PT PAKUAN

LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE SATU BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 JANUARI 2020
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2019, 2018, DAN 2017 SERTA
UNTUK PERIODE SATU BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 JANUARI 2019 (TIDAK DIAUDIT)
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT PAKUAN
LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE SATU BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 JANUARI 2020 DAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2019, 2018, DAN 2017 SERTA
UNTUK PERIODE SATU BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 JANUARI 2019 (TIDAK DIAUDIT)
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan	1 - 2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3
Laporan Perubahan Ekuitas - Neto	4
Laporan Arus Kas	5
Catatan atas Laporan Keuangan	6 - 49

PT PAKUAN

office Gedung BEI I Tower 1 I Suite 1710
Jalan Jend. Sudirman Kav. 54-55
Jakarta Selatan I 12950
T +62 21 5154126 I F +62 21 5154128

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN PT PAKUAN UNTUK PERIODE SATU BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 JANUARI 2020 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019, 2018, DAN 2017 SERTA UNTUK PERIODE SATU BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 JANUARI 2019 (TIDAK DIAUDIT)

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini:

1. Nama : Ridwan Pranata
   Alamat kantor : PT Pakuan
   Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53 Gedung Bursa Efek Indonesia Tower 1 Lt. 17 Suite 1710
   Jakarta 12190
   Alamat Rumah : Jl. Helikopter No. 8, Halim Kusumah, Jakarta Timur - Indonesia
   Telepon : (62 21) 5154126
   Jabatan : Direktur Utama

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Pakuan;
2. Laporan keuangan PT Pakuan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Pakuan telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan keuangan PT Pakuan 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.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Atas nama dan mewakili Direksi

METERAI TEMPEL
TGL. 20
BAB5AAHF347132774
6000
ENAM RIBU RUPIAH

PT. PAKUAN

Ridwan Pranata
Direktur Utama

Jakarta, 25 Februari 2020

Crowe

Kosasih, Nurdiyaman, Mulyadi, Tjahjo & Rekan
Registered Public Accountants No. 854/KM.1/2015
Cyber 2 Tower 20th floor
Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-5
Jakarta 12950, Indonesia
Main +62 (21) 2553 9200
Fax +62 (21) 2553 9298
www.crowe.id

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00076/2.1051/AU.1/03/1029-3/1/II/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT PAKUAN

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Pakuan yang terdiri atas laporan posisi keuangan tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas - neto, dan laporan arus kas untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi yang signifikan dan informasi penjelasan yang lain.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Pakuan tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, serta kinerja keuangan, dan arus kasnya untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan Suatu Hal

Tanpa menyatakan pengecualian atas pendapat kami, kami mengarahkan perhatian pada Catatan 26 atas laporan keuangan yang terdapat pengungkapan bahwa PT Pakuan mengalami rugi operasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, serta jumlah liabilitas jangka pendek melebihi jumlah aset lancar untuk tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017. Selain itu, Perusahaan juga mengalami kekurangan dalam arus kas operasinya untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017. Rencana manajemen untuk mengatasi kondisi tersebut juga telah diungkapkan pada Catatan 26 atas laporan keuangan. Laporan keuangan tidak mencakup penyesuaian yang berasal dari kondisi tersebut.

Hal lain

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas PT Pakuan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019 tidak diaudit dan disajikan sebagai angka-angka komparatif untuk seluruh jumlah yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan untuk disertakan dalam pernyataan pendaftaran sehubungan dengan rencana Penawaran Umum Saham Perdana PT Pakuan, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan digunakan untuk tujuan lain.

KOSASIH, NURDIYAMAN, MULYADI, TJAHJO & REKAN

Juninho Widjaja, CPA
Izin Akuntan Publik AP.1029

25 Februari 2020

PT PAKUAN
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

			31 Desember		
	Catatan	**31 Januari 2020**	**2019**	**2018**	**2017**
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan bank	2c,4,22	42.037.334.005	2.994.016.377	385.347.882	634.646.416
Piutang lain-lain	2c,5,22	6.419.402.000	9.328.812.000	11.500.000	21.283.332
Beban dibayar di muka	2d	-	31.854.783	-	-
Total Aset Lancar		**48.456.736.005**	**12.354.683.160**	**396.847.882**	**655.929.748**
ASET TIDAK LANCAR					
Piutang pihak berelasi	2c,2e,6,22	-	-	136.536.400.000	-
Aset real estat	2f,7	139.099.095.000	139.099.095.000	28.000.000.000	-
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp36.402.007.779 pada tanggal 31 Januari 2020, Rp36.191.831.923 pada tanggal 31 Desember 2019, Rp33.656.202.895 pada tanggal 31 Desember 2018, dan Rp32.702.046.180 pada tanggal 31 Desember 2017	2g,2h, 8,12,13,18	29.976.017.098	30.186.192.954	32.689.676.382	38.173.981.942
Aset tak berwujud - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp7.234.158.888 pada tanggal 31 Januari 2020, Rp6.932.735.601 pada tanggal 31 Desember 2019, Rp3.315.656.157 pada tanggal 31 Desember 2018	2i,2h,9,18	101.278.224.416	101.579.647.703	105.196.727.147	-
Aset pajak tangguhan	2l,10c	32.003.650	28.454.315	25.875.000	-
Total Aset Tidak Lancar		**270.385.340.164**	**270.893.389.972**	**302.448.678.529**	**38.173.981.942**
TOTAL ASET		**318.842.076.169**	**283.248.073.132**	**302.845.526.411**	**38.829.911.690**

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

PT PAKUAN
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

			31 Desember		
	Catatan	**31 Januari 2020**	**2019**	**2018**	**2017**
LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang usaha	2c,22	41.121.850	41.121.850	41.121.850	41.121.850
Utang lain-lain	2c,22	190.631.247	190.631.247	190.631.247	190.631.247
Beban masih harus dibayar	2c,22	176.174.028	154.171.996	1.175.204.840	1.263.288.297
Utang pajak	2l,10a	8.195.722.659	8.633.085.583	2.037.102.783	894.249.874
Pendapatan diterima di muka	2e,11,6d	3.333.333.333	3.750.000.000	-	-
Utang bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2c,8,12,22	18.000.000.000	17.000.000.000	-	-
Total Liabilitas Jangka Pendek		**29.936.983.117**	**29.769.010.676**	**3.444.060.720**	**2.389.291.268**
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2c,8,12,22	176.000.000.000	178.000.000.000	-	-
Utang pihak berelasi	2c,2e,6,22	-	156.645.000	-	-
Utang lain-lain jangka panjang	2c,8,13,22	3.488.395.000	9.438.325.000	208.475.430.000	5.575.430.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2j,14	128.014.599	113.817.260	103.500.000	-
Total Liabilitas Jangka Panjang		179.616.409.599	**187.708.787.260**	**208.578.930.000**	**5.575.430.000**
TOTAL LIABILITAS		**209.553.392.716**	**217.477.797.936**	**212.022.990.720**	**7.964.721.268**
EKUITAS - NETO					
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019 dan Rp100.000 per saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017					
Modal dasar - 3.600.000.000 saham pada tanggal 31 Januari 2020, 2.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019, dan 1.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017					
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 935.000.000 saham pada tanggal 31 Januari 2020, 500.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019, dan 500.000 pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	15	93.500.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Saldo laba (defisit)		15.788.683.453	15.770.275.196	40.822.535.691	(19.134.809.578)
TOTAL EKUITAS - NETO		**109.288.683.453**	**65.770.275.196**	**90.822.535.691**	**30.865.190.422**
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS - NETO		**318.842.076.169**	**283.248.073.132**	**302.845.526.411**	**38.829.911.690**

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

PT PAKUAN
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

		31 Januari		31 Desember		
	Catatan	2020	2019 (Tidak Diaudit)	2019	2018	2017
PENDAPATAN	2k,16	2.874.376.477	648.766.057	6.885.289.816	1.943.955.918	5.475.615.607
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2k,17	715.937.161	495.424.830	6.502.318.845	1.491.542.071	4.106.713.351
LABA KOTOR		**2.158.439.316**	**153.341.227**	**382.970.971**	**452.413.847**	**1.368.902.256**
Beban umum dan administrasi	2k,8,9	595.955.701	708.553.945	16.720.493.673	11.026.263.284	11.903.679.667
LABA (RUGI) OPERASI		**1.562.483.615**	**(555.212.718)**	**(16.337.522.702)**	**(10.573.849.437)**	**(10.534.777.411)**
Beban bunga		(1.955.382.032)	-	(7.672.465.284)	-	-
Pendapatan jasa manajemen	14	416.666.667	-	1.250.000.000	-	-
Beban provisi pinjaman bank		-	-	(2.332.000.000)	-	-
Laba penjualan aset tetap	8	-	-	-	70.085.670.379	
Lain-lain - bersih		256.800	(318.892)	3.833.856	523.149.327	86.751.362
LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN		**24.025.050**	**(555.531.610)**	**(25.088.154.130)**	**60.034.970.269**	**(10.448.026.049)**
MANFAAT (BEBAN) PAJAK TANGGUHAN	2l,10b	**1.257.803**	**-**	**10.907.895**	**-**	**(11.950.638)**
LABA (RUGI) TAHUN/ PERIODE BERJALAN		**25.282.853**	**(555.531.610)**	**(25.077.246.235)**	**60.034.970.269**	**(10.459.976.687)**
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN						
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya:						
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	14	(9.166.128)	-	33.314.320	(103.500.000)	99.552.553
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait	10b	2.291.532	-	(8.328.580)	25.875.000	(24.888.138)
Penghasilan (rugi) komprehensif lain - setelah pajak		**(6.874.596)**	**-**	**24.985.740**	**(77.625.000)**	**74.664.415**
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF		**18.408.257**	**(555.531.610)**	**(25.052.260.495)**	**59.957.345.269**	**(10.385.312.272)**
LABA (RUGI) PER SAHAM	2n,19	**0,04**	**(1,11)**	**(50,18)**	**120,07**	**(20,92)**

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

PT PAKUAN
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS - NETO
Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 Serta
Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Saldo Laba (Defisit)	Jumlah Ekuitas - Neto
Saldo, 1 Januari 2017		**50.000.000.000**	**(8.749.497.306)**	**41.250.502.694**
Rugi tahun berjalan		-	(10.459.976.687)	(10.459.976.687)
Penghasilan komprehensif lain		-	74.664.415	74.664.415
Saldo, 31 Desember 2017		**50.000.000.000**	**(19.134.809.578)**	**30.865.190.422**
Laba tahun berjalan		-	60.034.970.269	60.034.970.269
Rugi komprehensif lain		-	(77.625.000)	(77.625.000)
Saldo, 31 Desember 2018		**50.000.000.000**	**40.822.535.691**	**90.822.535.691**
Rugi periode berjalan		-	(555.531.610)	(555.531.610)
Saldo 31 Januari 2019		**50.000.000.000**	**40.267.004.081**	**90.267.004.081**
Rugi periode berjalan		**-**	(24.521.714.625)	(24.521.714.625)
Penghasilan komprehensif lain		**-**	24.985.740	24.985.740
Saldo 31 Desember 2019		**50.000.000.000**	**15.770.275.196**	**65.770.275.196**
Penambahan modal ditempatkan dan disetor	15	43.500.000.000	-	43.500.000.000
Laba periode berjalan		-	25.282.853	25.282.853
Beban komprehensif lain		-	(6.874.596)	(6.874.596)
Saldo, 31 Januari 2020		**93.500.000.000**	**15.788.683.453**	**109.288.683.453**

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

PT PAKUAN
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2020 Dan Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2019, 2018, Dan 2017 Serta Untuk Periode Satu Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Januari 2019 (Tidak Diaudit)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

		31 Januari		31 Desember		
	Catatan	2020	2019	2019	2018	2017
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS OPERASI						
Penerimaan kas dari pelanggan		2.874.376.477	648.766.057	6.885.289.816	2.414.320.617	5.475.615.607
Pembayaran kepada:						
Pemasok		(526.293.055)	(154.124.830)	(3.597.996.345)	(28.890.432.400)	(1.544.861.684)
Karyawan		(227.044.106)	(371.700.000)	(4.376.217.500)	(871.109.671)	(3.839.539.054)
Pembayaran beban umum dan administrasi di luar pembayaran kepada karyawan		(558.555.701)	(678.153.945)	(16.347.693.673)	(10.756.263.284)	(10.575.992.280)
Kegiatan operasional lainnya		1.087.409.013	703.907.554	(2.578.508.203)	6.960.586.204	4.283.917.580
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi		**2.649.892.628**	**148.694.836**	**(20.015.125.905)**	**(31.142.898.534)**	**(6.200.859.831)**
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS INVESTASI						
Penambahan aset tetap	8	-	-	(32.145.600)	(43.494.016.696)	(18.180.000)
Aset tak berwujud	9	-	-	-	(108.512.383.304)	-
Penjualan aset tetap	8	-	-	-	116.536.400.000	-
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		**-**	**-**	**(32.145.600)**	**(35.470.000.000)**	**(18.180.000)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						
Setoran modal	15	43.500.000.000	-	-	-	-
Penerimaan (pembayaran) utang lain-lain jangka panjang	13	(5.949.930.000)	-	(199.037.105.000)	202.900.000.000	-
Penerimaan (pembayaran) utang bank	12	(1.000.000.000)	-	195.000.000.000	-	-
Penerimaan (pembayaran) utang pihak berelasi		(156.645.000)	-	156.645.000		
Penurunan (kenaikan) piutang pihak berelasi		-	-	26.536.400.000	(136.536.400.000)	5.575.430.000
Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan		**36.393.425.000**	**-**	**22.655.940.000**	**66.363.600.000**	**5.575.430.000**
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK		**39.043.317.628**	**148.694.836**	**2.608.668.495**	**(249.298.534)**	**(643.609.831)**
KAS DAN BANK AWAL PERIODE/TAHUN		**2.994.016.377**	**385.347.882**	**385.347.882**	**634.646.416**	**1.278.256.247**
KAS DAN BANK AKHIR PERIODE/TAHUN	4	**42.037.334.005**	**534.042.718**	**2.994.016.377**	**385.347.882**	**634.646.416**

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

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. 28 tanggal 6 April 1973 Tambahan No. 250. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 107 tanggal 24 Januari 2020, notaris di Jakarta, mengenai Keputusan Rapat Perseroan Terbatas Perusahaan untuk merubah status Perusahaan dari Perusahaan Terbuka, menjadi Perusahaan Tertutup, serta meningkatkan modal dasar, ditempatkan, dan di setor. 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 (Catatan 15).

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 16517.

Saat ini Perusahaan mengoperasikan Sawangan Golf Hotel & Resort yang mengintegrasikan hotel, golf dan restoran, dan kolam renang di daerah Sawangan, Jawa Barat.

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

b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

<u>Dewan Komisaris</u>
Komisaris Utama : Eddy Firmanto
Komisaris Independen : Rudy Widjaja

<u>Direksi</u>
Direktur Utama : Ridwan Pranata
Direktur : Sofyan Kaharu

Susunan Dewan Komisaris dan Direktur Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

<u>Dewan Komisaris</u>
Komisaris Utama : Eddy Firmanto
Komisaris : Andri Cahyadi

<u>Direksi</u>
Direktur Utama : Ridwan Pranata
Direktur : Hartono

Gaji dan tunjangan yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019 dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, secara keseluruhan masing-masing berjumlah sebesar Rp27.500.000, Rp 22.500.000, Rp 268.665.000, Rp270.000.000, dan Rp70.000.000.

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, Perusahaan memiliki masing-masing 5, 5, 2, dan 0 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

c. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Perusahaan pada tanggal 25 Februari 2020.

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) serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Laporan keuangan disusun berdasarkan PSAK 1 (2015), “Penyajian Laporan Keuangan”, dan amandemen PSAK 1 (2015), “Penyajian Laporan Keuangan Tentang Prakarsa Pengungkapan”.

Sebelum tanggal 1 Januari 2018, Perusahaan menggunakan PSAK 2 (Revisi 2009), “Laporan Arus Kas”. Efektif tanggal 1 Januari 2018, Perusahaan menggunakan Amandemen PSAK 2 (2016), “Laporan Arus Kas: Prakarsa Pengungkapan”.

Amandemen ini, mensyaratkan entitas untuk menyediakan pengungkapan yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas maupun perubahan nonkas. Pengungkapan yang disyaratkan Amandemen PSAK 2 (2016) diungkapkan pada Catatan 22 atas laporan keuangan.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 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.

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

b. Klasifikasi lancar dan tidak lancar

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

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

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

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

c. Instrumen Keuangan

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 71, “Instrumen Keuangan”.

Sebelum tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 50 (2014), “Instrumen Keuangan: Penyajian”, PSAK 55 (2014), “Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengungkapan”, dan PSAK 60 (2014), “Instrumen Keuangan: Pengungkapan”.

<u>Klasifikasi</u>

i. Aset keuangan

Aset keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, atau (iii) nilai wajar melalui laba rugi. Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat pengakuan awal bergabung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Perusahaan untuk mengelolanya.

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

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 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, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, utang bank jangka panjang, utang pihak berelasi, dan utang lain-lain jangka panjang yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

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 betujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari asset 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)

c. 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 level hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

- Level 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 2 - input selain harga kuotasian yang termasuk dalam level 1 yang dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Level 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 level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level 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 atas Instrumen Keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perusahaan mengkaji atas dasar *forward looking* atas kerugian kredit yang diharapkan terkait dengan instrumen hutangnya yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi. Kerugian kredit yang diharapkan didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima oleh Perusahaan, didiskon berdasarkan perkiraan *Expectied Interest Return* awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari ketentuan kontraktual.

Metodologi penurunan nilai yang diterapkan tergantung pada apakah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan. Suatu tunjangan kerugian penurunan nilai setara dengan kerugian kredit yang diharapkan seumur hidup diberikan jika ada peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal. Jika tidak, pada jumlah yang sama dengan 12 bulan kerugian kredit yang diharapkan.

Suatu aset keuangan dihapuskan ketika tidak ada ekspektasi wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

Jumlah kerugian atau pembalikan kredit yang diharapkan diakui sebagai kerugian penurunan nilai atau keuntungan dalam laba rugi dan disajikan secara terpisah dari yang lain jika material.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

c. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

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.

d. Beban dibayar di Muka

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

e. 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).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

e. Transaksi dengan Pihak Berelasi (lanjutan)

(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.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

f. Aset Real Estat

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

g. 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:

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

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 tak berwujud 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)

h. 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 komrephensif 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 selain *goodwill* 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 selain goodwill 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 konsolidasian. 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 atas aset non-keuangan pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017.

i. Aset Takberwujud

Perusahaan menerapkan PSAK 19 (2009), “Aset Takberwujud”.

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

j. 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 aset (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, amandemen telah menjelaskan bahwa untuk periode setelah amandemen 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).

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 aktuaria 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

j. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

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.

k. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Efektif tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan menerapkan PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".

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

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

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.

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

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

l. Pajak Penghasilan

Sebelum tanggal 1 Januari 2018, Perusahaan menerapkan PSAK 46 (2014), “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-asek 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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

l. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak tangguhan (lanjutan)

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

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

Pajak final

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

m. Informasi Segmen

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

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

m. Laba (Rugi) Per Saham

Jumlah laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar pada periode/tahun yang bersangkutan. Rata-rata tertimbang saham yang beredar untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebesar 612.258.065 lembar saham dan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2019 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing sebanyak 500.000.000 lembar saham.

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 (Revisi 2014) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2c.

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.

Kelangsungan Usaha

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

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usaha dan menilai keyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan bisnis di masa mendatang. Selain itu, manajemen menilai tidak adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan dilanjutkan untuk disusun atas basis kelangsungan usaha. Rincian terkait masalah ini diungkapkan dalam Catatan 26.

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

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 2c, 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. Catatan 23 memberikan informasi yang rinci mengenai asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan, serta analisis sensitivitas yang rinci untuk asumsi tersebut.

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

Penyusutan Aset Tetap

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. Penjelasan lebih nilai diungkapkan dalam Catatan 2g dan 8.

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.

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

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

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 diungkapkan dalam Catatan 2j dan 14.

Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen diharuskan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan. Pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019, serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, Perusahaan memiliki rugi fiskal kumulatif masing-masing sebesar Rp24.099.207.032, Rp554.431.993, Rp24.130.246.580, Rp0, dan Rp10.177.938.368. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10b.

4. KAS DAN BANK

Kas dan bank terdiri dari:

		31 Desember		
	31 Januari 2020	**2019**	**2018**	**2017**
Kas	101.201.175	392.877.735	257.528.329	10.138.597
Bank				
Rupiah				
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	38.506.530.787	219.363.693	17.338.604	294.797.105
PT Bank Panin Indonesia Tbk	3.345.217.441	2.278.510.820	-	-
PT Bank Central Asia Tbk	70.331.427	70.388.367	71.408.563	229.445.473
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.053.175	32.875.762	39.072.386	100.265.241
Total bank	**41.936.132.830**	**2.601.138.642**	**127.819.553**	**624.507.819**
Total	**42.037.334.005**	**2.994.016.377**	**385.347.882**	**634.646.416**

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, tidak terdapat kas dan bank Perusahaan yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, dan 2018, tingkat suku bunga bank yang dimiliki Perusahaan berkisar antara 0,25%-4,50% per tahun.

5. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari piutang lain-lain atas pihak ketiga dari:

		31 Desember		
	31 Januari 2020	**2019**	**2018**	**2017**
PT Jakarta Investindo Indonesia	6.409.502.000	9.322.912.000	-	-
Karyawan	9.900.000	5.900.000	11.500.000	21.283.332
Total	**6.419.402.000**	**9.328.812.000**	**11.500.000**	**21.283.332**

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir periode tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak perlu dilakukan penyisihan penurunan nilai atas tidak tertagihnya piutang lain-lain di kemudian hari.

6. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak berelasi, antara lain sebagai berikut:

a. Sifat dan hubungan berelasi:

No.	Pihak Berelasi	Hubungan	Sifat Saldo Akun/Transaksi
1.	Jack Budiman	Pemilik mayoritas saham	Jaminan pribadi
2.	PT Sawangan Investasi Indonesia	Entitas induk utama Pemegang saham	Piutang, utang dan jaminan perusahaan
3.	PT Bumame Utama Indonesia	Manajemen kunci yang sama	Pendapatan diterima di muka

b. Piutang pihak berelasi:

Akun ini terdiri dari:

		31 Desember		
	31 Januari 2020	**2019**	**2018**	**2017**
Piutang dengan bunga	-	-	116.536.400.000	-
Piutang tanpa bunga	-	-	20.000.000.000	-
Total	**-**	**-**	**136.536.400.000**	**-**

Pada tanggal 19 Juli 2018, berdasarkan perjanjian utang piutang antara PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham, dengan Perusahaan, Perusahaan memberikan pinjaman kepada PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham senilai Rp116.536.400.000, dengan jatuh tempo pada tanggal 19 Juli 2023. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga untuk 18 bulan pertama, dan akan dikenakan bunga 5% per tahun pada bulan ke 19 dan seterusnya yang pembayarannya dilakukan bersamaan dengan pelunasan fasilitas pinjaman.

Pada tanggal 26 Desember 2018, berdasarkan perjanjian utang piutang antara PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham, dengan Perusahaan, Perusahaan sepakat memberikan pinjaman sebesar Rp20.000.000.000, dengan jatuh tempo pada tanggal 26 Desember 2024. Pinjaman ini tidak dikenai bunga.

Pada tanggal 30 September 2019, PT Sawangan Investasi Indonesia telah melakukan pelunasan piutang pihak berelasi sebesar Rp25.693.045.000.

6. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI (lanjutan)

b. Piutang pihak berelasi (lanjutan)

Pada tanggal 28 Oktober 2019, PT Sawangan Investasi Indonesia, melunasi piutang pihak berelasi sebesar Rp110.000.000.000, melalui pembayaran kepada kontraktor PT Abertas Maju terkait rencana Perusahaan dalam pengembangan area hunian (Catatan 7)

Pada tanggal 8 November 2019, PT Sawangan Investasi Indonesia, melunasi semua piutang pihak berelasi sebesar Rp843.355.000.

Persentase terhadap jumlah aset masing-masing sebesar 0,00,% 0,00%, 45,08%, dan 0,00%.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang tersebut pada akhir periode tanggal 31 Desember 2018, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa belum perlunya untuk melakukan penyisihan penurunan nilai untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

c. Utang pihak berelasi:

Pada tanggal 31 Desember 2019, akun ini merupakan pinjaman yang diberikan kepada Perusahaan untuk kegiatan operasional dari PT Sawangan Investasi Indonesia. Pinjaman ini tidak dikenai bunga dan tidak memiliki jatuh tempo yang jelas.

Persentase terhadap jumlah liabilitas sebesar 0,00%.

d. Pendapatan diterima di muka:

Pada tanggal 16 Desember 2019, Perusahaan mendatangani perjanjian kerjasama terkait dengan jasa manajemen dengan PT Bumame Utama Indonesia sebesar Rp5.000.000.000. Perusahaan akan memberikan jasa manajemen selama 1 tahun dari tanggal 1 Oktober 2019 sampai dengan 30 September 2020 (Catatan 11). Tujuan dari perjanjian ini adalah agar PT Bumame Utama Indonesia mendapat bantuan manajemen, termasuk tidak terbatas membantu untuk mendapatkan pinjaman dari institusi keuangan Bank maupun pihak lainnya. Perjanjian ini dapat diperpanjang atas kesepakatan keduabelah pihak.

e. Jaminan Perusahaan

Jack Budiman dan PT Sawangan Investasi Indonesia memberikan *Corporate Guarantee* atas utang bank yang diperoleh dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 12).

7. ASET REAL ESTAT

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019 dan 2018, akun ini merupakan akuisisi hak operasional (Catatan 21), renovasi, pemugaran, dan biaya *landscaping* tanah milik Perusahaan kepada pihak ketiga terkait dengan rencana strategis Perusahaan untuk mengubah bisnis menjadi proyek pembangunan perumahan dan properti komersial.

8. ASET TETAP

Rincian aset tetap Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Januari 2020			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Biaya perolehan				
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 golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	922.361.289	-	-	922.361.289
Total biaya perolehan	**66.378.024.877**	**-**	**-**	**66.378.024.877**

8. ASET TETAP (lanjutan)

	31 Januari 2020			
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	28.678.570.282	204.241.345	-	28.882.811.627
Mesin dan peralatan	5.180.690.863	5.264.811	-	5.185.955.674
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	898.252.086	669.700	-	898.921.786
Total akumulasi penyusutan	**36.191.831.923**	**210.175.856**	**-**	**36.402.007.779**
Nilai Buku Bersih	**30.186.192.954**			**29.976.017.098**

	31 Desember 2019			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Biaya perolehan				
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 golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	890.215.689	32.145.600		922.361.289
Total biaya perolehan	**66.345.879.277**	**32.145.600**	**-**	**66.378.024.877**
Akumulasi Penyusutan				
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 golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	876.696.930	21.555.156	-	898.252.086
Total akumulasi penyusutan	**33.656.202.895**	**2.535.629.028**	**-**	**36.191.831.923**
Nilai Buku Bersih	**32.689.676.382**			**30.186.192.954**

	31 Desember 2018			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Biaya perolehan				
Tanah	8.684.686.688	43.494.016.696	45.671.290.996	6.507.412.388
Bangunan	54.559.760.719	-	2.352.874.545	52.206.886.174
Mesin dan peralatan	5.307.046.334	-	-	5.307.046.334
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	890.215.689	-	-	890.215.689
Total biaya perolehan	**70.876.028.122**	**43.494.016.696**	**48.024.165.541**	**66.345.879.277**
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	25.350.213.920	2.450.896.142	1.573.435.920	26.227.674.142
Mesin dan peralatan	5.054.335.397	63.177.734	-	5.117.513.131
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	863.178.171	13.518.759	-	876.696.930
Total akumulasi penyusutan	**32.702.046.180**	**2.527.592.635**	**1.573.435.920**	**33.656.202.895**
Nilai Buku Bersih	**38.173.981.942**			**32.689.676.382**

8. ASET TETAP (lanjutan)

	31 Desember 2017			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Biaya perolehan				
Tanah	8.684.686.688	-	-	8.684.686.688
Bangunan	54.559.760.719	-	-	54.559.760.719
Mesin dan peralatan	5.307.046.334	-	-	5.307.046.334
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	872.035.689	18.180.000	-	890.215.689
Total biaya perolehan	**70.857.848.122**	**18.180.000**	**-**	**70.876.028.122**
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	22.822.127.278	2.528.086.642	-	25.350.213.920
Mesin dan peralatan	4.970.098.418	84.236.979	-	5.054.335.397
Kendaraan	389.761.319	-	-	389.761.319
Perlengkapan golf	1.044.557.373	-	-	1.044.557.373
Perlengkapan kantor	845.130.653	18.047.518	-	863.178.171
Total akumulasi penyusutan	**30.071.675.041**	**2.630.371.139**	**-**	**32.702.046.180**
Nilai Buku Bersih	**40.786.173.081**			**38.173.981.942**

Perhitungan laba penjualan aset tetap sebagai berikut:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	**2019**	**2019**	**2018**	**2017**
Aset tetap:					
Harga perolehan	-	-	-	48.024.165.541	-
Akumulasi Penyusutan	-	-	-	1.573.435.920	-
Nilai Buku	-	-	-	46.450.729.621	-
Hasil Penjualan	-	-	-	116.536.400.000	-
Total	**-**	**-**	**-**	**70.085.670.379**	**-**

Untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 penyusutan dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp210.175.856, Rp211.302.419, Rp2.535.629.028, Rp2.527.592.635, dan Rp2.630.371.139 (Catatan 18).

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, harga perolehan aset tetap Perusahaan yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp10.468.794.057, Rp10.468.794.057, Rp10.387.257.097, dan Rp11.195.321.642.

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, Perusahaan tidak mengasuransikan aset tetapnya.

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, tanah Perusahaan dijadikan jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 12) dan utang lain-lain - jangka panjang (Catatan 13).

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.

9. ASET TAKBERWUJUD

Rincian aset takberwujud Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Januari 2020			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Biaya perolehan				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	108.512.383.304	-	-	108.512.383.304
Akumulasi Penyusutan				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	6.932.735.601	301.423.287	-	7.234.158.888
Nilai Buku Bersih	**101.579.647.703**			**101.278.224.416**

	31 Desember 2019			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Biaya perolehan				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	108.512.383.304	-	-	108.512.383.304
Akumulasi Penyusutan				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	3.315.656.157	3.617.079.444	-	6.932.735.601
Nilai Buku Bersih	**105.196.727.147**			**101.579.647.703**

	31 Desember 2018			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Biaya perolehan				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	-	108.512.383.304	-	108.512.383.304
Akumulasi Penyusutan				
Sertifikat Hak Guna Bangunan	-	3.315.656.157	-	3.315.656.157
Nilai Buku Bersih	**-**			**105.196.727.147**

Perusahaan melakukan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan pada tahun 2018 untuk tanah:

1. SHGB No. 1970 yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 2.871 m^2, diperpanjang sampai dengan tanggal 18 Desember 2047.
2. SHGB No. 1971 yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 46.370 m^2, diperpanjang sampai dengan tanggal 21 Desember 2037.
3. SHGB No. 1972 yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 75.525 m^2, diperpanjang sampai dengan tanggal 26 Desember 2037.
4. SHGB No. 1973 yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Depok, Jawa Barat, dengan luas 41.174 m^2, diperpanjang sampai dengan tanggal 21 Desember 2047.
5. SHGB No. 1976 yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas 503.340 m^2, diperpanjang sampai dengan tanggal 4 Juni 2048.
6. SHGB No. 27 yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas 4.721 m^2, diperpanjang sampai dengan tanggal 24 Mei 2035.
7. SHGB No. 30 yang terletak di Desa Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan luas 4.960 m^2, diperpanjang sampai dengan tanggal 24 Mei 2035.

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, dan 31 Desember 2018, amortisasi dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp301.423.287, Rp3.617.079.444 dan Rp3.315.656.157 (Catatan 18).

Berdasarkan hasil penelaahan, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset takberwujud pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, dan 2018.

10. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

		31 Desember		
	31 Januari 2020	**2019**	**2018**	**2017**
Pajak Penghasilan:				
Pasal 4 ayat 2	-	25.656.000	10.530.000	-
Pasal 21	1.983.288	785.022	10.881.254	-
Peraturan Pemerintah pasal 23 (0.5%)	9.719.780	9.719.780	9.719.780	-
Pajak Pembangunan I	450.005.844	315.683.580	118.452.792	57.282.250
Pajak Pertambahan Nilai	7.734.013.747	8.281.241.201	1.023.330.549	832.609.958
Pajak Bumi dan Bangunan	-	-	864.188.408	-
Pajak Parkir	-	-	-	4.357.666
Total	**8.195.722.659**	**8.633.085.583**	**2.037.102.783**	**894.249.874**

b. Pajak kini

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan rugi fiskal untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 adalah sebagai berikut:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	**2019**	**2019**	**2018**	**2017**
Laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	24.025.050	(555.531.610)	(24.985.590.129)	60.034.970.269	(10.448.026.049)
Laba yang sudah dikenakan pajak final	-	-	-	(60.034.970.269)	-
Rugi sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	24.025.050	(555.531.610)	(24.985.590.129)	-	(10.448.026.049)
Beda temporer				-	
Imbalan kerja karawan	5.031.211	-	43.631.580		(47.802.553)
Beda tetap				-	
Lainnya	1.983.287	1.099.617	811.711.969	-	317.890.234
Laba (rugi) fiskal	**31.039.548**	**(554.431.993)**	**(24.130.246.580)**	**-**	**(10.177.938.368)**
Rugi fiskal periode sebelumnya	(24.130.246.580)	-	-	-	-
Akumulasi rugi fiskal	**(24.099.207.032)**	**(554.431.993)**	**(24.130.246.580)**	**-**	**(10.177.938.368)**

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

	31 Januari		31 Desember		
	2020	**2019**	**2019**	**2018**	**2017**
Laba (rugi) sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	24.025.050	(555.531.610)	(24.985.590.129)	60.034.970.269	(10.448.026.049)
Laba yang sudah dikenakan pajak final	-	-	-	(60.034.970.269)	-
Rugi sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan	24.025.050	(555.531.610)	(24.985.590.129)	-	(10.448.026.049)
Pajak dihitung dengan menggunakan tarif tertentu	6.006.262	(138.882.903)	(6.259.017.375)	-	(2.612.006.512)
Pengaruh pajak atas beda tetap Perusahaan	495.822	274.905	202.927.993	-	79.472.559
Aset pajak tangguhan yang tidak diperhitungkan	(7.759.887)	138.607.998	6.045.181.487	-	2.544.484.591
Total beban (manfaat) pajak tangguhan	**(1.257.803)**	**-**	**(10.907.895)**	**-**	**11.950.638**

10. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Pajak kini (lanjutan)

Perhitungan beban pajak penghasilan final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Pendapatan	6.885.289.816
Pajak final PP 23 (0,5%)	34.426.449

Perusahaan tidak membayar pajak periode tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, dan 2017 karena masih mengalami rugi fiskal.

Beban pajak final Perusahaan untuk tahun 2018, seperti yang tercantum dalam tabel di atas menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan yang disampaikan ke Kantor Pajak.

c. Pajak tangguhan

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020 dan 2019, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018 dan 2017, rincian manfaat pajak tangguhan berdasarkan unsur beda temporer sebagai berikut:

	31 Januari 2020			
	Saldo Awal	**Dikreditkan (Dibebankan) pada Laporan Laba Rugi**	**Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain**	**Saldo Akhir**
Aset pajak tangguhan:				
Penyisihan imbalan kerja	28.454.315	1.257.803	2.291.532	32.003.650

	31 Desember 2019			
	Saldo Awal	**Dikreditkan (Dibebankan) pada Laporan Laba Rugi**	**Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain**	**Saldo Akhir**
Aset pajak tangguhan:				
Penyisihan imbalan kerja	25.875.000	10.907.895	(8.328.580)	28.454.315

	31 Desember 2018			
	Saldo Awal	**Dikreditkan (Dibebankan) pada Laporan Laba Rugi**	**Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain**	**Saldo Akhir**
Aset pajak tangguhan:				
Penyisihan imbalan kerja	-	-	25.875.000	25.875.000

	31 Desember 2017			
	Saldo Awal	**Dikreditkan (Dibebankan) pada Laporan Laba Rugi**	**Dikreditkan (Dibebankan) pada Penghasilan Komprehensif Lain**	**Saldo Akhir**
Aset pajak tangguhan:				
Penyisihan imbalan kerja	36.838.776	(11.950.638)	(24.888.138)	-

11. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019, akun ini merupakan pendapatan diterima di muka atas jasa manajemen sebesar Rp5.000.000.000 yang didasarkan pada perjanjian kerjasama jasa manajemen antara Perusahaan dengan PT Bumame Utama Indonesia (Catatan 6d), tanggal 16 Desember 2019. Pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019, saldo atas pendapatan diterima di muka adalah masing-masing sebesar Rp3.333.333.333 dan Rp3.750.000.000.

12. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Rincian utang bank jangka panjang yang diperoleh Perusahaan terdiri atas:

		31 Desember		
	31 Januari 2020	**2019**	**2018**	**2017**
PT Bank Panin Indonesia Tbk	194.000.000.000	195.000.000.000	-	-
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	18.000.000.000	17.000.000.000	-	-
Total bagian jangka panjang	**176.000.000.000**	**178.000.000.000**	**-**	**-**

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

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

Atas pinjaman tersebut, Perusahaan menjaminkan:

1. Hak tanggungan atas tanah dan bangunan seluas 503.340 m2 yang terletak di dalam propinsi Jawa Barat, Depok, Kecamatan Sawangan, dengan Hak Guna Bangunan nomor 01976/Sawangan (Catatan 8);
2. Jaminan fidusia atas piutang usaha milik Perusahaan, jika ada;
3. Saham Perusahaan yang dimiliki PT Sawangan Investasi Indonesia, pemegang saham (Catatan 6e);
4. Jaminan pribadi dari Jack Budiman, pemegang saham Entitas Induk Utama (Catatan 6e);

Sampai dengan tanggal 31 Januari 2020, Perusahaan belum menggunakan fasilitas Pinjaman Rekening Koran.

Saldo utang atas fasilitas Pinjaman Jangka Menengah pada tanggal 31 Januari 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp194.000.000.000 dan Rp195.000.000.000.

13. UTANG LAIN-LAIN - JANGKA PANJANG

Pada tanggal 26 April 2017, Perusahaan telah menandatangani perjanjian pinjaman dengan Werrona Pte Ltd Singapura. Pinjaman ini ditujukan untuk keperluan pengurusan sertifikat tanah Perusahaan dan untuk keperluan operasional Perusahaan. Werrona Pte Ltd bersedia menyediakan pinjaman sampai dengan jumlah maksimum sebesar Rp8.000.000.000. Penarikan pinjaman ini dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga. Pengembalian pinjaman ini paling lambat pada tanggal 20 April 2022, dan pinjaman ini dapat dikonversi menjadi modal saham setelah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan perjanjian utang piutang antara Perusahaan dengan Werona Pte Ltd No. 02/SPU/PKN/12/2017 tanggal 14 Desember 2017, Perusahaan memperoleh tambahan dana, dengan plafon sebesar Rp5.949.930.000. Penarikan pinjaman ini dapat dilakukan sekaligus. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga. Pengembalian pinjaman ini paling lambat pada tanggal 14 Desember 2022.

Kemudian pada tanggal 31 Januari 2018, berdasarkan akta pengakuan utang No. 26 antara Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, Perusahaan mendapatkan pinjaman dana sebesar Rp200.000.000.000. Pelunasan utang tersebut dapat dicicil atau sekaligus untuk jangka waktu 5 tahun atau selambat-lambatnya tanggal 31 Januari 2023. Atas pinjaman ini, beberapa tanah Perusahaan (Catatan 8) dijaminkan yaitu sebagai berikut :

1. Sebidang tanah HGB 27/Sawangan dengan luas 4.721 m2
2. Sebidang tanah HGB 30/Sawangan dengan luas 4.960 m2
3. Sebidang tanah HGB 00352/Bojong Sari dengan luas 13.592 m2
4. Sebidang tanah HBG 00353/Bojong sari dengan luas 5.443 m2
5. Sebidang tanah HBG 01970/ Sawangan dengan luas 2.871 m2
6. Sebidang tanah HBG 01971/Sawangan dengan luas 46.370 m2
7. Sebidang tanah HBG 01972/Sawangan dengan luas 75.525 m2
8. Sebidang tanah HBG 01973/Sawangan dengan luas 41.174 m2

Sampai dengan tanggal 31 Januari 2020, Perusahaan telah melunasi fasilitas pinjaman ini.

Kemudian pada tanggal 8 November 2019, berdasarkan akta perjanjian utang piutang antara Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, Perusahaan mendapatkan pinjaman dana dengan plafon sebesar Rp80.000.000.000 untuk keperluan operasional Perusahaan. Pinjaman ini dekenai bunga sebesar 6,5% per tahun dan memiliki jatuh tempo pada tanggal 8 November 2024. Atas pinjaman ini, beberapa tanah Perusahaan (Catatan 8) dijaminkan yaitu sebagai berikut :

1. Sebidang tanah HGB 27/Sawangan dengan luas 4.721 m2
2. Sebidang tanah HGB 30/Sawangan dengan luas 4.960 m2
3. Sebidang tanah HBG 01970/ Sawangan dengan luas 2.871 m2
4. Sebidang tanah HBG 01971/Sawangan dengan luas 46.370 m2
5. Sebidang tanah HBG 01972/Sawangan dengan luas 75.525 m2
6. Sebidang tanah HBG 01973/Sawangan dengan luas 41.174 m2

Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, dan 2018, saldo untuk utang lain-lain - jangka panjang ini masing-masing sebesar Rp3.488.395.000, Rp9.438.325.000, Rp208.475.430.000, dan Rp5.575.430.000.

14. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan kerja karyawan untuk periode satu bulan yang berakhir pada tanggal 31 Januari 2020, dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 berdasarkan hasil perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh PT Sigma Prima Solusindo, aktuaris independen, dalam laporannya tanggal 5 Februari 2020 untuk tanggal 31 Januari 2020, laporannya tanggal 6 Januari 2020 untuk tanggal 31 Desember 2019, dan laporannya tanggal 1 November 2019 untuk tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 sehubungan dengan penerapan PSAK 24, “Imbalan Kerja”, menggunakan metode “*Projected Unit Credit*”.

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

		31 Desember		
	31 Januari 2020	**2019**	**2018**	**2017**
Tingkat diskonto	6,45%	6,70%	5,95%	0,00%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Usia pensiun	56 Tahun	55 Tahun	55 Tahun	55 Tahun
Tingkat mortalitas	100% TMI III	100% TMI III	100%TMI III	100%TMI III
Metode penilaian	*Projected Unit Credit*	*Projected Unit Credit*	*Projected Unit Credit*	*Projected Unit Credit*

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

		31 Desember		
	31 Januari 2020	**2019**	**2018**	**2017**
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	**128.014.599**	**113.817.260**	**103.500.000**	**-**

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

		31 Desember		
	31 Jan 2020	**2019**	**2018**	**2017**
Saldo awal tahun	113.817.260	103.500.000	-	147.355.106
Beban imbalan kerja tahun berjalan	5.031.211	43.631.580	-	-
Beban (penghasilan) komprehensif lain yang timbul karena penyesuaian pengalaman	9.166.128	(33.314.320)	103.500.000	(99.552.553)
Pendapatan atas dampak kurtailmen atau penyelesaian program	-	-	-	(47.802.553)
Saldo akhir tahun	**128.014.599**	**113.817.260**	**103.500.000**	**-**

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah liabilitas imbalan kerja cukup untuk memenuhi persyaratan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jika tingkat diskonto meningkat sebesar 1 persen (%) dengan semua variabel konstan, maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih rendah sebesar Rp123.932.085, sedangkan jika tingkat diskonto menurun 1 persen (%), maka nilai kini liabilitas imbalan pasti lebih tinggi sebesar Rp132.886.798.

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

14. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Jumlah jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

<1 tahun	101.200.000
1 tahun - 2 tahun	-
2 tahun - 5 tahun	-
>5 tahun	26.814.599
Total	**128.014.599**

Rata-rata durasi kewajiban imbalan pasti adalah 11 tahun.

15. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2018, dan 2017 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Sawangan Investasi Indonesia	459.396	91,88%	45.939.600.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459	2,69%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570	2,31%	1.157.000.000
Pemegang saham lainnya (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15.575	3,12%	1.557.500.000
Total	**500.000**	**100%**	**50.000.000.000**

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:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Sawangan Investasi Indonesia	459.396.000	91,88%	45.939.600.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459.000	2,69%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	2,31%	1.157.000.000
Pemegang saham lainnya (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15.575.000	3,12%	1.557.500.000
Total	**500.000.000**	**100%**	**50.000.000.000**

Pada tanggal 24 Januari 2020, berdasarkan dengan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., No. 107, Perusahaan meningkatkan modal dasar dari Rp200.000.000.000 menjadi Rp360.000.000.000, dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp50.000.000.000 menjadi Rp93.500.000.000, dimana atas peningkatan modal tersebut diambil oleh PT Sawangan Investasi Indonesia dengan nilai nominal Rp100, sehingga susunan pemegang saham dan persentase kepemilikannya pada tanggal 31 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

15. MODAL SAHAM (lanjutan)

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Sawangan Investasi Indonesia	894.396.000	95,66%	89.439.600.000
Badan Usaha Milik Daerah Pemerintahan DKI Jakarta	13.459.000	1,44%	1.345.900.000
Yayasan Kesejahteraan Bhakti Tugas	11.570.000	1,24%	1.157.000.000
Pemegang saham lainnya (masing-masing di bawah 3.600 lembar)	15.575.000	1,66%	1.557.500.000
Total	**935.000.000**	**100%**	**93.500.000.000**

16. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Hotel	1.866.764.637	54.767.864	1.222.898.819	-	417.740.227
Golf dan restoran	985.535.840	570.618.193	5.357.637.997	-	2.097.524.021
Kolam renang	22.076.000	23.380.000	304.753.000	1.943.955.918	2.960.351.359
Total	**2.874.376.477**	**648.766.057**	**6.885.289.816**	**1.943.955.918**	**5.475.615.607**

Pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan ada pada pendapatan hotel kepada:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2018	2017	2016
Eka Hidayat (shooting)	828.700.000	-	-	-	-
Agus Heriana (PKPNU)	400.000.000	-	-	-	-
Pedomanta Tarigan	300.000.000	-	-	-	-
Basmalah Cholif (Motor Antique Club Indonesia - MACI)	300.000.000	-	-	-	-
Total	**1.828.700.000**	**-**	**-**	**-**	**-**

17. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Golf dan restoran	521.084.223	412.511.194	5.361.119.981	-	2.005.438.719
Hotel	177.757.938	80.341.636	815.935.789	-	234.099.629
Kolam renang	17.095.000	2.572.000	325.263.075	1.491.542.071	1.867.175.003
Total	**715.937.161**	**495.424.830**	**6.502.318.845**	**1.491.542.071**	**4.106.713.351**

18. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Amortisasi aset tak berwujud (Catatan 9)	301.423.287	301.423.287	3.617.079.444	3.315.656.157	-
Penyusutan aset tetap (Catatan 8)	210.175.856	211.302.419	2.535.629.028	2.527.592.635	2.630.371.139
Gaji dan tunjangan	37.400.000	30.400.000	372.800.000	270.000.000	1.327.687.387
Honorarium tenaga ahli	-	-	4.931.685.773	-	-
Perijinan	-	-	2.218.400.000	-	4.867.000.000
Pengamanan	-	164.328.622	1.572.302.376	724.073.203	1.263.288.297
Perpajakan dan retribusi	-	1.099.617	1.236.899.107	1.254.930.256	1.138.994.044
Pajak final	-	-	-	2.923.129.780	-
Lain-lain	46.956.558	-	235.697.945	10.881.253	676.338.800
Total	**595.955.701**	**708.553.945**	**16.720.493.673**	**11.026.263.284**	**11.903.679.667**

19. LABA (RUGI) PER SAHAM

Laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang ditempatkan penuh, yang beredar pada periode/tahun bersangkutan, sebagai berikut:

	31 Januari		31 Desember		
	2020	2019	2019	2018	2017
Laba (rugi) tahun/periode berjalan	25.282.853	(555.531.610)	(25.077.246.235)	60.034.970.269	(10.459.976.687)
Rata-rata tertimbang jumlah lembar saham beredar	612.258.065	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Total	**0,04**	**(1,11)**	**(50,18)**	**120,07**	**(20,92)**

20. INFORMASI SEGMEN

Perusahaan mengelompokan dan mengevaluasi kegiatan usahanya berdasarkan jenis usaha, terutama terdiri dari:

- Golf dan restoran
- Hotel
- Kolam renang

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

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

20. INFORMASI SEGMEN (lanjutan)

	31 Januari 2020			
	Golf dan restoran	**Hotel**	**Kolam renang**	**Gabungan**
Pendapatan	985.535.840	1.866.764.637	22.076.000	2.874.376.477
Beban pokok pendapatan	521.084.223	177.757.938	17.095.000	715.937.161
Laba kotor	**464.451.617**	**1.689.006.699**	**4.981.000**	**2.158.439.316**
Beban umum dan administrasi	471.302.539	124.653.162	-	595.955.701
Laba operasi	**(6.850.922)**	**1.564.353.537**	**4.981.000**	**1.562.483.615**
Beban bunga	(1.495.570.712)	(443.493.745)	(16.317.575)	(1.955.382.032)
Pendapatan jasa manajemen	308.891.085	106.501.049	1.274.533	416.666.667
Lain-lain - bersih	198.295	58.505	-	256.800
Laba (rugi) sebelum manfaat pajak tangguhan	**(1.193.332.254)**	**1.227.419.346**	**(10.062.042)**	**24.025.050**
Manfaat pajak tangguhan				1.257.803
Beban komprehensif lain - setelah pajak				(6.874.596)
Total laba komprehensif periode berjalan				**18.408.257**
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	249.646.549.315	66.427.705.780	2.767.821.074	318.842.076.169
Liabilitas segmen	127.216.623.873	79.866.665.778	2.470.103.065	209.553.392.716
Perolehan aset tetap	-	-	-	-
Penyusutan dan amortisasi	43.147.254	459.753.529	8.698.360	511.599.143

20. INFORMASI SEGMEN (lanjutan)

	31 Desember 2019			
	Golf dan restoran	**Hotel**	**Kolam renang**	**Gabungan**
Pendapatan	5.357.637.997	1.222.898.819	304.753.000	6.885.289.816
Beban pokok pendapatan	5.361.119.981	815.935.789	325.263.075	6.502.318.845
Laba (rugi) kotor	**(3.481.984)**	**406.963.030**	**(20.510.075)**	**382.970.971**
Beban umum dan administrasi	12.894.292.944	3.826.200.729	-	16.720.493.673
Rugi operasi	**(12.897.774.928)**	**(3.419.237.699)**	**(20.510.075)**	**(16.337.522.702)**
Beban bunga	(5.925.432.934)	(1.685.886.218)	(61.146.132)	(7.672.465.284)
Beban provisi pinjaman bank	(1.800.693.161)	(510.054.565)	(21.252.274)	(2.332.000.000)
Pendapatan jasa manajemen	926.673.255	310.393.675	12.933.070	1.250.000.000
Lain-lain - bersih	2.960.422	873.434	-	3.833.856
Rugi sebelum manfaat pajak tangguhan	**(19.694.267.346)**	**(5.303.911.373)**	**(89.975.411)**	**(25.088.154.130)**
Manfaat pajak tangguhan			-	10.907.895
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak			-	24.985.740
Total rugi komprehensif periode berjalan			-	**(25.052.260.495)**
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	172.182.123.088	106.623.312.042	4.442.638.002	283.248.073.132
Liabilitas segmen	170.252.158.022	45.808.870.717	1.416.769.197	217.477.797.936
Perolehan aset tetap	12.314.400	19.831.200	-	32.145.600
Penyusutan dan amortisasi	575.147.058	5.354.458.957	223.102.457	6.152.708.472

20. INFORMASI SEGMEN (lanjutan)

	31 Desember 2018			
	Golf dan restoran	**Hotel**	**Kolam renang**	**Gabungan**
Pendapatan	-	-	1.943.955.918	1.943.955.918
Beban pokok pendapatan	-	-	1.491.542.071	1.491.542.071
Laba kotor	**-**	**-**	**452.413.847**	**452.413.847**
Beban umum dan administrasi	-	-	11.026.263.284	11.026.263.284
Rugi operasi	**-**	**-**	**(10.573.849.437)**	**(10.573.849.437)**
Laba penjualan aset tetap	-	-	70.085.670.379	70.085.670.379
Lain-lain - bersih	-	-	523.149.327	523.149.327
Laba sebelum manfaat pajak tangguhan	**-**	**-**	**60.034.970.269**	**60.034.970.269**
Manfaat pajak tangguhan				**-**
Beban komprehensif lain - setelah pajak				(77.625.000)
Total laba komprehensif periode berjalan				**59.957.345.269**
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	166.933.042.570	88.476.787.226	47.435.696.615	302.845.526.411
Liabilitas segmen	169.978.643.450	31.803.448.608	10.240.898.662	212.022.990.720
Perolehan aset tetap	9.374.941.801	30.818.507.680	3.300.567.214	43.494.016.695
Perolehan aset takberwujud	89.835.064.781	13.251.699.358	5.425.619.165	108.512.383.304
Penyusutan dan amortisasi	605.047.098	4.906.636.078	331.565.616	5.843.248.792

20. INFORMASI SEGMEN (lanjutan)

	31 Desember 2017			
	Golf dan restoran	**Hotel**	**Kolam renang**	**Gabungan**
Pendapatan	2.097.524.021	417.740.227	2.960.351.359	5.475.615.607
Beban pokok pendapatan	2.005.438.719	234.099.629	1.867.175.003	4.106.713.351
Laba kotor	**92.085.302**	**183.640.598**	**1.093.176.356**	**1.368.902.256**
Beban umum dan administrasi	4.559.898.984	908.143.705	6.435.636.978	11.903.679.667
Rugi operasi	**(4.467.813.682)**	**(724.503.107)**	**(5.342.460.622)**	**(10.534.777.411)**
Lain-lain - bersih	33.231.526	6.618.349	46.901.487	86.751.362
Rugi sebelum beban pajak tangguhan	**(4.434.582.156)**	**(717.884.758)**	**(5.295.559.135)**	**(10.448.026.049)**
Beban pajak tangguhan				(11.950.638)
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak				74.664.415
Total rugi komprehensif tahun berjalan				**(10.385.312.272)**
Aset dan liabilitas				
Aset segmen	8.369.614.717	27.513.667.915	2.946.629.058	38.829.911.690
Liabilitas segmen	3.051.016.612	4.306.068.052	607.636.604	7.964.721.268
Perolehan aset tetap	12.600.000	5.580.000	-	18.180.000
Penyusutan	226.993.229	2.326.187.410	77.190.500	2.630.371.139

21. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING

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

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

I. Memberikan persetujuan kepada direksi untuk mengajukan fasilitas kredit yang tidak diajukan atas nama Perusahaan namun atas nama perusahaan lain yang akan ditentukan kemudian.
II. Memberikan persetujuan kepada Direksi untuk:
   a. Menjaminkan aset Perseroan untuk kebutuhan revitalisasi.
   b. Melakukan divestasi aset untuk pembiayaan dan pendanaan perseroan, antara lain:
      1. Property Development dengan cara:
         - Pengembangan area menjadi area hunian (*real estate*, *town house*, apartemen, dan lain-lain).
         - KSO lokasi dengan pihak lain.
      2. Aset privatisasi dengan cara:
         - Penjualan aset kepada pihak ketiga.
         - Kerjasama strategis dengan pihak lain.
      3. *IPO (go public)* dengan cara:
         - Penjualan saham kepada publik.
         - Penerbitan surat hutang dengan tingkat bunga yang lebih rendah.
         - Penerbitan surat hutang yang dapat dikonversi menjadi saham.
   c. *Backdoor listing*, dengan cara:
      - Akuisisi *existing* perusahaan publik
      - Penerbitan saham baru (*right issue*).
   d. Strategi investor, dengan cara:
      - Penyertaan modal (private placement) dengan menggandeng investor strategis.
      - SWAT share dengan perusahaan sejenis.
   e. Member founder dengan cara:
      - Penjualan member founder.
III. Menerima dan menyetujui laporan keuangan Perusahaan 3 bulan (Mei sampai dengan Juli 2017) sebagaimana ternyata dalam lampiran laporan keuangan.
IV. Menerima laporan tentang status legalitas perusahaan.
V. Menyetujui pengembangan bisnis Perusahaan antara lain:
   a. Implementasi strategi pengembangan lapangan golf, meliputi penambahan:
      - *Executive lounge, fitness center, VIP room, restaurant, driving range, spa and massage*.
   b. Implementasi strategi pengembangan hotel dan resort:
      - Menghadirkan *new concept* yang menyatu dengan alam dan menyegarkan.
      - Membangun jogging track dan ruang terbuka hijau di sisi telaga.
      - Menyediakan fasilitas penunjang seperti sepeda air, jalur sepeda, food hall dan arena pertunjukan.
   c. Implementasi strategi pengembangan water park, membuat sarana penunjang di komplek water park, juga dikembangkan spot olah raga seperti futsal hall, badminton hall, basket hall, dan food court.

21. IKATAN DAN PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

d. Menyetujui perubahan susunan pengurus perseroan yang baru untuk periode 2017 sampai dengan 2022.

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

Hak operasional

Pada tahun 2018, berdasarkan perjanjian "*Operating License*" tanggal 31 Januari 2018, Perusahaan melakukan kerjasama dalam bentuk bagi hasil dengan Werrona Pte Ltd, Singapura, terkait pengelolaan golf dan hotel dengan skema 30% untuk Perusahaan (sebagai pemilik) dan 70% dari *net economic* untuk Werrona Pte Ltd (sebagai operator). Perjanjian ini akan berakhir pada tanggal 31 Januari 2048.

Pada tanggal 24 Desember 2018, berdasarkan perjanjian "*Acquisition of Operating License Agreement*" antara Perusahaan dengan Werrona Pte Ltd, kedua belah pihak sepakat untuk memberikan hak operasional Sawangan Golf, Hotel, & Resort kepada Perusahaan efektif tanggal 1 Januari 2019 dengan harga akuisisi sebesar Rp28.000.000.000 (Catatan 7).

22. INSTRUMEN KEUANGAN

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

	31 Januari 2020	
	Nilai Tercatat	**Nilai Wajar**
ASET KEUANGAN		
Kas dan bank	42.037.334.005	42.037.334.005
Piutang lain-lain	6.419.402.000	6.419.402.000
Total Aset Keuangan	**48.456.736.005**	**48.456.736.005**
LIABILITAS KEUANGAN		
Utang usaha	41.121.850	41.121.850
Utang lain-lain	190.631.247	190.631.247
Beban masih harus dibayar	176.174.028	176.174.028
Utang bank jangka panjang	194.000.000.000	194.000.000.000
Utang lain-lain jangka panjang	3.488.395.000	3.488.395.000
Total Liabilitas Keuangan	**197.896.322.125**	**197.896.322.125**

22. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	31 Desember 2019	
	Nilai Tercatat	**Nilai Wajar**
ASET KEUANGAN		
Kas dan bank	2.994.016.377	2.994.016.377
Piutang lain-lain	9.328.812.000	9.328.812.000
Total Aset Keuangan	**12.322.828.377**	**12.322.828.377**
LIABILITAS KEUANGAN		
Utang usaha	41.121.850	41.121.850
Utang lain-lain	190.631.248	190.631.248
Beban masih harus dibayar	154.171.996	154.171.996
Utang bank jangka panjang	195.000.000.000	195.000.000.000
Utang pihak berelasi	156.645.000	156.645.000
Utang lain-lain jangka panjang	9.438.325.000	9.438.325.000
Total Liabilitas Keuangan	**204.980.895.094**	**204.980.895.094**

	31 Desember 2018	
	Nilai Tercatat	**Nilai Wajar**
ASET KEUANGAN		
Kas dan bank	385.347.882	385.347.882
Piutang lain-lain	11.500.000	11.500.000
Piutang pihak berelasi	136.536.400.000	136.536.400.000
Total Aset Keuangan	**136.933.247.882**	**136.933.247.882**
LIABILITAS KEUANGAN		
Utang usaha	41.121.850	41.121.850
Utang lain-lain	190.631.247	190.631.247
Beban masih harus dibayar	1.175.204.840	1.175.204.840
Utang lain-lain jangka panjang	208.475.430.000	208.475.430.000
Total Liabilitas Keuangan	**209.882.387.937**	**209.882.387.937**

22. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	31 Desember 2017	
	Nilai Tercatat	**Nilai Wajar**
ASET KEUANGAN		
Kas dan bank	634.646.416	634.646.416
Piutang lain-lain	21.283.332	21.283.332
Total Aset Keuangan	**655.929.748**	**655.929.748**
LIABILITAS KEUANGAN		
Utang usaha	41.121.850	41.121.850
Utang lain-lain	190.631.247	190.631.247
Beban masih harus dibayar	1.263.288.297	1.263.288.297
Utang lain-lain jangka panjang	5.575.430.000	5.575.430.000
Total Liabilitas Keuangan	**7.070.471.394**	**7.070.471.394**

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

1. Nilai wajar kas dan bank, piutang lain-lain, utang usaha, utang lain-lain, dan beban masih harus dibayar mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek dan akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan.
2. Nilai wajar dari piutang pihak berelasi, utang pihak berelasi, dan utang lain-lain jangka panjang dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari aset dan liabilitas tersebut karena tidak ada jangka waktu penerimaan/ pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan.
3. Nilai tercatat dari liabilitas keuangan berupa utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian oleh pihak bank.

23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

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

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

23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

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

Risiko Kredit

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

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

	2020			
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	**Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai**	**Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai**	**Total**
Bank	41.936.132.830	-	-	41.936.132.830
Piutang lain-lain	6.419.402.000	-	-	6.419.402.000
Total	**48.355.534.830**	**-**	**-**	**48.355.534.830**

	2019			
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	**Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai**	**Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai**	**Total**
Bank	2.601.138.642	-	-	2.601.138.642
Piutang lain-lain	6.998.084.000	2.330.728.000	-	9.328.812.000
Total	**9.599.222.642**	**2.330.728.000**	**-**	**11.929.950.642**

	2018			
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	**Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai**	**Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai**	**Total**
Bank	127.819.553	-	-	127.819.553
Piutang lain-lain	11.500.000	-	-	11.500.000
Piutang pihak berelasi	136.536.400.000	-	-	136.536.400.000
Total	**136.675.719.553**	**-**	**-**	**136.675.719.553**

	2017			
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai	**Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai**	**Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai**	**Total**
Bank	624.507.819	-	-	624.507.819
Piutang lain-lain	21.283.333	-	-	21.283.333
Total	**645.791.152**	**-**	**-**	**645.791.152**

23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

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

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

Risiko Pasar

Risiko Tingkat Suku Bunga

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

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

Tabel berikut adalah nilai tercatat berdasarkan jatuh temponya, atas aset dan liabilitas keuangan Perusahaan yang terkait risiko tingkat suku bunga pada tanggal 31 Januari 2020:

31 Januari 2020

	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Total
Aset							
Bank	0,25%-4,50%	41.936.132.830	-	-	-	-	41.936.132.830
Liabilitas							
Utang bank jangka panjang	11,5%	18.000.000.000	60.000.000.000	116.000.000.000	-	-	194.000.000.000
Utang lain-lain Jangka panjang	6,50%	-	-	-	-	3.488.395.000	3.488.395.000

31 Desember 2019

	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Total
Aset							
Bank	0,25%-4,50%	2.601.138.642	-	-	-	-	2.601.138.642
Liabilitas							
Utang bank jangka panjang	11,5%	17.000.000.000	54.000.000.000	124.000.000.000	-	-	195.000.000.000
Utang lain-lain Jangka panjang	6,50%	-	-	-	-	9.438.325.000	9.438.325.000

23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

Risiko Tingkat Suku Bunga (lanjutan)

	31 Desember 2018						
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Total
Aset							
Bank	0,25%-4,50%	127.819.553	-	-	-	-	127.819.553

	31 Desember 2017						
	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun Kedua	Jatuh Tempo Pada Tahun Ketiga	Jatuh Tempo Pada Tahun Keempat	Jatuh Tempo pada atau Lebih dari Tahun Kelima	Jumlah
Aset							
Bank	0,25%-4,50%	624.507.819	-	-	-	-	624.507.819

Risiko Likuiditas

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

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018 dan 2017:

	31 Januari 2020				
	<1 bulan	**1-3 bulan**	**3-12 bulan**	**>12 bulan**	**Total**
Liabilitas:					
Utang usaha	41.121.850	-	-	-	41.121.850
Utang lain-lain	190.631.247	-	-	-	190.631.247
Beban masih harus dibayar	176.174.028	-	-	-	176.174.028
Utang bank jangka panjang	1.115.000.000	2.230.000.000	16.725.000.000	196.240.000.000	216.310.000.000
Utang lain-lain jangka panjang	17.635.775	37.161.097	168.169.709	4.326.724.148	4.549.690.729
Total	**1.540.562.900**	**2.267.161.097**	**16.893.169.709**	**200.566.724.148**	**221.267.617.854**

	31 Desember 2019				
	<1 bulan	**1-3 bulan**	**3-12 bulan**	**>12 bulan**	**Total**
Liabilitas:					
Utang usaha	41.121.850	-	-	-	41.121.850
Utang lain-lain	190.631.247	-	-	-	190.631.247
Beban masih harus dibayar	154.171.996	-	-	-	154.171.996
Utang bank jangka panjang	1.115.000.000	2.230.000.000	15.610.000.000	198.470.000.000	217.425.000.000
Utang pihak berelasi	-	-	-	156.645.000	156.645.000
Utang lain-lain jangka panjang	20.463.788	39.563.323	181.445.583	10.366.698.826	10.608.171.520
Total	**1.521.388.881**	**2.269.563.323**	**15.791.445.583**	**208.993.343.826**	**228.575.741.613**

23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas (lanjutan)

	31 Desember 2018				
	<1 bulan	1-3 bulan	3-12 bulan	>12 bulan	Total
Liabilitas:					
Utang usaha	41.121.850	-	-	-	41.121.850
Utang lain-lain	190.631.247	-	-	-	190.631.247
Beban masih harus dibayar	-	1.175.204.840	-	-	1.175.204.840
Utang lain-lain jangka panjang	-	-	-	208.475.430.000	208.475.430.000
Total	**231.753.097**	**1.175.204.840**	**-**	**208.475.430.000**	**209.882.387.937**

	31 Desember 2017				
	<1 bulan	1-3 bulan	3-12 bulan	>12 bulan	Total
Liabilitas:					
Utang usaha	41.121.850	-	-	-	41.121.850
Beban masih harus dibayar	-	1.263.288.297	-	-	1.263.288.297
Utang lain-lain	190.631.247	-	-	-	190.631.247
Utang lain-lain jangka panjang	-	-	-	5.575.430.000	5.575.430.000
Total	**231.753.097**	**1.263.288.297**	**-**	**5.575.430.000**	**7.070.471.394**

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

	31 Januari 2020					
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Total	Nilai tercatat
Tanpa bunga:						
Kas dan bank		101.201.175	-	-	101.201.175	101.201.175
Piutang lain-lain		6.419.402.000	-	-	6.419.402.000	6.419.402.000
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	4,5%	41.936.132.830	-	-	41.936.132.830	41.936.132.830
Total		**48.456.736.005**			**48.456.736.005**	**48.456.736.005**

	31 Desember 2019					
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Total	Nilai tercatat
Tanpa bunga:						
Kas dan bank		392.877.735	-	-	392.877.735	392.877.735
Piutang lain-lain		9.328.812.000	-	-	9.328.812.000	9.328.812.000
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	4,5%	2.601.138.642	-	-	2.601.138.642	2.601.138.642
Total		**12.322.828.377**	**-**	**-**	**12.322.828.377**	**12.322.828.377**

23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas (lanjutan)

	31 Desember 2018					
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Total	Nilai tercatat
Tanpa bunga:						
Kas dan bank		257.528.329	-	-	257.528.329	257.528.329
Piutang lain-lain		11.500.000	-	-	11.500.000	11.500.000
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	4,5%	127.819.553	-	-	127.819.553	127.819.553
Total		**396.847.882**	**-**	**-**	**396.847.882**	**396.847.882**

	31 Desember 2017					
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari satu tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Total	Nilai tercatat
Tanpa bunga:						
Kas dan bank		10.138.597	-	-	10.138.597	10.138.597
Piutang lain-lain		21.283.332	-	-	21.283.332	21.283.332
Instrumen tingkat bunga tetap						
Aset Keuangan Lancar						
Kas dan bank	4,5%	624.507.819	-	-	624.507.819	624.507.819
Total		**655.929.748**	**-**	**-**	**655.929.748**	**655.929.748**

MANAJEMEN PERMODALAN

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

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

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

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal *(gearing ratio)* yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan modal. Utang bersih adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan bank, sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Januari 2020, 31 Desember 2019, 2018, dan 2017, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

		31 Desember		
	31 Januari 2020	2019	2018	2017
Total liabilitas	209.553.392.716	217.477.797.936	212.022.990.720	7.964.721.268
Dikurangi kas dan bank	42.037.334.005	2.994.016.377	385.347.882	634.646.416
Utang bersih	167.516.058.711	214.483.781.559	211.637.642.838	7.330.074.852
Total ekuitas - neto	109.288.683.453	65.770.275.196	90.822.535.691	30.865.190.422
Rasio utang terhadap modal	**1,53**	**3,26**	**2,33**	**0,24**

24. TRANSAKSI YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

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

		31 Desember		
	31 Januari 2020	**2019**	**2018**	**2017**
Perolehan aset real estat melalui pelunasan piutang pihak berelasi	-	110.000.000.000	-	-

25. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS

Rekonsiliasi utang neto:

	31 Januari 2020		
	Utang bank jangka panjang	**Utang pihak berelasi**	**Utang lain-lain jangka panjang**
Utang neto pada tanggal 1 Januari 2020	195.000.000.000	156.645.000	9.438.325.000
Arus kas neto	(1.000.000.000)	(156.645.000)	(5.949.930.000)
Utang neto pada 31 Januari 2020	**194.000.000.000**	**-**	**3.488.395.000**

	31 Desember 2019		
	Utang bank jangka Panjang	**Utang pihak berelasi**	**Utang lain-lain jangka panjang**
Utang neto pada tanggal 1 Januari 2020	-	-	208.475.430.000
Arus kas neto	195.000.000.000	156.645.000	(199.037.105.000)
Utang neto pada 31 Januari 2020	**195.000.000.000**	**156.645.000**	**9.438.325.000**

	31 Desember 2018
	Utang lain-lain jangka panjang
Utang neto pada tanggal 1 Januari 2018	5.575.430.000
Arus kas neto	202.900.000.000
Utang neto pada 31 Desember 2018	**208.475.430.000**

26. KELANGSUNGAN HIDUP DAN RENCANA MANAJEMEN

Perusahaan mengalami rugi operasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing sebesar Rp16.337.522.702, Rp10.573.849.437, dan Rp10.534.777.411 dan rugi komprehensif untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, dan 2017 sebesar Rp25.052.260.495 dan Rp10.385.312.272, serta jumlah liabilitas jangka pendek melebihi jumlah aset lancar untuk tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing sebesar Rp17.414.327.516, Rp3.047.212.838, dan Rp1.733.361.520. Selain itu Perusahaan juga mengalami kekurangan dalam arus kas operasinya untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, 2018, dan 2017 masing-masing sebesar Rp130.015.125.905, Rp31.142.898.534, dan Rp6.200.859.831.

Untuk terus memperbaiki kondisi tersebut, manajemen Perusahaan memiliki rencana dan tindakan yang akan terus dilakukan yaitu dengan cara melakukan bisnis usaha baru dalam bidang pengembangan area hunian. Perusahaan telah melakukan pembayaran biaya-biaya untuk pengembangan area hunian tersebut (Catatan 7).

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

27. PERISTIWA SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 63 tanggal 13 Februari 2020, dari Christina Dwi Utami, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, pemegang saham Perusahaan menyetujui antara lain hal-hal sebagai berikut:

i. Rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perusahaan kepada masyarakat dan mencatatkan saham-saham Perusahaan tersebut pada Bursa Efek Indonesia serta mengubah status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka.
ii. Perubahan nama Perusahaan menjadi PT Pakuan Tbk.
iii. Melakukan Penawaran Umum Saham kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 275.000.000 saham dari total modal ditempatkan dan disetor, dengan nilai nominal Rp100 per saham.
iv. Menegaskan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan yang sudah ada untuk menjabat selama 5 tahun dimulai dari tanggal akta.
v. Menyetujui perubahan seluruh Anggaran Dasar Perusahaan, dalam rangka Penawaran Umum saham kepada masyarakat melalui Pasar Modal sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal.

Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0088585 tanggal 14 Februari 2020.

Pada tanggal 14 Februari 2020, berdasarkan “Surat Penunjukan Komite Audit PT Pakuan Tbk”, Susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua : Rudy Widjaja
Anggota : Margini Setianingsih
Irma Sundari Sulaeman

Pada tanggal 14 Februari 2020, berdasarkan “Surat Penunjukan Unit Audit Internal PT Pakuan Tbk” No. 026/PAK/11/2020, Perusahaan mengangkat Martina Ulfah sebagai ketua Internal Auditor.

Pada tanggal 14 Februari 2020, berdasarkan “Surat Penunjukan Corporate Secretary PT Pakuan Tbk” No. 025/PAK/11/2020, Perusahaan menunjuk Sofyan Kaharu sebagai *Corporate Secretary* Perusahaan.