



**Laporan Keuangan  
Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal  
30 September 2020 (Tidak Diaudit) Dan Untuk Tahun  
Yang Berakhir Pada 31 Desember 2019 Serta Untuk  
Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada  
Tanggal 30 September 2019 (Audit)**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN PT PAKUAN TBK UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 (TIDAK DIAUDIT) SERTA  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 (AUDIT)**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

1. Nama : Johan Yudhya Santosa  
Alamat kantor : PT Pakuan Tbk  
  Jl. Raya Muchtar RT 002/RW 007 Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat  
Alamat Rumah : Jl. Casablanca Raya Kav. 9, Menteng Dalam, Tebet - Jakarta Selatan  
Telepon : (62 21) 5154126  
Jabatan : Direktur Utama
  
2. Nama : Timothy Eugene Alamsyah  
Alamat kantor : PT Pakuan Tbk  
  Jl. Raya Muchtar RT 002/RW 007 Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat  
Alamat Rumah : Perum Mega KBN Jeruk E7, Meruya, Kembangan - Jakarta Barat  
Telepon : (62 21) 5154126  
Jabatan : Wakil Direktur

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi

Jakarta, 23 November 2020



\_\_\_\_\_  
Johan Yudha Santosa  
Direktur Utama

\_\_\_\_\_  
Timothy Eugene Alamsyah  
Wakil Direktur

**PT PAKUAN Tbk.**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN 30 September 2020**

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2020</u> <u>(Tidak Diaudit)</u>	<u>31 Desember 2019</u> <u>(Diaudit)</u>
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan Bank	4	653,881,651	2,994,016,377
Piutang lain-lain	5	5,272,713,000	9,328,812,000
Beban dibayar di muka		70,795,492	31,854,783
Pajak dibayar dimuka		140,447,227	-
Uang muka kontraktor	6	142,075,032,500	110,000,000,000
<b>Total Aset Lancar</b>		<b>148,212,869,870</b>	<b>122,354,683,160</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Aset real estat	7	49,999,538,953	30,727,540,455
Aset tetap - Nett	8	28,294,610,250	30,186,192,954
Aset takberwujud - Nett	9	98,866,838,120	101,579,647,703
Uang muka pembelian aset tetap		25,232,228	-
Aset pajak tangguhan		32,003,650	28,454,315
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b>177,218,223,201</b>	<b>162,521,835,427</b>
<b>Total Aset</b>		<b>325,431,093,071</b>	<b>284,876,518,587</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang usaha - pihak ketiga	10	187,789,531	41,121,850
Beban masih harus dibayar		2,019,175,989	154,171,996
Utang pajak	12	8,601,815,709	8,633,085,583
Pendapatan diterima di muka	13	-	3,750,000,000
Utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	14	36,000,000,000	17,000,000,000
Utang lain-lain		18,000,000	-
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>46,826,781,229</b>	<b>29,578,379,429</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang bank jangka panjang	14	148,000,000,000	178,000,000,000
Utang pembelian aset tetap - Pihak Ketiga	11	303,945,248	190,631,247
Utang lain-lain - pihak berelasi		-	156,645,000
Utang lain-lain jangka panjang - Pihak Ketiga	15	9,510,115,000	9,438,325,000
Liabilitas imbalan kerja karyawan		128,014,598	113,817,260
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>157,942,074,846</b>	<b>187,899,418,507</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>		<b>204,768,856,075</b>	<b>217,477,797,936</b>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham	16	121,000,000,000	50,000,000,000
Agio Saham		5,875,031,250	-
Saldo laba (defisit)		(6,212,794,254)	17,398,720,651
<b>TOTAL EKUITAS - NETO</b>		<b>120,662,236,996</b>	<b>67,398,720,651</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>325,431,093,071</b>	<b>284,876,518,587</b>

**PT PAKUAN Tbk.**  
**LAPORAN LABA RUGI**  
 Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2020

	Catatan	30 September 2020 (Tidak Diaudit)	30 September 2019 (Diaudit)
<b>PENDAPATAN</b>	17	7,651,924,917	5,260,570,037
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	18	4,508,747,253	4,848,915,839
<b>LABA KOTOR</b>		<b>3,143,177,664</b>	<b>411,654,198</b>
Beban umum dan administrasi	19	8,167,698,346	14,482,780,802
<b>LABA (RUGI) OPERASI</b>		<b>(5,024,520,682)</b>	<b>(14,071,126,604)</b>
Beban bunga		(18,647,249,993)	(4,452,152,775)
Lain-lain - bersih		60,255,770	2,017,828
<b>LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>		<b>(23,611,514,905)</b>	<b>(18,521,261,551)</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN</b>		-	8,394,955
<b>LABA (RUGI) TAHUN/PERIODE BERJALAN</b>		<b>(23,611,514,905)</b>	<b>(18,512,866,596)</b>
<b>LABA (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>			
Pos - pos yang tidak akan direklasifikasi ke ke laba rugi pada periode berikutnya:			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja		-	64,629,821
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait		-	(16,157,455)
<b>Laba (rugi) komprehensif lain - setelah pajak</b>		-	48,472,366
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF</b>		<b>(23,611,514,905)</b>	<b>(18,464,394,230)</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM</b>		<b>(20.00)</b>	<b>(37.00)</b>

**PT PAKUAN Tbk.**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2020**

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Saldo Laba (Defisit)	Jumlah Ekuitas - Neto
<b>Saldo 1 Januari 2019</b>	<b>50,000,000,000</b>	<b>40,822,535,691</b>	<b>90,822,535,691</b>
Rugi Periode Berjalan	-	(18,512,866,596)	(18,512,866,596)
Laba Komprehensif Lain		48,472,366	48,472,366
<b>Saldo 30 September 2019</b>	<b>50,000,000,000</b>	<b>22,358,141,461</b>	<b>72,358,141,461</b>
Rugi Periode Berjalan	-	(4,935,934,184)	(4,935,934,184)
Rugi Komprehensif Lain	-	(23,486,626)	(23,486,626)
<b>Saldo 31 Desember 2019</b>	<b>50,000,000,000</b>	<b>17,398,720,651</b>	<b>67,398,720,651</b>
Penambahan modal ditempatkan dan disetor	71,000,000,000	-	71,000,000,000
Agio Saham	-	5,875,031,250	5,875,031,250
Rugi Periode Berjalan	-	(23,611,514,905)	(23,611,514,905)
<b>Saldo 30 September 2020</b>	<b>121,000,000,000</b>	<b>(337,763,004)</b>	<b>120,662,236,996</b>

**PT PAKUAN Tbk.**  
**LAPORAN ARUS KAS**

**Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2020**

	Catatan	30 September 2020 (Tidak Diaudit)	30 September 2019 (Diaudit)
<b>ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan kas dari pelanggan		7,651,924,917	5,260,570,037
Pembayaran kepada:			
Pemasok		(2,242,543,410)	(1,682,991,339)
Karyawan		(1,001,418,114)	(3,426,524,500)
Pembayaran beban umum dan administrasi diluar pembayaran kepada karyawan		(3,178,006,059)	(14,222,180,802)
Kegiatan operasional lainnya		749,318,311	(1,092,726,045)
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operas		<b>1,979,275,645</b>	<b>(15,163,852,649)</b>
<b>ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Penambahan aset tetap		-	(32,145,600)
Perolehan aset real estate		(19,271,998,499)	-
Penjualan aset tetap		-	-
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<b>(19,271,998,499)</b>	<b>(32,145,600)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			
Tambahan modal disetor - bersih	13	76,795,033,750	-
Penerimaan (pembayaran) utang lain-lain jangka panjang		(9,438,325,000)	(182,815,035,000)
Penerimaan (pembayaran) utang bank		(29,682,558,122)	178,000,000,000
Penurunan (kenaikan) piutang pihak berelasi		-	25,693,045,000
Penerimaan (pembayaran) utang lain-lain - pihak berelasi		(156,645,000)	-
Penerimaan (pembayaran) utang lain-lain - pihak ketiga		9,510,115,000	-
Penurunan (kenaikan) piutang lain-lain - pihak ketiga		(32,075,032,500)	-
Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan		<b>14,952,588,128</b>	<b>20,878,010,000</b>
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK		(2,340,134,726)	5,682,011,751
KAS DAN BANK AWAL PERIODE/TAHUN		2,994,016,377	385,347,882
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE/TAHUN		<b>653,881,651</b>	<b>6,067,359,633</b>

## 1 INFORMASI UMUM

### a. Pendirian 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 Vita Cahyojati, S.H., M.Hum, No. 5 tanggal 27 Agustus 2020, notaris di Depok, mengenai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk merubah jajaran Direksi dan Komisaris Perusahaan, serta meningkatkan modal dasar, ditempatkan, dan di setor. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan No. AHU-0147940.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 7 September 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan serta kegiatan Perusahaan adalah menyediakan pelayanan penginapan yang dilengkapi dengan pelayanan pariwisata lainnya.

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

Saat ini Perusahaan mengoperasikan Sawangan Golf Hotel & Resort yang mengintegrasikan hotel, golf dan restoran, dan kolam renang di daerah Sawangan, Jawa Barat. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1973.

### b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2020 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

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

## 2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

### a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan PT Pakuan 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) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Laporan keuangan disusun berdasarkan PSAK 1 (2015), "Penyajian Laporan Keuangan".

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.

Perusahaan menerapkan PSAK 2, "Laporan Arus Kas".

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.

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.

## 2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

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 pada Catatan 3.

### b. Standar Akuntansi Baru

Standar dan amendemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 71 "Instrumen Keuangan";

Seluruh aset keuangan yang diakui dalam ruang lingkup PSAK 71 disyaratkan untuk diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar. Khususnya, investasi utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual, dan yang mempunyai arus kas kontraktual yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang yang umumnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada akhir periode akuntansi berikutnya. Instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan, dan yang mempunyai persyaratan kontraktual dengan tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang, yang umumnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Seluruh investasi utang dan investasi ekuitas diukur pada nilai wajar pada periode akuntansi berikutnya.

Selanjutnya, sesuai dengan PSAK 71, entitas dapat menetapkan pilihan yang tak terbatalan untuk menyajikan perubahan selanjutnya dalam nilai wajar investasi ekuitas (yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan ataupun imbalan kontingen yang diakui oleh pengambil alih dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan) dalam penghasilan komprehensif lain, dengan hanya penghasilan dividen yang umumnya diakui dalam laba rugi.

Berkenaan dengan pengukuran liabilitas keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi, PSAK 71 mensyaratkan jumlah perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas tersebut disajikan dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dari perubahan risiko kredit liabilitas tersebut dalam penghasilan komprehensif lain akan menimbulkan atau memperbesar inkonsistensi pengakuan (accounting mismatch) dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan oleh perubahan risiko kredit dari liabilitas keuangan selanjutnya tidak direklasifikasi ke laba rugi. Sesuai dengan PSAK 55, seluruh perubahan nilai wajar dari liabilitas keuangan yang ditetapkan sebagai nilai wajar melalui laba rugi disajikan dalam laba rugi.

Sehubungan dengan penurunan nilai aset keuangan, PSAK 71 mensyaratkan model kerugian kredit ekspektasian, yang berbeda dengan model kerugian kredit sesuai dengan PSAK 55. Modul kerugian kredit ekspektasian mensyaratkan suatu entitas untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian dan perubahan dalam kerugian kredit ekspektasian pada setiap tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak awal pengakuan. Dengan kata lain, terjadinya peristiwa kredit tidak diperlukan sebelum kerugian kredit diakui.

Persyaratan umum akuntansi lindung nilai yang baru mempertahankan tiga jenis mekanisme akuntansi lindung nilai yang saat ini tersedia berdasarkan PSAK 55. PSAK 71 memperkenalkan fleksibilitas yang lebih besar pada jenis transaksi memenuhi syarat akuntansi lindung nilai, secara khusus memperluas jenis instrumen yang memenuhi kualifikasi untuk instrumen lindung nilai dan jenis komponen risiko instrument non-keuangan memenuhi syarat akuntansi lindung nilai. Selain itu, uji efektivitas telah direvisi dan diganti dengan prinsip 'hubungan ekonomi'. Penilaian retrospektif terhadap efektivitas lindung nilai juga tidak diperlukan lagi. Persyaratan pengungkapan yang lebih luas atas aktivitas manajemen risiko entitas juga telah diperkenalkan.

- 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.

- PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan";

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.

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.



Panduan preskriptif lebih jauh telah ditambahkan pada PSAK 72 untuk menangani skenario tertentu. Selanjutnya, pengungkapan yang luas disyaratkan oleh PSAK 72.

## **2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

### **b. Standar Akuntansi Baru (lanjutan)**

- PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"; (lanjutan)

Standar mengizinkan untuk menerapkan dengan pendekatan restrospektif penuh atau dengan restrospektif modifikasi untuk penerapannya.

- PSAK 73 "Sewa";

PSAK 73 memperkenalkan model komprehensif untuk mengidentifikasi pengaturan sewa dan perlakuan akuntansi baik untuk pesewa (lessor) dan penyewa (lessee). Pada saat berlaku efektif, PSAK 73 akan menggantikan pedoman sewa saat ini yaitu PSAK 30: Sewa dan interpretasi terkait.

PSAK 73 membedakan kontrak sewa dan jasa berdasarkan apakah aset identifikasi dikendalikan oleh pelanggan. Perbedaan sewa operasi (off balance sheet) dan sewa pembiayaan (on balance sheet) dihapus untuk akuntansi penyewa, dan digantikan oleh model di mana aset hak-guna dan liabilitas terkait harus diakui untuk semua sewa oleh lessee (yaitu semua pada on balance sheet) kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah.

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. Lebih lanjut, klasifikasi arus kas juga akan terpengaruh. Berdasarkan PSAK 30, pembayaran sewa operasi 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 secara substansial meneruskan persyaratan akuntansi pesewa dalam PSAK 30, dan tetap mensyaratkan pesewa untuk mengklasifikasikan sewa baik sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

- Amendemen PSAK 15 "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama";

Amendemen ini menambahkan paragraf 14A untuk mengatur bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 atas instrumen keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama dimana metode ekuitas tidak diterapkan. Hal ini termasuk kepentingan jangka panjang yang secara substansi membentuk bagian investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagaimana dimaksud dalam PSAK 15 paragraf 38.

- 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".

Amendemen 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 saji informasi adalah material jika diyakini dapat diharapkan untuk mempengaruhi keputusan yang dibuat oleh pengguna utama.

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

### **c. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar**

Perusahaan menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

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

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

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

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

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

## 2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

### d. Instrumen Keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK 50, "Instrumen Keuangan: Penyajian", PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran" dan PSAK 60, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan".

#### Klasifikasi :

##### 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, piutang lain-lain - pihak ketiga, dan piutang lain-lain - pihak berelasi 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, utang pembelian aset tetap - pihak ketiga, beban masih harus dibayar, utang bank jangka panjang, utang lain-lain - pihak berelasi, dan utang lain-lain jangka Panjang - pihak ketiga yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

#### Pengakuan dan Pengukuran

##### i. Aset Keuangan

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya dan 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 asset tersebut.

#### Aset keuangan yang diakui pada biaya perolehan diamortisasi

Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

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

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (SBE). Keuntungan dan kerugian diakui sebagai laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dimodifikasi, serta melalui proses amortisasi.

##### ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat distribusikan 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. Beban bunga diakui dalam "Beban Bunga" dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian diakui pada laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

#### Saling Hapus dari 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.

## **2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

### **d. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

#### 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.

Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang tepat sesuai keadaan dan dimana tersedia kecukupan data untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalisir penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian dapat dikategorikan pada tingkat hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

- Tingkat 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Tingkat 2 - input selain harga kuotasian yang termasuk dalam level 1 yang dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3 - input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Perusahaan menentukan apakah terjadi transfer antara tingkat di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input tingkat terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir periode pelaporan.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Perusahaan telah menentukan kelas aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko aset atau liabilitas, dan level hirarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas.

#### Biaya Perolehan Diamortisasi dari 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

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.

- Untuk 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.

## **2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

### **d. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

#### Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

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.

#### 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 dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

### **e. Beban dibayar di Muka**

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

## 2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

### 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 ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Beberapa persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan persyaratan yang dilakukan dengan pihak yang tidak berelasi.

### 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.

### 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.

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.

## **2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

### **i. 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.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas penurunan nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2019

### **j. 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 diamortisasi secara garis lurus selama umur manfaatnya.

### **k. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan**

Sebelum tanggal 1 Januari 2019, Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 24 (2016), "Imbalan Kerja".

Efektif tanggal 1 Januari 2019, Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK 24 (2018), "Imbalan Kerja tentang Amendemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program."

Amendemen ini mengklarifikasi bahwa biaya jasa lalu (atau keuntungan atau kerugian atas penyelesaian) dihitung dengan mengukur liabilitas (aset) imbalan pasti menggunakan asumsi aktuarial kini dan membandingkan imbalan yang ditawarkan dalam program dan aset program sebelum dan setelah amendemen, (atau kurtailmen atau penyelesaian program) tetapi tidak mempertimbangkan dampak batas atas asset (yang mungkin timbul ketika program imbalan pasti dalam keadaan surplus). PSAK 24 secara jelas mengatur bahwa dampak perubahan dari batas atas aset yang timbul dari perubahan program (atau kurtailmen atau penyelesaian) ditentukan dalam tahap kedua dan diakui secara normal di penghasilan komprehensif lain.

Paragraf yang berkaitan dengan pengukuran biaya jasa kini dan bunga neto atas liabilitas (aset) manfaat pasti juga telah diamandemen. Perusahaan sekarang disyaratkan untuk menggunakan asumsi yang diperbarui dari pengukuran kembali tersebut untuk menentukan biaya jasa kini dan bunga neto untuk sisa periode pelaporan setelah perubahan program. Dalam hal bunga neto, amendemen telah menjelaskan bahwa untuk periode setelah amendemen program, bunga neto dihitung dengan mengalikan liabilitas (aset) manfaat pasti neto sebagaimana telah diukur kembali berdasarkan PSAK 24 dengan tingkat diskonto yang digunakan dalam pengukuran kembali (juga memperhitungkan dampak kontribusi dan pembayaran manfaat terhadap liabilitas (aset) manfaat pasti).

## **2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

### **k. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)**

Penerapan dari amandemen PSAK 24 (2018) tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

#### 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.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Perusahaan. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan atas program.

### **l. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Perusahaan mengakui pendapatan dari beberapa sumber utama berikut:

- Pendapatan dari golf
- Pendapatan dari operasi hotel
- Pendapatan dari 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.

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.

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

### **m. Pajak Penghasilan**

Efektif tanggal 1 Januari 2018, Perusahaan menerapkan Amandemen PSAK No. 46 (2016), "Pajak Penghasilan: Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang belum Direalisasi".

Perubahan ini, antara lain, menjelaskan persyaratan untuk mengakui aset pajak tangguhan pada rugi yang tidak terealisasi. Amandemen ini menjelaskan perlakuan akuntansi untuk pajak tangguhan dimana sebuah aset diukur pada nilai wajar dan nilai wajar tersebut di bawah basis pajak aset. Perubahan tersebut juga menjelaskan aspek-aspek akuntansi tertentu untuk aset pajak tangguhan.

Penerapan dari amandemen PSAK No. 46 (2016) tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

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 dibebankan pada beban umum dan administrasi.

## **2 IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

### **m. Pajak Penghasilan (lanjutan)**

#### Pajak kini

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

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

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika 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.

## **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 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:

#### Klasifikasi Instrumen Keuangan

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

#### 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.



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

#### 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.

#### **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.

#### Penilaian Instrumen Keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 2d, Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan.

Direksi berpendapat bahwa teknik penilaian yang dipilih dan asumsi yang digunakan adalah tepat dalam menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan.

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus dan saldo menurun ganda berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan dapat direvisi. Seperti yang di jelaskan pada catatan 2h.

#### 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.

#### 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.

#### Imbalan Pasca Kerja dan Pensiun

Penentuan liabilitas dan biaya imbalan kerja Perusahaan tergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji, usia pensiun normal dan tingkat mortalitas 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 imbalan kerja. Penjelasan lebih lanjut dalam Catatan 2k.

**PT. PAKUAN Tbk.**  
 Catatan Atas Laporan Keuangan  
 Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2020  
 (Dinyatakan dalam Rupiah)

**4 KAS DAN SETARA KAS**

Saldo kas dan setara kas per 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 disajikan dengan rincian sebagai berikut :

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>Kas :</b>		
Kas besar & kecil	70,437,843	392,877,735
<b>Bank :</b>		
PT. Bank Artha Graha Int'l , Tbk	26,307,074	219,363,693
PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk	378,747,678	32,875,762
PT. Bank Sinarmas, Tbk	43,881,022	-
PT. Bank Central Asia, Tbk	69,755,160	70,388,367
PT. Bank Pan Indonesia, Tbk	64,752,875	2,278,510,820
<b>Kas dan Setara Kas</b>	<u><b>653,881,651</b></u>	<u><b>2,994,016,377</b></u>

**5 PIUTANG LAIN-LAIN**

Rincian piutang per 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
PT. Jakarta Investindo Indonesia	5,244,138,000	9,322,912,000
Karyawan	28,575,000	5,900,000
	<u><b>5,272,713,000</b></u>	<u><b>9,328,812,000</b></u>

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.

**6 UANG MUKA KONTRAKTOR**

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, akun ini merupakan uang muka yang dibayarkan kepada PT Abertas Maju sebesar Rp. 110.000.000.000,-, kontraktor yang ditunjuk oleh manajemen Perusahaan untuk membangun hunian real estat diatas tanah Perusahaan. Per 30 September, Perusahaan telah membayar kepada PT. Padma Graha Sudana sebesar Rp 32.075.032.500 sebagai uang muka pengerjaan proyek rumah.

**7 ASET REAL ESTAT**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Hak Operasional	28,000,000,000	28,000,000,000
Masterplanning & Landscaping	21,999,538,953	2,727,540,455
	<u><b>49,999,538,953</b></u>	<u><b>30,727,540,455</b></u>

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.

**PT. PAKUAN Tbk.**  
 Catatan Atas Laporan Keuangan  
 Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2020  
 (Dinyatakan dalam Rupiah)

**8 ASET TETAP**

Rincian aset tetap per 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 dapat disajikan sebagai berikut:

**30 September 2020**

	Saldo Awal	Mutasi		Saldo Akhir
	31 Desember 2019	Penambahan	Pengurangan	30 September 2020
<b>Harga Perolehan :</b>				
Tanah	6,507,412,388			6,507,412,388
Bangunan	52,206,886,174			52,206,886,174
Mesin dan Peralatan	5,307,046,334			5,307,046,334
Kendaraan	389,761,319			389,761,319
Perlengkapan Lap. Golf	1,044,557,373			1,044,557,373
Perlengkapan Kantor	922,361,289			922,361,289
<b>Jumlah</b>	<b>66,378,024,877</b>	-	-	<b>66,378,024,877</b>
<b>Akumulasi Penyusutan :</b>				
Tanah				
Bangunan	28,678,570,282	1,838,172,105		30,516,742,387
Mesin dan Peralatan	5,180,690,863	47,383,299		5,228,074,162
Kendaraan	389,761,319			389,761,319
Perlengkapan Lap. Golf	1,044,557,373			1,044,557,373
Perlengkapan Kantor	898,252,086	6,027,300		904,279,386
<b>Jumlah</b>	<b>36,191,831,923</b>	<b>1,891,582,704</b>	-	<b>38,083,414,627</b>
<b>Nilai Buku</b>	<b>30,186,192,954</b>			<b>28,294,610,250</b>

**31 Desember 2019**

	Saldo Awal	Mutasi		Saldo Akhir
	31 Desember 2018	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2019
<b>Harga Perolehan :</b>				
Tanah	6,507,412,388			6,507,412,388
Bangunan	52,206,886,174			52,206,886,174
Mesin dan Peralatan	5,307,046,334			5,307,046,334
Kendaraan	389,761,319			389,761,319
Perlengkapan Lap. Golf	1,044,557,373			1,044,557,373
Perlengkapan Kantor	890,215,689	32,145,600		922,361,289
<b>Jumlah</b>	<b>66,345,879,277</b>	<b>32,145,600</b>	-	<b>66,378,024,877</b>

**8 ASET TETAP (lanjutan)**

**Akumulasi Penyusutan :**

Tanah				
Bangunan	26,227,674,142	2,450,896,140		28,678,570,282
Mesin dan Peralatan	5,117,513,131	63,177,732		5,180,690,863
Kendaraan	389,761,319	-		389,761,319
Perlengkapan Lap. Golf	1,044,557,373	-		1,044,557,373
Perlengkapan Kantor	876,696,930	21,555,156		898,252,086
<b>Jumlah</b>	<b>33,656,202,895</b>	<b>2,535,629,028</b>	-	<b>36,191,831,923</b>
<b>Nilai Buku</b>	<b>32,689,676,382</b>			<b>30,186,192,954</b>

**PT. PAKUAN Tbk.**  
 Catatan Atas Laporan Keuangan  
 Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2020  
 (Dinyatakan dalam Rupiah)

**9 ASET TAK BERWUJUD**

Rincian aset tak berwujud perusahaan adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2020</b>	<b>31 Desember 2019</b>
<b>Biaya Perolehan</b>		
Sertifikat Hak Guna Bangunan	108,512,383,304	108,512,383,304
<b>Akumulasi Penyusutan</b>		
Sertifikat Hak Guna Bangunan	9,645,545,184	6,932,735,601
	<b>98,866,838,120</b>	<b>101,579,647,703</b>

**10 UTANG USAHA - PIHAK KETIGA**

Pada tanggal 30 September 2020 akun ini merupakan utang usaha kepada pihak ketiga, PT Mobilindo Nusa Persada atas penyewaan golf cart sebesar Rp 102.564.000 tahun 2019, kepada PT Bangunan Kokoh Persada atas penyewaan golf cart sebesar Rp41.121.850 tahun 2020, dan utang usaha kepada PT Townland, pihak ketiga, atas pembatalan kontrak sebesar Rp. 44.103.681

**11 UTANG PEMBELIAN ASET TETAP - PIHAK KETIGA**

Pada tanggal 30 September 2020 akun ini merupakan utang pembelian aset tetap berupa mesin dan peralatan kepada pihak ketiga sebesar Rp 303.945.246.

**12 UTANG PAJAK**

Rincian utang pajak per 30 September 2020 adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2020</b>	<b>31 Desember 2019</b>
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	6,805,033,833	8,281,241,201
Pajak Bumi dan Bangunan	1,059,398,050	-
Pajak Pembangunan 1	689,561,980	315,683,580
Pajak Penghasilan Pasal 21	9,791,381	785,022
Pajak Pasal 4 ayat 2	5,506,800	25,656,000
Pajak Pasal 23	32,523,665	9,719,780
<b>Jumlah</b>	<b>8,601,815,709</b>	<b>8,633,085,583</b>

**13 PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA**

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, Akun ini merupakan pendapatan diterima di muka atas jasa manajemen sebesar Rp 5.000.000.000 yang didasarkan pada perjanjian kerjasama jasa manajemen antara Perusahaan dengan PT Bumame Utama Indonesia, tanggal 16 Desember 2019. Pada tanggal 31 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo atas pendapatan diterima di muka adalah sebesar Rp 1.249.999.998,- dan Rp. 3.750.000.000,-

**14 UTANG BANK JANGKA PANJANG**

Rincian utang bank jangka panjang yang diperoleh Perusahaan terdiri atas:

	<b>30 September 2020</b>	<b>31 Desember 2019</b>
PT Bank Pan Indonesia Tbk	184,000,000,000	195,000,000,000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	36,000,000,000	17,000,000,000
<b>Total bagian jangka panjang</b>	<b>148,000,000,000</b>	<b>178,000,000,000</b>

**PT. PAKUAN Tbk.**  
 Catatan Atas Laporan Keuangan  
 Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2020  
 (Dinyatakan dalam Rupiah)

**14 UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)**

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

**15 UTANG LAIN-LAIN JANGKA PANJANG PIHAK KETIGA**

Berdasarkan perjanjian no. 107/PAK/IX/2020 tanggal 29 September 2020, PT Graha Properti Sentosa yang merupakan pihak ketiga memberikan fasilitas pinjaman subordinasi kepada Perusahaan dengan tujuan pemanfaatan terbatas untuk modal kerja termasuk biaya operasional Perusahaan dalam rangka menghadapi resiko kegiatan usaha di masa pandemi. PT Graha Properti Sentosa menyediakan fasilitas pinjaman sampai dengan jumlah sebesar Rp 15.160.000.000. Sampai dengan 30 September 2020, Perusahaan telah menggunakan fasilitas pinjaman ini sebesar Rp 9.510.115.000.

Fasilitas pinjaman ini akan jatuh tempo dan harus dibayar dalam 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal perjanjian yaitu 29 September 2020 sampai dengan 29 September 2021.

Terhadap pemberian fasilitas pinjaman tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak untuk tidak dikenakan bunga dengan ketentuan pembayaran kembali atau pelunasan fasilitas pinjaman tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kerja setelah tanggal jatuh tempo yang disepakati. Apabila terjadi keterlambatan pelunasan dari kesepakatan maka Perusahaan setuju untuk membayar bunga kepada PT Graha Properti Sentosa minimum sebesar 10,5% per tahun termasuk pajak yang ditanggung oleh masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Besaran bunga tersebut dapat ditinjau secara berkala sesuai kebutuhan para pihak.

**16 Modal**

Pada tanggal 18 Agustus 2020, berdasarkan dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 103, Perusahaan mengeluarkan saham simpanan/ portepel dan menawarkan/menjual saham baru yang dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada Masyarakat sebanyak 275.000.000 saham baru dengan nilai nominal masing-masing Rp 100 , dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 93.500.000.000 menjadi Rp 121.000.000.000. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 30 September 2020 adalah sebagai berikut:

Nama pemegang saham	Jumlah Saham	Persentase kepemilikan (%)	Jumlah
<b>Modal Dasar</b>	<b>3,600,000,000</b>		<b>360,000,000,000</b>
<b>Modal ditempatkan dan disetor penuh</b>			
PT. Sawangan Investasi Indonesia	894,396,000	73.92%	89,439,600,000
BUMD PEMDA DKI Jakarta	13,459,000	1.11%	1,345,900,000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11,570,000	0.96%	1,157,000,000
Pemegang saham Lain (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15,575,000	1.29%	1,557,500,000
Masyarakat	275,000,000	22.73%	27,500,000,000
<b>Jumlah</b>	<b>1,210,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>121,000,000,000</b>

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:

**PT. PAKUAN Tbk.**  
Catatan Atas Laporan Keuangan  
Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2020  
(Dinyatakan dalam Rupiah)

**16 Modal (Lanjutan)**

Nama pemegang saham	Jumlah Saham	Persentase kepemilikan (%)	Jumlah
<b>Modal Dasar</b>	<b>3,600,000,000</b>		<b>360,000,000,000</b>
<b>Modal ditempatkan dan disetor penuh</b>			
PT. Sawangan Investasi Indonesia	894,396,000	95.66%	89,439,600,000
BUMD PEMDA 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 Lain (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15,575,000	1.66%	1,557,500,000
<b>Jumlah</b>	<b>935,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>93,500,000,000</b>

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 128 tanggal 20 November 2019, dari Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., para Pemegang Saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari Rp100.000.000.000 menjadi Rp200.000.000.000, dan merubah nilai nominal saham yang semula sebesar Rp100.000 per lembar menjadi Rp100. Sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Nama pemegang saham	Jumlah Saham	Persentase kepemilikan (%)	Jumlah
<b>Modal Dasar</b>	<b>2,000,000,000</b>		<b>200,000,000,000</b>
<b>Modal ditempatkan dan disetor penuh</b>			
PT. Sawangan Investasi Indonesia	459,396,000	91.88%	45,939,600,000
BUMD PEMDA 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 Lain (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15,575,000	3.12%	1,557,500,000
<b>Jumlah</b>	<b>500,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>50,000,000,000</b>

**17 PENDAPATAN**

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

	30 September 2020	30 September 2019
Pendapatan Golf & Restoran	5,112,480,280	4,062,037,945
Pendapatan Hotel	2,493,315,182	1,198,532,092
Pendapatan Kolam Renang	46,129,455	-
<b>Jumlah</b>	<b>7,651,924,917</b>	<b>5,260,570,037</b>

**18 BEBAN POKOK PENDAPATAN**

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2020	30 September 2019
Golf dan Restoran	3,706,158,558	4,062,037,945
Hotel	775,407,815	1,198,532,092
Kolam renang	27,180,880	-
<b>Jumlah</b>	<b>4,508,747,253</b>	<b>5,260,570,037</b>

**PT. PAKUAN Tbk.**  
 Catatan Atas Laporan Keuangan  
 Untuk Periode yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2020  
 (Dinyatakan dalam Rupiah)

**19 BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

Rincian beban administrasi dan umum adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2020</b>	<b>30 September 2019</b>
Amortisasi aset takberwujud	2,712,809,583	2,712,809,582
Penyusutan aset tetap	1,891,582,704	1,901,721,771
Gaji dan tunjangan	385,300,000	260,600,000
Honorarium tenaga ahli	1,463,466,742	4,732,435,773
Keamanan	103,626,622	1,478,957,598
Perijinan	468,522,500	2,068,400,000
Perpajakan dan retribusi	47,645,529	1,236,899,107
Notaris	329,657,500	-
Sewa	255,797,960	-
Listrik, Air, Telpon dan Internet	275,962,143	-
Lain-lain	233,327,063	90,956,971
<b>Jumlah Administrasi dan Umum</b>	<b><u>8,167,698,346</u></b>	<b><u>14,482,780,802</u></b>

**20 PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN KEUANGAN**

Pada tanggal 16 September 2020, Perusahaan menerima Surat Nomor SP-01560/WPJ.33/KP.0504/2020 atas utang pajak Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Dalam Negeri tahun pajak 2018 dengan jumlah terutang Rp 6.409.502.000. Perusahaan melalui Surat Pernyataan Komitmen Pembayaran Utang Pajak yang ditandatangani oleh Bapak Muhamad Yunan Helmi (Komisaris), berkomitmen untuk melakukan pelunasan dengan skema cicilan mulai dari bulan Oktober 2020 hingga September 2021 dengan rincian di bawah ini:

<b>Periode</b>	<b>Jumlah (dalam Rupiah)</b>
Oktober 2020	291,342,000
November 2020	291,342,000
Desember 2020	291,342,000
Januari 2021	291,342,000
Februari 2021	291,342,000
Maret 2021	291,342,000
April 2021	291,342,000
Mei 2021	291,342,000
Juni 2021	291,342,000
Juli 2021	291,342,000
Agustus 2021	291,342,000
September 2021	<u>2,039,387,000</u>
	<u><u>5,244,149,000</u></u>

Nilai ini adalah nilai Pajak Pertambahan Nilai terutang atas penjualan kolam renang kepada PT Jakarta Investindo Indonesia tahun 2018.