

Tangerang, 30 September 2021
No. 116/IR-CS/BSD/IX/2021

Kepada Yth.
OTORITAS JASA KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
Direktur Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa
Gedung Sumitro Djodjohadikusumo
Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-4
Jakarta 10710

Perihal : Tanggapan Penelaahan atas Laporan Keuangan Tahunan 2020 dan Laporan Tahunan 2020

Dengan hormat,

Merujuk pada surat OJK Nomor S-1573/PM.221/2021 mengenai Penelaahan atas Laporan Keuangan Tahunan 2020 dan Laporan Tahunan 2020 dan surat Perseroan No.112/IR-CS/BSD/IX/2021 mengenai Perpanjangan Waktu Tanggapan atas Laporan Keuangan Tahunan 2020 dan Laporan Tahunan 2020, dengan ini kami sampaikan tanggapan sebagaimana terlampir.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Hormat kami,
PT Bumi Serpong Damai Tbk


Lie Jani Harjanto
Direktur

Tembusan:
Deputi Direktur Pemantauan Perusahaan Sektor Jasa

**PENELAAHAN ATAS LAPORAN KEUANGAN TAHUNAN 2020
PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk**

1. Umum

- a. Sehubungan dengan tanggal tanda tangan opini auditor dan pengungkapan pada Catatan 1.f. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian bahwa Laporan Keuangan Konsolidasian per 31 Desember 2020 Perseroan telah diselesaikan dan diotorisasi untuk terbit oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 15 Maret 2021, agar dijelaskan alasan Perseroan baru menyampaikan LKT 2020 kepada OJK dan mengumumkan pada tanggal 31 Maret 2021.

Tanggapan Manajemen:

Alasan Perseroan baru menyampaikan LKT 2020 kepada OJK dan mengumumkan pada tanggal 31 Maret 2021 adalah bersamaan dengan penyampaian informasi kepada Bursa dan publik.

- b. Sehubungan dengan dampak pandemi covid-19 pada Catatan 58 Ketidakpastian Kondisi Ekonomi, agar dijelaskan lebih lanjut hal-hal sebagai berikut:

- 1) Rincian proyek baru dan proyek yang telah berjalan sebelumnya yang terhenti pengerjaannya pada tahun 2020 serta target penyelesaian atas proyek-proyek tersebut.

Tanggapan Manajemen:

Pada tahun 2020, tidak ada proyek baru dan proyek yang telah berjalan sebelumnya yang terhenti pengerjaannya.

- 2) Apakah pandemik Covid19 menyebabkan proyek Perseroan yang mengalami keterlambatan pembangunan dan penyerahan unit kepada pembeli. Jika terdapat keterlambatan, agar dijelaskan sanksi keterlambatannya.

Tanggapan Manajemen:

Akibat dari pandemik covid-19, terdapat proyek Perseroan yang mengalami keterlambatan terutama pada saat aturan pembatasan sosial berskala besar, namun demikian kami dapat tetap melanjutkan pembangunan tersebut dengan menjalankan protokol kesehatan yang ketat sehingga pembangunan dan serah terima tetap dapat kami penuhi sesuai perjanjian.

- 3) Dampak hukum, operasional, bisnis, akuntansi dan keuangan pada Perseroan.

Tanggapan Manajemen:

Pandemik Covid19 menimbulkan dampak bisnis di beberapa kegiatan usaha Perseroan, antara lain penutupan Arena Rekreasi dan Pusat Perbelanjaan sehubungan dengan adanya aturan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB). Namun, tidak menimbulkan dampak signifikan pada hukum, kegiatan operasional, akuntansi dan keuangan Perseroan.

- 4) Usaha untuk mengatasi dampak pandemik Covid19.

Tanggapan Manajemen:

Untuk mengatasi dampak pandemik Covid19 atas pembangunan dan penyerahan unit, Perseroan melakukan pemantauan proyek secara lebih mendalam dan mengatur ulang jadwal penyerahan unit kepada pembeli. Sedangkan untuk mengatasi dampak pandemik Covid19 atas Arena Rekreasi dan Pusat Perbelanjaan, Perseroan menyiapkan perlengkapan protokol kesehatan Covid19 serta menjalankan prosedur kesehatan yang ketat sesuai aturan Pemerintah yang berlaku.

- 5) Upaya-upaya yang dilakukan Perseroan untuk menjaga kelangsungan usahanya.

Tanggapan Manajemen:

Untuk menjaga kelangsungan usaha, Perseroan melakukan upaya berupa: diversifikasi produk properti untuk konsumen menengah dan menengah atas serta berbagai program promosi penjualan.

c. Persediaan Perseroan

1) Sehubungan dengan rincian Tanah dan bangunan yang siap dijual, sebagai berikut:

Keterangan	Saldo 31 Desember 2020	Saldo tidak berubah sejak tahun
Mega ITC Cempaka Mas	118.310.808.601	2015
Mangga Dua	93.540.699.700	2017
ITC Mangga Dua	53.374.372.001	2015
Roxy Mas	43.860.144.594	2017
Kota Bunga	5.898.725.233	2016
Juanda	5.440.000.000	2015
Graha Cempaka Mas	2.845.392.132	2015
Wisma Eka Jiwa	1.083.342.405	2015
Mangga Dua Center	199.778.090	2017

agar dijelaskan:

a) Penyebab masing-masing nilai tanah dan bangunan siap jual tidak berubah sejak lama;

Tanggapan Manajemen:

Nilai tanah dan bangunan tidak mengalami perubahan karena tidak ada penjualan maupun penambahan unit serta nilai unit stok tersebut.

b) Hambatan dalam penjualan;

Tanggapan Manajemen:

Pergeseran minat konsumen atas kepemilikan unit pusat perbelanjaan dari yang sebelumnya berstatus kepemilikan menjadi berstatus sewa menyewa.

c) Usaha yang dilakukan Perseroan agar Persediaan tersebut dapat terjual, terutama di masa pandemi Covid-19 saat ini.

Tanggapan Manajemen:

Atas persediaan Real Estat siap dijual yang umumnya tidak mengalami perubahan sejak lama, Perseroan tetap berupaya untuk melakukan pemasaran dan penjualan kembali produk-produk tersebut; dan melakukan perbaikan, jika diperlukan.

2) Sehubungan dengan akun Bangunan yang sedang dikonstruksi-Manado sebesar Rp 34.002.874.922 yang nilainya tidak pernah berubah sejak 2016 dengan nilai tercatat 21% terhadap nilai kontrak, agar dijelaskan:

a) Penyebab nilai Bangunan yang sedang dikonstruksi-Manado tidak berubah;

Tanggapan Manajemen:

Penyebab nilai Bangunan yang sedang dikonstruksi-Manado tidak berubah karena untuk sementara proyek dihentikan sampai kondisi pasar properti di Manado membaik di tahun mendatang.

b) Hambatan dalam pembangunan Bangunan yang sedang dikonstruksi-Manado; dan

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada hambatan dalam pembangunan bangunan yang sedang dikonstruksi - proyek Manado. Perseroan sedang menunggu kondisi pasar yang lebih baik sambil tetap melakukan studi banding serta redesign proyek, jika diperlukan.

- c) Progress penyelesaian konstruksi saat ini dan target penyelesaiannya.

Tanggapan Manajemen:

Penyelesaian konstruksi sejak tahun 2016 meliputi desain proyek, pembangunan pondasi awal, dan tiang pancang. Sampai dengan saat ini, belum ada target penyelesaian yang ditetapkan atas pembangunan proyek Manado.

- 3) Sehubungan dengan akun Tanah yang sedang dikembangkan-Kota Bunga sebesar Rp 34.580.905.087 yang saldonya tidak berubah sejak tahun 2015, agar dijelaskan:

- a) Penyebab nilai Tanah yang sedang dikembangkan-Kota Bunga tidak berubah;

Tanggapan Manajemen:

Penyebab nilai tanah yang sedang dikembangkan-Kota Bunga tidak berubah sejak tahun 2015 sampai dengan saat ini karena belum adanya rencana lanjutan pengembangan proyek Kota Bunga.

- b) Hambatan dalam pembangunan Tanah yang sedang dikembangkan-Kota Bunga; dan

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada hambatan dalam pembangunan/pengembangan tanah.

- c) Progress penyelesaian pengembangan saat ini dan target penyelesaiannya.

Tanggapan Manajemen:

Progress pengembangan tanah meliputi perolehan tanah dan aktivitas pengembangan tanah lainnya diantaranya berupa pembersihan lahan. Sampai dengan saat ini, belum ada target penyelesaian yang ditetapkan atas pengembangan proyek Kota Bunga.

- 4) Terkait Persediaan yang disebutkan pada angka 1), 2) dan 3) yang disajikan sebagai Aset Lancar, agar dijelaskan pemenuhan penyajian tersebut dengan Peraturan Nomor VII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik ("Peraturan Nomor VII.G.7") mengingat berdasarkan Peraturan Nomor VII.G.7 diatur bahwa aset diklasifikasikan sebagai aset lancar, apabila Aset tersebut memenuhi kriteria diharapkan akan direalisasikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah periode pelaporan. Selanjutnya, dalam hal terdapat kesalahan, laporan keuangan agar diperbaiki.

Tanggapan Manajemen:

Perseroan mengklasifikasikan Persediaan (Tanah dan Bangunan Siap Dijual, Bangunan sedang Dikonstruksi, dan Tanah sedang Dikembangkan) sebagai aset lancar karena Perseroan mengharapkan dan memungkinkan aset tersebut dapat direalisasi dalam jangka waktu kurang dari 12 (dua belas) bulan.

- 5) Atas CKPN Persediaan, agar dijelaskan:

- a) Rincian saldo CKPN berdasarkan jenis Persediaannya.

Tanggapan Manajemen:

Saldo CKPN per 31 Desember 2020 sebesar Rp 7.195.158.377 merupakan cadangan kerugian penurunan nilai sebagian kecil tanah yang sedang dikembangkan untuk proyek Banjar Wijaya.

b) Atas pengurangan CKPN sebesar Rp 3.514.443.638 pada periode tahun 2020, agar dijelaskan:

(1) Transaksi yang menyebabkan pengurangan CKPN tersebut; dan

Tanggapan Manajemen:

Saldo CKPN berkurang pada saat pengakuan beban pokok penjualan unit tanah Banjar Wijaya tersebut.

(2) Pengungkapannya pada Laporan Laba Rugi.

Tanggapan Manajemen:

Pengurangan CKPN dibukukan sebagai bagian dari Beban Pokok Penjualan serta tidak diungkapkan secara terpisah pada laporan laba rugi Perseroan.

2. Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Perseroan agar menjelaskan terkait perubahan signifikan akun-akun di bawah ini pada tahun 2020 jika dibandingkan dengan tahun 2019 serta kebijakan manajemen yang mempengaruhi perubahannya, yaitu akun-akun:

a. Kas dan Setara Kas mengalami kenaikan sebesar 59%. Selanjutnya agar dijelaskan *cash management* Perseroan dan apakah terdapat *idle cash* mengingat saldo Kas dan Setara Kas sebesar 16% dari Total Aset per 31 Desember 2020;

Tanggapan Manajemen:

Kenaikan kas dan setara kas sebesar 59% (setara dengan Rp 4,067 miliar) disebabkan terutama oleh penerimaan utang obligasi sebesar Rp 4,044 miliar pada tahun 2020 yang rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk melunasi Obligasi yang jatuh tempo pada tahun 2021 sebesar Rp 4,989 miliar.

b. Piutang Usaha-Pihak Berelasi mengalami penurunan sebesar 56%;

Tanggapan Manajemen:

Penurunan 56% atas piutang usaha-pihak berelasi terutama disebabkan oleh adanya pengurangan luas area unit perkantoran yang disewa oleh pihak berelasi.

c. Biaya Dibayar di Muka (total) mengalami kenaikan sebesar 254%;

Tanggapan Manajemen:

Kenaikan 254% (setara dengan Rp 99,92 miliar) atas biaya dibayar di muka terutama disebabkan oleh dampak penerapan PSAK No. 72, biaya untuk mendapatkan kontrak dengan pelanggan, sebesar Rp 84,76 miliar dan lisensi perangkat lunak sebesar Rp 27,91 miliar.

d. Aset Lain-lain mengalami kenaikan sebesar 60%;

Tanggapan Manajemen:

Kenaikan aset lain-lain sebesar 60% (setara dengan Rp 0,1 miliar) disebabkan oleh security deposit atas sewa area pameran.

e. Aset Tak Berwujud mengalami kenaikan sebesar 51%;

Tanggapan Manajemen:

Kenaikan aset tak berwujud sebesar 51% (setara dengan Rp 836,23 miliar) disebabkan oleh penambahan biaya perolehan atas hak konsesi jalan tol Serpong-Balaraja.

- f. Utang Usaha mengalami kenaikan sebesar 34%;

Tanggapan Manajemen:

Kenaikan utang usaha sebesar 34% (setara dengan Rp 238,68 miliar) terutama disebabkan oleh peningkatan utang kontraktor sehubungan dengan konstruksi jalan tol sebesar Rp 128,99 miliar; utang kontraktor sehubungan dengan pembangunan real estat sebesar Rp 74,07 miliar; dan utang vendor sebesar Rp 1,16 miliar.

- g. Beban Akrual mengalami kenaikan sebesar 56%;

Tanggapan Manajemen:

Kenaikan beban akrual sebesar 56% (setara dengan Rp 111,12 miliar) disebabkan oleh peningkatan akrual beban bunga obligasi atas penerbitan Senior Notes oleh Global Prime Capital Pte. Ltd., entitas anak.

- h. Uang Muka Diterima (total) mengalami penurunan sebesar 95%; dan

Tanggapan Manajemen:

Penurunan uang muka diterima 95% (setara dengan Rp 4,41 miliar) disebabkan oleh dampak penerapan PSAK No. 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. Sehingga saldo uang muka diterima dari penjualan termasuk saldo diskontonya disajikan sebagai "Liabilitas Kontrak" pada laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2020.

- i. Uang Muka Setoran Modal mengalami penurunan sebesar 35%.

Tanggapan Manajemen:

Penurunan uang muka setoran modal sebesar 35% (setara dengan Rp 8,70 miliar) disebabkan oleh peningkatan modal di PT Serpong Mas Media dari pemegang saham non-pengendali menjadi efektif di tahun 2020 sebesar Rp 18,00 miliar, selain adanya penambahan modal di PT Mitrakarya Multiguna dan PT Phinisi Multi Properti oleh pemegang saham non-pengendali dengan nilai masing-masing sebesar Rp 9,12 miliar dan Rp 0,18 miliar yang belum efektif per 31 Desember 2020.

3. Laporan Laba Rugi dan Pendapatan Komprehensif Lain Konsolidasian

- a. Sehubungan dengan penurunan Laba (Rugi) Tahun Berjalan sebesar 84% jika dibandingkan dengan tahun 2019 sehingga Perseroan membukukan Rugi Tahun Berjalan, agar dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Penyebab utama Perseroan mengalami penurunan Laba Tahun Berjalan tersebut; dan

Tanggapan Manajemen:

Penurunan Laba Tahun Berjalan sebesar 84% (setara dengan Rp 2.643,82 miliar) terutama disebabkan oleh penurunan pendapatan usaha sebesar Rp 904,27 miliar (turun 13%), penurunan keuntungan dampak atas perubahan dasar pengukuran investasi pada DIRE dari metode ekuitas menjadi metode nilai wajar sebesar Rp 864,86 miliar (turun 100%), penurunan nilai wajar investasi DIRE sebesar Rp 482,32 miliar, peningkatan beban bunga diskonto sebesar Rp 468,05 miliar (meningkat 100%), peningkatan beban bunga sebesar Rp 270,12 miliar (meningkat 26%), selain adanya peningkatan keuntungan dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur melalui laba rugi sebesar Rp 122,10 miliar dan peningkatan keuntungan selisih kurs sebesar Rp 74,74 miliar.

- 2) Langkah-langkah Perseroan dalam memperbaiki kinerja profitabilitas Perseroan di tahun-tahun mendatang.

Tanggapan Manajemen:

Langkah-langkah yang dilakukan oleh Perseroan dalam memperbaiki kinerja

profitabilitas adalah dengan efisiensi biaya operasional dan meningkatkan pendapatan usaha. Untuk efisiensi biaya operasional, Perseroan mengidentifikasi biaya apa saja yang dapat diefisienkan seperti memanfaatkan diskon PBB untuk memperoleh potongan. Untuk meningkatkan pendapatan usaha, Perseroan merancang konsep pemasaran dan membuat strategi promosi.

b. Sehubungan dengan Beban bunga dan keuangan lainnya, agar dijelaskan

- 1) Penjelasan penyebab kenaikan signifikan atas Beban Bunga sebesar 71% jika dibandingkan tahun 2019 sedangkan penurunan Utang Bank hanya sebesar 15%; dan

Tanggapan Manajemen:

Kenaikan beban bunga sebesar 71% (setara dengan Rp 738,17 miliar) disebabkan oleh beban bunga diskonto atas penerapan PSAK No. 72 sebesar Rp 466,42 miliar; peningkatan beban bunga obligasi sebesar Rp 208,56 miliar; dan peningkatan beban bunga utang bank sebesar Rp 63,59 miliar.

Peningkatan beban bunga utang bank tidak sejalan dengan penurunan saldo utang bank karena adanya penambahan utang bank sebesar Rp 750,00 miliar di bulan Desember 2019 dan penurunan utang bank sebesar Rp 456,94 miliar pada kuartal I – 2020.

- 2) Potensi kegagalan dalam pembayaran beban bunga di masa yang akan datang mengingat pendapatan Perseroan turun 13% jika dibandingkan tahun 2019.

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada potensi kegagalan dalam pembayaran beban bunga di masa yang akan datang. Walaupun pendapatan Perseroan turun 13% pada tahun 2020, namun Perseroan tetap melakukan pengelolaan dan pemantauan atas kecukupan dana Perseroan dengan baik.

4. Laporan Arus Kas Konsolidasian

a. Berdasarkan perhitungan Penerimaan dari Pelanggan, sebagai berikut:

Akun	31 Desember 2020
Pendapatan	6.180.589.086.059
Ditambah:	
Saldo awal Piutang Usaha	182.674.590.696
Saldo akhir Uang Muka Diterima	212.341.189.522
Saldo akhir Sewa Diterima di Muka	748.135.378.416
Saldo akhir Liabilitas Kontrak	5.884.604.474.127
Dikurangi:	
Saldo akhir Piutang Usaha	144.399.782.604
Saldo awal Uang Muka Diterima	4.663.909.811.956
Saldo awal Sewa Diterima di Muka	802.271.959.283
Penerimaan dari pelanggan berdasarkan perhitungan	7.597.763.164.977
Penerimaan dari pelanggan berdasarkan Laporan Arus Kas	6.685.490.022.887
Selisih	912.273.142.090

Perseroan agar mengklarifikasi perbedaan tersebut dengan menjelaskan rekonsiliasinya. Selanjutnya, laporan keuangan agar diperbaiki dalam hal terjadi kesalahan

Tanggapan Manajemen:

Rekonsiliasi selisih sebesar Rp 912.273.142.090 atas perbedaan penerimaan dari pelanggan berdasarkan perhitungan dengan penerimaan dari pelanggan berdasarkan Laporan Arus Kas adalah sebagai berikut:

Akun	31 Desember 2020
Penerimaan dari pelanggan berdasarkan perhitungan	7.597.763.164.977
Non-Cash Transaction	
Ditambah:	
Utang setoran modal (Catatan 33)	4.900.000.000
Dikurangi:	
Pendapatan keuangan dari kontrak dengan pelanggan (Catatan 42)	445.798.611.382
Pendapatan konstruksi (Catatan 42)	119.287.263.790
Pendapatan direalisasi dari transaksi dengan ventura Bersama (Catatan 13.b)	28.655.666.869
Beban bunga atas liabilitas kontrak (Catatan 25)	545.008.372.519
Ditambah:	
Penerimaan atas pendapatan kegiatan pengelolaan (Catatan 49)	78.302.765.771
Penyesuaian perhitungan penerimaan atas saldo akhir uang muka diterima (Catatan 26)	40.196.860.034
Saldo akhir Setoran Jaminan (Catatan 24)	380.673.383.469
Saldo akhir Liabilitas lain-lain (Catatan 33)	237.704.493.228
Dikurangi:	
Saldo awal Setoran Jaminan (Catatan 24)	335.871.558.171
Saldo awal Liabilitas lain-lain (Catatan 33)	179.429.171.861
Jumlah	6.685.490.022.887
Penerimaan dari pelanggan berdasarkan Laporan Arus Kas	6.685.490.022.887
Selisih	-

- b. Agar dijelaskan selisih atas perhitungan Pembayaran kas untuk Gaji pada Laporan Arus Kas dengan akun Gaji Karyawan pada Catatan 44 Beban Penjualan dan Catatan 45 Beban Umum dan Administrasi, sebagai berikut:

Akun	31 Desember 2020
Pembayaran kas untuk Gaji (Laporan Arus Kas)	832.943.309.170
Dikurangi	
Gaji Karyawan (Catatan 44)	148.929.264.484
Gaji Karyawan (Catatan 45)	653.263.575.801
Selisih	30.750.468.885

Perseroan agar mengklarifikasi perbedaan tersebut dengan menjelaskan rekonsiliasinya. Selanjutnya, laporan keuangan agar diperbaiki dalam hal terjadi kesalahan.

Tanggapan Manajemen:

Perbedaan sebesar Rp 30.750.468.885 merupakan pembayaran gaji karyawan atas kegiatan pengelolaan yang dibukukan pada akun pendapatan (beban) lain-lain (Catatan 49).

- c. Agar dijelaskan selisih atas perhitungan Pembayaran kas untuk Beban penjualan pada Laporan Arus Kas dengan akun Beban Penjualan pada Catatan 44 Beban Penjualan, sebagai berikut:

Akun	31 Desember 2020
------	------------------

Pembayaran kas untuk Beban Penjualan (Laporan Arus Kas)	602.531.183.388
Dikurangi	
Beban Penjualan (Catatan 44)	812.354.404.558
Selisih	(209.823.221.170)

Perseroan agar mengklarifikasi perbedaan tersebut dengan menjelaskan rekonsiliasinya. Selanjutnya, laporan keuangan agar diperbaiki dalam hal terjadi kesalahan.

Tanggapan Manajemen:

Rekonsiliasi selisih sebesar Rp 209.823.221.170 atas perbedaan Beban Penjualan (Catatan 41) dengan pembayaran kas untuk Beban Penjualan (Laporan Arus Kas) adalah sebagai berikut:

<i>Akun</i>	<i>31 Desember 2020</i>
<i>Beban Penjualan (Catatan 44)</i>	<i>812.354.404.558</i>
<i>Dikurangi:</i>	
<i>Gaji karyawan (Catatan 44)</i>	<i>148.929.264.484</i>
<i>Non-cash transaction atas Beban Penjualan</i>	
<i>Ditambah:</i>	
<i>Beban amortisasi komisi dan lainnya</i>	<i>62.252.831.468</i>
<i>Dikurangi:</i>	
<i>Beban penyusutan (Catatan 44)</i>	<i>9.457.156.088</i>
<i>Beban imbalan kerja jangka Panjang (Catatan 46)</i>	<i>779.661.450</i>
<i>Beban utilitas dan lainnya</i>	<i>112.909.970.616</i>
<i>Jumlah</i>	<i>602.531.183.388</i>
<i>Pembayaran kas untuk Beban Penjualan (Laporan Arus Kas)</i>	<i>602.531.183.388</i>
<i>Selisih</i>	<i>-</i>

- d. Agar dijelaskan selisih atas perhitungan Perolehan Properti Investasi pada Laporan Arus Kas dengan Penambahan Properti Investasi pada Catatan 16 Properti Investasi dan Catatan 60 Pengungkapan Tambahan Laporan Arus Kas Konsolidasian, sebagai berikut:

<i>Akun</i>	<i>31 Desember 2020</i>
<i>Perolehan Properti Investasi (Laporan Arus Kas)</i>	<i>112.713.191.721</i>
<i>Dikurangi</i>	
<i>Penambahan Properti Investasi (Catatan 16)</i>	<i>219.025.337.519</i>
<i>Realisasi uang muka menjadi penambahan properti investasi (Catatan 60)</i>	<i>4.237.642.028</i>
<i>Biaya yang masih harus dibayar atas perolehan properti investasi (Catatan 60)</i>	<i>7.644.670.518</i>
<i>Kapitalisasi biaya pinjaman dan beban bunga pada properti investasi dalam pembangunan (Catatan 60)</i>	<i>5.024.422.623</i>
<i>Selisih</i>	<i>(106.312.145.798)</i>

Perseroan agar mengklarifikasi perbedaan tersebut dengan menjelaskan rekonsiliasinya. Selanjutnya, laporan keuangan agar diperbaiki dalam hal terjadi kesalahan.

Tanggapan Manajemen:

Rekonsiliasi selisih sebesar Rp 106.312.145.798 atas perbedaan perhitungan Perolehan Properti Investasi pada Laporan Arus Kas dengan Penambahan Properti Investasi (Catatan 16) dan

Pengungkapan Tambahan Laporan Arus Kas Konsolidasian (Catatan 60) adalah sebagai berikut:

Akun	31 Desember 2020
Perolehan Properti Investasi (Laporan Arus Kas)	112.713.191.721
Ditambah:	
Tambahan nilai biaya yang masih harus dibayar atas perolehan properti investasi	89.405.410.629
Penyesuaian atas realisasi uang muka menjadi penambahan properti investasi (Catatan 60)	4.237.642.028
Penyesuaian atas biaya yang masih harus dibayar atas perolehan properti investasi (Catatan 60)	7.644.670.518
Penyesuaian atas kapitalisasi biaya pinjaman dan beban bunga pada properti investasi dalam pembangunan (Catatan 60)	5.024.422.623
Jumlah	219.025.337.519
Penambahan Properti Investasi (Catatan 16)	219.025.337.519
Selisih	-

- e. Agar dijelaskan selisih atas perhitungan Utang Bank pada Laporan Arus Kas dengan Catatan 29 Utang Bank- Jangka Panjang, sebagai berikut:

Akun	31 Desember 2020
Saldo Awal Utang Bank (Catatan 29)	4.931.942.839.976
Penerimaan Utang Bank (Laporan Arus Kas)	250.000.000.000
	5.181.942.839.976
Pembayaran Utang Bank (Laporan Arus Kas)	1.136.646.023.968
Saldo Akhir menurut perhitungan	4.045.296.816.008
Saldo Akhir Utang Bank (Catatan 29)	4.287.500.000.000
Selisih	242.203.183.992

Perseroan agar mengklarifikasi perbedaan tersebut dengan menjelaskan rekonsiliasinya. Selanjutnya, laporan keuangan agar diperbaiki dalam hal terjadi kesalahan.

Tanggapan Manajemen:

Rekonsiliasi selisih sebesar Rp 242.203.183.992 atas perbedaan perhitungan Utang Bank pada Laporan Arus Kas dengan Utang Bank Jangka-Panjang (Catatan 29) adalah sebagai berikut:

Akun	31 Desember 2020
Saldo Akhir Utang Bank menurut perhitungan	4.045.296.816.008
Ditambah:	
Penyesuaian perhitungan utang bank atas nilai pembayaran Utang Bank (Laporan Arus Kas)	242.203.183.992
Jumlah	4.287.500.000.000
Saldo Akhir Utang Bank (Catatan 29)	4.287.500.000.000
Selisih	-

5. Catatan atas Laporan Keuangan

a. Catatan 1.c. Entitas Anak yang Dikonsolidasikan

- 1) Sehubungan dengan entitas anak PT Sinar Usaha Marga dengan total kepemilikan sebesar 33,06% (langsung dan tidak langsung), agar dijelaskan:
 - a) Alasan Perseroan mengkonsolidasi entitas anak yang kepemilikannya kurang dari 50%;

dan

Tanggapan Manajemen:

Perseroan mengkonsolidasi PT Sinar Usaha Marga (SUM) melalui pengendalian dan kepemilikan langsung Perseroan atas PT Sinar Mas Wisesa (SMW) sebesar 55% serta pengendalian dan kepemilikan langsung SMW atas SUM sebesar 60,09%. Sehingga total kepemilikan efektif Perseroan atas SUM adalah sebesar 33,06%.

- b) Bukti pengendalian yang dimiliki oleh Perseroan terhadap Entitas Anak tersebut.

Tanggapan Manajemen:

Bukti pengendalian yang dimiliki Perseroan adalah Dewan Direksi dan Komisaris SUM merupakan manajemen kunci dari Perseroan.

- 2) Sehubungan dengan beberapa entitas anak dengan kepemilikan langsung maupun tidak langsung yang masih belum beroperasi, agar dijelaskan:

- a) Penyebab masing-masing entitas anak belum beroperasi;

Tanggapan Manajemen:

Perseroan memiliki entitas anak langsung dan tidak langsung yang masih belum beroperasi karena:

- 6 entitas anak masih dalam tahap perencanaan pengembangan lahan diantaranya analisa pasar, pembebasan lahan, dan proses perijinan.
- 1 entitas anak dalam proses pembangunan jalan tol dan belum beroperasi secara komersial.
- 17 entitas anak merupakan perusahaan yang belum aktif.

- b) Target waktu masing-masing entitas akan beroperasi; dan

Tanggapan Manajemen:

Target waktu entitas akan beroperasi:

- < 3 tahun untuk 1 (satu) entitas anak dalam proses pembangunan jalan tol;
- 3 – 7 tahun untuk 6 (enam) entitas anak masih dalam tahap perencanaan pengembangan lahan;
- > 7 tahun untuk 17 (tujuh belas) entitas anak yang belum aktif.

- c) Rencana bisnis ke depan masing-masing entitas anak.

Tanggapan Manajemen:

Rencana bisnis entitas anak:

- 6 entitas anak dalam bidang real estat beserta sarana dan fasilitas pendukung;
- 1 entitas anak dalam bidang pengoperasian jalan tol;
- 17 entitas anak merupakan perusahaan yang belum aktif.

b. Catatan 5 Investasi

- 1) Sehubungan dengan *Redeemable Note* dengan jatuh tempo pada bulan Juni 2021, agar dijelaskan:

- a) Status Note tersebut saat ini (telah dicairkan/lainnya);

Tanggapan Manajemen:

Status Redeemable Note dengan jatuh tempo pada bulan Juni 2021 telah diperpanjang sampai dengan Desember 2021.

- b) Keterbukaan Informasi Perseroan atas *Redeemable Note* tersebut pada tanggal jatuh temponya.

Tanggapan Manajemen:

Informasi atas investasi Perseroan di Redeemable Note telah diungkapkan dalam Laporan Keuangan Perseroan secara berkala.

- c) Rencana investasi Perseroan ke depannya.

Tanggapan Manajemen:

Rencana investasi Perseroan kedepannya bergantung pada kondisi keuangan Perseroan dan imbal hasil atas investasi dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian.

- 2) Sehubungan dengan kepemilikan Reksadana Banjaran Asset Management sebesar Rp 1.600.295.765.705, Mandiri Investa Dana Utama sebesar Rp 261.113.801.247, dan Morgan Stanley Singapore sebesar Rp 29.761.564.105 per 31 Desember 2020, agar dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

- a) Jenis Reksadana, laba/rugi investasi, hubungan afiliasi dari masing- masing Reksadana;

Tanggapan Manajemen:

Jenis Reksadana, laba/rugi investasi, hubungan afiliasi dari masing- masing Reksadana yang dimiliki Perseroan adalah:

	<i>Jenis Reksadana</i>	<i>Laba Investasi tahun 2020</i>	<i>Hubungan Afiliasi</i>
<i>Banjaran Asset Management</i>	<i>Campuran</i>	<i>Rp 90,79 miliar</i>	<i>Non-Afiliasi</i>
<i>MIDU</i>	<i>Pendapatan Tetap</i>	<i>Rp 10,75 miliar</i>	<i>Non-Afiliasi</i>
<i>Morgan Stanley</i>	<i>Pasar Uang</i>	<i>Rp 0,17 miliar</i>	<i>Non-Afiliasi</i>

- b) Alasan Perseroan berinvestasi pada masing-masing reksadana; dan

Tanggapan Manajemen:

Alasan Perseroan berinvestasi pada masing-masing reksadana adalah untuk mendapatkan imbal hasil yang optimal dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.

- c) Keyakinan Perseroan akan likuiditas masing-masing reksadana.

Tanggapan Manajemen:

Perseroan berkeyakinan bahwa masing-masing reksadana dapat dicairkan setiap waktu.

- 3) Sehubungan dengan investasi pada EVOF IV Partnership Interest sebesar Rp 174.133.954.540, agar dijelaskan:

- a) Persentase kepemilikan pada Traveloka Holding Ltd;

Tanggapan Manajemen:

Persentase kepemilikan pada Traveloka Holding Ltd. adalah sebesar 0,46%.

- b) Laba/rugi investasi.

Tanggapan Manajemen:

Laba investasi selama tahun 2020 berasal dari kenaikan nilai aset (Net Assets Value) sebesar \$4.339.857 atau setara dengan Rp 61,21 miliar.

- c) Alasan Perseroan berinvestasi pada EVOF IV Partnership Interest; dan

Tanggapan Manajemen:

Alasan Perseroan berinvestasi pada EVOF IV adalah memandang Traveloka sebagai salah satu perusahaan start-up Unicorn Indonesia yang berkembang pesat dan potensi pertumbuhan tinggi dilihat dari banyak perusahaan venture capital yang telah berinvestasi serta rencana Traveloka yang akan segera IPO.

- d) Keyakinan Perseroan akan likuiditas investasi pada EVOF IV Partnership Interest.

Tanggapan Manajemen:

Perseroan berkeyakinan akan likuiditas investasi pada EVOF IV Partnership Interest sejalan dengan alasan Perseroan berinvestasi di atas (poin 3.c).

c. Catatan 6 Piutang Usaha

- 1) Sehubungan Piutang Usaha Pihak Berelasi sebesar Rp 5.553.231.327 yang seluruhnya telah jatuh tempo, agar dijelaskan:

- a) Penyebab Piutang Usaha Pihak Berelasi belum dilunasi oleh debitur;

Tanggapan Manajemen:

Penyebab Piutang Usaha Pihak Berelasi belum dilunasi oleh debitur karena dalam proses negosiasi.

- b) Langkah-langkah yang telah diambil Perseroan dalam menagih Piutang Pihak Berelasi;

Tanggapan Manajemen:

Langkah-langkah yang telah diambil Perseroan dalam menagih piutang adalah melalui komunikasi secara lisan dan tulisan kepada pihak berelasi.

- c) Hambatan Perseroan dalam menagih Piutang; dan

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada hambatan yang signifikan dalam proses penagihan piutang oleh Perseroan.

- d) Jenis Piutang dan pihak debitur yang mengalami penurunan nilai.

Tanggapan Manajemen:

Perseroan menghitung cadangan kerugian penurunan nilai untuk seluruh jenis piutang usaha yang dimilikinya.

- 2) Sehubungan dengan Piutang Usaha Pihak Ketiga yang telah jatuh tempo sebesar 99% dari keseluruhan Piutang Usaha Pihak Ketiga, agar dijelaskan:

- a) Penyebab Piutang Usaha Pihak Ketiga belum dibayarkan;

Tanggapan Manajemen:

Penyebab Piutang Usaha Pihak Ketiga belum dibayarkan karena sebagian besar konsumen masih dalam proses negosiasi penyelesaian piutang dengan Perseroan.

- b) Langkah-langkah yang telah diambil Perseroan dalam menagih Piutang Pihak Ketiga;

Tanggapan Manajemen:

Langkah-langkah yang telah diambil Perseroan dalam menagih piutang adalah melalui komunikasi secara lisan dan tulisan kepada pihak ketiga.

c) Hambatan Perseroan dalam menagih Piutang;

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada hambatan yang signifikan dalam proses penagihan piutang oleh Perseroan.

d) Jenis Piutang dan pihak debitur yang mengalami penurunan nilai; dan

Tanggapan Manajemen:

Perseroan menghitung cadangan kerugian penurunan nilai untuk seluruh jenis piutang usaha yang dimilikinya.

e) Alasan Perseroan meningkatkan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai ("CKPN") sebesar 205% jika dibandingkan tahun 2019.

Tanggapan Manajemen:

Perseroan meningkatkan CKPN sebesar 205% di tahun 2020 dibandingkan dengan tahun 2019 sejalan dengan perhitungan CKPN untuk seluruh jenis piutang usaha yang dimilikinya. Sedangkan CKPN di tahun 2019 hanya dibentuk untuk sebagian kecil piutang usaha pengelolaan.

f) Sumber dana untuk membiayai operasional Perseroan.

Tanggapan Manajemen:

Sumber dana Perseroan untuk membiayai operasional berasal dari penerimaan kas dari pelanggan atas penjualan tanah dan bangunan serta kegiatan pengelolaan.

3) Sehubungan dengan Piutang Usaha buyback, agar dijelaskan kesesuaian atas Piutang konsumen tersebut masih dicatat sebagai Piutang Usaha mengingat Perseroan wajib membeli kembali piutang tersebut dari Bank. Penjelasan Perseroan agar disertai dengan rujukan paragraf pada PSAK terkait.

Tanggapan Manajemen:

Perseroan mencatat piutang usaha buyback sebagai piutang usaha karena Perseroan masih memiliki hak tagih kepada konsumen. Komitmen Perseroan untuk membeli kembali (buy back) KPR dari konsumen yang penyelesaiannya bermasalah dengan pihak Bank telah diungkapkan pada Catatan Atas Laporan Keuangan No. 54.b.

d. Catatan 7 Piutang Lain-lain

Sehubungan dengan Piutang Lain-lain sebesar Rp 1.493.976.584, agar dijelaskan:

1) Rincian Piutang Lain-Lain berdasarkan jenis dan masing-masing saldonya; dan

Tanggapan Manajemen:

Rincian Piutang Lain-lain adalah sebagai berikut:

- Piutang jasa manajemen	Rp 25,50 miliar;
- Piutang bunga	Rp 24,19 miliar
- Piutang penggantian fit out	Rp 23,83 miliar;
- Piutang perbaikan dan pemeliharaan	Rp 4,75 miliar;
- Piutang lainnya	Rp 7,89 miliar.

2) Jenis Piutang Lain-Lain yang dilakukan pembentukan CKPN pada tahun 2020.

Tanggapan Manajemen:

CKPN piutang lain-lain yang dibentuk sebesar Rp 1,493 miliar terdiri dari:

- CKPN atas piutang penggantian fit out Rp 1,10 miliar
- CKPN atas piutang perbaikan dan pemeliharaan Rp 0,39 miliar

e. Catatan 9 Uang Muka

1) Sehubungan dengan akun Pembelian Tanah dan Gedung sebesar Rp 3.403.782.541.481 per 31 Desember 2020, agar dijelaskan:

a) Merupakan uang muka yang dibayarkan kepada pemilik tanah atau dibayarkan kepada pihak perantara;

Tanggapan Manajemen:

Uang muka pembelian tanah dan gedung merupakan uang muka pembayaran kepada pihak ketiga sebagai masing-masing pemilik tanah dan gedung.

b) Nilai masing-masing uang muka pembelian tanah dan pembelian gedung;

Tanggapan Manajemen:

Nilai uang muka pembelian tanah dan Gedung terdiri dari:

- *Uang muka pembelian tanah : Rp 787,60 miliar;*
- *Uang muka pembelian Gedung : Rp 2.616,18 miliar*

c) Target penyelesaian pelunasan masing-masing uang muka;

Tanggapan Manajemen:

Target penyelesaian pelunasan masing-masing uang muka adalah

- *Uang muka pembelian tanah : Q1 2021 sampai dengan Q4 2021*
- *Uang muka pembelian gedung : Q4 2021*

d) Proses balik nama dan status kepemilikan tanah dan gedung saat ini;

Tanggapan Manajemen:

Status kepemilikan tanah dan gedung adalah dalam bentuk Surat Pelepasan Hak (SPH) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Proses balik nama akan dilaksanakan setelah proses penyelesaian uang muka tercapai.

e) Hambatan penyelesaian pembayaran Uang Muka.

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada hambatan yang signifikan atas penyelesaian pembayaran uang muka.

2) Sehubungan dengan kenaikan Uang Muka Promosi sebesar 895% jika dibandingkan tahun 2019, agar dijelaskan:

a) Alasan Perseroan meningkatkan Uang Muka Promosi; dan

Tanggapan Manajemen:

Alasan Perseroan meningkatkan uang muka promosi adalah untuk mendukung peningkatan penjualan tanah dan bangunan.

b) Rencana kegiatan promosi yang akan dilakukan Perseroan.

Tanggapan Manajemen:

Rencana kegiatan promosi yang sedang dan akan dilakukan oleh Perseroan berupa program promo subsidi uang muka (down payment), subsidi BPHTB dan hadiah langsung.

f. Catatan 11 Biaya Dibayar di Muka

- 1) Atas Beban dari Kontrak dengan Pelanggan sebesar Rp 74.457.504.823 per 31 Desember 2020, agar dijelaskan penyebab kenaikan saldo sebesar 100% jika dibandingkan dengan periode 31 Desember 2019.

Tanggapan Manajemen:

Kenaikan 100% atas beban dari kontrak dengan pelanggan sebesar Rp 74,46 miliar disebabkan oleh penerapan PSAK No. 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. Pada periode pelaporan sebelumnya, biaya dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat terjadinya. Berdasarkan PSAK No. 72, biaya yang berhubungan langsung untuk mendapatkan kontrak dikapitalisasi sebagai beban dari kontrak dengan pelanggan pada akun "Biaya dibayar dimuka" dan diamortisasi secara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atas jasa terkait kepada pelanggan. Penerapan ini sudah diungkapkan dalam Catatan Atas Laporan Keuangan No. 63.

- 2) Sehubungan dengan kenaikan saldo Biaya Dibayar di Muka-Lisensi sebesar Rp 34.301.850.000 per 31 Desember 2020, agar dijelaskan:

- a) Hakikat atau transaksi yang menyebabkan pencatatan akun Lain-lain;

Tanggapan Manajemen:

Transaksi yang dibukukan sebagai biaya dibayar di muka lain-lain terdiri dari biaya dibayar dimuka atas pemeliharaan gedung, keamanan dan lainnya.

- b) Penyebab kenaikan Biaya Dibayar di Muka-Lisensi sebesar 436% jika dibandingkan tahun 2019; dan

Tanggapan Manajemen:

Peningkatan Biaya Dibayar Dimuka-Lisensi sebesar 436% (setara dengan Rp 27,91 miliar) karena adanya penambahan biaya Lisensi Perangkat Lunak senilai Rp 41,70 miliar dan amortisasi biaya lisensi dibayar dimuka sebesar Rp 13,79 miliar.

- c) Total nilai Lisensi dan jangka waktu kepemilikan Lisensi oleh Perseroan.

Tanggapan Manajemen:

Total nilai lisensi adalah sebesar Rp 53,00 miliar dengan jangka waktu penggunaan sampai dengan 31 Desember 2024.

g. Catatan 12 Piutang Pihak Berelasi Non-Usaha

Sehubungan dengan Piutang kepada PT Indonesia International Expo (IIE) sebesar Rp 19.861.860.457, agar dijelaskan:

- 1) Tujuan pemberian pinjaman kepada IIE; dan

Tanggapan Manajemen:

Tujuan pemberian pinjaman kepada IIE adalah sebagai modal kerja untuk keperluan operasional serta pembayaran pokok dan bunga pinjaman bank.

- 2) Suku Bunga dari pinjaman tersebut.

Tanggapan Manajemen:

Suku bunga pinjaman kepada IIE adalah sebesar 0%.

h. Catatan 13 Investasi dalam Saham

- 1) Atas investasi saham pada PT Matra Olahcipta (MOC) sebesar 50%, agar dijelaskan:

- a) Pihak pemegang saham lainnya beserta persentase kepemilikannya.

Tanggapan Manajemen:

Pada tanggal 31 Desember 2020, susunan pemegang saham MOC adalah sebagai berikut:

<i>Nama Pemegang Saham</i>	<i>Jumlah Saham</i>	<i>Persentase Kepemilikan</i>
<i>PT Duta Pertiwi Tbk</i>	<i>19.500</i>	<i>50%</i>
<i>Didi Darwis</i>	<i>9.750</i>	<i>25%</i>
<i>Saiman Emawan</i>	<i>9.750</i>	<i>25%</i>

- b) Penjelasan atas tidak adanya pengendalian oleh Perseroan.

Tanggapan Manajemen:

Tidak adanya pengendalian oleh Perseroan ditandai dengan setiap pengambilan keputusan untuk mengarahkan kegiatan usaha MOC harus melibatkan Perseroan dan minimal oleh 1 (satu) pemegang saham lainnya.

- c) Analisis kesesuaian dengan PSAK terkait dengan merujuk kepada paragraf PSAK yang digunakan.

Tanggapan Manajemen:

Berdasarkan penjelasan pada poin a) dan b) di atas dan sesuai dengan PSAK No. 65: Laporan Keuangan Konsolidasian dan PSAK No. 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama, maka Perseroan mencatat kepemilikannya dalam MOC sebagai entitas asosiasi.

- 2) Atas Entitas Asosiasi yang mayoritas mengalami Rugi Bersih, agar dijelaskan:

- a) Rencana ke depan Perseroan atas investasi pada Investasi Asosiasi tersebut.

Tanggapan Manajemen:

Perseroan berkeyakinan bahwa investasi pada entitas Asosiasi masih dapat memberikan imbal hasil yang optimal di masa yang akan datang. Dengan demikian, rencana ke depan Perseroan atas investasi pada Entitas Asosiasi adalah berupa:

- Pemantauan dan ketersediaan modal investasi yang cukup untuk masing-masing entitas Asosiasi;*
- Mereview kinerja operasional dan keuangan masing-masing entitas Asosiasi;*
- Menempatkan perwakilan Perseroan sebagai pengurus pada masing-masing entitas Asosiasi;*
- Memberikan saran yang dapat meningkatkan kinerja entitas Asosiasi*

- b) Target Entitas Asosiasi tersebut memperoleh Laba Bersih.

Tanggapan Manajemen:

Target entitas-entitas Asosiasi tersebut memperoleh Laba Bersih memang menjadi tujuan utama Perseroan dengan melakukan upaya seperti yang disampaikan di atas (poin 2.a).

- 3) Atas penilaian nilai wajar atas investasi pada DIRE Simas Plaza Indonesia, agar dijelaskan:

- a) KJPP yang melakukan penilaian.

Tanggapan Manajemen:

KJPP Rengganis, Hamid & Rekan

b) Apakah penilaian dilakukan secara rutin.

Tanggapan Manajemen:

Penilaian nilai wajar DIRE dilakukan secara rutin, yaitu setiap satu tahun.

i. Catatan 14 Tanah yang Belum Dikembangkan

Agar dijelaskan rincian kepemilikan atas Tanah (Perseroan/Entitas Anak) beserta masing-masing luasnya dan status sertifikat tanahnya (HGB/SHM/hak pelepasan/lainnya).

Tanggapan Manajemen:

Rincian Kepemilikan atas Tanah beserta masing-masing luasnya dan status sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

<i>Tanah Milik</i>	<i>Lokasi</i>	<i>Luas Tanah (m2)</i>	<i>Status Sertifikat Tanah</i>
<i>Bumi Serpong Damai</i>	<i>Bogor, Surabaya, dan Tangerang</i>	<i>21.173.106</i>	<i>HGB dan/atau Hak Pelepasan</i>
<i>Bumi Serpong Damai</i>	<i>Kuningan, Jakarta</i>	<i>25.070</i>	<i>HGB</i>
<i>Putra Alvita Pratama</i>	<i>Bekasi</i>	<i>4.888.957</i>	<i>HGB dan/atau Hak Pelepasan</i>
<i>Mekanusa Cipta</i>	<i>Cibubur</i>	<i>402.470</i>	<i>HGB</i>
<i>Prima Sehati</i>	<i>Cibubur</i>	<i>230.142</i>	<i>HGB dan/atau Hak Pelepasan</i>
<i>Anekagriya Buminusa</i>	<i>Cibubur</i>	<i>123.144</i>	<i>HGB dan/atau Hak Pelepasan</i>
<i>Putra Prabu Karya</i>	<i>Cibubur</i>	<i>39.718</i>	<i>HGB</i>
<i>Duta Pertiwi</i>	<i>Roxy, Jakarta Pusat</i>	<i>176.205</i>	<i>HGB dan/atau Hak Pelepasan</i>
<i>Bumi Megah Graha Asri</i>	<i>Tangerang</i>	<i>6.314</i>	<i>HGB</i>
<i>Saranapapan Ekasejati</i>	<i>Desa Batulawang</i>	<i>64.715</i>	<i>HGB</i>
<i>Mitrakarya Multiguna</i>	<i>Benowo, Surabaya</i>	<i>4.352.954</i>	<i>HGB dan/atau Hak Pelepasan</i>
<i>Bumi Sentra Selaras</i>	<i>Surabaya</i>	<i>31.005</i>	<i>HGB</i>
<i>Phinisi Multi Properti</i>	<i>Makassar</i>	<i>53.667</i>	<i>HGB</i>
<i>Sinar Usaha Marga</i>	<i>Palembang</i>	<i>1.434.681</i>	<i>HGB</i>
<i>Sinar Mas Wisesa</i>	<i>Balikpapan</i>	<i>1.796.226</i>	<i>HGB dan/atau Hak Pelepasan</i>
<i>Bumi Samarinda Damai</i>	<i>Samarinda</i>	<i>736.283</i>	<i>HGB</i>
<i>Kurnia Subur Permai</i>	<i>Cibubur</i>	<i>1.642.930</i>	<i>HGB dan/atau Hak Pelepasan</i>
<i>Prestasi Mahkota Utama</i>	<i>Bekasi</i>	<i>844.892</i>	<i>HGB dan/atau Hak Pelepasan</i>
<i>Bumi Paramudita Mas</i>	<i>Surabaya</i>	<i>16.769</i>	<i>HGB</i>
<i>Duta Pertiwi</i>	<i>Surabaya</i>	<i>25.603</i>	<i>HGB</i>
<i>JUMLAH</i>		<i>38.064.851</i>	

j. Catatan 19 Aset Tak Berwujud

Atas aset konsesi pra-konstruksi sebesar Rp 536.977.742.207 per 31 Desember 2020 yang merupakan biaya perolehan untuk hak konsesi jalan tol pada PT Trans Bumi Serbaraja termasuk area tanah yang proses konstruksinya belum dimulai, agar dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Target waktu Perseroan akan memulai proses konstruksi; dan

Tanggapan Manajemen:

Target waktu Perseroan akan memulai proses konstruksi adalah tahun 2022.

- 2) Perizinan konstruksi yang telah diperoleh Perseroan saat ini dan yang harus diperoleh setelahnya dan sedang dalam proses.

Tanggapan Manajemen:

Perizinan konstruksi yang telah diperoleh Perseroan sehubungan dengan pembangunan jalan tol adalah Penetapan Lokasi serta AMDAL.

k. Catatan 20 Aset Lain-lain

Agar dijelaskan hakikat atau transaksi yang menyebabkan pencatatan akun Lain-lain sebesar Rp 3.897.206.550.

Tanggapan Manajemen:

<i>Jenis Transaksi</i>	<i>Nilai (Rp)</i>
<i>Uang jaminan yang dapat diterima kembali (refundable deposit)</i>	<i>2,55 miliar</i>
<i>Membership (Sertifikat Keanggotaan)</i>	<i>1,35 miliar</i>

l. Catatan 21 Utang Usaha

Sehubungan dengan umur Utang Usaha yang lebih dari 12 bulan sebesar Rp 319.249.464.588 atau sebesar 34% dari total Utang Usaha, agar dijelaskan:

- 1) Tanggal jatuh tempo dan suku bunga dari Utang tersebut;

Tanggapan Manajemen:

Sebagian besar utang usaha sebesar Rp 305,35 miliar merupakan utang usaha atas perolehan aset tanah dan bangunan yang belum jatuh tempo sedangkan utang usaha sebesar Rp 13,9 miliar merupakan utang usaha kepada pihak ketiga yang telah jatuh tempo antara 1-2 tahun.

Tidak ada suku bunga atas utang usaha, baik yang belum maupun sudah jatuh tempo.

- 2) Langkah-langkah Perseroan dalam melunasi Utang;

Tanggapan Manajemen:

Perseroan melakukan pemantauan dan koordinasi untuk pemenuhan kriteria pembayaran serta kelengkapan dokumen tagihan.

- 3) Hambatan Perseroan dalam membayar Utang;

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada hambatan yang signifikan atas pembayaran utang oleh Perseroan.

- 4) Sanksi atau denda keterlambatan pembayaran Utang.

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada sanksi atau denda atas keterlambatan pembayaran utang.

m. Catatan 25 Liabilitas Kontrak

Sehubungan dengan pernyataan “liabilitas kontrak termasuk beban bunga atas liabilitas kontrak sebesar Rp 545.008.372.519”, agar dijelaskan perbedaannya dengan Beban bunga atas liabilitas kontrak sebesar Rp 466.422.051.781 per 31 Desember 2020 pada rincian mutasi liabilitas kontrak.

Tanggapan Manajemen:

Beban bunga atas liabilitas kontrak sebesar Rp 545,01 miliar merupakan akumulasi beban bunga diskonto atas saldo uang muka penjualan tanah dan bangunan per 31 Desember 2020. Sedangkan beban bunga atas liabilitas kontrak sebesar Rp 466,42 miliar merupakan beban bunga diskonto atas liabilitas kontrak selama tahun 2020.

n. Catatan 33 Liabilitas Lain-lain

Sehubungan dengan Utang pengurusan BPHTB sebesar Rp 1.547.898.845 yang saldo tidak berubah sejak 2019, agar dijelaskan:

- 1) Alasan Perseroan belum membayar Utang pengurusan BPHTB;

Tanggapan Manajemen:

Utang lain-lain atas pengurusan BPHTB merupakan uang titipan konsumen untuk pengurusan BPHTB. Perseroan belum membayar utang pengurusan BPHTB karena menunggu proses penyelesaian AJB dari konsumen.

- 2) Target waktu penyelesaian/tanggal jatuh tempo Utang Pengurusan BPHTB; dan

Tanggapan Manajemen:

Target waktu penyelesaian adalah antara 2-3 tahun.

- 3) Hambatan dalam pembayaran Utang tersebut.

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada hambatan signifikan atas penyelesaian utang pengurusan BPHTB.

o. Catatan 34 Pengukuran Nilai Wajar

Terdapat perbedaan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dengan Investasi dalam saham yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain pada Catatan 13 Investasi Dalam Saham, sebagai berikut (dalam Rupiah):

Keterangan	Saldo pada Catatan 34	Saldo pada Catatan 13	Selisih
PT Damai Indah Golf Tbk	83.479.000.000	11.010.000.000	72.469.000.000
PT Bintaro Serpong Damai	6.625.000.000	4.850.000.000	1.775.000.000

Perseroan agar mengklarifikasi perbedaan tersebut dengan menjelaskan rekonsiliasinya. Selanjutnya, laporan keuangan agar diperbaiki dalam hal terjadi kesalahan.

Tanggapan Manajemen:

Selisih tersebut merupakan keuntungan belum direalisasi dari aset keuangan yang diukur pada nilai wajar atas investasi dalam saham PT Damai Indah Golf Tbk dan PT Bintaro Serpong Damai per 31 Desember 2020. Keuntungan tersebut juga telah diungkapkan dalam Catatan 13.

p. Catatan 42 Pendapatan Usaha

Atas Pendapatan Lain-Lain sebesar Rp 28.678.107.187 agar dijelaskan pendapatan atas apakah.

Tanggapan Manajemen:

Pendapatan lain-lain sebesar Rp 28,69 miliar merupakan pendapatan pengelola gedung atas overtime prasarana, fitting out, sewa lainnya-non rutin.

q. Catatan 43 Beban Pokok Penjualan

- 1) Agar dijelaskan apakah tidak ada Beban Pokok Penjualan atas Pendapatan Usaha dari Pengelola Gedung.

Tanggapan Manajemen:

Tidak ada beban pokok atas pendapatan usaha dari pengelolaan gedung.

- 2) Agar dijelaskan penyebab Beban Pokok Penjualan Arena Rekreasi yang jauh melebihi Pendapatan Usaha atas Arena Rekreasi.

Tanggapan Manajemen:

Penyebab beban pokok penjualan arena rekreasi jauh melebihi pendapatan usaha arena rekreasi adalah penurunan pendapatan tiket sebagai dampak penutupan sementara arena rekreasi selama masa pandemik Covid19.

r. Catatan 55 Perkara Hukum dan Kewajiban Bersyarat, agar dijelaskan:

- 1) Perkembangan masing-masing kasus hukum saat ini;

Tanggapan Manajemen:

Dari 8 (delapan) perkara hukum yang diungkapkan dalam Catatan 55: Perkara Hukum dan Kewajiban Bersyarat, berikut adalah perkembangan perkara hukum tersebut:

- a. *Perkara hukum tanah seluas 289.265m2 di Desa Lengkong Kulon.
Status saat ini adalah masih dalam proses di Pengadilan Negeri.*
- b. *Perkara hukum Duta Pertiwi Tbk (DUTI) atas gugatan dari pihak ketiga.
Status saat ini adalah telah selesai dan dimenangkan oleh DUTI.*
- c. *Perkara hukum DUTI atas 6 (enam) gugatan dari pihak ketiga.
Status saat ini adalah masih dalam proses di Mahkamah Agung Republik Indonesia.*
- d. *Perkara hukum DUTI atas 8 (delapan) gugatan dari pihak ketiga.
Status saat ini adalah masih dalam proses di Mahkamah Agung Republik Indonesia.*
- e. *Perkara hukum Phinisi Multi Properti (PMP) tanah seluas 50.200m2 di Desa Karuwusi.
Status saat ini adalah telah selesai dan dimenangkan oleh PMP.*
- f. *Perkara hukum Prima Sehati (PS) tanah seluas 15.560m2 di Desa Ciangsana.
Status saat ini adalah telah selesai dan dimenangkan oleh PS.*
- g. *Perkara hukum Sinar Mas Wisesa (SMW) tanah seluas 50.000m2 di Desa Batu Ampar.
Status saat ini adalah masih dalam proses di Mahkamah Agung Republik Indonesia.*
- h. *Perkara hukum Prima Sehati (PS) tanah seluas 4.260m2 di Desa Ciangsana.
Status saat ini adalah telah selesai dan dimenangkan oleh PS.*

- 2) Langkah hukum yang akan diambil Perseroan selanjutnya; dan

Tanggapan Manajemen:

Perseroan tetap berupaya untuk menyelesaikan kasus hukum sesuai proses hukum yang berjalan.

3) Potensi Perseroan dalam memenangkan masing-masing perkara hukum.

Tanggapan Manajemen:

Perseroan optimis bahwa perkara hukum tersebut dapat dimenangkan oleh Perseroan karena Perseroan didukung dengan dokumentasi yang valid.

**PENELAAHAN ATAS LAPORAN TAHUNAN 2020
PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk**

1. Pada Laporan Direksi agar dijelaskan perbandingan antara hasil yang dicapai dengan yang ditargetkan.
 - Target dan Hasil prapenjualan telah kami sampaikan pada Laporan Direksi halaman 27 paragraf 1:
“Hingga akhir tahun, prapenjualan Perusahaan tercatat mencapai Rp6,5 triliun atau 90% dari target yang ditetapkan.”
2. Pada Laporan Dewan Komisaris paling memuat:
 - a. Pengawasan terhadap implementasi strategi Perseroan; dan
 - b. Frekuensi dan cara pemberian nasihat kepada anggota Direksi.
 - Pengawasan terhadap implementasi strategi Perseroan telah kami sampaikan pada Laporan Dewan Komisaris halaman 20 paragraf 4:
“Kami menilai Direksi telah melaksanakan GCG yang baik dan mempertahankannya secara memuaskan di dalam situasi pandemi. Melalui rapat gabungan yang dilakukan 3 (tiga) kali, BOC memastikan strategi Direksi dilaksanakan sesuai dengan situasi yang dihadapi dan GCG Perusahaan.”
3. Profil Perseroan
 - a. Pada Profil Direksi
 - 1) Dasar hukum penunjukan sebagai anggota Direksi:
 - Pada halaman 75 Laporan Tahunan 2020, telah kami sajikan informasi mengenai susunan anggota Direksi dapat mengacu pada Bab Tata Kelola Perusahaan Sub Direksi di halaman 196-197 Laporan Tahunan ini.
 - 2) Pelatihan yang telah diikuti anggota Direksi dalam meningkatkan kompetensi dalam tahun buku.
 - Terdapat pada Bab Tata Kelola Perusahaan Sub Direksi – Program Pengembangan halaman 202 – 203.
 - 3) Hubungan Afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris dan pemegang saham (jika ada) meliputi nama pihak yang terafiliasi.
 - Terdapat pada Bab Tata Kelola Perusahaan Sub Hubungan Afiliasi halaman 245.
 - b. Pada Profil Dewan Komisaris
 - 1) Dasar hukum penunjukan pertama kali sebagai anggota Dewan Komisaris:
 - Pada halaman 69 Laporan Tahunan 2020, telah kami indikasikan informasi mengenai susunan anggota Dewan Komisaris dapat mengacu pada Bab Tata Kelola Perusahaan Sub Dewan Komisaris di halaman 186-187 Laporan Tahunan ini.
 - 2) Pelatihan yang telah diikuti anggota Dewan Komisaris dalam meningkatkan kompetensi dalam tahun buku.
 - Terdapat pada Bab Tata Kelola Perusahaan Sub Dewan Komisaris – Program Pengembangan halaman 192.
 - c. Jumlah Karyawan berdasarkan deskripsi sebaran tingkat Pendidikan.
 - Pada Laporan Tahunan mendatang, akan kami sampaikan jumlah karyawan berdasarkan deskripsi sebaran tingkat pendidikan.
4. Analisis dan Pembahasan Manajemen
 - a. Kinerja keuangan komprehensif yang mencakup perbandingan kinerja keuangan dalam dua tahun buku terakhir berupa penjelasan tentang penyebab adanya perubahan dan dampak perubahan tersebut.
 - Telah disajikan pada halaman 129 – 148.

- b. Tingkat kolektibilitas piutang dalam menyajikan perhitungan rasio yang relevan.
 - Kolektibilitas piutang dapat ditemukan pada halaman 148. Pada laporan mendatang, kami akan menyajikan perhitungan rasio yang relevan.
- c. Bahasan mengenai investasi barang modal yang direalisasikan dalam tahun buku terakhir, paling sedikit meliputi tujuan investasi barang modal.
 - Telah disajikan pada halaman 150.
- d. Perbandingan antara target/proyeksi pada awal tahun buku dengan hasil yang dicapai (realisasi) mengenai laba (rugi).
 - Perseroan menekankan fokus upaya kepada prapenjualan sebagai ukuran keberhasilan. Hal yang menjadi pertimbangan kami adalah hasil dari prapenjualan yang nantinya akan dibukukan ke dalam Pendapatan Usaha sesuai PSAK yang berlaku.
- e. Target/proyeksi yang ingin dicapai Perseroan untuk satu tahun mendatang mengenai laba (rugi), kebijakan dividen atau hal lainnya yang dianggap penting bagi Perseroan.
 - Perseroan telah menyajikan target/ proyeksi prapenjualan sebagai tolok ukur keberhasilan Perseroan.
- f. Informasi material (jika ada), antara lain mengenai investasi, ekspansi, divestasi, penggabungan/peleburan usaha, akuisisi, restrukturisasi utang/modal, transaksi afiliasi dan transaksi yang mengandung benturan kepentingan, yang terjadi pada tahun buku, antara lain memuat penjelasan mengenai kewajaran transaksi dan pemenuhan ketentuan terkait.
 - Informasi material sebagaimana dinyatakan di atas dapat ditemukan pada halaman 153 – 154.
- g. Transaksi afiliasi yang merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan sesuai POJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Pasal 9.
 - Transaksi afiliasi yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin dan berulang, telah disajikan dalam Laporan Keuangan Tahunan Perseroan Tahun Buku 2020 pada bagian Sifat dan Transaksi Hubungan Berelasi (nomor 52).

5. Tata Kelola Perseroan

a. Dewan Komisaris

Penyebab Perseroan hanya menyelenggarakan Rapat Dewan Komisaris sebanyak 4 kali dalam 1 tahun sehingga tidak memenuhi ketentuan jumlah minimum rapat Dewan Komisaris sesuai POJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik Pasal 31 ayat 1.

- Selama tahun 2020, kami masih dalam tahap penyesuaian penyelenggaraan Rapat melalui konferensi video, sehingga penyelenggaraan Rapat Dewan Komisaris baru dapat dilaksanakan sebanyak 4 kali pada tahun 2020.

b. Dasar hukum penunjukan sebagai anggota Komite Audit.

- Dasar hukum penunjukan anggota Komite Audit berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris tertanggal 15 April 2019.

c. Komite Nominasi dan Remunerasi

1) Dasar hukum penunjukan sebagai anggota Komite.

- Pada Bab Tata Kelola Perusahaan, Sub Bab Komite Nominasi dan Remunerasi halaman 215 paragraf 3, telah kami indikasikan sebagai berikut:

“BOC telah mengangkat kembali anggota NRC sejak 10 Juli 2020 sampai ditutupnya AGMS untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : Teddy Pawitra
 Anggota : Muktar Widjaja
 Teky Mailoa

Pada Laporan Tahunan mendatang, akan kami lengkapi dengan informasi Surat Keputusan Dewan Komisaris tertanggal 10 Juli 2020 sebagai dasar hukum pengangkatan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi.

- 2) Pernyataan independensi Komite
 - Pernyataan independensi telah diungkapkan pada halaman 207.
 - 3) Agar dijelaskan penyebab Perseroan hanya menyelenggarakan Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi sebanyak satu kali dalam 1 tahun sehingga tidak memenuhi ketentuan jumlah minimum rapat Komite Nominasi dan Remunerasi sesuai POJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik Pasal 12 ayat 1.
 - Selama tahun 2020, kami masih dalam tahap penyesuaian penyelenggaraan Rapat melalui konferensi video, sehingga penyelenggaraan Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi baru dapat dilaksanakan sebanyak 1 kali pada tahun 2020.
 - 4) Domisili dan riwayat Pendidikan Sekretaris Perusahaan.
 - Sekretaris Perusahaan berdomisili di Jakarta dan beliau lulusan Universitas Tarumanagara, Jakarta, dengan gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi.
 - 5) Pada Unit Audit Internal, agar dijelaskan kualifikasi atau sertifikasi sebagai profesi audit internal (jika ada).
 - Kepala Unit Audit Internal menyandang gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi dan memiliki pengalaman sebagai auditor dan disajikan pada halaman 227. Pengembangan kompetensi pada tahun berjalan dapat ditemukan pada halaman 229-235.
 - 6) Pada sistem manajemen risiko yang diterapkan oleh Perseroan, tinjauan atas efektifitas sistem manajemen risiko Emiten atau Perusahaan Publik.
 - Pada halaman 241 telah kami sajikan bahwa sistem manajemen risiko telah efektif dengan pernyataan sebagai berikut: "...manajemen risiko saat ini telah memberikan warna baru dan berdampak positif dalam proses perencanaan, pengambilan keputusan dan penguatan penerapan GCG di lingkup Perusahaan."
6. Biaya yang dikeluarkan atas Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Social Responsibility).
- Biaya yang dikeluarkan atas Tanggung Jawab Sosial Perusahaan adalah sebesar Rp21,18 miliar.