

Tangerang, 25 Agustus 2021  
No. 064/IR-CS/DP/VIII/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

Dengan hormat,

Merujuk pada surat OJK Nomor S-878/PM.221/2021 mengenai Penelaahan atas Laporan Keuangan Tahunan 2020, dengan ini kami sampaikan tanggapan sebagai berikut:

**1. Umum**

Terkait dengan dampak pandemik *covid-19*, agar dijelaskan:

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

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

b. Apakah pandemik *covid-19* menyebabkan proyek Perseroan yang mengalami keterlambatan pembangunan dan penyerahan unit kepada pembeli. Jika terdapat keterlambatan, agar dijelaskan sanksi keterlambatannya.

*Jawab: 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.*

c. Usaha untuk mengatasi dampak pandemik *covid-19*.

*Jawab: Perseroan melakukan pemantauan proyek secara lebih mendalam, menjalankan prosedur kesehatan yang ketat dan mengatur ulang jadwal penyerahan unit kepada pembeli.*

**2. Laporan Laba Rugi dan Pendapatan Komprehensif Lain Konsolidasian**

a. Sehubungan dengan penurunan Laba Bersih sebesar 51% jika dibandingkan dengan periode tahun 2019, agar dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

1) Penyebab penurunan Pendapatan Usaha sebesar 30%.

*Jawab: Penurunan Pendapatan Usaha sebesar 30% disebabkan oleh penurunan pendapatan penjualan sebesar Rp 434.612juta (turun 29%), pendapatan sewa sebesar Rp 167.239juta (turun 25%), pendapatan hotel sebesar Rp 51.092juta (turun 76%), pendapatan arena rekreasi sebesar Rp 17.390 juta (turun 94%) dan pendapatan lain-lain sebesar Rp 64.682juta (turun 33%).*

2) Mitigasi atas penurunan Pendapatan Usaha dari sewa, hotel dan arena rekreasi terutama dalam kondisi pandemik *covid-19* saat ini.

*Jawab: Memberikan program penjualan dan persewaan yang lebih menarik sehingga dapat meningkatkan pendapatan usaha Perseroan secara keseluruhan. Perseoran juga menutup hotel di Jakarta dan Balikpapan yang*

*mengalami kerugian selama pandemik. Perseroan juga bekerja sama dengan pihak ketiga dalam pengelolaan arena rekreasi.*

- b. Penjelasan atas kenaikan signifikan atas beban bunga sebesar 2704% jika dibandingkan dengan periode tahun 2019 serta kebijakan manajemen yang mempengaruhinya.

*Jawab: Kenaikan beban bunga sebesar Rp 149.761juta ( 2704%), terutama disebabkan oleh beban bunga atas liabilitas kontrak sebesar Rp 150.191juta (sebagai dampak penerapan PSAK No. 72).*

### 3. Laporan Arus Kas Konsolidasian

- a. Penyebab atas penurunan Penerimaan Kas Dari Pelanggan sebesar 58% jika dibandingkan dengan periode tahun 2019.

*Jawab: Pada tahun 2020, penerimaan kas dari pelanggan turun sebesar Rp 1.130.223juta (37%) dibandingkan tahun 2019. Penurunan ini disebabkan penurunan penerimaan kas dari sewa dan jasa lainnya sebesar Rp 572.727 juta, penjualan Rp 483.416juta, hotel Rp 52.377juta dan arena rekreasi Rp 21.703juta.*

- b. Penjelasan perbedaan penempatan investasi dengan penambahan investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama sebagai berikut (dalam jutaan Rupiah):

Keterangan	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Penambahan penyertaan Entitas Asosiasi (CALK 12)	(44.045)	(100.000)
Penambahan penyertaan Ventura Bersama (CALK 12)	(241.102)	0
Biaya perolehan investasi Ventura Bersama	0	(99.000)
Total penambahan investasi	(285.149)	(199.000)
Penempatan investasi (Laporan Arus Kas)	(36.321)	(450.523)
<b>Selisih</b>	<b>(248.828)</b>	<b>251.523</b>

*Jawab: Perbedaan penempatan investasi di Laporan Arus Kas dengan penambahan investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama di CALK 12 pada tahun 2020 berasal dari konversi utang pemegang saham menjadi modal saham pada entitas ventura bersama sebesar Rp 241.102juta dan konversi utang pemegang saham menjadi modal saham pada entitas asosiasi sebesar Rp 44.045juta (masing-masing disajikan pada CALK 12), serta pencairan investasi jangka pendek-reksa dana sebesar Rp 13.708juta dan penempatan bersih investasi jangka pendek-deposito berjangka sebesar Rp 50.027 juta (masing-masing disajikan di CALK 5).*

*Sedangkan perbedaan tahun 2019 merupakan pembayaran utang investasi dalam saham sebesar Rp 200.000juta (yang disajikan pada CALK 12) dan penempatan bersih investasi jangka pendek-Deposito berjangka sebesar Rp 51.523juta (yang disajikan pada CALK 5).*

- c. Penyebab kenaikan pembayaran kas untuk gaji sebesar 6% sedangkan karyawan Perseroan mengalami penurunan sebesar 27% jika dibandingkan dengan periode 2019.

*Jawab: Kenaikan pembayaran kas untuk gaji sebesar Rp 12.964juta (6%) sejalan dengan kenaikan pembayaran manfaat dan terminasi tahun 2020*

sebesar Rp 38.628juta (yang disajikan pada CALK 37) atau naik sebesar Rp 30.828juta (20%) dibandingkan dengan tahun 2019.

#### 4. Catatan atas Laporan Keuangan

##### a. Catatan 5 Investasi Jangka Pendek

Atas pencatatan Deposito Berjangka yang digunakan sebagai jaminan fasilitas kredit kepemilikan rumah dan utang bank sebagai Aset Lancar, agar dijelaskan secara dasar penyajian deposito berjangka yang dijaminan tersebut diklasifikasikan sebagai Aset Lancar dan keyakinan Perseroan bahwa deposito berjangka tersebut akan direalisasikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah periode pelaporan.

Selanjutnya dalam hal deposito berjangka yang dijaminan tersebut tersebut tidak memenuhi ketentuan klasifikasi sebagai Aset Lancar sesuai PSAK Nomor 1 Penyajian Laporan Keuangan dan Peraturan Nomor VIII.7 tentang Penyajian Dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten Atau Perusahaan Publik, maka Perseroan wajib mengklasifikasikannya sebagai Aset Tidak Lancar.

*Jawab:* Perseroan berkeyakinan bahwa deposito berjangka yang digunakan sebagai jaminan fasilitas kredit kepemilikan rumah tersebut akan direalisasikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah periode pelaporan. Selanjutnya, Perseroan akan mengkaji kembali klasifikasi deposito berjangka tersebut untuk periode pelaporan audit berikutnya.

##### b. Catatan 6 Piutang Usaha, agar dijelaskan:

1) Penyebab penurunan Piutang Usaha sebesar 49% jika dibandingkan tahun 2019 serta kebijakan manajemen yang mempengaruhi perubahannya.

*Jawab:* Penurunan piutang usaha sebesar Rp 26.829juta (49%), disebabkan oleh pelunasan piutang usaha penjualan dan sewa-bersih sebesar Rp 16.313juta, dampak penerapan PSAK No. 72 atas piutang pengakuan penjualan apartemen sebesar Rp 8.556juta dan dampak penerapan PSAK No. 71 atas cadangan kerugian ekspektasian piutang usaha sebesar Rp 1.960juta.

Tidak ada perubahan kebijakan manajemen yang mempengaruhi penurunan piutang usaha.

2) Atas Piutang Usaha yang seluruhnya telah jatuh tempo, agar dijelaskan:

a) Usaha-usaha yang telah dan akan dilakukan Perseroan dalam melakukan penagihan.

*Jawab:* Perseroan melakukan penagihan melalui komunikasi dengan penyewa baik melalui telepon maupun mengirimkan surat peringatan. Apabila tetap menunggak, Perseroan dapat mengambil tindakan pemutusan aliran listrik dan air.

b) Pengaruhnya terhadap operasional Perseroan.

*Jawab:* Pengaruh terhadap operasional Perseoran atas ketidaktertagihan piutang usaha tidak berdampak signifikan. Hal ini dikarenakan persentase saldo piutang usaha-bersih yang telah jatuh tempo terhadap kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi hanya sebesar 5,83%.

3) Atas Piutang Usaha pihak berelasi yang telah jatuh tempo 91 sd 120 hari, agar dijelaskan:

a) Jenis transaksi yang mendasari piutang tersebut.

*Jawab:* Piutang usaha pihak berelasi yang telah jatuh 91 s/d 120 hari per 31 Desember 2020 sebesar Rp 2.998juta merupakan piutang usaha atas transaksi sewa unit perkantoran.

- b) Nama pihak debitur dan masing-masing saldo piutang usahanya.  
*Jawab: Nama Pihak debitur dan saldo piutang per 31 Desember 2020 masing-masing dari PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk sebesar Rp 2.992juta, PT Smart Telecom Rp 5juta dan PT Sinarmas Sekuritas sebesar Rp 1juta.*
- c) Kolektibilitas saat ini dan rencana kedepan oleh Perseroan atas piutang tersebut (rencana penagihan kedepannya/rencana penghapusan) dan alasannya  
*Jawab: Perseroan berpendapat bahwa piutang usaha pihak berelasi tersebut dapat segera tertagih. Rencana penagihan kedepannya adalah dengan melakukan komunikasi baik lisan maupun tulisan.*
- d) Kecukupan saldo cadangan kerugian penurunan nilai.  
*Jawab: Perseroan berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 1.960juta, memadai untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang.*
- c. Catatan 7 Piutang Lain-Lain, agar dijelaskan
- 1) Penyebab penurunan Piutang Lain-Lain sebesar 95% jika dibandingkan tahun 2019 serta kebijakan manajemen yang mempengaruhi perubahannya.  
*Jawab: Penurunan piutang lain-lain sebesar Rp 269.801juta (95%) terutama disebabkan konversi piutang pihak berelasi menjadi investasi dalam saham pada PT Itomas Kembangan Perdana dan PT Keikyu Itomas Indonesia masing-masing sebesar Rp 241.102juta dan Rp 37.717juta.*
  - 2) Penyebab timbulnya piutang bunga atas deposito berjangka.  
*Jawab: Penyebab timbulnya piutang bunga atas deposito berjangka dikarenakan perbedaan periode jatuh tempo dengan periode tutup buku.*
  - 3) Atas dibentuknya cadangan kerugian penurunan nilai, agar dijelaskan atas jenis piutang apakah atas cadangan cadangan kerugian penurunan nilai tersebut.  
*Jawab: Jenis piutang yang dibentuk atas cadangan kerugian penurunan nilai tersebut adalah atas jasa pemeliharaan.*
- d. Catatan 8 Persediaan, agar dijelaskan
- 1) Atas Persediaan Real Estate siap dijual yang umumnya tidak mengalami perubahan sejak lama (paling lama tidak mengalami perubahan adalah sejak tahun 2015), agar dijelaskan penyebab tidak adanya perubahan saldo tersebut dan usaha Perseroan untuk melakukan penjualan.  
*Jawab: Sampai dengan saat ini, atas persediaan Real Estat siap dijual yang umumnya tidak mengalami perubahan sejak lama, Perseoran tetap berupaya untuk menjual kembali.*
  - 2) Atas pernyataan “Estimasi penyelesaian bangunan sedang dikonstruksi ....., sedangkan pada proyek Grand Wisata adalah pada tahun 2020. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek-proyek tersebut.” Namun berdasarkan rincian Bangunan yang sedang Dikonstruksi, masih terdapat saldo Bangunan yang sedang Dikonstruksi atas proyek Grand Wisata per 30 Desember 2020 sebesar Rp11.585 juta.  
Perseroan agar menjelaskan mengenai hal tersebut dan menjelaskan apakah terdapat hambatan sehingga hingga 30 Desember 2020 atas proyek Grand Wisata masih belum diselesaikan seluruhnya.  
*Jawab: Tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek*



*Grand Wisata. Per 31 Desember 2020, Perseroan masih menunggu dokumen serah terima penyelesaian proyek dari kontraktor untuk dapat mengakui bangunan yang sedang dikonstruksi menjadi persediaan real estat siap dijual.*

- e. Catatan 9 Uang Muka, agar dijelaskan rincian lokasi dan luas tanah yang dibeli atas Uang Muka Pembelian Tanah dan penjelasan apakah uang muka tersebut merupakan uang muka yang dibayarkan kepada pemilik tanah atas pihak perantara.

*Jawab: Uang muka pembelian tanah per 31 Desember 2020 terdiri dari pembelian tanah dari pemilik tanah yang berlokasi di Roxy, Jakarta Pusat, Cibubur dan Bekasi seluas 1,73ha.*

- f. Catatan 12 Investasi dalam Saham, agar dijelaskan

- 1) Investasi pada PT Keikyu Itomas Indonesia sebesar 10% yang dicatat dengan metode ekuitas dan diakui sebagai Entitas Asosiasi.

*Jawab: Pada tahun 2018, Perseroan, melalui Entitas Anak, bersama dengan 2 Entitas lainnya, pihak ketiga, mendirikan PT Keikyu Itomas Indonesia (KII) dengan kepemilikan Perseroan sebesar 10%. Perseroan menempatkan beberapa karyawan kunci di KII.*

- 2) Penjelasan atas tidak adanya pengendalian atas PT Itomas Kembangan Perdana dengan kepemilikan dan hak suara sebesar 57,34%.

*Jawab: Per 31 Desember 2020, pengendalian atas PT Itomas Kembangan Perdana (IKP), masih dilakukan secara bersama dengan 2 Entitas pendiri lainnya, pihak ketiga, dimana masing-masing pendiri menempatkan beberapa perwakilan dalam susunan karyawan kunci di IKP.*

- g. Catatan 25 Liabilitas Sewa, agar dijelaskan pernyataan “Liabilitas Sewa merupakan liabilitas atas perolehan peralatan kantor oleh Grup” mengingat berdasarkan Catatan 15, Aset Hak-Guna terdiri dari tanah, bangunan dan peralatan kantor.

*Jawab: Liabilitas atas aset hak-guna tanah dan bangunan sudah lunas, sehingga saldo liabilitas atas aset hak-guna per 31 Desember 2020 hanya atas peralatan kantor.*

- h. Catatan 43 Sifat dan Transaksi Hubungan Berelasi, agar dijelaskan penyebab imbalance kepada Dewan Komisaris dan Direksi berupa imbalankerja jangka Panjang yang mengalami kenaikan sebesar 1691% jika dibandingkan dengan tahun 2019.

*Jawab: Pengungkapan imbalance kepada Dewan Komisaris dan Direksi berupa imbalan kerja jangka panjang pada Catatan 43 adalah nihil. Hal ini akan diperbaiki pada Laporan Keuangan periode pelaporan selanjutnya.*

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
PT Duta Pertiwi Tbk



**Lie Jani Harjanto**  
Wakil Direktur Utama