 01973/Sawangan dengan luas 41.174 m2 milik Perusahaan

Berdasarkan surat keterangan lunas No. 0104/WPL.SG/VI/2020 tanggal 23 Juni 2020, Perusahaan telah melunasi fasilitas pinjaman ini.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 berdasarkan hasil perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, laporannya No. 278/SPS/R-I/II/2021 tanggal 28 Februari 2021 untuk tanggal 31 Desember 2020 dan laporannya No. 074/SPS/R-I/II/2020 tanggal 6 Januari 2020 untuk tanggal 31 Desember 2019 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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tingkat diskonto	6,20%	6,70%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%	10,00%
Usia pensiun	57 Tahun	55 Tahun
Tingkat mortalitas	100% TMI-IV	100% TMI-III
Metode penilaian	<i>Project Unit Credit</i>	<i>Project Unit Credit</i>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	1.335.166.555	113.817.260

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo awal tahun	113.817.260	103.500.000
Beban imbalan kerja tahun berjalan (Catatan 23)	500.042.184	43.631.580
Beban (penghasilan) komprehensif lain yang timbul karena penyesuaian pengalaman	721.307.111	(33.314.320)
Saldo akhir tahun	1.335.166.555	113.817.260

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Biaya jasa kini	537.067.023	37.826.712
Biaya bunga	7.625.756	6.158.250
Penurunan kewajiban akibat perubahan program	(44.650.595)	(353.382)
Total	500.042.184	43.631.580

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1 persen (%) dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah menjadi sebesar Rp1.235.658.550, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1 persen (%), maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih tinggi menjadi sebesar Rp1.452.182.461. Kemudian jika tingkat kenaikan gaji meningkat sebesar 1 persen (%) dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih tinggi menjadi sebesar Rp1.446.706.933, sedangkan jika tingkat kenaikan gaji menurun 1 persen (%), maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp1.238.024.367.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

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 2020 adalah sebagai berikut.

<1 tahun	294.860.000
1 tahun - 2 tahun	55.117.561
2 tahun - 5 tahun	87.999.928
>5 tahun	897.189.066
Total	1.335.166.555

Rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti adalah 14 tahun.

19. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
Modal dasar	2.000.000.000		200.000.000.000
Modal ditempatkan dan disetor penuh			
PT Sawangan Investasi Indonesia	459.396.000	91,88%	45.939.600.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459.000	2,69%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	2,31%	1.157.000.000
Pemegang saham lainnya (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15.575.000	3,12%	1.557.500.000
Total	500.000.000	100%	50.000.000.000

Pada tanggal 24 Januari 2020, berdasarkan dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 107, Perusahaan 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, sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
Modal dasar	3.600.000.000		360.000.000.000
Modal ditempatkan dan disetor penuh			
PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	95,66%	89.439.600.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459.000	1,44%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1,24%	1.157.000.000
Pemegang saham lainnya (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15.575.000	1,66%	1.557.500.000
Total	935.000.000	100%	93.500.000.000

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. MODAL SAHAM (lanjutan)

Kemudian pada tanggal 18 Agustus 2020, berdasarkan dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 103, Perusahaan 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:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
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	11.570.000 290.575.000	0,96% 24,01%	1.157.000.000 29.057.500.000
Total	1.210.000.000	100%	121.000.000.000

20. 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.

21. PENDAPATAN

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

	2020	2019
Golf dan restoran	7.388.607.203	5.357.637.997
Hotel	3.718.576.082	1.222.898.819
Kolam renang	46.129.455	304.753.000
Total	11.153.312.740	6.885.289.816

22. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Golf dan restoran	5.763.511.710	5.361.119.981
Hotel	837.868.015	815.935.789
Kolam renang	57.064.580	325.263.075
Total	6.658.444.305	6.502.318.845

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	2020	2019
Amortisasi aset takberwujud (Catatan 10)	3.618.130.787	3.617.079.444
Honorarium tenaga ahli	3.437.270.373	3.689.340.318
Penyusutan aset tetap (Catatan 9)	2.633.896.564	2.535.629.028
Perpajakan dan retribusi	1.121.029.090	1.236.899.107
Gaji dan tunjangan	600.399.133	372.800.000
Imbalan kerja (Catatan 18)	500.042.184	43.631.580
Perijinan	325.270.000	2.218.400.000
Pengamanan	155.260.337	1.572.302.376
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000.000)	1.344.150.414	192.066.365
Jumlah	13.735.448.882	15.478.148.218

24. LABA (RUGI) PER SAHAM

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

	Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	Jumlah Rata-rata Tertimbang Saham yang Beredar	Nilai Rugi per Saham
31 Desember 2020	(29.255.872.452)	1.149.768.392	(25,45)
31 Desember 2019	(23.834.900.780)	500.000.000	(47,67)

25. INFORMASI SEGMENT

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

- Golf dan restoran
- Hotel
- Kolam renang

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 Perusahaan 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.

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

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

Berdasarkan Akta Notaris No. 14 tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat oleh Notaris Relawati, S.H., mengenai Keputusan Rapat Perseroan Terbatas Perusahaan, menyatakan untuk menindaklanjuti hasil lelang eksekusi harta pailit pada tanggal 20 Juni 2017, dihadapan pejabat lelang Agus Rodani, S.H., sebagaimana ternyata dalam kutipan risalah lelang nomor 1059/2017, dengan hasil lelang terjualnya satu paket saham dalam Perusahaan kepada pembeli yaitu PT Sawangan Investasi Indonesia yang terdiri dari: 43.916 lembar saham milik Paulus Tannos, 395.480 lembar saham milik Lina Rawung, 10.000 lembar saham milik Pauline Tannos, dan 10.000 lembar saham milik Catherine Tannos. Sehingga PT Sawangan Investasi Indonesia memiliki 459.396 lembar saham atau senilai Rp45.939.600.000.

Pada tanggal 30 Agustus 2017, berdasarkan akta notaris Relawati S.H., No. 19, para pemegang saham telah memutuskan:

- I. Memberikan persetujuan kepada direksi untuk mengajukan fasilitas kredit yang tidak diajukan atas nama Perusahaan namun atas nama perusahaan lain yang akan ditentukan kemudian.
- II. Memberikan persetujuan kepada Direksi untuk:
 - a. Menjaminkan aset Perseroan untuk kebutuhan revitalisasi.
 - b. Melakukan divestasi aset untuk pembiayaan dan pendanaan perseroan, antara lain:
 1. Property Development dengan cara:
 - Pengembangan area menjadi area hunian (*real estate, town house, apartemen, dan lain-lain*).
 - KSO lokasi dengan pihak lain.
 2. Aset privatisasi dengan cara:
 - Penjualan aset kepada pihak ketiga.
 - Kerjasama strategis dengan pihak lain.
 3. *IPO (go public)* dengan cara:
 - Penjualan saham kepada publik.
 - Penerbitan surat hutang dengan tingkat bunga yang lebih rendah.
 - Penerbitan surat hutang yang dapat dikonversi menjadi saham.
 - c. *Backdoor listing*, dengan cara:
 - Akuisisi *existing* perusahaan publik
 - Penerbitan saham baru (*right issue*).
 - d. Strategi investor, dengan cara:
 - Penyertaan modal (*private placement*) dengan menggandeng investor strategis.
 - SWAT share dengan perusahaan sejenis.
 - e. Member founder dengan cara:
 - Penjualan member founder.
 - III. Menerima dan menyetujui laporan keuangan Perusahaan 3 bulan (Mei sampai dengan Juli 2017) sebagaimana ternyata dalam lampiran laporan keuangan.
 - IV. Menerima laporan tentang status legalitas perusahaan.
 - V. Menyetujui pengembangan bisnis Perusahaan antara lain:
 - a. Implementasi strategi pengembangan lapangan golf, meliputi penambahan:
 - *Executive lounge, fitness center, VIP room, restaurant, driving range, spa and massage.*
 - b. Implementasi strategi pengembangan hotel dan resort:
 - Menghadirkan *new concept* yang menyatu dengan alam dan menyegarkan.
 - Membangun jogging track dan ruang terbuka hijau di sisi telaga.
 - Menyediakan fasilitas penunjang seperti sepeda air, jalur sepeda, food hall dan arena pertunjukan.
 - c. Implementasi strategi pengembangan water park, membuat sarana penunjang di kompleks water park, juga dikembangkan spot olah raga seperti futsal hall, badminton hall, basket hall, dan food court.
 - d. Menyetujui perubahan susunan pengurus perseroan yang baru untuk periode 2017 sampai dengan 2022.

Akta ini telah ditegaskan kembali dengan akta Notaris Relawati, S.H., No. 1 tanggal 2 Oktober 2017, dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0177049 tanggal 3 Oktober 2019.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. 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 “Pengkakuan Hutang” (Catatan 17), Perusahaan melakukan kerjasama dalam bentuk bagi hasil dengan Werrona Pte Ltd, Singapura, terkait pengelolaan golf dan hotel dengan skema 30% untuk Perusahaan (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 Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, kedua belah pihak sepakat untuk memberikan hak operasional Sawangan Golf, Hotel, & Resort kepada Perusahaan efektif tanggal 1 Januari 2019 dengan harga akuisisi sebesar Rp28.000.000.000 (Catatan 8).

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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. 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, Perusahaan 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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. 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. Perusahaan 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, Perusahaan 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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. 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. Perusahaan 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, Perusahaan 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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. 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. Perusahaan 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
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. 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. Perusahaan 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%.

27. INSTRUMEN KEUANGAN

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

	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
31 Desember 2019		
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN		
Pinjaman yang diberikan dan piutang:		
Kas dan bank	2.994.016.377	2.994.016.377
Piutang lain-lain - pihak ketiga	9.328.812.000	9.328.812.000
Total Aset Keuangan	12.322.828.377	12.322.828.377

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	31 Desember 2019	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
LIABILITAS KEUANGAN		
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi:		
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	41.121.850
Beban akrual	154.171.996	154.171.996
Utang bank jangka panjang	195.000.000.000	195.000.000.000
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	190.631.247
Utang lain-lain - pihak berelasi	156.645.000	156.645.000
Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga	9.438.325.000	9.438.325.000
Total Liabilitas Keuangan	204.980.895.093	204.980.895.093

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

1. Nilai wajar kas dan bank, piutang lain-lain - pihak ketiga, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang titipan konsumen, utang pembelian aset tetap - pihak ketiga, dan beban akrual mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek dan akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan.
2. Nilai wajar dari utang lain-lain - pihak berelasi dan utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari liabilitas tersebut karena tidak ada jangka waktu pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan.
3. Nilai tercatat dari liabilitas keuangan berupa utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian oleh pihak bank.

28. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

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

Perusahaan secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko kredit, risiko suku bunga, dan risiko likuiditas.

Risiko Kredit

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

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

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

	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

	2019			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	2.601.138.642	-	-	2.601.138.642
Piutang lain-lain - pihak ketiga	6.998.084.000	2.330.728.000	-	9.328.812.000
Total	9.599.222.642	2.330.728.000	-	11.929.950.642

Perusahaan melakukan hubungan usaha dengan pihak-pihak yang diakui dan kredibel. Perusahaan 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, Perusahaan menempatkan kas pada institusi keuangan yang terpercaya.

Risiko Pasar

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko terhadap tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari instrumen keuangan yang berfluktuasi karena perubahan tingkat suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh tingkat suku bunga terutama terkait pada bank dan utang bank jangka panjang dan utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga.

Perusahaan memonitor secara ketat fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil langkah-langkah yang paling menguntungkan Perusahaan secara tepat waktu. Manajemen tidak menganggap perlunya melakukan *swap* suku bunga saat ini.

Tabel berikut adalah nilai tercatat berdasarkan jatuh temponya, atas aset dan liabilitas keuangan Perusahaan yang terkait risiko tingkat suku bunga pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

	31 Desember 2020						Total
	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	
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

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

31 Desember 2019							
	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	0,25%-1,50%	2.601.138.642	-	-	-	-	2.601.138.642
Liabilitas							
Utang bank jangka panjang	11,5%	17.000.000.000	54.000.000.000	124.000.000.000	-	-	195.000.000.000
Utang lain-lain Jangka panjang	6,50%	-	-	-	-	9.438.325.000	9.438.325.000

Rasio Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Perusahaan 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 Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

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 titipan konsumen	-	-	4.133.200.000	-	4.133.200.000
Beban akrual	-	218.370.435	-	-	218.370.435
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	-	11.699.516.667	-	11.699.516.667
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

31 Desember 2019					
	<1 bulan	1-3 bulan	3-12 bulan	>12 bulan	Total
Liabilitas:					
Utang usaha - pihak ketiga	41.121.850	-	-	-	41.121.850
Utang pembelian aset tetap - pihak ketiga	190.631.247	-	-	-	190.631.247
Beban akrual	154.171.996	-	-	-	154.171.996
Utang bank jangka panjang	2.868.750.000	5.708.750.000	30.119.166.667	203.338.333.333	242.035.000.000
Utang lain-lain - pihak berelasi	-	-	-	156.645.000	156.645.000
Utang lain-lain jangka panjang	-	-	-	9.438.325.000	9.438.325.000
Total	3.254.675.093	5.708.750.000	30.119.166.667	212.933.303.333	252.015.895.093

Tabel berikut merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Perusahaan. 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 Perusahaan mengingat likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Rasio Likuiditas (lanjutan)

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		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
31 Desember 2019						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Total	Nilai tercatat
Tanpa bunga:						
Kas dan bank		392.877.735	-	-	392.877.735	392.877.735
Piutang lain-lain - pihak ketiga		9.328.812.000	-	-	9.328.812.000	9.328.812.000
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	0,25%-1,50%	2.601.138.642	-	-	2.601.138.642	2.601.138.642
Total		12.322.828.377	-	-	12.322.828.377	12.322.828.377

Manajemen Permodalan

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

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

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

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan bank, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

	2020	2019
Total liabilitas	206.095.124.198	217.477.797.936
Dikurangi kas dan bank	1.798.704.660	2.994.016.377
Utang bersih	204.296.419.538	214.483.781.559
Total ekuitas	114.440.833.761	67.398.720.651
Rasio utang terhadap modal	1,79	3,18

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. TRANSAKSI YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

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

	2020	2019
Penambahan uang muka proyek melalui pelunasan piutang lain-lain pihak berelasi	-	110.000.000.000

30. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS

	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	-	-

	31 Desember 2019		
	Utang bank jangka Panjang	Utang lain-lain - pihak berelasi	Utang lain-lain jangka panjang - pihak ketiga
Utang neto pada tanggal 1 Januari 2019	-	-	208.475.430.000
Penerimaan arus kas	200.000.000.000	156.645.000	25.962.895.000
Pengeluaran arus kas	(5.000.000.000)	-	(225.000.000.000)
Utang neto pada tanggal 31 Desember 2019	195.000.000.000	156.645.000	9.438.325.000

31. KELANGSUNGAN HIDUP DAN RENCANA MANAJEMEN

Perusahaan mengalami rugi operasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp8.218.168.542, rugi tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp29.255.872.452, dan rugi komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp29.832.918.141. Selain itu Perusahaan juga mengalami kekurangan dalam arus kas operasinya untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp50.852.806.739.

Untuk terus memperbaiki kondisi tersebut, manajemen Perusahaan memiliki rencana dan tindakan yang akan terus dilakukan yaitu dengan cara melakukan bisnis usaha baru dalam bidang pengembangan area hunian. Perusahaan telah melakukan pembayaran biaya-biaya untuk pengembangan area hunian tersebut sebesar Rp51.424.538.954 (Catatan 8) pada tanggal 31 Desember 2020. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan sudah menerima uang titipan konsumen dalam bentuk Nomor Urut Pemesanan (NUP) atas proyek perumahan "Shila" sebesar Rp4.133.200.000 (Catatan 13). Perusahaan memperkirakan akan melakukan launching pertama cluster Perumahan "Shilla" pada bulan Juni 2021, dimana akan menyasar segmen pasar menengah. Perusahaan meyakini akan mendapat respons positif dari pasar, sehingga akan meningkatkan kondisi kelangsungan hidup Perusahaan.

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

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

PT PAKUAN Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Tanggal 31 Desember 2020 Serta
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Pada tanggal 11 Maret 2020, Organisasi Kesehatan Dunia (“WHO”) telah menetapkan penyebaran wabah virus corona (“Covid-19”) sebagai pandemi global. Wabah Covid-19 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik, yang kemudian mempengaruhi operasi Perusahaan serta pelanggan dan pemasok Perusahaan. Meskipun gangguan ini diperkirakan hanya bersifat sementara, namun terdapat ketidakpastian yang cukup tinggi terkait luas dampaknya terhadap operasi dan kinerja keuangan Perusahaan. Luas dampak tersebut bergantung pada beberapa perkembangan tertentu di masa depan yang tidak dapat diprediksi pada saat ini, termasuk durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah untuk memberantas ancaman Covid-19, serta dampak faktor-faktor tersebut terhadap pegawai, pelanggan dan pemasok Perusahaan. Manajemen terus memantau secara seksama operasi, likuiditas dan sumber daya yang dimiliki Perusahaan, serta bekerja secara aktif untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak masa depan dari situasi ini yang belum pernah dialami sebelumnya. Laporan keuangan ini tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul dari ketidakpastian yang diungkapkan di atas.

Berdasarkan penilaian manajemen, peristiwa yang disebutkan di atas tidak memiliki dampak signifikan terhadap kelangsungan usaha Perusahaan sampai tanggal penerbitan laporan keuangan ini.

33. PERISTIWA SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN

Berdasarkan Laporan Biro Administrasi Efek dari PT Sinartama Gunita tanggal 31 Maret 2021, terjadi perubahan komposisi pemegang saham sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
Modal dasar	3.600.000.000		360.000.000.000
Modal ditempatkan dan disetor penuh			
PT Bhineka Abadi Investama	697.950.000	57,68%	69.795.000.000
PT Sawangan Investasi Indonesia	196.446.000	16,24%	19.644.600.000
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

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengumumkan dan memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 (PP 35/2021) untuk melaksanakan ketentuan Pasal 81 dan Pasal 185 (b) UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja, yang bertujuan untuk menciptakan kesempatan kerja seluas-luasnya bagi masyarakat Indonesia secara merata, guna memenuhi kehidupan yang layak. PP 35/2021 mengatur perjanjian kerja untuk waktu tertentu (pegawai tidak tetap), *outsourcing*, waktu kerja, waktu istirahat, dan pemutusan hubungan kerja, yang dapat mempengaruhi tunjangan minimum yang harus dibayarkan kepada pegawai.

Pada tanggal laporan keuangan penerbitan, Perusahaan masih mengevaluasi dampak potensial penerapan pelaksana PP 35/2021, termasuk dampaknya pada laporan keuangan Perusahaan untuk periode pelaporan berikutnya.