

LAMPIRAN 11  
Surat Edaran Ketua  
Badan Pengawas Pasar Modal  
Nomor : SE- 02/PM/2002  
Tanggal : 27 Desember 2002

**Pedoman Penyajian dan Pengungkapan  
Laporan Keuangan  
Emiten atau Perusahaan Publik**

**Industri Real Estate**

**PEDOMAN PENYAJIAN DAN PENGUNGKAPAN LAPORAN KEUANGAN  
EMITEN ATAU PERUSAHAAN PUBLIK - INDUSTRI REAL ESTATE**

**Daftar Isi**

<b>1. PEDOMAN</b>		<b>Hal.</b>
<b>Bab I</b>	<b>Pendahuluan</b>	1
	A. Latar Belakang .....	1
	B. Tujuan dan Ruang Lingkup .....	1
	C. Acuan Penyusunan .....	3
	D. Lingkup Pedoman .....	3
<b>Bab II</b>	<b>Karakteristik Usaha Perusahaan Real Estate</b>	4
	A. Gambaran Umum Aktivitas Perusahaan Real Estate..	4
	B. Resiko Industri .....	4
	C. Istilah.....	5
<b>Bab III</b>	<b>Penyajian dan Pengungkapan Laporan laporan Keuangan Industri Real Estate</b>	6
	A. Pedoman Umum .....	6
	B. Komponen Laporan Keuangan .....	12
	C. Pedoman Pengungkapan Laporan Keuangan .....	29
<b>2. ILUSTRASI</b>		55
Ilustrasi : 1	NERACA .....	56
Ilustrasi : 2	LAPORAN LABA RUGI .....	59
Ilustrasi : 3	LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS .....	60
Ilustrasi : 4	LAPORAN ARUS KAS .....	61
Ilustrasi : 5	CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN .....	63

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja, serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pengguna dalam pengambilan keputusan ekonomi. Laporan keuangan yang disusun untuk tujuan ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan bersama sebagian besar pengguna.

Suatu laporan keuangan bermanfaat bagi sejumlah besar pengguna apabila informasi yang disajikan dalam laporan keuangan tersebut dapat dipahami, relevan, andal, dan dapat diperbandingkan. Namun demikian, perlu disadari bahwa laporan keuangan tidak menyediakan semua informasi yang mungkin dibutuhkan pengguna dalam pengambilan keputusan ekonomi. Secara umum, laporan keuangan menggambarkan pengaruh keuangan dari kejadian masa lalu, dan tidak diwajibkan untuk menyediakan informasi non keuangan.

Dalam rangka penyajian laporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik, salah satu pihak pengguna laporan yang harus dipertimbangkan adalah investor. Investor dan manajer investasi berkepentingan dengan risiko yang melekat dan hasil pengembangan dari investasi mereka. Pihak-pihak tersebut membutuhkan informasi dalam pengambilan keputusan untuk membeli, menahan, atau menjual investasi serta menilai kemampuan Emiten atau Perusahaan Publik untuk membayar dividen. Sementara itu, akses yang dimiliki oleh pihak-pihak tersebut sangat terbatas.

Dalam kaitan ini, investor dan manajer investasi mempunyai ekspektasi yang sangat tinggi bahwa laporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik menyediakan informasi yang mereka butuhkan. Ekspektasi ini tercermin dalam hasil survey yang dilakukan BEJ kepada 55 pengguna laporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik tahun 1997 yang diwakili oleh manajer investasi. Kesimpulan umum dari hasil survey tersebut adalah :

1. Laporan keuangan merupakan salah satu informasi yang sangat penting untuk pengambilan keputusan investasi.
2. Laporan keuangan belum sepenuhnya mengungkapkan informasi keuangan Emiten atau Perusahaan Publik secara transparan.

Dalam rangka meningkatkan kualitas dan transparansi informasi dalam laporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik dan memenuhi ekspektasi para pengguna laporan keuangan, maka perlu disusun suatu pedoman penyajian dan pengungkapan laporan keuangan ini. Pedoman ini diharapkan dapat memberikan panduan untuk menyajikan laporan keuangan yang berkualitas dan transparan.

#### **B. Tujuan dan Ruang Lingkup**

Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik dimaksudkan untuk memberikan suatu panduan penyajian dan pengungkapan yang terstandarisasi dengan mendasarkan pada prinsip-prinsip pengungkapan penuh (*full disclosure*), sehingga dapat memberikan kualitas penyajian dan pengungkapan yang memadai bagi pengguna informasi yang disajikan dalam pelaporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik. Laporan keuangan harus cukup informatif untuk mempengaruhi pertimbangan dan keputusan seorang pemakai yang berpengetahuan. Prinsip pengungkapan penuh (*full disclosure*) mengakui bahwa penyajian jumlah dan sifat informasi dalam laporan keuangan harus memenuhi kaidah keseimbangan antara biaya dan manfaat.

Penyusunan pedoman ini sejalan dengan tujuan pelaporan keuangan yaitu :

1. Pengambilan Keputusan Investasi Dan Kredit

Laporan keuangan bertujuan menyediakan informasi yang bermanfaat bagi investor, calon investor, dan kreditor dalam pengambilan keputusan yang rasional atas investasi dan kredit yang dilakukan. Informasi harus dapat dipahami oleh pelaku bisnis dan ekonomi yang mencermati informasi yang disajikan dengan seksama.

a. Pihak investor meliputi :

- 1) Pemegang efek ekuitas
- 2) Pemegang efek hutang

b. Pihak kreditor meliputi :

- 1) Pemasok.
- 2) Konsumen dan karyawan yang memiliki klaim atas perusahaan.
- 3) Lembaga pemberi pinjaman
- 4) Pemberi pinjaman individual
- 5) Pemegang efek hutang

2. Menilai Prospek Arus Kas

Pelaporan keuangan bertujuan untuk memberikan informasi yang dapat mendukung investor, kreditor, dan pihak-pihak lain dalam memperkirakan jumlah, saat, dan ketidakpastian dalam penerimaan kas di masa depan atas dividen, bunga, dan hasil dari penjualan, pelunasan (*redemption*), dan jatuh tempo dari efek atau pinjaman. Prospek penerimaan kas tersebut sangat tergantung dari kemampuan perusahaan untuk menghasilkan kas guna memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo, kebutuhan operasional, reinvestasi dalam operasi, serta pembayaran dividen. Persepsi investor dan kreditor atas kemampuan perusahaan tersebut akan mempengaruhi harga pasar efek perusahaan yang bersangkutan. Persepsi investor dan kreditor dipengaruhi oleh harapan mereka atas tingkat pengembalian dan risiko dari dana yang mereka tanamkan. Investor dan kreditor akan memaksimalkan pengembalian dana yang telah mereka tanamkan dan akan melakukan penyesuaian terhadap risiko yang mereka persepsikan atas perusahaan yang bersangkutan.

3. Informasi Atas Sumber Daya Perusahaan, Klaim Atas Sumber Daya Tersebut Serta Perubahannya

Pelaporan keuangan bertujuan memberikan informasi tentang sumber daya ekonomis perusahaan, kewajiban perusahaan untuk mengalihkan sumber daya tersebut kepada entitas lain atau pemilik saham, dampak transaksi dan peristiwa yang mempengaruhi perubahan sumber daya tersebut.

Pedoman ini menetapkan bentuk, isi dan persyaratan dalam penyajian dan pengungkapan laporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang harus disampaikan, baik untuk keperluan penyampaian kepada masyarakat maupun kepada Bapepam dan Bursa Efek.

Dengan adanya Pedoman ini, pemahaman dan daya banding laporan keuangan akan semakin meningkat karena laporan keuangan disajikan dalam format yang seragam dan menggunakan deskripsi yang sama untuk pos-pos sejenis.

Pedoman ini merupakan acuan minimum yang harus dipenuhi oleh Emiten atau Perusahaan Publik dalam menyusun laporan keuangan, baik laporan keuangan interim maupun tahunan. Oleh karena itu, keseragaman penyajian sebagaimana diatur dalam Pedoman ini tidak menghalangi Emiten atau Perusahaan Publik untuk memberikan informasi yang relevan bagi pengguna laporan sesuai kondisi masing-masing Emiten atau Perusahaan Publik.

### **C. Acuan Penyusunan**

Pemilihan acuan yang digunakan dalam menyusun pedoman untuk industri Real Estate didasarkan pada acuan-acuan yang relevan dengan industri Real Estate. Adapun acuan-acuan tersebut adalah :

1. Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) yang berhubungan dengan akuntansi dan laporan keuangan.
2. Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (ISAK).
3. International Accounting Standard (IAS).
4. Peraturan perundang-undangan yang relevan dengan laporan keuangan.
5. Praktek-praktek akuntansi yang berlaku umum, kesepakatan antar negara, kebiasaan industri yang baru, dan standar akuntansi negara lain.

Dalam hal terdapat perbedaan antara peraturan Bapepam dan PSAK dalam penyusunan laporan keuangan, maka acuan yang digunakan adalah peraturan Bapepam.

### **D. Lingkup Pedoman**

Pedoman ini dibuat untuk Emiten atau Perusahaan Publik yang aktivitas utamanya adalah industri Real Estate dengan asumsi bahwa Emiten atau Perusahaan Publik tersebut tidak mempunyai anak perusahaan yang dikonsolidasikan. Apabila Emiten atau Perusahaan Publik memiliki anak perusahaan yang harus dikonsolidasikan, Pedoman ini harus digunakan bersama dengan Pedoman dan Penyajian Laporan Keuangan Perusahaan Investasi.

## BAB II

### KARAKTERISTIK USAHA INDUSTRI REAL ESTATE

#### A. Gambaran Umum Aktivitas Industri Real Estate

Aktivitas pengembangan subsektor industri Real Estate adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan ini juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Secara spesifik, aktivitas subsektor industri Real Estate lebih mengarah pada kegiatan pengembangan perumahan konvensional berikut sarana pendukung berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial. Di sisi lain, aktivitas subsektor industri properti lebih mengarah pada kegiatan pengembangan bangunan hunian vertikal (antara lain apartemen, kondominium, rumah susun), bangunan komersial (antara lain perkantoran, pusat perbelanjaan) dan bangunan industri.

Dari segi pengelolaan, subsektor industri Real Estate cenderung lebih bebas karena adanya pemindahan hak kepemilikan dari pengembang kepada pemilik bangunan (penghuni pemukiman) sehingga pemeliharaan dan pengelolaan bangunan diserahkan sepenuhnya kepada pemilik yang bersangkutan, sedangkan subsektor industri properti lebih memiliki ketergantungan dalam hal pemeliharaan dan pengelolaan bangunan miliknya.

Dari segi pendapatan, pendapatan subsektor industri Real Estate diperoleh dari penjualan dan peningkatan harga tanah, sedangkan pendapatan subsektor industri properti berasal dari penjualan, penyewaan, pengenaan *service charge*, dan lain-lain.

#### B. Risiko Industri

Siklus operasi normal perusahaan pengembang pada umumnya lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang cukup tinggi. Banyak risiko yang mungkin timbul dalam aktivitas subsektor industri Real Estate, di antaranya adalah:

1. Risiko Keberadaan Tanah

Risiko atas keberadaan tanah yang dikembangkan dapat disebabkan oleh :

- a. Kelangkaan tanah;
- b. Ketergantungan pada kebijakan pemerintah dalam pengembangan perumahan masyarakat.

2. Risiko Gugatan hukum

Dalam proses pembebasan tanah, kemungkinan akan timbul sanggahan-sanggahan atas keabsahan hak atas tanah, antara lain disebabkan karena Indonesia menganut sistem negatif untuk sistem pendaftaran tanah. Untuk mengurangi timbulnya sengketa tanah, dalam melakukan pembebasan tanah perusahaan subsektor industri Real Estate harus bertindak hati-hati dengan meneliti kebenaran dan keaslian dokumen-dokumen tanah pada instansi yang berwenang serta wajib mengadakan pemeriksaan fisik tanah.

3. Peraturan Pihak Terkait

Industri Real Estate memiliki posisi yang strategis berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dan pelaku bisnis serta keterkaitannya dengan masalah lingkungan dan politik sehingga menjadi obyek regulasi. Keberadaan dan perubahan dalam regulasi ini akan secara langsung mempengaruhi operasi industri ini.

4. Risiko berfluktuasinya nilai tukar rupiah

Sebagaimana dalam industri lain, perusahaan memiliki risiko mengalami kerugian atas transaksi valuta asing (misal : pembelian peralatan untuk pembangunan dan bahan baku dalam valuta asing secara kredit) yang terjadi karena perubahan naiknya kurs valuta asing.

5. Risiko Pemogokan atau kerusuhan (*riot*)

Terjadinya pemogokan atau kerusuhan (*riot*) dapat terjadi antara lain karena ketidakpuasan karyawan terhadap kompensasi yang diterima, kondisi perekonomian, atau kondisi politik yang tidak stabil.

6. Risiko *leverage* (*leverage risk*)

Risiko-risiko yang terkait pada kewajiban perusahaan karena pendanaan yang berasal dari luar perusahaan (*external financing*).

7. Risiko tidak tertagihnya piutang (*accounts receivable risk*)

Risiko yang muncul karena rendahnya kolektibilitas piutang. Risiko ini terkait langsung pada subsektor industri Real Estate karena sistem penjualan pada subsektor industri Real Estate umumnya dilakukan secara kredit.

8. Risiko Bencana Alam

Terjadinya bencana alam dapat menyebabkan nilai wajar dari persediaan perusahaan mengalami penurunan.

### C. Istilah

Istilah yang digunakan dalam pedoman ini adalah sebagai berikut:

1. Harga jual relatif adalah perbandingan antara harga jual dari setiap jenis unit Real Estate dengan jumlah harga jual semua jenis Real Estate yang dibangun pada suatu proyek pengembangan Real Estate. Harga jual yang dimaksud adalah harga jual estimasi kini.
2. Pengikatan jual beli adalah kesempatan antara pihak pembeli dan pihak penjual untuk mengadakan perjanjian jual beli satu atau lebih unit Real Estate pada periode mendatang. Sejak tanggal ditandatangani, kedua belah pihak telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing.
3. Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pihak pembeli dan penjual yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berkaitan dengan satu atau lebih unit Real Estate. Sejak tanggal ditandatangani, perjanjian tersebut berkekuatan hukum, dan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut dapat dipaksakan secara hukum.
4. Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan Real Estate.
5. Proyek adalah unit bangunan pada suatu area geografis, termasuk kapling tanah kosong untuk dijual.
6. Unit bangunan adalah unit properti perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya.
7. Unit Real Estate & properti adalah (1) unit perumahan dan atau komersial dan atau industri beserta kapling tanahnya, dan (2) kapling tanah tanpa bangunan.

### **BAB III**

## **PENYAJIAN DAN PENGUNGKAPAN LAPORAN KEUANGAN INDUSTRI REAL ESTATE**

### **A. Pedoman Umum**

#### **1. Tujuan Laporan Keuangan**

Tujuan laporan keuangan adalah untuk memberikan informasi tentang posisi keuangan, kinerja, perubahan ekuitas dan arus kas perusahaan yang bermanfaat bagi sebagian besar pengguna laporan dalam rangka membuat keputusan-keputusan ekonomi serta menunjukkan pertanggung-jawaban (*stewardship*) manajemen atas penggunaan sumber-sumber daya yang dipercayakan kepada mereka.

#### **2. Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan**

Manajemen Emiten atau Perusahaan Publik bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan.

#### **3. Komponen Laporan Keuangan**

Laporan keuangan yang lengkap terdiri dari Neraca, Laporan Laba Rugi, Laporan Perubahan Ekuitas, Laporan Arus Kas, dan Catatan atas Laporan Keuangan.

#### **4. Bahasa Laporan Keuangan**

Laporan keuangan harus dibuat dalam bahasa Indonesia. Jika laporan keuangan juga dibuat selain dalam bahasa Indonesia, maka laporan keuangan tersebut harus memuat informasi yang sama.

Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran akibat penerjemahan bahasa, maka yang digunakan sebagai acuan adalah laporan keuangan dalam bahasa Indonesia.

#### **5. Mata Uang Pelaporan**

Mata uang pelaporan perusahaan Indonesia adalah Rupiah. Perusahaan dapat menggunakan mata uang lain selain rupiah sebagai mata uang pelaporan hanya apabila mata uang tersebut memenuhi kriteria mata uang fungsional.

#### **6. Periode Pelaporan**

Tahun buku perusahaan mencakup periode satu tahun. Apabila, dalam keadaan luar biasa, tahun buku perusahaan berubah dan laporan keuangan disajikan untuk periode yang lebih panjang atau pendek dari periode satu tahun maka sebagai tambahan terhadap periode cakupan laporan keuangan, perusahaan harus mengungkapkan:

- a. Alasan perubahan tahun buku;
- b. Alasan penggunaan tahun buku yang lebih panjang atau pendek dari periode satu tahun; dan
- c. Fakta bahwa jumlah komparatif dalam laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, laporan arus kas, dan catatan atas laporan keuangan tidak dapat diperbandingkan.

#### **7. Penyajian Secara Wajar**

- a. Laporan keuangan harus menyajikan secara wajar posisi keuangan, kinerja keuangan, perubahan ekuitas, dan arus kas perusahaan dengan disertai pengungkapan dalam catatan atas laporan keuangan, sesuai dengan PSAK.
- b. Informasi lain yang diharuskan dan dianjurkan untuk diungkapkan sesuai

dengan ketentuan Bapepam dan Bursa Efek Jakarta yang terkait dengan laporan keuangan, serta yang sesuai dengan praktik akuntansi yang lazim berlaku di pasar modal tetap dilakukan untuk menghasilkan penyajian yang wajar walaupun pengungkapan tersebut tidak diharuskan oleh PSAK.

- c. Penyajian aktiva dan kewajiban tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar (*unclassified*) karena penentuan siklus operasi normal perusahaan pengembang seringkali merupakan proses yang rumit.
- d. Saldo transaksi sehubungan dengan kegiatan operasi normal perusahaan, disajikan pada neraca secara terpisah antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa dengan pihak ketiga pada masing-masing akun.
- e. Laporan laba rugi perusahaan disajikan sedemikian rupa yang menonjolkan berbagai unsur kinerja keuangan yang diperlukan bagi penyajian secara wajar. Perusahaan menyajikan di laporan laba rugi, rincian beban dengan menggunakan klasifikasi yang didasarkan pada fungsi beban di dalam perusahaan, sedangkan pada catatan atas Laporan Keuangan beban tersebut dirinci menurut sifatnya
- f. Setiap komponen laporan keuangan harus diidentifikasi secara jelas. Di samping itu, informasi berikut ini disajikan dan diulangi pada setiap halaman laporan keuangan:
  - 1) Nama perusahaan pelapor atau identitas lain;
  - 2) Cakupan laporan keuangan, apakah mencakup hanya satu entitas atau beberapa entitas;
  - 3) Tanggal atau periode yang dicakup oleh laporan keuangan, mana yang lebih tepat bagi setiap komponen laporan keuangan;
  - 4) Mata uang pelaporan; dan
  - 5) Satuan angka yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan.
- g. Laporan Arus Kas harus disajikan dengan menggunakan metode langsung (*direct method*).
- h. Catatan atas Laporan Keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan, yang sifatnya memberikan penjelasan baik yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif terhadap laporan keuangan sehingga menghasilkan penyajian yang wajar.
- i. Catatan atas laporan keuangan harus disajikan secara sistematis dengan urutan penyajian sesuai dengan komponen utamanya. Setiap pos dalam Neraca, Laporan Laba Rugi, Laporan Perubahan Ekuitas, dan Laporan Arus Kas harus direferensi silang (*cross-reference*) dengan informasi terkait dalam Catatan atas Laporan Keuangan, jika dilakukan pengungkapan.
- j. Pengungkapan dengan menggunakan kata "sebagian" tidak diperkenankan untuk menjelaskan adanya bagian dari suatu jumlah. Pengungkapan hal tersebut harus dilakukan dengan mencantumkan jumlah atau persentase.
- k. Perubahan Akuntansi dan Kesalahan Mendasar harus diperlakukan sebagai berikut :
  - 1) Perubahan Estimasi Akuntansi  
Suatu estimasi direvisi jika terjadi perubahan kondisi yang mendasari estimasi tersebut, atau karena adanya informasi baru, bertambahnya pengalaman atau perkembangan lebih lanjut. Dampak perubahan ini harus diperlakukan secara prospektif.

2) Perubahan Kebijakan Akuntansi

Perubahan kebijakan akuntansi dilakukan hanya jika penerapan suatu kebijakan akuntansi yang berbeda diwajibkan oleh peraturan perundangan atau standar akuntansi keuangan yang berlaku, atau jika diperkirakan bahwa perubahan tersebut akan menghasilkan penyajian kejadian atau transaksi yang lebih sesuai dalam laporan keuangan suatu perusahaan.

3) Kesalahan Mendasar

Kesalahan mendasar mungkin timbul dari kesalahan perhitungan matematis, kesalahan dalam penerapan kebijakan akuntansi, kesalahan interpretasi fakta dan kecurangan atau kelalaian.

Dampak perubahan kebijakan akuntansi atau koreksi atas kesalahan mendasar harus diperlakukan secara *retrospektif* dengan melakukan penyajian kembali (*restatement*) untuk periode yang telah disajikan sebelumnya dan melaporkan dampaknya terhadap masa sebelum periode penyajian sebagai suatu penyesuaian pada saldo laba awal periode. Pengecualian dilakukan apabila dianggap tidak praktis atau secara khusus diatur lain dalam ketentuan masa transisi penerapan standar akuntansi keuangan baru.

- l. Bila perusahaan melakukan penyajian kembali (*restatement*) laporan keuangan yang telah diterbitkan sebelumnya, maka penyajian kembali tersebut berikut nomor catatan atas laporan keuangan yang mengungkapkannya harus disebutkan pada neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan perubahan ekuitas yang mengalami perubahan.
- m. Pada setiap halaman neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan perubahan ekuitas harus diberi pernyataan bahwa “catatan atas laporan keuangan merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan”.
- n. Catatan atas Laporan Keuangan harus mengungkapkan secara terpisah jumlah dari setiap jenis transaksi dan saldo dengan para direktur, pegawai, komisaris, pemegang saham utama, karyawan kunci, dan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Ikhtisar terpisah tersebut diperlukan untuk piutang, hutang, penjualan, atau pendapatan dan beban. Apabila jumlah transaksi untuk masing-masing kategori tersebut dengan Pihak tertentu melebihi Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), maka jumlah tersebut harus disajikan secara terpisah dan nama pihak tersebut harus diungkapkan.

Yang dimaksud dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa adalah sebagaimana dimaksud dalam peraturan VIII.G.7, yaitu:

- 1) Perusahaan yang melalui satu atau lebih perantara, mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama, dengan perusahaan pelapor (termasuk *holding companies*, *subsidiaries* dan *fellow subsidiaries*);
- 2) Perusahaan asosiasi (*associated company*);
- 3) Perorangan yang memiliki, baik secara langsung maupun tidak langsung, suatu kepentingan hak suara di perusahaan pelapor yang berpengaruh secara signifikan, dan anggota keluarga dekat dari orang perseorangan tersebut (yang dimaksudkan dengan anggota keluarga dekat adalah mereka yang dapat diharapkan mempengaruhi atau dipengaruhi orang perseorangan tersebut dalam transaksinya dengan perusahaan pelapor);
- 4) Karyawan kunci, yaitu orang-orang yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, dan mengendalikan kegiatan perusahaan pelapor yang meliputi anggota dewan komisaris, direksi, dan manajer dari perusahaan serta anggota keluarga dekat orang

perseorangan tersebut; dan

- 5) Perusahaan di mana suatu kepentingan substansial dalam hak suara dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung, oleh setiap orang yang diuraikan dalam angka 3) atau 4), atau setiap orang tersebut mempunyai pengaruh signifikan atas perusahaan tersebut. Ini mencakup perusahaan-perusahaan yang dimiliki anggota dewan komisaris, direksi atau pemegang saham utama dari perusahaan pelapor dan perusahaan-perusahaan yang mempunyai anggota manajemen kunci yang sama dengan perusahaan pelapor.
- o. Dalam hal terdapat transaksi benturan kepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Bapepam No. IX.E.1 atau transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam No. IX.E.2 maka pada pos yang memuat transaksi tersebut harus diungkapkan transaksi, nilai, dan tanggal RUPS yang menyetujui transaksi tersebut.

## **8. Kebijakan Akuntansi**

- a. Manajemen memilih dan menerapkan kebijakan akuntansi agar laporan keuangan memenuhi ketentuan dalam PSAK dan peraturan Bapepam.
- b. Apabila PSAK dan peraturan Bapepam belum mengatur masalah pengakuan, pengukuran, penyajian, atau pengungkapan dari suatu transaksi atau peristiwa, maka manajemen harus menetapkan kebijakan untuk memastikan bahwa laporan keuangan menyajikan informasi yang relevan terhadap kebutuhan para pengguna laporan untuk pengambilan keputusan dan dapat diandalkan, dengan pengertian:
  - 1) Mencerminkan kejujuran penyajian hasil dan posisi keuangan perusahaan;
  - 2) Menggambarkan substansi ekonomi dari suatu kejadian atau transaksi dan tidak semata-mata bentuk hukumnya;
  - 3) Netral yaitu bebas dari keberpihakan;
  - 4) Mencerminkan kehati-hatian; dan
  - 5) Mencakup semua hal yang material.

Manajemen menggunakan pertimbangan untuk menetapkan kebijakan akuntansi yang memberikan informasi yang bermanfaat dengan memperhatikan:

- 1) Persyaratan dan pedoman PSAK yang mengatur hal-hal yang mirip dengan masalah terkait;
- 2) Definisi, kriteria pengakuan dan pengukuran aktiva, kewajiban, penghasilan dan beban yang ditetapkan dalam kerangka dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan; dan
- 3) Pernyataan yang dibuat oleh badan pembuat standar lain dan praktik industri yang lazim sepanjang konsisten dengan angka 1) dan 2).

## **9. Konsistensi Penyajian**

- a. Penyajian dan klasifikasi pos-pos dalam laporan keuangan antar periode harus konsisten, kecuali:
  - 1) Terjadi perubahan yang signifikan terhadap sifat operasi perusahaan atau perubahan penyajian akan menghasilkan penyajian yang lebih tepat atas suatu transaksi atau peristiwa; atau
  - 2) Perubahan tersebut dipersyaratkan oleh Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan atau diwajibkan oleh suatu ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b. Apabila penyajian atau klasifikasi pos-pos dalam laporan keuangan diubah maka penyajian periode sebelumnya direklasifikasi untuk memastikan daya banding. Sifat, jumlah, serta alasan reklasifikasi harus diungkapkan. Apabila reklasifikasi tersebut tidak praktis dilakukan maka alasannya harus diungkapkan.

#### **10. Materialitas dan Agregasi**

- a. "Material" adalah istilah yang digunakan untuk mengemukakan sesuatu yang dianggap wajar untuk diketahui oleh pengguna laporan keuangan. Informasi dianggap material apabila tidak disajikannya (*omission*) atau terdapat kesalahan dalam mencatat (*misstatement*) informasi tersebut dapat mempengaruhi keputusan yang diambil. Kecuali ditentukan secara khusus, pengertian material adalah 5% dari jumlah seluruh aktiva untuk akun-akun aktiva, 5% dari jumlah seluruh kewajiban untuk akun-akun kewajiban, 5% dari jumlah seluruh ekuitas untuk akun-akun ekuitas, 10% dari pendapatan untuk akun-akun laba rugi, dan 10% dari laba sebelum pajak untuk pengaruh suatu peristiwa atau transaksi seperti perubahan estimasi akuntansi.
- b. Akun-akun yang material disajikan terpisah dalam laporan keuangan. Untuk akun-akun yang nilainya tidak material, tetapi merupakan komponen utama laporan keuangan, harus disajikan tersendiri. Sedangkan untuk akun-akun yang nilainya tidak material, dan tidak merupakan komponen utama, dapat digabungkan dalam pos tersendiri, namun harus dijelaskan sifat dari unsur utamanya dalam Catatan atas Laporan Keuangan
- c. Akun yang berbeda tetapi mempunyai sifat atau fungsi yang sama dapat digabungkan dalam satu pos jika saldo masing-masing akun tidak material. Contoh pos hasil penggabungan antara lain Biaya Dibayar Dimuka, Pendapatan Diterima Dimuka dan lain sebagainya. Jika penggabungan beberapa akun mengakibatkan jumlah keseluruhan menjadi material, maka unsur yang jumlahnya terbesar agar disajikan tersendiri

#### **11. Saling Hapus (*Offsetting*)**

Pos aktiva dan kewajiban, dan pos penghasilan dan beban tidak boleh saling hapus, kecuali diperkenankan oleh PSAK. Contoh: beban bunga dan penghasilan bunga tidak boleh disalinghapuskan dan harus disajikan terpisah, sedangkan keuntungan dan kerugian kurs disalinghapuskan.

#### **12. Informasi Komparatif**

- a. Informasi kuantitatif harus diungkapkan secara komparatif dengan periode sebelumnya, kecuali dinyatakan lain oleh PSAK. Informasi komparatif yang bersifat naratif dan deskriptif dari laporan keuangan periode sebelumnya diungkapkan kembali apabila relevan untuk pemahaman laporan keuangan periode berjalan.
- b. Laporan keuangan disajikan secara perbandingan, setidaknya untuk 2 (dua) tahun terakhir sesuai peraturan yang berlaku. Sedangkan Laporan Keuangan Interim disajikan secara perbandingan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya. Perhitungan Laba Rugi Interim harus mencakup periode sejak awal tahun buku sampai dengan periode interim yang dilaporkan.

LAMPIRAN 11  
Surat Edaran Ketua  
Badan Pengawas Pasar Modal  
Nomor : SE-02 /PM/2002  
Tanggal : 27 Desember 2002

- 11 -

### **13. Peristiwa Setelah Tanggal Neraca**

Peristiwa atau transaksi yang terjadi antara tanggal neraca dan tanggal penerbitan laporan keuangan yang mempunyai akibat material terhadap laporan keuangan, yang memerlukan penyesuaian atau pengungkapan dalam laporan keuangan, harus diungkapkan.

## **B. Komponen Utama Laporan Keuangan**

### **1. Laporan Keuangan**

Laporan keuangan terdiri dari

- a. Neraca;
- b. Laporan Laba Rugi;
- c. Laporan Perubahan Ekuitas;
- d. Laporan Arus Kas; dan
- e. Catatan atas Laporan Keuangan.

### **2. Neraca**

#### **a. Komponen Utama Neraca**

Komponen utama neraca terdiri dari:

##### **1) Aktiva**

- a) Kas dan Setara Kas;
- b) Investasi;
- c) Wesel Tagih;
- d) Piutang Usaha;
- e) Piutang Lain-lain;
- f) Persediaan;
- g) Pajak Dibayar di Muka;
- h) Biaya Dibayar di Muka;
- i) Piutang Hubungan Istimewa;
- j) Aktiva Pajak Tangguhan;
- k) Tanah yang Belum Dikembangkan;
- l) Aktiva Tetap;
- m) Aktiva Tidak Berwujud; dan
- n) Aktiva Lain-Lain.

##### **2) Kewajiban**

- a) Hutang Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya;
- b) Hutang Obligasi;
- c) Hutang Sewa Guna Usaha;
- d) Wesel Bayar;
- e) Hutang Usaha;
- f) Hutang Pajak;
- g) Beban Masih Harus Dibayar;
- h) Pendapatan Diterima Di Muka;
- i) Hutang Hubungan Istimewa;
- j) Kewajiban Pajak Tangguhan;
- k) Keuntungan Tangguhan Aktiva Dijual dan Disewa Guna Usaha Kembali;
- l) Kewajiban Lain-lain;
- m) Hutang Subordinasi; dan
- n) Obligasi Konversi.

##### **3) Ekuitas**

- a) Modal Saham;
- b) Tambahan Modal Disetor;
- c) Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan;
- d) Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Perusahaan Asosiasi;
- e) Keuntungan atau Kerugian yang belum Direalisasi dari Efek yang Tersedia untuk Dijual;
- f) Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap;

- g) Opsi Saham;
- h) Saldo Laba; dan
- i) Modal Saham yang Diperoleh Kembali.

## **b. Penjelasan Komponen Utama Neraca**

### **1) Aktiva**

#### **a) Kas dan Setara Kas**

Kas merupakan alat pembayaran yang siap dan bebas dipergunakan untuk membiayai kegiatan Perusahaan.

Setara kas adalah investasi yang sifatnya sangat likuid, berjangka pendek dan yang dengan cepat dapat dijadikan kas dalam jumlah tertentu tanpa menghadapi risiko perubahan nilai. Instrumen yang dapat diklasifikasikan sebagai setara kas meliputi:

- (1) Deposito berjangka yang akan jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya serta tidak dijamin.
- (2) Instrumen pasar uang yang diperoleh dan akan dicairkan dalam jangka waktu tidak lebih dari 3 (tiga) bulan.

Kas dan setara kas yang telah ditentukan penggunaannya atau yang tidak dapat digunakan secara bebas tidak diklasifikasikan dalam kas dan setara kas.

#### **b) Investasi**

Pos ini merupakan suatu aktiva yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan (*accretion of wealth*) melalui distribusi hasil investasi (seperti bunga, royalti, dividen, dan uang sewa), untuk apresiasi nilai investasi, atau untuk manfaat lain bagi perusahaan yang berinvestasi seperti manfaat yang diperoleh melalui hubungan perdagangan.

Investasi disajikan di Neraca secara rinci menurut jenisnya yang antara lain: Deposito, Sertifikat Deposito, Efek, Penyertaan Saham, dan Investasi lain.

##### **(1) Deposito**

Deposito adalah penempatan dana atas nama pada bank yang penarikannya dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang tercantum dalam sertifikat.

Deposito disajikan dalam neraca sebesar jumlah nominal yang tercantum dalam sertifikat.

##### **(2) Sertifikat Deposito**

Sertifikat deposito adalah penempatan dana atas unjuk pada bank yang sertifikatnya dapat diperdagangkan.

Sertifikat deposito disajikan dalam neraca sebesar jumlah nominal dikurangi dengan diskonto yang belum diamortisasi.

##### **(3) Efek**

Efek (*security*) adalah surat berharga, yaitu surat pengakuan hutang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti hutang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas efek, dan setiap derivatif dari efek.

Efek terdiri dari efek hutang (*debt security*) dan efek ekuitas (*equity security*). Efek hutang adalah efek yang menunjukkan hubungan hutang piutang antara kreditor dengan entitas yang menerbitkan efek. Efek ekuitas adalah efek yang menunjukkan hak kepemilikan atas suatu ekuitas, atau hak untuk memperoleh (misalnya waran, opsi beli) atau hak untuk menjual (misalnya opsi jual) kepemilikan tersebut dengan harga yang telah atau akan ditetapkan.

Pada saat perolehan, efek harus diklasifikasikan ke dalam salah satu dari tiga kelompok yaitu :

**(a) Efek hutang yang dimiliki hingga jatuh tempo (*Held to Maturity*)**

Efek hutang yang dimiliki hingga jatuh tempo adalah investasi yang dimaksudkan oleh perusahaan untuk dimiliki hingga jatuh tempo.

Efek hutang yang dimiliki hingga jatuh tempo disajikan sebesar biaya perolehan ditambah/dikurangi premi atau diskonto yang belum diamortisasi

**(b) Efek yang diperdagangkan (*Trading*)**

Efek yang diperdagangkan adalah investasi efek hutang dan efek ekuitas yang nilai wajarnya telah tersedia yang dibeli dan dimiliki untuk dijual kembali dalam waktu dekat dengan tujuan untuk menghasilkan laba dari perbedaan harga.

Efek yang diperdagangkan disajikan sebesar nilai wajarnya. Laba atau rugi yang belum direalisasi dimasukkan sebagai pendapatan atau beban lain-lain pada laporan laba rugi periode berjalan.

**(c) Efek yang tersedia untuk dijual (*Available for Sale*)**

Efek yang tersedia untuk dijual adalah investasi efek hutang dan efek ekuitas yang nilai wajarnya telah tersedia yang tidak diklasifikasikan dalam kelompok “diperdagangkan” dan dalam kelompok “dimiliki hingga jatuh tempo”.

Efek yang tersedia untuk dijual disajikan sebesar nilai wajarnya. Laba atau rugi yang belum direalisasi dimasukkan sebagai komponen ekuitas yang disajikan secara terpisah. Pada saat penjualan atau pelepasan akumulasi keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakui sebagai komponen ekuitas harus diakui dalam laporan laba rugi.

**(4) Penyertaan**

Penyertaan adalah penanaman dana perusahaan dalam bentuk kepemilikan saham pada perusahaan lain untuk tujuan investasi jangka panjang.

Ada dua metode untuk mempertanggungjawabkan penyertaan yaitu metode ekuitas dan metode biaya.

**(a) Metode ekuitas**

Penyertaan saham pada perusahaan lain dipertanggungjawabkan dengan metode ekuitas apabila kepemilikan saham

sebesar 20% sampai dengan 50%.

Penyertaan saham dengan kepemilikan 20% sampai dengan 50% dikecualikan dari metode ekuitas apabila:

- i. Pemilikan pada perusahaan lain tersebut bersifat sementara karena akan dijual kembali atau dialihkan dalam jangka pendek.
- ii. Perusahaan lain tersebut dibatasi oleh suatu restriksi jangka panjang sehingga tidak mampu mengalihkan dananya kepada perusahaan (investor).

Penyertaan dengan metode ekuitas disajikan sebesar bagian atas nilai buku perusahaan asosiasi.

**(b) Metode biaya**

Penyertaan saham pada perusahaan lain dipertanggung jawabkan dengan metode biaya apabila:

- i. Kepemilikan saham kurang dari 20%.
- ii. Kepemilikan saham 20% sampai dengan 50% yang dikecualikan dari kriteria metode ekuitas.
- iii. Kepemilikan saham di atas 50% yang dikecualikan dari kriteria konsolidasi.

Penyertaan dengan metode biaya disajikan sebesar biaya perolehan.

**(5) Properti**

Investasi properti adalah investasi pada tanah atau bangunan yang tidak digunakan atau dioperasikan oleh perusahaan yang berinvestasi atau perusahaan lain dalam group yang sama dengan perusahaan yang berinvestasi

Investasi dalam properti disajikan sebesar biaya perolehan.

**(6) Investasi lain**

Investasi lain adalah investasi yang tidak dapat dikelompokkan dalam investasi yang telah diuraikan sebelumnya dan jumlahnya tidak material untuk disajikan tersendiri.

Investasi lain disajikan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai pasar, apabila inventasi lainnya tersebut tidak memiliki nilai pasar atau nilai pasar sulit ditentukan maka investasi lain tersebut dicatat sebesar biaya perolehan.

**c) Wesel Tagih**

Pos ini merupakan piutang usaha yang didukung janji tertulis. Wesel tagih disajikan terpisah antara pihak ketiga dan pihak yang mempunyai hubungan istimewa apabila wesel tagih tersebut berkaitan dengan kegiatan normal perusahaan.

Wesel tagih disajikan sebesar jumlah yang dapat direalisasi, setelah memperhitungkan penyisihan wesel tagih yang diperkirakan tidak dapat ditagih.

**d) Piutang Usaha**

Pos ini merupakan piutang yang berasal dari kegiatan normal perusahaan.

Piutang usaha disajikan terpisah antara pihak ketiga dan pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Piutang ini disajikan sebesar jumlah yang dapat direalisasikan, setelah memperhitungkan penyisihan piutang yang diperkirakan tidak dapat ditagih.

**e) Piutang Lain-lain**

Pos ini merupakan tagihan perusahaan pada pihak ketiga yang menurut sifat dan jenisnya tidak dapat dikelompokkan dalam pos-pos pada huruf (c) dan (d) di atas.

Piutang Lain-lain disajikan sebesar jumlah yang dapat direalisasikan setelah memperhitungkan penyisihan piutang yang diperkirakan tidak dapat ditagih.

**f) Persediaan**

Pos ini merupakan aktiva :

- (1) Tersedia untuk dijual dalam kegiatan usaha normal;
- (2) Dalam proses produksi;
- (3) Dalam bentuk bahan atau perlengkapan (*supplies*) untuk digunakan dalam proses produksi atau pemberian jasa; atau
- (4) Dalam perjalanan

Dalam industri Real Estate, persediaan antara lain terdiri dari:

- (1) Tanah Matang
- (2) Kavling Siap Bangun
- (3) Unit Bangunan
- (4) Unit Bangunan dalam Penyelesaian

Persediaan disajikan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost or net realizable value*).

**g) Pajak Dibayar di Muka**

Pos ini merupakan :

- (1) Kelebihan pembayaran pajak, misalnya Pajak Pertambahan Nilai, yang akan ditagih kembali atau dikompensasikan terhadap kewajiban pajak masa berikutnya.
- (2) Aktiva Pajak Kini yaitu kelebihan jumlah Pajak Penghasilan yang telah dibayar pada periode berjalan dan periode sebelumnya dari jumlah pajak yang terhutang untuk periode-periode tersebut. Aktiva Pajak Kini harus dikompensasi (*offset*) dengan Kewajiban Pajak Kini dan jumlah netonya harus disajikan pada Neraca.

Pajak dibayar dimuka disajikan sebesar selisih antara uang yang dibayarkan dengan tagihan pajak.

**h) Biaya Dibayar di Muka.**

Pos ini merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya baru akan dilakukan pada periode yang akan datang, pada saat manfaat

diterima, seperti premi asuransi dibayar di muka, bunga dibayar dimuka, dan sewa dibayar di muka.

Biaya dibayar dimuka disajikan sebesar nilai yang belum diterima manfaatnya.

**i) Piutang Hubungan Istimewa**

Pos ini merupakan piutang yang timbul sebagai akibat dari transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa, selain untuk pos yang telah ditentukan penyajiannya pada Kas dan Setara Kas, Investasi, dan Piutang Usaha.

Piutang Hubungan Istimewa disajikan sebesar jumlah yang dapat direalisasi. Jika untuk transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa dibentuk penyisihan, maka alasan dan dasar pembentukan penyisihan serta penjelasan transaksi terjadinya piutang harus diungkapkan.

**j) Aktiva Pajak Tangguhan**

Pos ini merupakan jumlah pajak penghasilan terpulihkan untuk periode mendatang sebagai akibat adanya :

- (1) Perbedaan temporer yang boleh dikurangkan; dan
- (2) Sisa kompensasi kerugian

Konsekuensi pajak dari saldo rugi fiskal yang dapat dikompensasi diakui sebagai Aktiva Pajak Tangguhan apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa yang akan datang memadai untuk dikompensasi. Aktiva pajak tangguhan disajikan sebesar jumlah yang dapat dipulihkan kembali.

Aktiva pajak tangguhan harus dikompensasi (*offset*) dengan kewajiban pajak tangguhan dan jumlah netonya disajikan pada neraca.

**k) Tanah yang Belum Dikembangkan**

Pos ini merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan. Tanah mentah tersebut akan dipindahkan ke Pos Persediaan pada saat aktivitas pengembangan prasarana dimulai.

Tanah untuk pengembangan disajikan sebesar biaya perolehan.

**l) Aktiva Tetap**

Pos ini merupakan aktiva berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai, baik melalui pembelian maupun dibangun lebih dahulu, yang digunakan dalam kegiatan usaha perusahaan serta tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun.

Aktiva tetap dapat berupa :

**(1) Pemilikan Langsung**

Pos ini merupakan aktiva tetap yang siap pakai, transaksinya telah selesai, dan menjadi hak perusahaan secara hukum. Aktiva ini dicatat sebesar biaya perolehan.

**(2) Aktiva Sewa Guna Usaha**

Pos ini merupakan aktiva tetap yang diperoleh melalui transaksi

sewa guna usaha dengan hak opsi (*capital lease*). Aktiva sewa guna usaha dicatat sebesar nilai tunai dari seluruh pembayaran sewa guna usaha ditambah nilai sisa (harga opsi) yang harus dibayar oleh penyewa guna usaha pada akhir masa sewa guna usaha.

**(3) Aktiva dalam Penyelesaian**

Pos ini merupakan aktiva yang masih dalam proses pembangunan dan belum siap untuk digunakan, serta dimaksudkan untuk dipergunakan oleh perusahaan dalam kegiatan usahanya. Aktiva dalam penyelesaian dicatat sebesar biaya yang telah dikeluarkan.

Dalam hal proses pembangunan aktiva tersebut terhenti dan tidak mungkin dilanjutkan, maka harus dikeluarkan dari komponen aktiva tetap.

Aktiva tetap disajikan sebesar biaya perolehannya dikurangi dengan akumulasi penyusutannya, kecuali aktiva dalam penyelesaian.

Tanah pada umumnya tidak disusutkan, kecuali:

- (1) Kondisi kualitas tanah tak lagi digunakan dalam operasi utama perusahaan.
- (2) Prediksi manajemen atau kepastian bahwa perpanjangan atau pembaharuan hak kemungkinan besar atau pasti tidak diperoleh.

Biaya perolehan aktiva tetap harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut, jika ada:

- (1) Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan perolehan atau konstruksi aktiva tetap yang memenuhi syarat untuk dikapitalisasi;
- (2) Penurunan dan pemulihan kembali nilai aktiva tetap; atau
- (3) Penilaian kembali aktiva tetap.

**m) Aktiva Tidak Berwujud**

Pos ini merupakan aktiva non moneter yang dapat diidentifikasi dan tidak memiliki wujud fisik serta dimiliki untuk digunakan dalam menghasilkan atau menyerahkan barang atau jasa, untuk disewakan kepada pihak lainnya, atau untuk tujuan administratif.

Pos ini antara lain terdiri dari hak paten, merek dagang, *goodwill*, biaya pengembangan.

Pengakuan aktiva tidak berwujud dilakukan apabila memenuhi kriteria berikut :

- (1) Kemungkinan besar manfaat ekonomi masa mendatang dari aktiva tersebut akan diperoleh perusahaan.
- (2) Nilai perolehannya dapat diukur secara andal.

Dari segi eksistensinya, aktiva tidak berwujud dikelompokkan dalam dua kategori yaitu :

- (1) Aktiva tidak berwujud yang eksistensinya dibatasi oleh ketentuan perundang-undangan, peraturan pemerintah, perjanjian yang dibuat antara para pihak atau sifat dari aktiva tersebut, misalnya hak paten, hak sewa, hak cipta, waralaba (*franchise*) yang terbatas waktunya dan lisensi.
- (2) Aktiva tidak berwujud yang masa manfaatnya tidak terbatas dan tidak dapat dipastikan masa berakhirnya, misalnya merk dagang, proses dan formula rahasia, biaya pengembangan dan waralaba yang tidak terbatas waktunya (*perpetual franchise*).

Masa manfaat suatu aktiva tidak berwujud tidak akan melebihi 20 tahun, kecuali jika terdapat bukti yang menyakinkan. Aktiva tidak berwujud diamortisasi berdasarkan masa manfaatnya.

Aktiva tidak berwujud disajikan sebesar nilai tercatat, yaitu biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai aktiva tidak berwujud.

**n) Aktiva Lain-lain**

Pos-pos yang tidak dapat digolongkan dalam kelompok aktiva diatas disajikan dalam kelompok aktiva lain-lain. Pos ini antara lain mencakup:

- (a) Aktiva tetap yang tidak digunakan lagi;
- (b) Aktiva dari segmen usaha yang telah diputuskan oleh manajemen untuk dihentikan atau akan dijual;
- (c) Beban tanggungan, misalnya biaya yang timbul untuk pengurusan legal hak atas tanah dan biaya perluasan usaha. Beban tanggungan harus diamortisasi sesuai dengan masa manfaat masing-masing jenis beban. Saldo beban tanggungan sesudah amortisasi yang berkaitan dengan suatu kewajiban, harus dihapuskan secara proporsional, bila sebagian dari kewajiban tersebut dilunasi atau diselesaikan.

Aktiva lain-lain disajikan sebesar nilai tercatat, yaitu biaya perolehan setelah dikurangi dengan amortisasi dan penurunan nilai.

- (d) Biaya emisi yang dikeluarkan sampai proses emisi selesai. Disajikan sebesar biaya yang telah dikeluarkan.

**2) Kewajiban**

Kewajiban disajikan sebesar jumlah yang harus dibayar, kecuali ditentukan lain.

**b) Hutang Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya**

Pos ini merupakan kewajiban Perusahaan kepada pihak bank atau lembaga keuangan lainnya.

**c) Hutang Obligasi**

Pos ini merupakan kewajiban perusahaan kepada pemegang obligasi sehubungan dengan penerbitan obligasi perusahaan.

Hutang Obligasi disajikan sebesar nilai nominal setelah memperhitungkan amortisasi premium atau diskonto.

**d) Hutang Sewa Guna Usaha**

Pos ini merupakan kewajiban perusahaan kepada perusahaan sewa guna usaha (*leasing company*) sehubungan dengan perolehan aktiva perusahaan. Pos ini merupakan sewa guna usaha dengan hak opsi (*capital lease*).

Hutang sewa guna usaha disajikan sebesar nilai tunai dari seluruh pembayaran sewa guna usaha ditambah nilai sisa (harga opsi) dikurangi angsuran pokok

**e) Wesel Bayar**

Pos ini merupakan hutang usaha pada pihak ketiga yang didukung janji tertulis untuk membayar pada suatu waktu tertentu yang berasal dari transaksi pembelian, peminjaman, atau transaksi lainnya.

**f) Hutang Usaha**

Pos ini merupakan kewajiban yang timbul dalam rangka kegiatan normal operasi perusahaan, baik kewajiban kepada pihak ketiga maupun kewajiban kepada pihak yang memiliki hubungan istimewa.

**g) Hutang Pajak**

Pos ini merupakan:

- (1) Kewajiban pajak perusahaan dan pajak lainnya yang belum dibayar.
- (2) Kewajiban pajak kini, yaitu jumlah pajak penghasilan terutang atas penghasilan kena pajak pada periode berjalan. Kewajiban Pajak Kini harus dikompensasi (*offset*) dengan Aktiva Pajak Kini dan jumlah netonya harus disajikan pada Neraca.

**h) Beban Masih Harus Dibayar**

Pos ini merupakan beban yang telah menjadi kewajiban perusahaan namun belum jatuh tempo.

**i) Pendapatan Diterima di Muka**

Pos ini merupakan pembayaran yang diterima dari pelanggan yang belum diakui sebagai pendapatan karena penyerahannya belum diselesaikan

Pendapatan diterima dimuka dapat berupa:

- (1) Uang muka penjualan
- (2) Penghasilan sewa ditangguhkan

Pendapatan diterima di muka disajikan sebesar nilai yang belum diberikan manfaatnya.

**j) Hutang Hubungan Istimewa**

Pos ini merupakan hutang yang timbul dari transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa, selain untuk pos hutang usaha yang telah ditentukan penyajiannya.

**k) Kewajiban Pajak Tangguhan**

Pos ini merupakan jumlah pajak penghasilan terutang untuk periode mendatang sebagai akibat adanya perbedaan temporer kena pajak. Kewajiban pajak tangguhan harus dikompensasi (*offset*) dengan Aktiva Pajak Tangguhan dan jumlah netonya disajikan pada neraca.

**l) Keuntungan Tangguhan Aktiva Dijual dan Disewa Guna Usaha Kembali**

Dalam hal dilakukan penjualan dan penyewagunausahaan kembali (*sales and lease-back*) maka transaksi tersebut harus diperlakukan sebagai dua transaksi yang terpisah, yaitu:

- (1) Transaksi penjualan; dan

(2) Transaksi sewa guna usaha

Selisih antara harga jual dan nilai buku aktiva yang dijual harus diakui dan dicatat sebagai keuntungan atau kerugian yang ditanggihkan.

Amortisasi atas keuntungan atau kerugian yang ditanggihkan harus dilakukan secara :

- (1) Proporsional dengan biaya amortisasi aktiva yang disewagunausahakan apabila *lease-back* merupakan *capital lease*.
- (2) Proporsional dengan biaya sewa aktiva yang disewagunausahakan apabila *lease-back* merupakan *operating lease*.

Keuntungan tangguhan disajikan sebesar nilai yang belum diamortisasi. Dalam hal terjadi rugi dari penjualan aktiva yang disewagunausaha kembali, kerugian tersebut disajikan pada Aktiva Lain-lain.

**m) Kewajiban Lain-lain**

Pos ini mencakup seluruh kewajiban lain yang tidak dapat dikelompokkan ke dalam pos-pos kewajiban diatas dan yang jumlahnya tidak material.

**n) Hutang Subordinasi**

Pos ini merupakan pinjaman yang diperoleh berdasarkan suatu perjanjian subordinasi, dengan ketentuan pinjaman tersebut baru dapat dibayar kembali apabila perusahaan telah melunasi seluruh kewajibannya atau kewajiban tertentu.

**o) Obligasi Konversi**

Pos ini merupakan hutang obligasi yang dapat dikonversikan menjadi saham perusahaan di masa yang akan datang.

Obligasi konversi disajikan sebesar nilai nominal setelah memperhitungkan amortisasi premium atau diskonto.

Biaya emisi Efek hutang merupakan biaya transaksi yang harus dikurangkan langsung dari hasil emisi dalam rangka menentukan hasil emisi neto efek hutang tersebut. Selisih antara hasil emisi neto dengan nilai nominal merupakan diskonto atau premium yang harus diamortisasi selama jangka waktu efek hutang tersebut.

Saldo biaya emisi efek hutang tangguhan sebelum berlakunya peraturan ini harus diperlakukan sesuai dengan peraturan ini.

**3) Ekuitas**

Komponen ekuitas umumnya terdiri atas:

**a) Modal Saham**

Pos ini disajikan nilai nominal untuk setiap jenis saham. Disamping itu, pada pos ini disajikan:

**(1) Modal Dasar**

Jumlah saham, untuk setiap jenis saham sesuai dengan anggaran dasar perusahaan.

**(2) Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh**

Jumlah dari bagian modal dasar yang telah ditempatkan dan disetor penuh untuk setiap jenis saham.

**b) Tambahan Modal Disetor**

Tambahan Modal Disetor disajikan pada neraca dengan cara menjumlahkan pos-pos berikut ini :

**(1) Agio Saham**

Pos ini merupakan kelebihan setoran pemegang saham di atas nilai nominal.

**(2) Biaya Emisi Efek Ekuitas**

Pos ini merupakan biaya yang berkaitan dengan penerbitan efek ekuitas perusahaan. Biaya ini mencakup *fee* dan komisi yang dibayarkan kepada penjamin emisi, lembaga dan profesi penunjang pasar modal, serta biaya pencetakan dokumen pernyataan pendaftaran, biaya pencatatan efek ekuitas di bursa efek, dan biaya promosi. Biaya-biaya yang berkaitan dengan pencatatan saham di bursa efek atas saham yang sudah beredar dan biaya yang berkaitan dengan dividen saham dan pemecahan saham tidak termasuk dalam pos biaya emisi efek ekuitas.

Saldo biaya emisi efek ekuitas sebelum berlakunya peraturan ini harus diperlakukan sesuai dengan peraturan ini.

Dalam hal perusahaan melakukan pembagian saham bonus yang berasal dari agio saham, jumlah yang dapat dibagikan adalah jumlah agio saham setelah dikurangi biaya emisi efek ekuitas.

**(3) Selisih modal dari perolehan kembali saham.**

Pos ini merupakan selisih antara jumlah yang dibayarkan pada saat perolehan kembali, dengan :

- (a) Jumlah yang diterima pada saat pengeluaran saham, jika menggunakan *cost method*
- (b) Nilai nominal (*par value*), jika menggunakan *par value method*

**(4) Selisih Kurs atas Modal yang Disetor.**

Pos ini merupakan selisih kurs mata uang asing yang timbul sehubungan dengan transaksi modal.

**(5) Modal Sumbangan.**

Pos ini merupakan modal yang berasal dari sumbangan yang diperoleh perusahaan dari pemerintah, pemegang saham, dan atau pihak lain.

**(6) Modal Disetor Lainnya.**

Pos ini antara lain terdiri dari:

- (a) Setoran Modal yang belum dapat dibukukan sebagai modal disetor penuh karena masih menunggu pengesahan peningkatan modal dasar dari instansi yang berwenang, di atas Modal Dasar atau Modal Ditempatkan;

Dalam hal Penawaran Umum dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, uang muka pemesanan saham disajikan sebagai Modal Disetor Lainnya. Namun apabila uang muka tersebut melebihi jumlah yang akan menjadi modal saham (*oversubscribed*), maka kelebihan tersebut harus disajikan

sebagai kewajiban lancar.

(b) Nilai waran pisah (*detachable warrants*) yang belum dan tidak dilaksanakan.

**c) Selisih Kurs atas Penjabaran Laporan Keuangan**

Pos ini merupakan selisih kurs yang timbul dari :

- (1) Penjabaran pendapatan dan beban dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi dan aktiva serta kewajiban dengan menggunakan kurs penutup;
- (2) Penjabaran saldo awal investasi neto dalam entitas asing dengan kurs yang berbeda dari yang dilaporkan sebelumnya; dan
- (3) Perubahan lain atas ekuitas dalam entitas asing.

**d) Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Perusahaan Asosiasi.**

Pos ini merupakan perbedaan antara nilai investasi perusahaan pada perusahaan asosiasi sebagai akibat adanya perubahan ekuitas perusahaan asosiasi yang bukan berasal dari transaksi antara perusahaan dengan perusahaan asosiasi tersebut.

**e) Keuntungan atau Kerugian yang belum Direalisasi dari Efek yang Tersedia untuk Dijual.**

Pos ini merupakan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi dari efek ekuitas dan efek hutang yang tersedia untuk dijual.

**f) Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap.**

Pos ini merupakan tambahan nilai aktiva tetap sebagai hasil penilaian kembali sesuai ketentuan Pemerintah, setelah memperhitungkan pajak yang terkait.

Pos ini disajikan apabila perusahaan memilih untuk membukukan hasil penilaian kembali aktiva tetap.

**g) Opsi Saham**

Pos ini merupakan nilai efek yang menjadi basis kompensasi pemberian saham kepada karyawan perusahaan

**h) Saldo Laba**

Pos ini merupakan akumulasi hasil usaha periodik setelah memperhitungkan pembagian dividen dan koreksi laba rugi periode lalu.

Dalam hal dilakukan kuasi reorganisasi, jumlah saldo laba negatif (defisit) yang dieliminasi harus disajikan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sejak tahun kuasi reorganisasi dilakukan.

Tanggal terjadi kuasi reorganisasi harus diungkapkan pada saldo laba untuk jangka waktu sepuluh tahun ke depan.

**i) Modal Saham yang Diperoleh Kembali.**

Pos ini merupakan nilai saham perusahaan yang diperoleh kembali dan disajikan sebagai berikut:

- (1) Pengurang ekuitas jika menggunakan *cost method*
- (2) Pengurang modal saham jika menggunakan *par value method*.

### **3. Laporan Laba Rugi**

#### **a. Komponen Utama Laporan Laba Rugi**

Komponen utama laporan Laba Rugi terdiri dari:

- a) Pendapatan Usaha;
- b) Beban Pokok Penjualan;
- c) Laba (Rugi) Kotor;
- d) Beban Usaha;
- e) Laba (Rugi) Usaha;
- f) Penghasilan (Beban) Lain-lain;
- g) Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi;
- h) Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan;
- i) Beban (Penghasilan) Pajak;
- j) Laba (Rugi) dari Aktivitas Normal;
- k) Pos Luar Biasa;
- l) Laba (Rugi) Bersih;
- m) Laba (Rugi) Per Saham Dasar;
- n) Laba (Rugi) Per Saham Dilusian.

#### **b. Penjelasan atas Komponen Utama Laporan Laba Rugi**

##### **1) Pendapatan Usaha**

Pos ini merupakan pendapatan yang berasal dari kegiatan utama perusahaan.

Pendapatan usaha disajikan bersih setelah dikurangi potongan penjualan, retur penjualan, dan lain-lain.

Pendapatan usaha untuk sektor Real Estate antara lain, terdiri atas:

- a) Penjualan produk atau barang dagangan utama, berupa:
  - (1) Unit bangunan
  - (2) Kavling Siap Bangun
  - (3) Unit bangunan beserta kavling tanahnya
- b) Pendapatan sewa.

##### **2) Beban Pokok Penjualan**

Pos ini merupakan beban yang berasal dari kegiatan utama perusahaan yaitu:

- a) Beban Pokok Aktivitas Pengembangan, berupa:
  - (1) Penjualan unit bangunan;
  - (2) Penjualan kavling SiapBangun ;
  - (3) Penjualan unit bangunan beserta kavling tanahnya.
- b) Beban Pokok Aktivitas Penyewaan.

##### **3) Laba (Rugi) Kotor**

Pos ini merupakan selisih antara Pendapatan Usaha dengan Beban Pokok Penjualan.

**4) Beban Usaha**

Pos ini merupakan beban kegiatan utama perusahaan yang dilaporkan dalam dua kategori yaitu :

- a) Beban penjualan; dan
- b) Beban umum dan administrasi.

**5) Laba (Rugi) Usaha**

Pos ini merupakan selisih antara Laba (Rugi) Kotor dengan Beban Usaha.

**6) Penghasilan (Beban) Lain-lain**

Pos ini merupakan penghasilan (beban) yang tidak dapat dihubungkan langsung dengan kegiatan usaha utama perusahaan. Penghasilan (Beban) Lain-lain disajikan dengan cara merinci penghasilan (beban) lain-lain, setidaknya-tidaknya meliputi :

- a) Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi;
- b) Penghasilan Bunga Pinjaman;
- c) Beban Bunga Pinjaman;
- d) Laba (rugi) Kurs;
- e) Lain-lain.

**7) Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi**

Pos ini merupakan laba atau rugi perusahaan asosiasi pada periode berjalan yang diakui oleh perusahaan sesuai dengan persentase kepemilikannya. Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi disajikan tersendiri jika material, jika tidak material disajikan sebagai bagian penghasilan (beban) lain-lain.

**8) Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan**

Pos ini merupakan Laba (Rugi) Usaha setelah memperhitungkan Penghasilan (Beban) Lain-Lain dan Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi.

**9) Beban (Penghasilan) Pajak**

Pos ini merupakan jumlah agregat pajak kini (*current tax*) dan pajak tangguhan (*deferred tax*) yang diperhitungkan dalam perhitungan laba atau rugi pada periode berjalan. Pos ini hendaknya dirinci unsur-unsur beban (penghasilan) pajak kini dan pajak tangguhan.

**10) Laba (Rugi) dari Aktivitas Normal Perusahaan**

Pos ini merupakan Laba atau Rugi setelah dikurangi dengan Beban (Penghasilan) Pajak, sebelum pos-pos luar biasa.

**11) Pos Luar Biasa**

Pos ini merupakan pos-pos yang berasal dari kejadian atau transaksi yang tidak biasa (*unusual*) dan tidak sering terjadi (*infrequent*).

Pos luar biasa disajikan bersih setelah memperhitungkan pajak.

**12) Laba(Rugi) Bersih**

Pos ini merupakan laba (rugi) dari aktivitas perusahaan setelah memperhitungkan Beban (Penghasilan) Pajak dan Pos Luar Biasa.

**13) Laba (Rugi) Per Saham Dasar.**

Pos ini merupakan jumlah laba (rugi) bersih yang tersedia bagi setiap saham

biasa yang beredar selama periode pelaporan. Dalam hal perusahaan mencatatkan efeknya di bursa lain dalam bentuk Sertifikat Penitipan Efek (SPE), maka disajikan juga laba (rugi) per SPE dasar.

#### **14) Laba (Rugi) Per Saham Dilusian**

Pos ini merupakan jumlah laba (rugi) pada suatu periode yang tersedia bagi setiap saham biasa yang beredar selama periode pelaporan dan saham biasa yang diasumsikan telah diterbitkan bagi semua efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif yang beredar selama periode pelaporan.

Jumlah saham biasa yang akan diterbitkan saat konversi efek berpotensi saham biasa ditentukan sesuai persyaratan efek berpotensi saham biasa tersebut. Perhitungan ini mengasumsikan nilai konversi atau harga pelaksanaan yang paling menguntungkan dari sudut pandang pemegang efek berpotensi saham biasa.

Dalam hal perusahaan mencatatkan efeknya di bursa lain dalam bentuk Sertifikat Penitipan Efek (SPE), maka disajikan juga laba (rugi) per SPE dilusian.

### **4. Laporan Perubahan Ekuitas**

#### **a. Komponen Laporan Perubahan Ekuitas**

Laporan ini harus menyajikan:

- 1) Laba (rugi) bersih periode bersangkutan
- 2) Setiap pos yang berdasarkan PSAK terkait diakui secara langsung dalam ekuitas.

Contoh pos ini antara lain keuntungan (kerugian) yang belum direalisasi dari efek tersedia untuk dijual.

- 3) Pengaruh kumulatif dari perubahan kebijakan akuntansi dan koreksi atas kesalahan mendasar sebagaimana diatur dalam PSAK terkait, yaitu berupa:

- a) Efek Kumulatif atas Perubahan Kebijakan Akuntansi.

Efek kumulatif bersifat retrospektif terhadap laba rugi perusahaan sebagai akibat dari suatu perubahan kebijakan akuntansi yang diterapkan perusahaan. Misalnya, perubahan kebijakan akuntansi metode penyusutan aktiva dari garis lurus menjadi saldo menurun ganda.

- b) Koreksi atas Kesalahan Mendasar

Kesalahan mungkin timbul dari kesalahan perhitungan matematis, kesalahan dalam penerapan kebijakan akuntansi, kesalahan interpretasi fakta, dan kecurangan atau kelalaian.

Pengaruh kumulatif dari perubahan kebijakan akuntansi dan koreksi atas kesalahan mendasar disajikan bersih setelah memperhitungkan pajak.

- 4) Transaksi modal dengan pemilik dan distribusi kepada pemilik, antara lain berupa penyeteroran modal saham dan pembagian dividen.

- 5) Saldo laba atau rugi pada awal dan akhir periode, yang dibagi dalam:

- a) Yang Telah Ditentukan Penggunaannya

Pos ini merupakan saldo laba yang ditentukan penggunaannya dan disajikan terpisah antara jumlah yang telah ditentukan penggunaannya oleh perusahaan dan yang diwajibkan oleh peraturan yang berlaku.

- b) Yang Belum Ditentukan Penggunaannya

Pos ini merupakan saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya oleh perusahaan.

- 6) Rekonsiliasi antara nilai tercatat dari masing-masing jenis modal ditempatkan

dan disetor penuh, tambahan modal disetor dan pos-pos ekuitas lainnya pada awal dan akhir periode yang mengungkapkan secara terpisah setiap perubahan.

## 5. Laporan Arus Kas

### a. Komponen Utama Laporan Arus Kas

Laporan Arus Kas harus menyajikan arus kas selama periode tertentu dan dikelompokkan menurut klasifikasi aktivitas sebagai berikut :

#### 1) Arus Kas dari Aktivitas Operasi.

- a) Arus Kas dari Aktivitas Operasi merupakan indikator yang menentukan apakah dari operasinya perusahaan dapat menghasilkan arus kas yang cukup untuk melunasi pinjaman, memelihara kemampuan operasi perusahaan, membayar dividen, dan melakukan investasi baru tanpa mengandalkan pada sumber pendanaan dari luar.
- b) Arus Kas dari Aktivitas Operasi terutama diperoleh dari aktivitas penghasil utama pendapatan perusahaan. Oleh karena itu, arus kas tersebut pada umumnya berasal dari transaksi dan peristiwa lain yang mempengaruhi penetapan laba (rugi) bersih.
- c) Arus Kas dari Aktivitas Operasi antara lain dapat berupa :
  - (1) Penerimaan kas dari penjualan barang dan jasa;
  - (2) Penerimaan kas dari royalti, *fees*, komisi dan pendapatan lain;
  - (3) Pembayaran kas kepada pemasok barang dan jasa;
  - (4) Pembayaran kas kepada karyawan;
  - (5) Pembayaran kas atau penerimaan kembali (restitusi) pajak penghasilan kecuali jika dapat diidentifikasi secara khusus sebagai bagian dari aktivitas pendanaan atau investasi;
  - (6) Penerimaan dan pembayaran kas dari kontrak yang diadakan untuk tujuan transaksi usaha dan perdagangan;
  - (7) Bunga yang dibayarkan dan bunga serta dividen yang diterima, diklasifikasi sebagai arus kas operasi karena mempengaruhi laba (rugi) bersih;
  - (8) Hasil penjualan atau jatuh tempo atas efek yang diperdagangkan dan kas yang dikeluarkan untuk pembelian efek yang diperdagangkan termasuk dalam aktivitas operasi; atau
  - (9) Arus kas yang berkaitan dengan pajak penghasilan.
- d) Perusahaan harus menyajikan arus kas dari aktivitas operasi dengan menggunakan metode langsung, yaitu mengungkapkan kelompok utama dari penerimaan kas bruto dan pengeluaran kas bruto.

#### 2) Arus Kas dari Aktivitas Investasi.

- a) Arus Kas dari Aktivitas Investasi mencerminkan penerimaan dan pengeluaran kas sehubungan dengan sumber daya yang bertujuan untuk menghasilkan pendapatan dan arus kas masa depan.
- b) Arus Kas dari Aktivitas Investasi antara lain dapat berupa :
  - (1) Pembayaran kas untuk membeli aktiva tetap, aktiva tidak berwujud, dan aktiva jangka panjang lain, termasuk biaya pengembangan yang dikapitalisasi dan aktiva tetap yang dibangun sendiri;
  - (2) Penerimaan kas dari penjualan tanah, bangunan dan peralatan, aktiva tidak berwujud, dan aktiva jangka panjang lain;
  - (3) Perolehan saham atau instrumen keuangan perusahaan lain;
  - (4) Uang muka dan pinjaman yang diberikan kepada pihak lain serta

pelunasannya;

- (5) Pembayaran kas sehubungan dengan *futures contracts*, *forward contracts*, *option contracts* dan *swap contracts*, kecuali apabila kontrak tersebut dilakukan untuk tujuan perdagangan (*dealing or trading*), atau apabila pembayaran tersebut diklasifikasikan sebagai aktivitas pendanaan;
- (6) Hasil penjualan atau jatuh tempo atas efek yang tersedia untuk dijual dan efek yang dimiliki hingga jatuh tempo merupakan arus kas dari aktivitas investasi; atau
- (7) Kas yang dikeluarkan untuk pembelian efek yang tersedia untuk dijual dan efek yang dimiliki hingga jatuh tempo termasuk dalam aktivitas investasi.

### 3) Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan.

- a) Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan adalah arus kas yang timbul dari penerimaan dan pengeluaran kas sehubungan dengan transaksi pendanaan jangka panjang dengan kreditur dan pemegang saham perusahaan.
- b) Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan antara lain dapat berupa:
  - (1) penerimaan kas dari emisi saham atau instrumen modal lainnya;
  - (2) pembayaran kas kepada para pemegang saham untuk menarik atau menebus saham perusahaan;
  - (3) penerimaan kas dari emisi obligasi, pinjaman, wesel, hipotik, dan pinjaman lainnya;
  - (4) Pelunasan pinjaman; atau
  - (5) Dividen yang dibayar dapat diklasifikasikan sebagai arus kas pendanaan karena merupakan biaya perolehan sumber daya keuangan;
  - (6) Pembayaran hutang sewa guna usaha.

#### b. Ketentuan Penyajian Laporan Arus Kas

- 1) Arus kas dari bunga dan dividen yang diterima dan dibayarkan, masing-masing harus diungkapkan tersendiri. Bunga dan dividen harus diklasifikasikan secara konsisten antar periode sebagai aktivitas operasi, investasi, atau pendanaan, berdasarkan sumber dan tujuan penggunaannya. Bunga dan dividen yang diterima harus diklasifikasikan sebagai aktivitas operasi atau investasi. Bunga yang dibayarkan diklasifikasikan sebagai arus kas dari aktivitas operasi atau pendanaan, sedangkan dividen yang dibayarkan diklasifikasikan sebagai aktivitas pendanaan.
- 2) Jumlah bunga yang dibayarkan selama suatu periode diungkapkan dalam laporan arus kas baik yang telah diakui sebagai beban dalam laporan laba rugi maupun yang dikapitalisasi menurut alternatif perlakuan yang diperkenankan oleh PSAK.
- 3) Arus kas yang berasal dari transaksi dalam valuta asing harus dibukukan dalam mata uang yang digunakan dalam pelaporan keuangan dengan menjabarkan jumlah mata uang asing tersebut menurut kurs pada tanggal arus kas.
- 4) Keuntungan dan kerugian yang belum direalisasi yang timbul akibat perubahan kurs bukan merupakan arus kas. Namun demikian, pengaruh perubahan kurs terhadap kas dan setara kas dalam mata uang asing dilaporkan dalam laporan arus kas untuk merekonsiliasikan saldo awal dan akhir kas dan setara kas. Jumlah selisih kurs tersebut disajikan terpisah dari arus kas aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.
- 5) Jika suatu kontrak dimaksudkan untuk menangkal (*hedge*) suatu posisi yang

dapat diidentifikasi, maka arus kas dari kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai aktivitas pendanaan.

- 6) Perusahaan harus menyajikan secara terpisah kelompok utama penerimaan kas bruto dan pengeluaran kas bruto yang berasal dari aktivitas investasi dan pendanaan, kecuali aktivitas berikut, yang disajikan menurut arus kas bersih, yaitu:
  - a) Penerimaan dan pengeluaran kas untuk kepentingan para pelanggan, apabila arus kas tersebut lebih mencerminkan aktivitas pelanggan daripada aktivitas perusahaan, misalnya penerimaan dan pembayaran rekening giro.
  - b) Penerimaan dan pengeluaran kas untuk pos-pos dengan perputaran cepat, dengan volume transaksi yang besar dan dengan jangka waktu singkat (*short maturity*), misalnya :
    - (1) Pembelian dan penjualan surat-surat berharga; dan
    - (2) Pinjaman jangka pendek lain dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang.
- 7) Arus kas sehubungan dengan pos luar biasa harus diklasifikasikan sebagai aktivitas operasi, investasi, atau pendanaan sesuai dengan sifat transaksinya dan disajikan tersendiri.

**c. Pengungkapan Aktivitas yang Tidak Mempengaruhi Arus Kas**

Transaksi investasi dan pendanaan yang tidak memerlukan penggunaan kas atau setara kas harus disajikan dalam kelompok Aktivitas yang Tidak Mempengaruhi Arus Kas dalam laporan arus kas. Transaksi tersebut harus diungkapkan sedemikian rupa pada catatan atas laporan keuangan sehingga dapat memberikan semua informasi yang relevan mengenai aktivitas investasi dan pendanaan tersebut. Transaksi tersebut dapat berbentuk :

- 1) Perolehan aktiva secara kredit atau melalui sewa guna usaha pembiayaan (*finance lease*).
- 2) Akuisisi perusahaan melalui emisi saham
- 3) Konversi hutang menjadi modal
- 4) Kapitalisasi biaya pinjaman selama masa pembangunan.

**C. Pedoman Pengungkapan Laporan Keuangan.**

**1. Catatan atas Laporan Keuangan**

**a. Pengertian**

Catatan atas laporan keuangan mengungkapkan:

- 1) Gambaran umum perusahaan;
  - 2) Informasi tentang dasar penyusunan laporan keuangan dan kebijakan akuntansi yang diterapkan terhadap peristiwa dan transaksi yang penting;
  - 3) Informasi yang diwajibkan dalam PSAK tetapi tidak disajikan dalam neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan perubahan ekuitas;
  - 4) Informasi lain yang tidak disajikan dalam laporan keuangan tetapi diperlukan dalam rangka penyajian secara wajar.
- b. Pos-pos yang nilainya material, harus dirinci dan dijelaskan dalam Catatan atas Laporan Keuangan. Sedangkan untuk pos-pos yang bersifat khusus untuk industri Real Estate, harus dirinci dan dijelaskan pada Catatan atas Laporan Keuangan tanpa mempertimbangkan materialitasnya.
  - c. Pos hasil penggabungan beberapa akun sejenis dirinci dan dijelaskan sifat dari unsur utamanya dalam Catatan atas Laporan Keuangan.
  - d. Aktiva yang dijamin harus diungkapkan dalam penjelasan masing-masing pos.

Apabila aktiva perusahaan diasuransikan, harus diungkapkan jenis dan nilai aktiva yang diasuransikan, nilai pertanggungan asuransi serta pendapat manajemen atas kecukupan pertanggungan asuransi. Dalam hal tidak diasuransikan, harus diungkapkan alasannya.

- e. Pedoman ini tidak menentukan bentuk penyajian Catatan atas Laporan Keuangan. Namun demikian, pengungkapannya mencakup tetapi tidak terbatas pada unsur-unsur yang diuraikan dalam angka 2 berikut ini.

## 2. Unsur-unsur Catatan atas Laporan Keuangan:

### a. Gambaran Umum Perusahaan

Bagian ini berisi penjelasan tentang hal-hal umum yang penting untuk diungkapkan berkaitan dengan perusahaan yang bersangkutan, mencakup :

- 1) Pendirian Perusahaan.  
Menjelaskan mengenai pendirian perusahaan beserta perubahan terhadap anggaran dasar, yang antara lain meliputi:
  - a) Riwayat perusahaan;
  - b) Akta Pendirian dan perubahan anggaran dasar terakhir, pengesahan oleh Menteri Kehakiman atau pengumuman pada Lembaran Berita Negara;
  - c) Tempat kedudukan perusahaan dan tempat Real Estate.
- 2) Bidang usaha utama perusahaan sesuai dengan anggaran dasar perusahaan dan kegiatan usaha yang dijalankan.
- 3) Tanggal mulai beroperasinya perusahaan secara komersial, apabila operasi komersial dimulai pada periode laporan yang disajikan. Apabila perusahaan melakukan ekspansi atau penciutan usaha secara signifikan pada periode laporan yang disajikan, harus disebutkan saat dimulainya operasi komersial dari ekspansi atau penciutan perusahaan dan kapasitas produksinya.

### b. Penawaran Umum Efek Perusahaan.

Penjelasan penawaran umum efek perusahaan yang meliputi tanggal efektif penawaran umum perdana, kebijakan/tindakan perusahaan yang dapat mempengaruhi efek yang diterbitkan (*corporate action*) sejak penawaran umum perdana sampai dengan periode pelaporan terakhir, jenis dan jumlah efek yang ditawarkan pada saat penawaran terakhir, dan tempat pencatatan efek perusahaan. Dalam hal hanya sebagian saham perusahaan yang dicatat di bursa efek, agar disebutkan jumlah saham, untuk saham yang tercatat serta yang tidak dicatatkan pada bursa efek.

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

Yang harus diungkapkan :

- 1) Nama anggota direksi dan dewan komisaris;
- 2) Jumlah karyawan pada akhir periode atau rata-rata jumlah karyawan selama periode yang bersangkutan.

### d. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi

Dalam bagian ini yang harus diungkapkan sebagai berikut:

#### 1) Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan.

Yang harus dijelaskan adalah:

- (a) Dasar pengukuran laporan keuangan yaitu berdasarkan nilai historis (*historical cost*), namun untuk beberapa transaksi atau akun berdasarkan standar akuntansi yang berlaku dimungkinkan untuk mengukurnya dengan nilai kini (*current cost*), nilai realisasi (*realizable value*), nilai wajar (*fair value*) berdasarkan standar akuntansi yang berlaku.

- (b) Asumsi dasar dalam penyusunan laporan keuangan, yaitu dasar akrual kecuali untuk laporan arus kas.
  - (c) Mata uang pelaporan yang digunakan dan alasannya, apabila mata uang pelaporan bukan rupiah. Apabila terdapat perubahan mata uang pelaporan, diungkapkan alasannya, kurs yang digunakan dalam pengukuran kembali atau penjabaran, dan ikhtisar neraca dan laporan laba rugi yang disajikan sebagai perbandingan dalam mata uang sebelumnya
  - (d) Alasan perubahan periode pelaporan.
- 2) **Kebijakan akuntansi tertentu yang diterapkan terhadap peristiwa dan transaksi penting**

Kebijakan akuntansi meliputi, tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut :

**a) Kas dan Setara Kas**

Yang harus dijelaskan adalah kriteria Kas dan Setara Kas.

**b) Piutang**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Dasar penetapan penyisihan piutang ragu-ragu yang dapat berupa:
  - (a) Penelaahan terhadap masing-masing piutang pada akhir periode, atau
  - (b) Dasar estimasi lainnya bila penelaahan terhadap masing-masing piutang tidak praktis untuk dilakukan. Dalam hal ini diungkapkan rumusan yang digunakan.
- (2). Kebijakan akuntansi mengenai transaksi anjak piutang baik *without recourse* maupun *with recourse*.

**c) Persediaan**

Yang harus dijelaskan adalah:

Pengakuan nilai persediaan, yaitu berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat, mana yang lebih rendah, (*the lower of cost and net realizable value*).

**d) Investasi Efek**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Kelompok investasi dalam bentuk surat berharga (efek), baik yang berupa efek hutang (*debt securities*) maupun efek ekuitas (*equity securities*), yaitu surat berharga dalam kelompok diperdagangkan (*trading securities*), dimiliki hingga jatuh tempo (*held to maturity*) dan tersedia untuk dijual (*available for sale*);
- (2). Pengakuan nilai pada investasi dalam bentuk surat berharga, untuk setiap kelompok surat berharga;
- (3). Metode akuntansi yang digunakan dalam pencatatan penyertaan (metode ekuitas atau biaya).

**e) Investasi selain Efek**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Penentuan nilai tercatat investasi;
- (2). Perlakuan perubahan nilai pasar investasi lancar yang dicatat berdasarkan harga pasar;
- (3). Perlakuan surplus revaluasi atas penjualan investasi yang dinilai kembali.

**f) Aktiva Tetap**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Dasar pengukuran yang digunakan untuk menentukan jumlah

tercatat bruto aktiva tetap;

- (2). Kapitalisasi biaya perbaikan dan perawatan, penurunan nilai (*impairment*) dan penilaian kembali aktiva tetap (*revaluasi*);
- (3). Metode penyusutan yang digunakan;
- (4). Masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
- (5). Dasar pengukuran aktiva dalam penyelesaian.
- (6). Pertanggungan asuransi
- (7). Status kepemilikan aktiva tetap yang dikuasai perusahaan, baik yang sedang dalam proses balik nama maupun yang masih atas nama pihak lain

**g) Sewa Guna Usaha**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Dasar perlakuan transaksi sewa guna usaha sebagai *capital lease*.
- (2). Perlakuan laba/rugi transaksi penjualan dan penyewaan kembali (*sale and leaseback*).

**h) Aktiva Tidak Berwujud**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Kebijakan akuntansi untuk tiap jenis aktiva;
- (2). Metode amortisasi yang digunakan;
- (3). Masa manfaat atau tarif amortisasi yang digunakan;
- (4). Untuk biaya pengembangan, agar dijelaskan juga dasar kapitalisasinya.

**i) Aktiva Lain-Lain**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Dasar pengelompokkan suatu aktiva dalam aktiva lain-lain.
- (2). Kebijakan akuntansi untuk tiap jenis aktiva.

**j) Penurunan Nilai Aktiva**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Dasar pengukuran (metode dan asumsi) penurunan nilai aktiva;
- (2). Perlakuan akuntansi terhadap penurunan nilai dan pemulihan nilai aktiva.

**k) Kerjasama Operasi**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Bentuk atau pola kerjasama operasi;
- (2). Kebijakan akuntansi untuk setiap jenis aktiva dan kewajiban yang timbul;
- (3). Sistem pembagian hasil KSO.

**l) Restrukturisasi Hutang Bermasalah**

Yang harus dijelaskan adalah pengakuan keuntungan neto atas restrukturisasi hutang, jika ada.

**m) Pengakuan Pendapatan**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Metode pengakuan pendapatan yang digunakan termasuk alasan dan kriteria penggunaan metode tersebut, dengan menyertakan kriteria apa saja yang tidak memungkinkan pendapatan penjualan unit Real Estate diakui dengan metode akrual penuh (untuk penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya dan untuk penjualan kavling tanah tanpa bangunan); atau metode persentase penyelesaian (untuk penjualan bangunan kondominium,

apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis lainnya);

- (2). Apabila pendapatan diakui dengan metode persentase penyelesaian maka metode penentuan tingkat penyelesaian aktivitas pengembangan Real Estate diungkapkan; dan
- (3). Saat pengakuan penjualan dan pendapatan yang berasal dari penjualan Real Estate.
- (4). Metode pengakuan pendapatan jasa.

**n) Kapitalisasi dan metode alokasi biaya proyek pengembangan Real Estate**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Unsur biaya yang kapitalisasi ke proyek pengembangan Real Estate;
- (2). Unsur biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek;
- (3). Penyisihan atas realisasi pendapatan pada masa mendatang lebih rendah dari nilai tercatat proyek;
- (4). Metode alokasi biaya yang telah dikapitalisasi ke setiap unit Real Estate;
- (5). Biaya yang direvisi dan direalokasi akibat perubahan mendasar pada estimasi kini;
- (6). Unsur biaya yang diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

**o) Biaya Pinjaman**

Yang harus dijelaskan adalah kebijakan pembebanan atau kapitalisasi, unsur-unsur biaya pinjaman, aktiva yang memenuhi syarat (*qualifying assets*).

**p) Pajak Penghasilan**

Yang harus dijelaskan adalah metode akuntansi pajak penghasilan yang digunakan dengan menyebutkan akun-akun yang menimbulkan pajak tangguhan.

**q) Program Pensiun**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Jenis program pensiun .
- (2). Dasar perhitungan dari iuran pensiun, misalnya dengan menggunakan perhitungan dari jasa aktuaris .

**r) Laba (Rugi) Per Saham**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Dasar penentuan pembilang yang digunakan dalam penghitungan laba (rugi) per saham dasar dan dilusian, atau perhitungan per Sertifikat Penitipan Efek (SPE);
- (2). Dasar penentuan penyebut yang digunakan dalam penghitungan laba (rugi) per saham dasar dan dilusian, atau perhitungan per Sertifikat Penitipan Efek (SPE);
- (3). Bila jumlah saham biasa atau efek berpotensi saham biasa yang beredar bertambah sebagai akibat dari kapitalisasi, penerbitan saham bonus atau pemecahan saham (*stock-split*) atau berkurang sebagai akibat pembalikan pemecahan saham (*reversed stock-split*) maka perhitungan laba (rugi) per saham dasar dan dilusian untuk semua periode yang disajikan harus disesuaikan (retrospektif).

**s) Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Kurs yang digunakan untuk mencatat transaksi dalam mata uang asing;
- (2). Kurs tanggal neraca yang digunakan, yaitu kurs beli bank untuk menjabarkan pos aktiva moneter dan kurs jual bank untuk menjabarkan pos kewajiban moneter. Kurs yang digunakan adalah kurs pada bank di mana perusahaan melakukan sebagian besar transaksi valuta asing. Sebagai perbandingan harus diungkapkan juga kurs jual dan beli Bank Indonesia pada tanggal neraca;
- (3). Perlakuan akuntansi selisih kurs yang timbul dari penjabaran aktiva dan kewajiban moneter.

**t) Instrumen Derivatif**

Yang harus dijelaskan adalah:

- (1). Perlakuan akuntansi sesuai tujuan transaksi derivatif;
- (2). Dasar pengukuran (nilai wajar atau nilai lainnya);
- (3). Kriteria pengakuan laba rugi, yaitu selisih nilai wajar dan nilai tercatat dilaporkan pada laba rugi periode berjalan kecuali yang memenuhi kriteria pendapatan komprehensif lain.

**u) Segmen Usaha.**

Yang harus dijelaskan adalah :

- (1). Dasar yang digunakan untuk mengidentifikasi segmen
- (2). Dasar yang digunakan untuk menggolongkan suatu segmen sebagai segmen primer atau sekunder
- (3). Dasar yang digunakan untuk mengalokasikan pendapatan, beban, dan aktiva dalam tiap segmen.

**e. Pengungkapan atas Pos-pos Laporan Keuangan dan Pengungkapan Lainnya.**

Bagian ini menjelaskan hal-hal yang penting untuk diungkapkan pada tiap-tiap pos, yang dapat mempengaruhi pembaca dalam pengambilan keputusan, yang disusun dengan memperhatikan urutan penyajian Neraca, Laporan Laba Rugi, Laporan Perubahan Ekuitas, dan Laporan Arus Kas, serta informasi tambahan. Pengungkapan pos-pos Laporan Keuangan dan Pengungkapan Lainnya adalah sebagai berikut:

**1) Kas dan Setara Kas.**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Unsur kas dan setara kas dipisahkan antara pihak yang mempunyai hubungan istimewa dan pihak ketiga;
- b) Rincian jumlah penempatan di bank berdasarkan nama bank serta jenis mata uang ;
- c) Kisaran tingkat bunga dari setara kas selama periode pelaporan.

**2) Investasi**

Yang harus diungkapkan adalah pemisahan berdasarkan jenis investasi:

**a) Deposito dan sertifikat deposito**

Yang harus diungkapkan, antara lain :

- (1). Nama bank tempat dana ditempatkan yang dipisahkan antara pihak ketiga dan pihak yang mempunyai hubungan istimewa;
- (2). Kisaran suku bunga deposito untuk tiap bank selama periode pelaporan;
- (3). Jumlah penempatannya (nominal) dan menurut jenis mata uang dan ekuivalen rupiah;
- (4). Periode penempatan dana;

(5). Hal-hal yang dapat mempengaruhi kualitas pencairan deposito tersebut.

**b) Efek**

Yang harus diungkapkan, antara lain :

- (1). Pengelompokan efek sesuai kategorinya dan dipisahkan antara pihak ketiga dan pihak yang mempunyai hubungan istimewa:
  - (a) Efek yang diperdagangkan (*trading securities*),
  - (b) Efek yang dimiliki hingga jatuh tempo (*held to maturity*),
  - (c) Efek yang tersedia untuk dijual (*available for sale*),
- (2). Setiap jenis efek utama yang dimilikinya sebagai berikut:
  - (a). Efek ekuitas,
  - (b). Efek utang yang dikeluarkan pemerintah,
  - (c). Efek utang perusahaan,
  - (d). Efek utang yang dijamin hipotik, dan
  - (e). Efek utang lainnya.
- (3). Peringkat efek hutang tersebut berikut nama pemeringkat efeknya; jika ada
- (4). Uraian tentang alasan diambilnya keputusan menjual, mengubah jenis atau memindahkan kelompok efek.
- (5). Efek Utang Yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (*held to maturity*)  
Yang harus diungkapkan, antara lain :
  - (a). Nama penerbit;
  - (b). Jenis efek;
  - (c). Nilai nominal;
  - (d). Tingkat suku bunga;
  - (e). Biaya perolehan, termasuk jumlah premi dan diskonto yang belum diamortisasi;
  - (f). Nilai tunai (nilai wajar agregat);
  - (g). Tanggal jatuh tempo (dikelompokkan menurut jangka waktunya sejak tanggal neraca, sedikitnya, 4 kelompok tanggal jatuh tempo yaitu kurang dari 1 tahun, antara 1 sampai 5 tahun, antara 5 sampai 10 tahun, dan lebih dari 10 tahun);
  - (h). Selisih biaya harga perolehan dengan harga pasar pada tanggal neraca (laba/rugi yang belum direalisasi);
  - (i). Efek yang pembayarannya dijamin oleh hipotik diungkapkan secara terpisah;
  - (j). Persyaratan efek hutang.
- (6). Efek yang diperdagangkan (*trading*)  
Yang harus diungkapkan, antara lain :
  - (a). Nama penerbit;
  - (b). Jenis efek;
  - (c). Nilai nominal untuk efek hutang;
  - (d). Biaya Harga perolehan;
  - (e). Harga pasar (nilai wajar agregat);
  - (f). Selisih biaya Harga perolehan dengan harga pasar pada tanggal neraca (laba/rugi yang belum direalisasi).
- (7). Efek yang tersedia untuk dijual (*available for sale*)  
Yang harus diungkapkan, antara lain :
  - (a). Nama penerbit;
  - (b). Jenis efek;
  - (c). Nilai nominal untuk efek hutang;
  - (d). Biaya perolehan, termasuk jumlah premi dan diskonto yang belum diamortisasi;

- (e). Harga pasar (nilai wajar agregat);
- (f). Tanggal jatuh tempo untuk efek hutang (dikelompokkan menurut jangka waktunya sejak tanggal neraca, sedikitnya, 4 kelompok tanggal jatuh tempo yaitu kurang dari 1 tahun, antara 1 sampai 5 tahun, antara 5 sampai 10 tahun, dan lebih dari 10 tahun);
- (g). Selisih biaya perolehan dengan harga pasar pada tanggal neraca (laba/rugi yang belum direalisasi);
- (h). Pemisahan antara investasi pada pihak ketiga dan pihak yang mempunyai hubungan istimewa.

**c) Penyertaan**

(1). Metode ekuitas

Yang harus diungkapkan, antara lain :

- (a). Nama dan tempat kedudukan perusahaan asosiasi;
- (b). Jenis saham;
- (c). Persentase kepemilikan;
- (d). Jumlah tercatat awal periode;
- (e). Penambahan periode berjalan: biaya perolehan baru, bagian laba;
- (f). Pengurangan periode berjalan: pelepasan, deklarasi dividen, bagian rugi, dan penurunan permanen nilai penyertaan;
- (g). Jumlah tercatat akhir periode.

(2). Metode biaya

Yang harus diungkapkan, antara lain :

- (a). Nama dan tempat kedudukan perusahaan asosiasi;
- (b). Jenis saham;
- (c). Persentase kepemilikan;
- (d). Biaya perolehan atau jumlah tercatat;
- (e). Perolehan dan pelepasan;
- (f). Nilai pasar penyertaan saham apabila dapat ditentukan secara obyektif;
- (g). Laba (rugi) yang belum direalisasi dari pemilikan efek;
- (h). Mutasi penyertaan dan penurunan permanen nilai penyertaan.

**d) Properti**

Yang harus diungkapkan adalah jenis/uraian, lokasi, biaya perolehan dan nilai wajar.

Apabila investasi dijamin, syarat-syarat dan kondisi yang berdampak signifikan bagi perusahaan harus dinyatakan dan diungkapkan baik jumlah maupun pihak penerima jaminan.

**3) Wesel Tagih**

Yang harus diungkapkan, antara lain:

- a) Pihak penerbit;
- b) Kisaran tingkat bunga, jatuh tempo, dan jenis mata uang;
- c) Uraian berdasarkan sifat dan asal terjadinya
- d) Jumlah penyisihan wesel tagih ragu-ragu dan alasan pembentukan penyisihannya, jika ada.

**4) Piutang Usaha**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Pemisahan antara piutang usaha kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa dan pihak ketiga;
- b) Jumlah piutang menurut debitur;

- c) Jumlah piutang menurut mata uang;
- d) Jumlah piutang menurut umur (*aging schedule*);
- e) Jumlah penyisihan piutang ragu-ragu, beban piutang ragu-ragu dan penghapusan piutang;
- f) Pendapat manajemen akan kecukupan jumlah penyisihan;
- g) Jumlah piutang yang dijamin dan nama pihak yang menerima jaminan;
- h) Informasi piutang yang telah dijual secara *with recourse* meliputi :
  - (1) Jumlah piutang yang dialihkan, yang meliputi piutang retensi, beban bunga, jatuh tempo, dan ikatan penting lainnya yang diatur dalam perjanjian.
  - (2) Jaminan yang diberikan, jika ada.

#### 5) Piutang Lainnya

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Rincian jenis dan jumlah piutang termasuk rincian jenis mata uang;
- b) Jumlah penyisihan piutang ragu-ragu, beban penyisihan, dan penghapusan piutang, jika ada;
- c) Pendapat manajemen atas kecukupan jumlah penyisihan.

#### 6) Persediaan

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Total nilai tercatat tercatat menurut klasifikasi :
  - (1) Tanah Matang.
  - (2) Unit Bangunan.
  - (3) Unit Bangunan dalam Penyelesaian.
- b) Ikhtisar penyisihan penurunan nilai persediaan dengan menyajikan saldo awal, penambahan penyisihan, penghapusan dan pembalikan penyisihan serta saldo akhir;
- c) Jumlah penyisihan atau penghapusan persediaan rusak atau usang.
- d) Pendapat manajemen atas penyisihan atau penghapusan persediaan rusak atau usang;
- e) Persediaan yang dijamin dan nama pihak yang menerima jaminan.
- f) Nilai persediaan yang diasuransikan, nilai pertanggungan asuransi dan risiko yang ditutup;
- g) Pendapat manajemen atas kecukupan jumlah pertanggungan asuransi.
- h) Nilai tercatat persediaan yang dijamin dan nama pihak yang menerima jaminan;
- i) Dalam situasi depresiasi rupiah luar biasa: jumlah selisih kurs yang dikapitalisasi, biaya pengganti (*replacement cost*) dan jumlah yang dapat diperoleh kembali (*recoverable amount*);
- j) Kondisi dan peristiwa penyebab terjadinya pemulihan nilai persediaan yang diturunkan;
- k) Penjelasan mengenai kerugian persediaan yang jumlahnya material atau sifatnya luar biasa, seperti bencana alam;
- l) Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi;
- m) Jumlah biaya perolehan aktiva Real Estate yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui, termasuk jumlah hutang terkait yang akan dialihkan, bila ada.

#### 7) Pajak Dibayar di Muka

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Jenis dan jumlah masing-masing pajaknya.
- b) Uraian mengenai jumlah restitusi pajak yang diajukan dan statusnya.

**8) Biaya Dibayar Dimuka**

Yang harus diungkapkan antara lain rincian menurut jenis dan jumlah.

**9) Piutang Hubungan Istimewa**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Rincian jenis, nama pihak yang memiliki hubungan istimewa, dan jumlah piutang, menurut jenis mata uang;
- b) Alasan dan dasar pembentukan penyisihan dan/atau penghapusan, transaksi terjadinya piutang, saat timbulnya piutang, sifat hubungan dengan debitur dan jumlahnya;
- c) Jumlah penyisihan piutang ragu-ragu, beban penyisihan, dan penghapusan piutang;
- d) Pendapat manajemen atas kecukupan jumlah penyisihan.

**10) Tanah untuk Pengembangan**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Lokasi, luas tanah, proses perizinan;
- b) Jumlah biaya bunga dan rugi kurs yang dikapitalisasi ke tanah untuk pengembangan;
- c) Proporsi tanah yang dijadikan jaminan hutang.

**11) Aktiva Tetap**

**a) Pemilikan langsung:**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- (1) Rincian aktiva tetap menurut jenisnya, seperti; tanah, bangunan, mesin, kapal, pesawat, kendaraan bermotor, peralatan kantor;
- (2) Akumulasi penyusutan masing-masing jenis aktiva tetap;
- (3) Jumlah penyusutan pada tahun berjalan dan alokasi biaya penyusutan pada laporan laba rugi;
- (4) Rekonsiliasi jumlah tercatat pada awal dan akhir periode yang memperlihatkan penambahan dan pelepasan;
- (5) Nilai aktiva tetap yang diasuransikan, nilai pertanggungan dan risiko yang ditutup;
- (6) Pendapatan manajemen atas kecukupan jumlah pertanggungan asuransi;
- (7) Untuk setiap kejadian luar biasa, harus diungkapkan :
  - (a) Jenis aktiva yang mengalami kerusakan dan penyebab kerusakannya;
  - (b) Nilai buku aktiva tersebut;
  - (c) Jumlah klaim yang disetujui;
  - (d) Kerugian yang timbul dari nilai pertanggungan yang tidak ditutup oleh asuransi.
- (8) Jika dilakukan penilaian kembali pada periode yang disajikan, harus diungkapkan :
  - (a) Dasar hukum yang digunakan untuk menilai kembali aktiva;
  - (b) Tanggal efektif penilaian kembali;
  - (c) Nama penilai independen;
  - (d) Dasar yang dipergunakan untuk menentukan nilai revaluasi;
  - (e) Nilai tercatat setiap jenis aktiva tetap;
  - (f) Selisih penilaian kembali setiap jenis aktiva tetap.
- (9) Pengungkapan menurut jenis aktiva tetap yang mengalami perubahan estimasi masa guna dan/atau metode depresiasi.
- (10) Aktiva tetap yang dijamin dan nama pihak yang menerima

jaminan.

- (11) Penurunan nilai aktiva tetap :
- (a) Kondisi atau peristiwa yang menyebabkan terjadinya penurunan nilai atau pemulihan penurunan nilai;
  - (b) Rugi penurunan nilai yang diakui selama periode berjalan dan komponen Laporan Laba Rugi dimana kerugian tersebut dilaporkan. Pengungkapan dilakukan untuk setiap jenis aktiva tetap;
  - (c) Pemulihan kerugian penurunan nilai yang diakui selama periode berjalan dan komponen Laporan Laba Rugi dimana kerugian tersebut dilaporkan. Pengungkapan dilakukan untuk setiap jenis aktiva tetap.
- (12) Pengungkapan nilai buku, hasil penjualan bersih, keuntungan (kerugian) dari aktiva tetap yang dijual.
- (13) Status kepemilikan aktiva tetap yang dikuasai perusahaan, baik yang sedang dalam proses balik nama maupun yang masih atas nama pihak lain.

**b) Aktiva Sewa Guna Usaha**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- (1) Rincian aktiva sewa guna usaha berdasarkan nilai tunai seluruh pembayaran sewa guna usaha selama masa sewa ditambah nilai sisa (harga opsi) yang harus dibayar pada akhir masa sewa guna usaha. Di samping itu dijelaskan mengenai akumulasi penyusutan masing-masing kelompok aktiva sewa guna usaha dan jumlah beban penyusutan pada periode berjalan;
- (2) Rekonsiliasi jumlah tercatat pada awal dan akhir periode yang memperlihatkan penambahan dan pengurangan.

**c) Aktiva dalam Penyelesaian**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- (1) Rincian aktiva yang sedang dalam penyelesaian;
- (2) Rekonsiliasi jumlah tercatat pada awal dan akhir periode yang memperlihatkan penambahan dan pengurangan pelepasan;
- (3) Persentase jumlah tercatat terhadap nilai kontrak;
- (4) Estimasi saat penyelesaian proyek;
- (5) Hambatan kelanjutan penyelesaian proyek, jika ada;
- (6) Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada periode pelaporan.

**12) Aktiva Tidak Berwujud**

Yang harus diungkapkan :

- a) Masa manfaat atau tingkat amortisasi yang digunakan;  
Apabila perusahaan mengamortisasi aktiva tidak berwujud lebih dari 20 tahun maka harus diungkapkan alasan dan faktor-faktor penting dalam penentuan penentuan masa manfaat aktiva tidak berwujud;
- b) Metode amortisasi yang digunakan;
- c) Nilai tercatat bruto dan akumulasi amortisasi (yang digabungkan dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;
- d) Unsur pada laporan keuangan yang di dalamnya terdapat amortisasi aktiva tidak berwujud;
- e) Rekonsiliasi nilai tercatat pada awal dan akhir periode dengan menunjukkan:

- (1) Penambahan aktiva tidak berwujud yang terjadi, dengan mengungkapkan secara terpisah penambahan yang berasal dari pengembangan di dalam perusahaan dan dari penggabungan usaha;
  - (2) Penghentian dan pelepasan aktiva tidak berwujud;
  - (3) Rugi penurunan nilai, jika ada yang diakui pada laporan laba rugi periode berjalan;
  - (4) Rugi penurunan nilai yang dibalik pada laporan laba rugi periode berjalan, jika ada;
  - (5) Amortisasi yang diakui selama periode berjalan;
  - (6) Perubahan lainnya dalam nilai tercatat selama periode berjalan.
- f) Penjelasan nilai tercatat dan periode amortisasi yang tersisa dari setiap aktiva tidak berwujud yang material bagi laporan keuangan secara keseluruhan.
  - g) Keberadaan dan nilai tercatat aktiva tidak berwujud yang hak penggunaannya dibatasi dan nilai tercatat aktiva tak berwujud yang ditentukan sebagai jaminan atas hutang.
  - h) Jumlah komitmen untuk memperoleh aktiva tidak berwujud.
  - i) Jumlah keseluruhan pengeluaran riset dan pengembangan yang diakui sebagai beban periode berjalan.

### **13) Aktiva Lain-lain**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Rincian akun aktiva lain-lain yaitu aktiva tetap yang tidak digunakan, biaya praoperasi, uang muka investasi dan uang muka pembelian aktiva tetap, dan sebagainya;
- b) Uraian mengenai sifat masing-masing akun;
- c) Jumlah amortisasi untuk beban ditangguhkan;
- d) Alasan perubahan klasifikasi aktiva yang sebelumnya tidak termasuk dalam aktiva lain-lain;
- e) Setiap jenis aktiva tetap yang sudah tidak dapat digunakan secara aktif dan dipegang untuk tujuan dijual (*scrapped*), nilai bukunya, nilai realisasi bersih.

### **14) Hutang Bank**

Yang harus diungkapkan antara lain :

- a) Rincian hutang berdasarkan nama bank, jenis mata uang serta nilainya;
- b) Kisaran tingkat bunga dan saat jatuh tempo;
- c) Rincian hutang dalam mata uang asing;
- d) Penjelasan tentang fasilitas pinjaman yang diperoleh, termasuk jumlah dan tujuan perolehannya;
- e) Penjelasan mengenai kondisi hutang (misalnya kondisi *default*);
- f) Jaminan yang diberikan;
- g) Persyaratan lain yang penting, seperti adanya pembatasan pembagian dividen, pembatasan rasio tertentu, dan atau pembatasan perolehan hutang baru, termasuk restrukturisasi hutang.

### **15) Hutang Obligasi**

Yang harus diungkapkan, antara lain :

- a) Rincian mengenai jenis, nilai nominal serta jenis mata uang, nilai tercatat dalam rupiah dan mata uang asing, tanggal jatuh tempo, jadwal pembayaran bunga, dan tingkat bunga, serta tempat pencatatan;
- b) Peringkat (*rating*) dan nama pemeringkat (*rating agency*), jika ada;
- c) Nama wali amanat dan keterkaitan usaha dengan perusahaan;
- d) Jaminan serta pembentukan dana untuk pelunasan hutang pokok obligasi dengan menunjuk akun-akun yang berhubungan;

- e) Persyaratan lain yang penting, seperti adanya pembatasan pembagian dividen, pembatasan rasio tertentu, dan atau pembatasan perolehan hutang baru;
- f) Kejadian penting lainnya termasuk kepatuhan perusahaan dalam memenuhi persyaratan-persyaratan.

#### **16) Hutang Sewa Guna Usaha**

Yang harus diungkapkan, antara lain :

- a) Rincian perusahaan sewa guna usaha (*lessor*), jenis aktiva yang disewagunausahakan, dan nilainya;
- b) Jumlah angsuran sewa guna usaha tahunan, paling tidak untuk 2 (dua) tahun berikutnya, bagian bunga, dan nilai tunainya;
- c) Jaminan yang diberikan sehubungan dengan sewa guna usaha;
- d) Keuntungan atau kerugian yang ditanggungkan beserta amortisasinya sehubungan dengan transaksi Penjualan dan Penyewaan Kembali (*sale and leaseback*);
- e) Ikatan-ikatan penting yang dipersyaratkan dalam perjanjian sewa guna lainnya (*major covenants*), termasuk jaminan lain yang diberikan.

#### **17) Wesel Bayar**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Rincian jenis, nilai nominal, nilai tercatat dalam rupiah dan mata uang asing, dan nilai tercatat dalam rupiah dan mata uang asing, tanggal jatuh tempo, dan tingkat bunga;
- b) Penjelasan tentang jaminan dan persyaratan lain;
- c) penjelasan mengenai kondisi wesel bayar, misalnya kondisi *default*.

#### **18) Hutang Usaha**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Pemisahan antara hutang usaha pada pihak ketiga dan pihak yang memiliki hubungan istimewa;
- b) Rincian berdasar jenis mata uang dan nilainya;
- c) Sifat dari transaksi (contoh pembelian bahan baku);
- d) Jaminan yang diberikan oleh perusahaan dengan menunjukkan akun-akun yang berhubungan.

#### **19) Hutang Pajak**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Jenis dan jumlahnya.
- b) Informasi mengenai ketetapan pajak

#### **20) Beban Masih Harus Dibayar**

Yang harus diungkapkan antara lain jenis dan jumlah biaya dari unsur utama beban yang belum jatuh tempo.

#### **21) Pendapatan Diterima Dimuka**

Yang harus diungkapkan antara lain jenis dan jumlah pendapatan diterima dimuka yang belum diberikan manfaatnya

#### **22) Hutang Hubungan Istimewa**

Yang harus diungkapkan antara lain rincian jenis dan jumlah termasuk jenis mata uang, nama pihak yang memiliki hubungan istimewa, dan jumlah hutang.

### **23) Keuntungan Tanggahan Aktiva Dijual dan Sewa guna usaha Kembali**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Rincian keuntungan atau kerugian yang ditangguhkan berdasarkan jenis aktiva;
- b) Periode amortisasi keuntungan (kerugian);
- c) Rekonsiliasi jumlah tercatat pada awal dan akhir periode yang memperlihatkan penambahan dan pengurangan (amortisasi) tahun berjalan.

### **24) Hutang Subordinasi**

Yang harus diungkapkan antara lain nama kreditur, dan sifat ikatannya, jenis valuta, jangka waktu dan kisaran tingkat bunganya.

### **25) Obligasi Konversi**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Rincian mengenai jenis, nilai nominal, nilai tercatat dalam rupiah dan mata uang asing, tanggal jatuh tempo, jadwal pembayaran bunga, dan tingkat bunga, serta tempat pencatatan;
- b) Periode konversi dan persyaratan konversi, antara lain meliputi rasio konversi, harga pelaksanaan, hak konversi sebelum jatuh tempo serta persyaratannya, dan penalti;
- c) Efek dilusi jika seluruh obligasi dikonversikan;
- d) Jumlah obligasi yang telah dikonversikan dan efek dilusinya. (ditinjau ulang);
- e) Peringkat (*rating*) dan nama pemeringkat (*rating agency*), jika ada;
- f) Nama wali amanat dan keterkaitan perusahaan dengan wali amanat tersebut;
- g) Jaminan serta pembentukan dana untuk pelunasan hutang pokok obligasi dengan menunjuk akun-akun yang berhubungan;
- h) Kejadian penting lainnya termasuk kepatuhan perusahaan dalam memenuhi persyaratan-persyaratan *debt covenant*;
- i) Dalam hal perusahaan menerbitkan obligasi konversi tanpa melalui penawaran umum juga harus diungkapkan tujuan penerbitan dan nama pembeli;
- j) Persyaratan lain yang penting, seperti adanya pembatasan pembagian dividen, pembatasan rasio tertentu, dan atau pembatasan perolehan hutang baru.

### **26) Program Pensiun**

- a) Hal-hal yang diungkapkan apabila perusahaan menyelenggarakan program pensiun iuran pasti, antara lain:
  - (1) Gambaran umum tentang program pensiun, persentase iuran yang menjadi kontribusi perusahaan, manfaat, karyawan yang ikut menjadi peserta program pensiun, pengelolanya dan lain-lain;
  - (2) Jumlah beban (iuran) pensiun dan iuran pensiun yang masih harus dibayar;
  - (3) Hal-hal penting lainnya yang berhubungan dengan program pensiun yang dapat mempengaruhi daya banding laporan keuangan periode berjalan dan periode sebelumnya;
- b) Hal-hal yang diungkapkan apabila perusahaan menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti, antara lain:
  - (1) Gambaran umum tentang program pensiun, manfaat, karyawan yang ikut menjadi peserta program pensiun, dan pengelolanya;
  - (2) Kebijakan pendanaan;

- (3) Rincian beban pensiun yang terdiri dari beban jasa kini, amortisasi beban jasa lalu, amortisasi koreksi dan bunga atas beban pensiun yang masih harus dibayar, jangka waktu amortisasi beban jasa lalu;
- (4) Rekonsiliasi beban pensiun yang masih harus dibayar (dibayar dimuka);
- (5) Asumsi dan metode aktuarial yang digunakan aktuaris, nilai wajar aktiva bersih dana pensiun dan selisih lebih (kurang) antara kewajiban aktuarial dan nilai wajar aktiva bersih;
- (6) Bila dilakukan perubahan metode aktuarial, alasan perubahan, jumlah penyesuaian perubahan terhadap laporan keuangan periode berjalan, dan jumlah penyesuaian yang berhubungan dengan masa sebelum periode penyajian;
- (7) Tanggal penilaian aktuarial terakhir, nama aktuaris, dan frekuensi penilaian dilakukan;
- (8) Hal-hal penting lain yang berhubungan dengan manfaat pensiun, termasuk dampak pembubaran, pengurangan peserta yang dapat mempengaruhi daya banding laporan keuangan.

## 27) Modal Saham

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Uraian jenis-jenis saham perusahaan.
- b) Perubahan yang terjadi pada modal saham, yang menjelaskan:
  - (1) Keputusan yang berhubungan dengan perubahan modal saham tersebut, misalnya; pengesahan Menteri Kehakiman, keputusan RUPS.
  - (2) Sumber peningkatan modal saham antara lain dari kapitalisasi agio saham atau saldo laba, modal sumbangan dan tambahan modal disetor lainnya, selisih penilaian kembali aktiva, penerbitan saham baru dari Penawaran Umum atau Penawaran Umum Terbatas dengan atau tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (*right issue* dan *private placement*), pelaksanaan waran, konversi obligasi dan sebagainya.
  - (3) Tujuan perubahan modal saham, antara lain dalam rangka ekspansi atau pelunasan hutang.
- c) Pihak-pihak yang memiliki saham, yaitu :
  - (1) Nama pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih.
  - (2) Direktur dan Komisaris yang memiliki saham.
  - (3) Pemegang saham lainnya.Diungkapkan jumlah saham, persentase kepemilikan dan jumlah nilai nominal untuk masing-masing pemegang saham tersebut.
- d) Dalam hal hanya sebagian saham perusahaan yang dicatat di bursa efek, agar disebutkan jumlah saham, untuk saham yang tercatat serta yang tidak dicatatkan pada bursa efek.

## 28) Tambahan Modal Disetor

Yang harus diungkapkan :

- a) Agio Saham: diuraikan sumber agio saham selama periode yang disajikan;
- b) Biaya emisi efek ekuitas: dirinci berdasarkan penerbitan efek ekuitas;
- c) Modal Sumbangan: dirinci jenis aktiva dan jumlah;
- d) Selisih Kurs atas Modal Disetor: dijelaskan sifat dan asal akun ini ;
- e) Modal Disetor Lainnya : dijelaskan sifat dan asal akun ini. Untuk waran agar disajikan secara terpisah nilai waran yang belum dan yang tidak dilaksanakan.

### **29) Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Beda nilai tukar bersih yang diklasifikasikan dalam kelompok ekuitas sebagai suatu unsur yang terpisah;
- b) Rekonsiliasi beda nilai tukar tersebut pada awal dan akhir periode;
- c) Alasan untuk menggunakan mata uang yang berbeda jika mata uang pelaporan berbeda dengan mata uang negara tempat perusahaan berdomisili;
- d) Alasan untuk setiap perubahan dalam mata uang pelaporan;
- e) Jika terdapat suatu perubahan dalam klasifikasi suatu kegiatan usaha luar negeri yang signifikan, perusahaan harus mengungkapkan:
  - (1) sifat perubahan dalam klasifikasi;
  - (2) alasan perubahan;
  - (3) dampak perubahan atas klasifikasi modal pemegang saham; dan
  - (4) dampak pada laba atau rugi bersih untuk setiap periode sebelumnya jika perubahan klasifikasi terjadi pada periode sebelumnya yang paling awal.

### **30) Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Perusahaan Asosiasi**

Yang harus diungkapkan adalah :

- a) Transaksi yang menimbulkan selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan asosiasi;
- b) Jumlah selisih transaksi perubahan ekuitas yang menjadi bagian perusahaan setelah memperhitungkan dampak pajaknya;
- c) Jumlah yang direalisasi ke laba rugi atas pelepasan investasi.

### **31) Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Dasar yang digunakan untuk menilai kembali aktiva;
- b) Tanggal efektif penilaian kembali;
- c) Nama penilai independen;
- d) Hakekat setiap petunjuk yang digunakan untuk menentukan biaya pengganti;
- e) Jumlah tercatat setiap jenis aktiva tetap;
- f) Surplus penilaian kembali aktiva tetap.

### **32) Saldo Laba**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Penjatahan (apropriasi) dan pemisahan saldo laba, menjelaskan jenis penjatahan dan pemisahan, tujuan penjatahan dan pemisahan saldo laba, serta jumlahnya. Perubahan akun-akun penjatahan atau pemisahan saldo laba, harus pula diungkapkan;
- b) Peraturan, perikatan, batasan dan jumlah batasan di sekitar saldo laba, harus diungkapkan. Misalnya, selama perjanjian kredit berlangsung, perusahaan tidak diizinkan membagi saldo laba tanpa seizin kreditur.
- c) Perubahan saldo laba karena penggabungan usaha dengan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interests*);
- d) Koreksi masa lalu, baik bruto maupun neto setelah pajak dengan penjelasan bentuk kesalahan laporan keuangan terdahulu, dampak koreksi terhadap laba usaha, laba bersih dan nilai saham per lembar;
- e) Tunggakan dividen, baik jumlah maupun tunggakan per lembar saham.
- f) Dividen saham dan pecah-saham (*stock split*), pengungkapan jumlah yang dikapitalisasi dan penyajian ulang laba per saham (EPS) agar laporan

keuangan berdaya banding Alasan dan jumlah penyesuaian periode yang lalu, jika ada;

- g) Perubahan saldo laba pada periode bersangkutan dan persetujuan RUPS yang terkait, misalnya jumlah dividen yang dibayarkan, saldo laba yang ditentukan penggunaannya, dan lain-lain.

### 33) Modal Saham Diperoleh Kembali

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Tanggal RUPS yang menyetujui perolehan kembali saham;
- b) Jumlah saham yang disetujui untuk diperoleh kembali;
- c) Tanggal, jumlah, dan harga realisasi saham diperoleh kembali;
- d) Metode pencatatan atas modal saham diperoleh kembali.

### 34) Waran

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Jenis waran (waran pisah, waran lekat dan waran bebas);
- b) Dasar penentuan nilai wajar waran;
- c) Nilai waran yang belum dilaksanakan dan nilai waran yang tidak dilaksanakan (kadaluarsa);
- d) Jumlah waran yang diterbitkan dan beredar serta dampak dilusinya (*dillution effect*);
- e) Ikatan-ikatan yang terkait dengan penerbitan waran.

### 35) Kompensasi Berbasis Saham

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Penjelasan mengenai program kompensasi, termasuk persyaratan umum program kompensasi seperti:
  - (1) Persyaratan pemberian hak kompensasi.
  - (2) Periode maksimum opsi.
  - (3) Jumlah saham yang ditetapkan untuk opsi atau instrumen ekuitas lainnya.
- b) Jumlah dan rata-rata tertimbang harga eksekusi opsi dan instrumen ekuitas selain opsi seperti saham tanpa hak;
- c) Rata-rata tertimbang nilai wajar opsi dan instrumen ekuitas selain opsi pada tanggal pemberian kompensasi yang diberikan dalam suatu periode;
- d) Penjelasan mengenai metode dan asumsi signifikan yang digunakan dalam suatu periode untuk mengestimasi nilai wajar opsi;
- e) Perubahan persyaratan signifikan dari program kompensasi yang sedang berjalan;
- f) Rentang harga eksekusi, juga rata-rata tertimbang harga eksekusi, dan rata-rata tertimbang sisa periode opsi;
- g) Jumlah beban kompensasi yang diakui untuk program kompensasi berbasis saham untuk periode berjalan;
- h) Efek dilusi (*dillution effect*).

### 36) Pendapatan Usaha

Yang harus diungkapkan, antara lain :

- a) Rincian pendapatan yang berasal dari penjualan unit Real Estate;
- b) Rincian pendapatan jasa;
- c) Rincian pendapatan dan penjualan yang merupakan hasil transaksi dengan pihak yang memiliki hubungan istimewa, yang perlu dijelaskan yaitu:
  - (1) Nama pihak yang memiliki hubungan istimewa.
  - (2) Persentase pendapatan tersebut terhadap total penjualan.
  - (3) Sifat.

- (4) Persyaratan.
- d) Penjualan bersih kepada pihak ketiga, beserta prosentase terhadap penjualan tersebut;
- e) Apabila transaksi penjualan Real Estate tidak memenuhi kriteria pengakuan penjualan maka pengungkapan mencakup:
  - (1) Sifat transaksi;
  - (2) Jumlah kontrak yang tidak diakui sebagai penjualan dan piutang pembeli yang tidak diakui.

### 37) Beban Pokok Penjualan

Yang harus diungkapkan, antara lain:

- a) Rincian beban pokok penjualan unit Real Estate;
- b) Rincian beban pokok pendapatan jasa;
- c) Beban Pokok Produksi yang dirinci:
  - (1) Biaya bahan baku.
  - (2) Biaya tenaga kerja.
  - (3) Biaya *overhead*.
  - (4) Ditambah saldo awal dan dikurangi saldo akhir barang jadi.
- d) Nama pihak penjual dan nilai pembelian yang melebihi 10% dari pendapatan.

### 38) Beban Usaha

Yang harus diungkapkan antara lain:

Rincian beban dengan menggunakan klasifikasi yang didasarkan pada fungsi beban:

- a) Beban Penjualan
- b) Beban Umum dan Administrasi yang setidaknya-tidaknya merinci:
  - (1) Beban gaji dan tunjangan
  - (2) Beban penyusutan dan amortisasi,

### 39) Pendapatan (Beban) Lainnya

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Jenis dan jumlahnya;
- b) Rincian beban keuangan sebagai berikut :
  - (1) Bunga;
  - (2) Selisih kurs bersih atas penanaman dan pinjaman dalam valuta asing (sepanjang selisih kurs bersih tersebut merupakan penyesuaian terhadap biaya bunga) atau amortisasi premi kontrak valuta berjangka yang bertujuan untuk lindung nilai dana yang dipinjam dalam valuta asing;
  - (3) Keuntungan (kerugian) dari transaksi derivatif yang bertujuan untuk lindung nilai;
  - (4) Amortisasi biaya perolehan pinjaman, seperti biaya konsultan, ahli hukum, biaya provisi, *commitment fees* dan sebagainya;
  - (5) Dikurangi beban keuangan yang dikapitalisasi;
  - (6) Jumlah beban keuangan yang dibebankan pada periode berjalan;
  - (7) Ditambah (dikurangi) kerugian (keuntungan) transaksi derivatif yang tidak bertujuan untuk lindung nilai (*hedging*);
  - (8) Jumlah beban keuangan dan rugi transaksi derivatif yang dibebankan pada periode yg sedang berjalan;
  - (9) Jika terjadi devaluasi atau apresiasi, maka disajikan rincian perhitungan keuntungan atau kerugian selisih kurs, demikian juga kebijakan pembebanan yang dilakukan;
  - (10) Pos-pos lain yang sifat, jumlah atau kejadiannya akan menjelaskan transaksi signifikan yang dilakukan perusahaan, misalnya:

keuntungan/kerugian dari penjualan aktiva tetap, keuntungan klaim asuransi;

- c) Untuk laba/rugi penjualan surat berharga, yang harus diungkapkan adalah:  
Rincian untuk setiap jenis klasifikasi investasi efek hutang dan ekuitas:
- (1) Kelompok efek yang tersedia untuk dijual:
    - (a) Penerimaan dari penjualan efek.
    - (b) Laba atau rugi yang direalisasikan.
    - (c) Rugi akibat penurunan permanen nilai efek.
  - (2) Kelompok efek yang dimiliki untuk tujuan diperdagangkan, yaitu laba atau rugi pemilikan efek baik yang telah maupun yang belum direalisasikan;
  - (3) Kelompok efek yang dimiliki hingga jatuh tempo :
    - (a) Laba atau rugi penjualan efek baik yang telah maupun yang belum direalisasikan.
    - (b) Rugi akibat penurunan permanen nilai efek.

#### **40) Pajak Penghasilan**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Unsur-unsur beban (penghasilan) pajak yang terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan;
- b) Rekonsiliasi antara beban (penghasilan) pajak dengan hasil perkalian laba akuntansi dengan tarif yang berlaku dengan mengungkapkan dasar penghitungan tarif pajak yang berlaku;
- c) Rekonsiliasi fiskal dan perhitungan beban pajak kini, dengan cara sebagai berikut :
  - (1) Laba sebelum pajak menurut akuntansi;
  - (2) Ditambah/dikurangi : beda tetap (dirinci);
  - (3) Laba kena pajak menurut akuntansi;
  - (4) Ditambah/dikurangi beda temporer (dirinci);
  - (5) Laba Kena Pajak/ rugi fiskal (sesuai SPT);
  - (6) Penghitungan Beban/Hutang Pajak Kini dengan menerapkan tarif pajak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan pajak yang berlaku.
- d) Pernyataan bahwa Laba Kena Pajak (LKP) hasil rekonsiliasi telah sesuai dengan SPT;
- e) Untuk setiap kelompok perbedaan temporer dan setiap kelompok rugi yang dapat dikompensasi ke tahun berikut :
  - (1) Rincian aktiva dan kewajiban pajak tangguhan yang disajikan pada neraca untuk setiap periode penyajian;
  - (2) Jumlah beban (penghasilan) pajak tangguhan yang diakui pada laporan laba rugi apabila jumlah tersebut tidak terlihat dari jumlah aktiva atau kewajiban pajak tangguhan yang diakui pada neraca.
- f) Jumlah (dan batas waktu penggunaan, jika ada) perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan sisa rugi yang dapat dikompensasi ke periode berikut, serta jumlah yang tidak diakui sebagai aktiva pajak tangguhan;
- g) Rincian aktiva pajak tangguhan dan sifat bukti yang mendukung pengakuannya, jika.
  - (1) Penggunaan aktiva pajak tangguhan tergantung pada apakah laba fiskal yang dapat dihasilkan pada periode mendatang melebihi laba dari realisasi perbedaan temporer kena pajak yang telah ada; dan
  - (2) Perusahaan telah menderita kerugian pada periode berjalan atau periode sebelumnya.
- h) Pernyataan manajemen bahwa aktiva pajak tangguhan dapat dipulihkan;
- i) Beban pajak yang berasal dari :
  - (1) Keuntungan (kerugian) atas penghentian operasi; dan

- (2) Laba (rugi) dari aktivitas normal operasi yang tidak dilanjutkan untuk periode pelaporan, bersama dengan jumlah periode akuntansi sebelumnya yang disajikan pada laporan keuangan.
- j) Beban (penghasilan) pajak yang berasal dari pos-pos luar biasa yang diakui pada periode berjalan;
  - k) Penjelasan mengenai tarif pajak yang berlaku dan perbandingan dengan tarif pajak yang berlaku pada periode sebelumnya (apabila terjadi perubahan tarif pajak sesuai peraturan yang berlaku);
  - l) Jumlah pajak kini dan pajak tangguhan yang langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

#### **41) Pos Luar Biasa**

Yang harus diungkapkan adalah sifat dan jumlah dari setiap unsur pos luar biasa, nilai pajak penghasilan terkait, dan nilai bersihnya.

#### **42) Laba (Rugi) Per Saham**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Jumlah laba (rugi) yang digunakan sebagai pembilang dalam penghitungan laba (rugi) per saham dasar dan dilusian dan rekonsiliasi angka-angka tersebut ke laba bersih;
- b) jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang digunakan sebagai penyebut dalam penghitungan laba (rugi) per saham dasar, dilusian, dan perhitungan per Sertifikat Penitipan Efek (SPE), serta rekonsiliasi antara jumlah penyebut dalam penghitungan laba (rugi) per saham dasar dan dilusian.

#### **43) Transaksi Hubungan Istimewa**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Rincian jumlah dan proporsi (persentase) saldo aktiva, kewajiban, penjualan atau pendapatan dan beban;
- b) Apabila jumlah dari setiap jenis transaksi atau saldo untuk masing-masing kategori tersebut dengan pihak tertentu melebihi Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), maka jumlah tersebut harus disajikan secara terpisah dan nama serta hubungan pihak tersebut wajib diungkapkan;
- c) Penjelasan transaksi yang tidak berhubungan dengan kegiatan usaha utama (non operasi) dan jumlah hutang/piutang sehubungan dengan transaksi tersebut;
- d) Sifat hubungan, jenis, dan unsur transaksi hubungan istimewa;
- e) Kebijakan harga dan syarat transaksi, serta pernyataan apakah penerapan kebijakan harga dan syarat tersebut sama dengan kebijakan harga dan syarat untuk transaksi dengan pihak ketiga.

#### **44) Aktiva dan Kewajiban dalam Valuta Asing**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Rncian aktiva dalam valuta asing dan ekuivalen dalam rupiah;
- b) Rncian kewajiban dalam valuta asing dan ekuivalen dalam rupiah;
- c) Posisi neto dari butir a) dan b);
- d) Rincian kontrak valuta asing berjangka dan ekivalen dalam rupiah;
- e) Kebijakan manajemen risiko mata uang asing;
- f) Alasan untuk tidak melakukan lindung nilai.

#### **45) Kerjasama Operasi**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Hal-hal pokok dalam perjanjian KSO terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban dari masing-masing partisipan KSO;
- b) Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;

- c) Lokasi aktiva KSO dan jangka waktu pengelolaan ;
- d) Perhitungan atau penentuan hak bagi pendapatan/hasil KSO ;
- e) Perhitungan beban atau penghasilan KSO yang timbul dari pembayaran bagi pendapatan/hasil ;
- f) Ketentuan tentang perubahan perjanjian KSO;
- g) Perubahan kontrak kerja sama operasi, bila ada;
- h) Penghapusbukuan utang-piutang kerjasama operasi, bila ada.

#### 46) Perikatan dan Kontinjensi

##### a) Perikatan

Yang harus diungkapkan antara lain:

- (1) Jenis dan sifat perikatan, yang meliputi namun tidak terbatas pada:
  - (a) Perjanjian sewa, keagenan dan distribusi, bantuan manajemen, teknis, royalti dan lisensi :
    - i. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
    - ii. Periode berlakunya perikatan;
    - iii. Dasar penentuan kompensasi dan denda;
    - iv. Jumlah beban atau pendapatan pada periode pelaporan;
    - v. Pembatasan-pembatasan lainnya.
  - (b) Kontrak/perjanjian yang memerlukan penggunaan dana di masa yang akan datang, seperti: pembangunan gedung, perjanjian pembelian, ikatan untuk investasi, dan sebagainya:
    - i. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
    - ii. Periode berlakunya perikatan;
    - iii. Nilai keseluruhan, mata uang, dan bagian yang telah direalisasi;
    - iv. Sanksi-sanksi.
  - (c) Pendapat manajemen tentang kelangsungan perikatan.
- (2) Pemberian jaminan/garansi,
  - (a) Pihak-pihak yang dijamin dan yang menerima jaminan, yang dipisahkan antara pihak yang mempunyai hubungan istimewa dan pihak ketiga untuk pihak yang dijamin,
  - (b) Latar belakang dikeluarkannya jaminan,
  - (c) Periode berlakunya jaminan,
  - (d) Nilai jaminan.
- (3) Fasilitas kredit yang belum digunakan, contoh fasilitas L/C, *Bank Overdraft*.
- (4) Lain-lainnya  
Uraian mengenai sifat, jenis, jumlah, dan batasan-batasannya.

##### b) Kontinjensi

Yang harus diungkapkan untuk kerugian kontinjensi yang tidak diakui melalui suatu pembebanan dan keuntungan kontinjensi adalah :

- (1) Jenis dan sifat kontinjensi;
- (2) Estimasi mengenai dampak keuangan atau pernyataan bahwa estimasi semacam itu tidak dapat dibuat;
- (3) Faktor ketidakpastian yang dapat mempengaruhi hasil akhir di masa depan, misal : tuntutan atau gugatan hukum yang masih berada dalam proses;
- (4) Perkara/sengketa hokum:
  - (a) Pihak-pihak yang terkait;
  - (b) Jumlah yang diperkarakan, (berdasarkan pendapat pihak yang kompeten);
  - (c) Latar belakang, isi dan status perkara dan pendapat hukum (*legal*

*opinion*).

- (5) Peraturan pemerintah yang mengikat perusahaan seperti: masalah lingkungan hidup serta uraian singkat tentang peraturan dan dampaknya terhadap perusahaan;
- (6) Kemungkinan kewajiban pajak tambahan
  - (a) Jenis ketetapan/tagihan pajak, jenis pajak, tahun pajak serta jumlah pokok dan denda/bunganya;
  - (b) Sikap perusahaan terhadap ketetapan/tagihan pajak (keberatan, banding).

#### **47) Restrukturisasi Hutang Bermasalah**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Penjelasan tentang pokok-pokok perubahan persyaratan dan penyelesaian hutang;
- b) Jumlah keuntungan atas restrukturisasi hutang dan dampak pajak penghasilan yang terkait;
- c) Jumlah keuntungan atau kerugian bersih atas pengalihan aset yang diakui selama periode tersebut;
- d) Jumlah hutang kontinjen yang dimasukkan dalam nilai tercatat hutang yang telah direstrukturisasi.

#### **48) Informasi Segmen Usaha**

Yang harus diungkapkan adalah:

- a) Gambaran aktivitas masing-masing segmen industri dan wilayah geografis yang dilaporkan. Untuk menentukan apakah suatu segmen harus dilaporkan tersendiri, digunakan kriteria materialitas 10% dari pendapatan, laba usaha atau aktiva. Selain itu juga digunakan kriteria 75% dari pendapatan segmen untuk pengujian apakah diperlukan penambahan pengungkapan bagi segmen yang sebelumnya tidak memenuhi kriteria materialitas 10% di atas;
- b) Untuk setiap segmen industri atau geografis yang dilaporkan, dalam bentuk primer, meliputi:
  - (1) Pendapatan segmen;
  - (2) Hasil segmen;
  - (3) Jumlah keseluruhan nilai tercatat aktiva segmen;
  - (4) Jumlah keseluruhan kewajiban segmen;
  - (5) Jumlah biaya keseluruhan untuk memperoleh aktiva segmen yang dapat digunakan selama lebih dari 1 (satu) periode;
  - (6) Jumlah keseluruhan beban depresiasi dan amortisasi aktiva segmen;
  - (7) Karakteristik dan jumlah unsur pendapatan serta ukuran, karakteristik, dan kejadian beban segmen yang relevan;
  - (8) Jumlah keseluruhan beban non kas yang signifikan;
  - (9) Arus kas segmen ;
  - (10) Jumlah bagian laba (rugi) bersih pada perusahaan asosiasi atau investasi lain yang dilaporkan berdasarkan metode ekuitas;
  - (11) Jumlah agregat investasi pada perusahaan asosiasi dan patungan.
- c) Untuk setiap yang dilaporkan dalam bentuk sekunder, yang meliputi:
  - (1) Bila bentuk primer adalah segmen usaha, maka yang diungkapkan adalah :
    - (a) Pendapatan segmen dari pelanggan eksternal menurut wilayah geografis pelanggan;
    - (b) Jumlah nilai tercatat aktiva segmen menurut lokasi geografis aktiva;
    - (c) Jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh aktiva berwujud dan tidak berwujud yang masa penggunaannya lebih dari 1 (satu) periode menurut lokasi geografis aktiva.
  - (2) Bila bentuk primer adalah segmen geografis yang diungkapkan adalah :

- (a) Pendapatan segmen dari pelanggan eksternal;
  - (b) Jumlah nilai tercatat aktiva segmen usaha;
  - (c) Jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh aktiva berwujud dan tidak berwujud yang masa penggunaannya lebih dari 1 (satu) periode.
- (3) Bila bentuk primer adalah segmen geografis berdasarkan lokasi aktiva yang berbeda dengan lokasi pelanggan, yang harus diungkapkan adalah pendapatan penjualan kepada pelanggan eksternal untuk setiap segmen geografis berdasarkan lokasi pelanggan.
- (4) Bila bentuk primer adalah segmen geografis berdasarkan lokasi pelanggan yang berbeda dengan lokasi aktiva, yang harus diungkapkan adalah :
- (a) Jumlah nilai tercatat aktiva segmen;
  - (b) Jumlah biaya yang dikeluarkan selama 1 (satu) periode untuk memperoleh aktiva segmen berupa aktiva berwujud dan tidak berwujud dengan masa penggunaan lebih dari 1 (satu) periode.
- Untuk setiap segmen geografis berdasarkan lokasi aktiva
- d) Perubahan dalam penentuan segmen dan perubahan dalam kebijakan akuntansi yang digunakan dalam pelaporan informasi segmen, yaitu:
- (1) Penjelasan karakteristik perubahan;
  - (2) Alasan perubahan;
  - (3) Fakta bahwa informasi komparatif telah disajikan kembali atau tidak praktis dilakukan;
  - (4) Dampak keuangan perubahan tersebut.
- e) Apabila terjadi penghentian atau penjualan suatu segmen usaha, harus diungkap:
- (1) Penjelasan mengenai operasi dalam penghentian;
  - (2) Segmen usaha atau geografis yang di dalamnya operasi dalam penghentian dilaporkan;
  - (3) Tanggal dan karakteristik peristiwa pengungkapan awal;
  - (4) Tanggal atau periode saat penghentian tersebut diperkirakan akan selesai, apabila tanggal atau periode tersebut diketahui atau dapat ditentukan;
  - (5) Nilai tercatat, pada tanggal neraca, dari jumlah aktiva dan kewajiban yang akan dilepas;
  - (6) Jumlah pendapatan, beban, dan laba atau rugi sebelum pajak dari aktivitas normal serta beban pajak penghasilan yang dapat dikaitkan dengan operasi dalam penghentian;
  - (7) Jumlah arus kas neto yang dapat dikaitkan dengan aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan dari operasi dalam penghentian selama periode pelaporan keuangan tahun berjalan;
  - (8) Bila suatu perusahaan :
    - (a) menjual suatu aktiva atau menyelesaikan kewajiban, maka harus diungkapkan pula informasi berikut :
      - i jumlah keuntungan atau kerugian sebelum pajak, dan
      - ii beban pajak penghasilan atas keuntungan atau kerugian tersebut;atau
    - (b) melakukan perjanjian yang mengikat untuk menjual aktiva atau menyelesaikan kewajiban, maka harus diungkapkan pula harga jual neto atau rentang harga jual neto dari aktiva neto yang telah dimasukkan ke dalam satu atau lebih perjanjian penjualan yang mengikat, perkiraan saat penerimaan arus kas, dan nilai tercatat aktiva neto tersebut.

**49) Rekonsiliasi antara Prinsip Akuntansi yang Berlaku di Indonesia dengan di Negara lain.**

Ketentuan ini khusus bagi perusahaan yang menyajikan rekonsiliasi antara prinsip akuntansi yang berlaku di Indonesia dengan di Amerika Serikat untuk memenuhi kepentingan pihak tertentu.

Yang harus diungkapkan adalah:

- a) Ringkasan perbedaan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dengan di Amerika Serikat.

Perbedaan ini antara lain dapat disebabkan oleh:

- (1) Penilaian kembali aktiva tetap;
- (2) Biaya emisi saham ditangguhkan;
- (3) Rugi kurs untuk aktiva dalam pembangunan.

- b) Rekonsiliasi laba bersih dan ekuitas berdasarkan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia dan di Amerika Serikat;

- c) Kelompok utama neraca dan laporan laba rugi menurut prinsip yang berlaku umum di Amerika Serikat (US GAAP);

- d) Pengungkapan tambahan yang dipersyaratkan US GAAP dan US SEC, antara lain:

- (1) Rekonsiliasi antara taksiran pajak penghasilan yang dilaporkan dan taksiran pajak penghasilan menurut US GAAP.

- (2) Nilai wajar instrumen keuangan.

- (3) Akun-akun penilaian dan yang memenuhi syarat (*valuation and qualifying accounts*), misalnya : penyisihan piutang ragu-ragu, penyisihan penurunan nilai efek, yang meliputi:

- (a) Saldo awal tahun;

- (b) Penambahan;

- (c) Pengurangan;

- (d) Saldo akhir tahun;

- (e) Pernyataan mengenai risiko dan ketidakpastian dalam penyusunan laporan keuangan;

- (f) Nilai wajar instrumen keuangan derivatif;

- (g) Laba komprehensif (perubahan ekuitas yang berasal dari transaksi dengan selain pemilik).

Apabila Emiten atau Perusahaan Publik juga tercatat di bursa negara lain dan harus melakukan pengungkapan tambahan mengikuti ketentuan dan pengungkapan untuk laporan keuangan perusahaan asing yang berlaku di bursa tersebut, maka pengungkapan tersebut harus disajikan dalam laporan keuangan.

**50) Instrumen Derivatif**

Bagi entitas yang memiliki atau menerbitkan instrumen derivative, yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Pengelompokan instrumen derivatif sesuai dengan tujuannya yaitu untuk lindung nilai atau tujuan lainnya (non lindung nilai) seperti spekulasi.

- b) Untuk tiap kontrak instrumen derivatif dalam kelompok klasifikasi lindung nilai dan kelompok non lindung nilai di atas diungkapkan :

- (1) Hakikat dan sifat dari transaksi, berupa transaksi berjangka dalam bentuk valuta, bunga, komoditas atau lain-lain;

- (2) Pihak lawan transaksi (*counterparties*);

- (3) Tanggal jatuh tempo;

- (4) Nilai keseluruhan kontrak dan nilai wajar pada tanggal neraca;

- (5) Beban atau pendapatan pada periode pelaporan;

- (6) Pos aktiva dan atau pasiva yang dilindung nilai;

- (7) Persyaratan penting lainnya.
- c) Hal-hal yang diperlukan untuk memahami tujuan perusahaan melakukan transaksi derivatif dan strategi perusahaan untuk mencapai tujuan tersebut.
- d) Kebijakan manajemen risiko untuk setiap klasifikasi lindung nilai, termasuk penjelasan mengenai aktiva/kewajiban dan jenis transaksi yang dilindungi.
- e) Bagi instrumen yang tidak dimaksudkan sebagai suatu lindung nilai, disebutkan tujuan dari aktivitas derivatif.

#### **51) Perubahan Akuntansi dan Kesalahan Mendasar**

Apabila perusahaan melakukan penyajian kembali laporan keuangan akibat hal-hal berikut, harus diungkapkan :

##### **a) Perubahan Estimasi Akuntansi**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- (1) Hakikat dan alasan perubahan estimasi akuntansi;
- (2) Jumlah perubahan estimasi yang mempengaruhi periode berjalan;
- (3) Pengaruh estimasi terhadap periode mendatang. Jika penghitungan pengaruh terhadap periode mendatang tidak praktis kenyataan tersebut harus diungkapkan.

##### **b) Perubahan Kebijakan Akuntansi**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- (1) Hakikat, alasan dan tujuan perubahan kebijakan akuntansi;
- (2) Jumlah penyesuaian perubahan kebijakan akuntansi terhadap periode berjalan dan periode sebelumnya yang disajikan kembali;
- (3) Jumlah penyesuaian yang berhubungan dengan masa sebelum periode yang tercakup dalam informasi komparatif, dan
- (4) Kenyataan bahwa informasi komparatif telah dinyatakan kembali atau kenyataan bahwa untuk menyajikan kembali informasi komparatif dianggap tidak praktis.

##### **c) Koreksi kesalahan mendasar**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- (1) Hakikat kesalahan mendasar
- (2) Jumlah koreksi untuk setiap periode.
- (3) Jumlah koreksi yang berhubungan dengan periode-periode sebelum periode yang tercakup dalam informasi komparatif; dan
- (4) Kenyataan bahwa informasi komparatif telah dinyatakan kembali atau kenyataan informasi komparatif tidak praktis untuk dinyatakan kembali. Kondisi tidak praktis dimaksud antara lain melakukan jurnal ulang transaksi demi transaksi satu persatu dari awal tahun hingga akhir tahun.

#### **52) Perkembangan Terakhir Standar Akuntansi Keuangan dan Peraturan Lainnya**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Penjelasan mengenai standar akuntansi keuangan dan peraturan baru yang akan diterapkan dan mempengaruhi aktivitas perusahaan.
- b) Estimasi dampak penerapan standar akuntansi keuangan dan peraturan baru tersebut.

#### **53) Peristiwa setelah Tanggal Neraca**

Yang harus diungkapkan antara lain:

- a) Uraian peristiwa misalnya tanggal terjadinya, sifat peristiwa, jumlah moneter yang mempengaruhi akun-akun laporan keuangan.

Peristiwa-peristiwa tersebut antara lain mencakup::

- (1) Penjualan obligasi atau penerbitan saham baru
  - (2) Perubahan modal saham atau komposisi pemegang saham utama
  - (3) Pelunasan/perolehan baru/restrukturisasi hutang jangka panjang
  - (4) Pembelian bisnis
  - (5) Penjualan investasi jangka panjang pada perusahaan asosiasi
  - (6) Pembelian atau pelepasan segmen usaha atau lini produk
  - (7) Deklarasi dividen setelah tanggal neraca, sebelum tanggal penerbitan laporan keuangan.
  - (8) Tuntutan hukum yang menimbulkan kewajiban yang disebabkan oleh peristiwa yang terjadi setelah tanggal neraca
  - (9) Bencana yang mengakibatkan kerugian bagi perusahaan seperti kerugian karena kebakaran, banjir, dan sebagainya.
  - (10) Kerugian yang diakibatkan oleh kondisi (seperti kebangkrutan pelanggan).
  - (11) Hasil pemeriksaan/ketetapan pajak-pajak perusahaan oleh fiskus
  - (12) Lain-lainnya.
- b) Estimasi mengenai dampak keuangan atau pernyataan bahwa estimasi semacam itu tidak dapat dibuat.
- c) Pengungkapan deklarasi dividen setelah tanggal neraca, sebelum tanggal penerbitan laporan keuangan.
- d) Dalam hal terjadi peristiwa yang mempengaruhi penyajian laporan keuangan secara keseluruhan, misal merger dan akuisisi, pelepasan segmen usaha, divestasi anak perusahaan, maka harus disajikan informasi keuangan proforma seakan-akan transaksi tersebut adalah terjadi pada tanggal neraca terakhir atau pada awal periode laporan keuangan terakhir yang disajikan.

#### **54) Informasi Penting Lainnya**

Yang harus diungkapkan antara lain sifat, jenis, jumlah dan dampak dari peristiwa atau keadaan tersebut yang mempengaruhi kinerja perusahaan atau yang mempengaruhi kelangsungan hidup perusahaan.

#### **55) Reklasifikasi**

Harus diungkapkan mengenai sifat, jumlah dan alasan reklasifikasi akun tahun buku sebelum tahun buku terakhir yang disajikan dalam rangka laporan keuangan komparatif.

## **Ilustrasi**

Ilustrasi ini hanya merupakan contoh. Oleh karena itu apabila terdapat perbedaan antara ilustrasi dengan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan, maka yang menjadi acuan adalah Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan. Tujuan dari ilustrasi ini adalah untuk membantu memahami ketentuan-ketentuan yang ada dalam Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

- 56 -

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**NERACA**  
**31 DESEMBER 20X2 DAN 20X1**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham)**

**AKTIVA**

	Catatan	20X2	20X1
Kas dan setara kas	2b,2v,3,47,48	Rp xx.xxx.xxx	Rp xx.xxx.xxx
Investasi	2f,2v,4,47,48	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Wesel tagih	5	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Piutang usaha	2c,6		
(Setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dan Rp xxx.xxx pada tahun 20X1)			
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	47	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Pihak ketiga	2d,16,20	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Piutang lain-lain			
(Setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dan Rp xxx.xxx pada tahun 20X1)			
	2c,7,13	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Persediaan	2e,8,16	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Pajak dibayar di muka	9,23	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Biaya dibayar di muka	10	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Piutang hubungan istimewa	2c,11,47	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Aktiva pajak tangguhan	2r,44	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Tanah yang Belum Dikembangkan	12	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Aktiva tetap			
(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dan Rp xxx.xxx pada tahun 20X1)			
	2h,2m,13		
	16,17,18	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Aktiva tak berwujud		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
(Setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dan Rp xxx.xxx pada tahun 20X1)			
	2i,14		
Aktiva lain-lain	2j,2k,15	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>JUMLAH AKTIVA</b>		<b>Rp xx.xxx.xxx</b>	<b>Rp xx.xxx.xxx</b>

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan secara keseluruhan.*

- 57 -

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**NERACA**  
**31 DESEMBER 20X2 DAN 20X1 (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham)**

**KEWAJIBAN DAN EKUITAS**

	<u>Catatan</u>	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
<b>KEWAJIBAN</b>			
Hutang Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya	2d,2v,6,8,13,16,20,47,48	Rp xx.xxx.xxx	Rp xx.xxx.xxx
Hutang Obligasi	2l,2v,17,48	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Hutang Sewa Guna Usaha	2h,18	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Keuntungan Tangguhan Aktiva Dijual dan Disewagunausahakan kembali	27	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Wesel Bayar	21	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Hutang usaha	2v,22,47	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Hutang pajak	9,23	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Beban masih harus dibayar	2v,24,47	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Pendapatan Diterima Dimuka	25	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Hutang hubungan istimewa	26,47	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Kewajiban pajak tangguhan	2r,44	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Kewajiban lain-lain	19	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Hutang subordinasi	28	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Obligasi konversi	2v,29,31,48	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>Jumlah Kewajiban</b>		<u>xx.xxx.xxx</u>	<u>xx.xxx.xxx</u>

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan secara keseluruhan.*

- 58 -

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**NERACA**  
**31 DESEMBER 20X2 DAN 20X1 (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham)**

**KEWAJIBAN DAN EKUITAS**

	<u>Catatan</u>	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham			
Saham Seri A nilai nominal Rp xxx			
Saham Seri B nilai nominal Rp xxx			
Modal dasar - xxx.xxx saham Seri A dan xxx.xxx saham Seri B pada tahun 20X2; xxx.xxx saham Seri A dan xxx.xxx saham Seri B pada tahun 20X1			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - xxx.xxx saham Seri A dan xxx.xxx saham Seri B pada tahun 20X2; xxx.xxx saham Seri A dan xxx.xxx saham Seri B pada tahun 20X1	31	Rp xx.xxx.xxx	Rp xx.xxx.xxx
Tambahan modal disetor - bersih	16,32	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	2f,4,33	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan asosiasi	2f,4,34	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Laba (rugi) belum direalisasi dari efek tersedia untuk dijual	2f,4,14	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Selisih penilaian kembali aktiva tetap	2h,13	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Opsi saham	2s,39	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Saldo Laba	36		
Dicadangkan		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Tidak dicadangkan		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Modal Saham Diperoleh Kembali	37	<u>(xx.xxx.xxx)</u>	<u>(xx.xxx.xxx)</u>
<b>Jumlah Ekuitas</b>		<u>xx.xxx.xxx</u>	<u>xx.xxx.xxx</u>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>		<u>Rp xx.xxx.xxx</u>	<u>Rp xx.xxx.xxx</u>

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan secara keseluruhan.*

- 59 -

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**LAPORAN LABA RUGI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 20X2 DAN 20X1**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Laba per Saham dan SPE)**

	Catatan	20X2	20X1
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	2o,40	Rp xx.xxx.xxx	Rp xx.xxx.xxx
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	41	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>LABA (RUGI) KOTOR</b>		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>BEBAN USAHA</b>	42		
Beban penjualan		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Beban umum dan administrasi		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Jumlah Beban Usaha		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>	43		
Laba (rugi) penjualan aktiva tetap - bersih	2h,13	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Penghasilan bunga		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Beban bunga	2q,13	(xx.xxx.xxx)	(xx.xxx.xxx)
Laba (rugi) kurs - bersih	2v	(xx.xxx.xxx)	(xx.xxx.xxx)
Lain-lain - bersih	2q	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
Penghasilan (Beban) Lain-lain		(xx.xxx.xxx)	(xx.xxx.xxx)
<b>BAGIAN LABA (RUGI) PERUSAHAAN ASOSIASI</b>	2f,4	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>BEBAN (PENGHASILAN) PAJAK</b>	2r,44		
Periode berjalan		(xx.xxx.xxx)	(xx.xxx.xxx)
Tanggungan		(xx.xxx.xxx)	(xx.xxx.xxx)
		(xx.xxx.xxx)	(xx.xxx.xxx)
<b>LABA (RUGI) DARI AKTIVITAS NORMAL</b>		xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>POS LUAR BIASA</b>	45	xx.xxx.xxx	xx.xxx.xxx
<b>LABA (RUGI) BERSIH</b>		Rp x.xxx	Rp x.xxx
<b>LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM DASAR</b>	2u,46	Rp x.xxx	Rp x.xxx
<b>LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM DILUSIAN</b>	2u,46	Rp x.xxx	Rp x.xxx
<b>LABA (RUGI) BERSIH PER SPE</b>	2u	Rp x.xxx	Rp x.xxx

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan secara keseluruhan.*

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 20X2 DAN 20X1**  
**(Dalam Ribuan Rupiah)**

Catatan	Modal Saham Rp	Tambahkan Modal Disetor Rp	Selisih Revaluasi Aktiva Tetap Rp	Laba (Rugi)			Opsi Saham Rp	Saldo Laba		Modal Saham Diperoleh Kembali Rp	Jumlah Rp
				Belum Direalisasi Dari Efek Untuk Dijual Rp	Selisih Kurs Karena Penjabaran Laporan Keuangan Rp	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Perusahaan Asosiasi Rp		Ditentukan Penggunaannya Rp	Belum Ditentukan Penggunaannya Rp		
	xxx	xxx	-	xxx	-	-	xxx	xxx	xxx	-	xxx
57	-	(xxx)	-	-	-	-	-	-	(xxx)	-	(xxx)
	xxx	xxx	-	xxx	-	-	xxx	xxx	xxx		xxx
tersedia untuk dijual	2f,4	-	-	(xxx)	-	-	-	-	-		(xxx)
perusahaan asosiasi	2f,4,34	-	-	-	-	xxx	-	-	-		xxx
diakui pada laporan laba rugi				(xxx)	-	xxx	-	-	-		xxx
36	-	-	-	-	-	-	-	xxx	xxx		xxx
39	xxx						(xxx)		(xxx)		(xxx)
memesan saham terlebih dahulu	31	xxx	xxx	-	-	-	-	-	-		xxx
	2h,13,35	xxx	xxx	-	xxx	-	xxx	xxx	xxx		xxx
tersedia untuk dijual	2f,4	-	-	xxx	-	-	-	-	-		xxx
keuangan	2f,4,33	-	-	-	(xxx)	-	-	-	-		(xxx)
diakui pada laporan laba rugi				xxx	xxx	(xxx)	-	-	-		xxx
36	-	-	-	-	-	-	-	xxx	xxx		xxx
37	-	-	-	-	-	-	-	-	(xxx)		(xxx)
39	xxx						(xxx)			(xxx)	
	xxx	xxx	xxx	xxx	(xxx)	xxx	xxx	xxx	xxx	(xxx)	xxx

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan secara keseluruhan.*

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 20X2 DAN 20X1**  
**(Dalam Ribuan Rupiah)**

	20X2	20X1
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan*	Rp x.xxx.xxx	Rp x.xxx.xxx
Pembayaran kas kepada:		
Pemasok*	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Direksi dan karyawan	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Kas yang dihasilkan dari operasi	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Penghasilan bunga	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Hasil penjualan investasi jangka pendek	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Pembayaran bunga	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Penambahan investasi jangka pendek	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Arus kas sebelum pos luar biasa	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Hasil dari asuransi karena kebakaran	x.xxx.xxx	-
Kas Bersih dari Aktivitas Operasi	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penurunan (kenaikan) deposito berjangka	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Hasil penjualan dari:		
Investasi jangka pendek	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Investasi jangka panjang lain	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Aktiva tetap	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Penerimaan dividen	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Penerimaan bunga obligasi	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Penambahan untuk:		
Aktiva tetap	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Investasi jangka pendek	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Investasi pada perusahaan asosiasi	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Investasi jangka panjang lain	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Penurunan (kenaikan) aktiva tak berwujud	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Penurunan (kenaikan) aktiva lain-lain	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pinjaman jangka pendek	x.xxx.xxx	(x.xxx.xxx)
Kenaikan (penurunan) hutang hubungan istimewa	x.xxx.xxx	(x.xxx.xxx)

\* Termasuk penerimaan/ pembayaran dari/ kepada pihak hubungan istimewa dalam rangka kegiatan operasi.

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan*

- 62 -

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 20X2 DAN 20X1 (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah)**

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Penerimaan dari penerbitan saham – bersih	Rp x.xxx.xxx	Rp x.xxx.xxx
Penerimaan dari penerbitan obligasi konversi – bersih	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Penerimaan hutang subordinasi	x.xxx.xxx	-
Penambahan hutang jangka panjang:		
Bank	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Sewa guna usaha	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Obligasi	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Pembayaran hutang jangka panjang:		
Bank	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Sewa guna usaha	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Obligasi	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Pembayaran dividen tunai	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
Penurunan (kenaikan) piutang hubungan istimewa	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
	<hr/>	<hr/>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(x.xxx.xxx)	(x.xxx.xxx)
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
<b>PENGARUH SELISIH KURS</b>	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
	<hr/>	<hr/>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN</b>	<b>Rp x.xxx.xxx</b>	<b>Rp x.xxx.xxx</b>
	<hr/>	<hr/>
Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas:		
Kapitalisasi biaya pinjaman selama masa pembangunan:		
Rugi kurs	Rp x.xxx.xxx	Rp x.xxx.xxx
Bunga	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Kenaikan aktiva tetap akibat penilaian kembali aktiva tetap	x.xxx.xxx	-
Restruturisasi hutang jangka panjang dengan aktiva tetap	x.xxx.xxx	-
Perolehan aktiva sewa guna usaha melalui hutang sewa guna usaha	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx
Tambah modal disetor yang berasal dari perubahan ekuitas dalam aktiva bersih perusahaan asosiasi – setelah dikurangi pajak	x.xxx.xxx	x.xxx.xxx

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

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**1. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

a. Pendirian Perusahaan

PT Emiten Real Estate Tbk. (Perusahaan) didirikan berdasarkan akta notaris No. x tanggal 16 Desember 19V9 yang dibuat di hadapan Raden Sulastomo S.H., notaris di Jakarta. Akta tersebut telah diumumkan dalam Berita Negara No. xx tanggal 17 Desember 19W0 Tambahan No. xxx. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir adalah dengan akta No. xx tanggal 17 Juli 20X1 dari Santosa Agustono S.H., notaris di Jakarta, mengenai peningkatan modal dasar. Perubahan anggaran dasar Perusahaan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-3-16-874.HE.02.06.Th99 tanggal 15 Januari 20X2.

Sesuai dengan Pasal 2 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi usaha pembangunan dan penjualan Real Estate, termasuk di dalamnya gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan penyediaan sarana penunjang lainnya. Pada saat ini kegiatan Perusahaan terutama adalah pembangunan properti dan Real Estate dan juga pemberian jasa yang berhubungan dengan pusat perbelanjaan dan jasa-jasa penunjang lainnya.

Kantor pusat Perusahaan terletak di Wisma Emiten Jalan Metropolitan Kav. 65, Jakarta Selatan. Proyek Real Estate perusahaan berupa Perumahan Emiten Asri dan Perumahan Emiten Indah, dan proyek properti berupa apartemen, kondominium, perkantoran dan pusat perbelanjaan. Perusahaan mulai memproduksi komersial sejak tahun 19W2.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 7 Juni 20X1, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif untuk melakukan penawaran umum terbatas Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang kedua kepada masyarakat sebanyak xxx.xxx saham. Saham Perusahaan telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta sejak tahun 19W5. Pada tanggal 28 Juni 20X1, Perusahaan mencatatkan saham hasil penawaran terbatas kedua tersebut pada Bursa Efek Jakarta.

Pada tanggal 8 Agustus 20X2, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) untuk melakukan penawaran x.xxx lembar obligasi konversi kepada masyarakat dengan nilai nominal keseluruhan sebesar Rp xxx.xxx dengan tingkat bunga xx% per tahun (lihat Catatan 29).

Sejak tahun 20X0, saham-saham Perusahaan juga diperdagangkan di bursa efek di New York ("*New York Stock Exchange*") dan London ("*London Stock Exchange*") dalam bentuk *American Depository Shares (ADS)*, yang masing-masing mewakili 10 saham seri B.

c. Karyawan, Direksi dan Dewan Komisaris

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

- a) Komisaris Utama : Adi Surlantono Susatyo
- b) Komisaris : Askar Nurdin Halim  
Harry Tjandra Nugraha  
Tjendrawati Astono

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

- c) Direktur Utama : I.G. Ngurah Laksmana
- d) Direktur Keuangan : Fani Lawalata
- e) Direktur Operasi : Susanto Haryawan
- f) Direktur Pemasaran : Marsha Laksmiwati

Pada tahun 20X2, rata-rata jumlah karyawan Perusahaan adalah x.xxx karyawan dan pada tahun 20X1 sebanyak x.xxx karyawan.

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

### a. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan Keuangan ini telah disajikan sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, yaitu Standar Akuntansi Keuangan, peraturan Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dan Pedoman Penyajian Laporan Keuangan yang ditetapkan oleh Bursa Efek Jakarta (BEJ) bagi perusahaan Real Estate yang menawarkan sahamnya kepada masyarakat.

Dasar pengukuran laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk akun aktiva tetap yang telah dinilai kembali (revaluasi) pada tahun 20X2, investasi dalam efek tertentu yang dicatat sebesar nilai wajarnya dan persediaan yang dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower cost or net realizable value*). Laporan keuangan disusun dengan metode akrual kecuali laporan arus kas.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah rupiah.

### b. Setara Kas

Setara kas meliputi investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan tidak dijamin.

### c. Piutang

Penyisihan piutang ragu-ragu ditetapkan berdasarkan penelaahan terhadap kemungkinan tertagihnya piutang tersebut pada akhir periode yang bersangkutan.

### d. Pengalihan Piutang Usaha (Anjak Piutang)

Anjak piutang dengan recourse diakui sebagai kewajiban anjak piutang sebesar nilai piutang yang dialihkan. Selisih antara nilai piutang yang dialihkan dengan dana yang diterima ditambah retensi, diakui sebagai beban bunga selama periode anjak piutang.

### e. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower cost or net realizable value*).

Biaya perolehan persediaan dinyatakan berdasarkan metode "identifikasi khusus" (*specific identification*).

Penyisihan persediaan usang ditentukan berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan persediaan pada akhir periode.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)  
(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

f. Investasi

- 1) Deposito berjangka disajikan sebesar nilai nominal.
- 2) Penempatan pada efek yang nilai wajarnya tersedia dapat berupa efek hutang (*debt securities*) dan efek ekuitas (*equity securities*), digolongkan dalam tiga kelompok berikut:
  - a) Diperdagangkan (*trading securities*)  
Termasuk dalam kelompok ini adalah efek yang dibeli dan dimiliki untuk dijual kembali dalam waktu dekat, yang biasanya ditunjukkan dengan frekuensi pembelian dan penjualan yang sering. Efek ini dimiliki dengan tujuan untuk menghasilkan laba dari perbedaan harga jangka pendek. Investasi dalam efek yang termasuk dalam kelompok ini diukur sebesar nilai wajarnya. Laba/rugi yang timbul dari pengukuran tersebut diakui pada periode berjalan.
  - b) Dimiliki hingga jatuh tempo (*held to maturity*)  
Investasi dalam efek hutang yang dimaksudkan untuk dimiliki hingga jatuh tempo diukur sebesar biaya perolehan yang disesuaikan dengan amortisasi premi atau diskonto yang belum diamortisasi.
  - c) Tersedia untuk dijual (*available for sale*)  
Investasi dalam efek yang tidak memenuhi kriteria kelompok diperdagangkan dan yang dimiliki hingga jatuh tempo diukur sebesar nilai wajarnya. Laba atau rugi yang belum direalisasi dari kepemilikan efek ini disajikan sebagai komponen ekuitas.
- 3) Penyertaan.

Investasi dalam bentuk saham di mana Perusahaan mempunyai pemilikan saham kurang dari 20% dicatat sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai bersih yang dapat direalisasi.

Investasi dalam bentuk saham di mana Perusahaan mempunyai pemilikan saham minimal 20%, tetapi tidak lebih dari 50% dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, di mana biaya perolehan dari penyertaan ditambah atau dikurangi dengan bagian Perusahaan atas laba atau rugi bersih perusahaan asosiasi sejak tanggal perolehan serta dikurangi dengan pendapatan dividen. Bagian Perusahaan atas laba atau rugi bersih perusahaan asosiasi disesuaikan dengan amortisasi atas perbedaan antara biaya perolehan penyertaan dan bagian pemilikan Perusahaan atas nilai wajar aktiva bersih (yang sama dengan nilai buku dari perusahaan asosiasi) pada tanggal akuisisi (*goodwill*), dengan menggunakan metode garis lurus selama 5 (lima) tahun. Selisih bagian harga wajar dengan bagian pemilikan Perusahaan atas nilai buku aktiva tetap disusutkan sesuai dengan sisa taksiran umur aktiva yang bersangkutan.

Pada saat suatu perusahaan asosiasi (yang pencatatannya dengan metode ekuitas), menjual sahamnya kepada pihak ketiga dengan harga yang berbeda dari nilai bukunya, maka nilai penyertaan bersih Perusahaan pada perusahaan asosiasi tersebut akan terpengaruh. Perusahaan mengakui perubahan dalam penyertaan bersih pada perusahaan asosiasi tersebut dengan mengkredit akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Perusahaan Asosiasi."

Selanjutnya, pada saat perusahaan asosiasi (yang pencatatannya dengan metode ekuitas) merubah mata uang pelaporannya dari Rupiah ke Dolar A.S., nilai penyertaan bersih Perusahaan pada perusahaan asosiasi tersebut akan terpengaruh. Perusahaan mengakui perubahan dalam penyertaan bersih pada perusahaan asosiasi tersebut dengan mengkreditkan akun "Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan."

g. Investasi Selain Efek

Investasi selain efek merupakan investasi dalam properti yang dicatat sebesar biaya perolehan.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Investasi selain efek disajikan sebesar harga pasar. Laba atau rugi yang belum direalisasi dari selisih harga pasar diakui pada periode berjalan.

Penurunan nilai investasi yang bersifat permanen mengurangi nilai tercatatnya dan kerugian yang timbul diakui pada periode berjalan

h. Aktiva Tetap

- 1) Aktiva tetap, kecuali aktiva tertentu yang dinilai kembali, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan.
- 2) Biaya perolehan mencakup pengeluaran untuk perbaikan, penggantian, pemugaran dan peningkatan daya guna aktiva tetap yang jumlahnya signifikan serta selisih kurs tertentu atas kewajiban yang timbul untuk perolehan aktiva tetap.
- 3) Aktiva tetap tertentu yang digunakan dalam kegiatan usaha telah dinilai kembali berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai independen pada tanggal 31 Desember 20X2 sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Penyusutan dihitung dengan cara sebagai berikut:

<u>Jenis Aktiva</u>	<u>Metode</u>	<u>Masa Manfaat (tahun)</u>	<u>Tarif</u>
Bangunan dan prasarana	Garis lurus	20	-
Mesin dan peralatan proyek	Saldo-menurun ganda	-	15%
Peralatan pengangkutan	Garis lurus	4	-
Peralatan kantor	Saldo-menurun ganda	-	25%

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak diamortisasi.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi pada saat terjadinya. Aktiva tetap yang sudah tidak dipergunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap sebesar nilai bukunya dan laba atau rugi yang terjadi dilaporkan dalam operasi periode yang bersangkutan.

4) Sewa Guna Usaha

Transaksi sewa guna usaha dikelompokkan sebagai capital lease apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a) Penyewa guna usaha memiliki hak opsi untuk membeli aktiva yang disewa guna usaha pada akhir masa sewa guna usaha dengan harga yang telah disetujui bersama pada saat dimulainya perjanjian sewa guna usaha.
- b) Seluruh pembayaran berkala yang dilakukan oleh penyewa guna usaha ditambah dengan nilai sisa dapat menutup pengembalian biaya perolehan barang modal yang disewa guna usaha beserta bunganya sebagai keuntungan perusahaan sewa guna usaha.
- c) Masa sewa guna usaha minimal dua tahun.

Transaksi sewa guna usaha yang tidak memenuhi kriteria tersebut di atas dikelompokkan sebagai transaksi sewa menyewa biasa (*operating lease*).

Menurut metode *capital lease*, aktiva yang disewagunakannya disajikan dalam akun "Aktiva Tetap", sedangkan kewajibannya dilaporkan dalam akun "Hutang Sewa Guna Usaha". Penyusutan dihitung dengan cara sebagai berikut:

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

<u>Jenis Aktiva</u>	<u>Metode</u>	<u>Masa Manfaat (tahun)</u>	<u>Tarif</u>
Mesin dan peralatan proyek	Saldo-menurun ganda	-	25%
Peralatan pengangkutan	Garis lurus	4	-

Laba atas transaksi jual dan sewa kembali (*sale and leaseback*) ditangguhkan dan diamortisasi selama masa sisa manfaat aktiva sewa guna usaha yang bersangkutan dengan menggunakan metode saldo-menurun ganda untuk mesin dan peralatan atau metode garis lurus untuk peralatan pengangkutan.

Aktiva sewa guna usaha dan hutang sewa guna usaha dicatat sebesar nilai tunai dari seluruh pembayaran sewa guna usaha ditambah nilai sisa (harga opsi). Aktiva sewa guna usaha disajikan sebagai bagian aktiva tetap dan disusutkan berdasarkan metode dan taksiran masa manfaat ekonomis yang sama dengan aktiva tetap.

5) Aktiva dalam Pembangunan

Aktiva dalam pembangunan meliputi bangunan dan prasarana lainnya, yang dinyatakan berdasarkan biaya pembangunan, biaya pegawai langsung, biaya tidak langsung dalam pembangunan tersebut dan biaya-biaya pinjaman yang digunakan untuk membiayai aktiva selama masa pembangunan. Akumulasi biaya aktiva dalam pembangunan akan direklasifikasi ke aktiva tetap yang bersangkutan dan kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat pembangunan selesai dan aktiva tersebut siap untuk dipergunakan.

i. Aktiva Tidak Berwujud

Merk dagang dinyatakan sebesar biaya perolehannya dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama xx tahun.

j. Aktiva Tetap yang Tidak Digunakan dalam Usaha

Aktiva tetap yang tidak digunakan dalam kegiatan usaha dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

k. Biaya Tangguhan

Biaya tangguhan terutama terdiri dari biaya pengurusan legal hak atas tanah dan biaya tangguhan lainnya.

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atas tanah.

Biaya tangguhan lainnya diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya.

l. Biaya Emisi Efek Hutang

Biaya emisi efek hutang dikurangkan langsung dari hasil emisi dalam rangka menentukan emisi bersih efek hutang tersebut. Selisih antara hasil emisi bersih dengan nilai nominal merupakan diskonto atau premium dan diamortisasi selama jangka waktu efek hutang yang bersangkutan.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

m. Penurunan Nilai Aktiva

Perusahaan mengakui rugi penurunan nilai aktiva apabila taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali (*recoverable amount*) dari suatu aktiva lebih rendah dari nilai tercatatnya. Pada setiap tanggal neraca, Perusahaan melakukan penelaahan untuk menentukan apakah terdapat indikasi pemulihan penurunan nilai. Pemulihan penurunan nilai diakui sebagai laba pada periode terjadinya pemulihan.

n. Restrukturisasi Hutang Bermasalah

Keuntungan bersih atas restrukturisasi hutang setelah memperhitungkan Pajak Penghasilan terkait diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya restrukturisasi dan diklasifikasikan sebagai pos luar biasa, setelah memperhitungkan hutang kontinjen yang timbul dari restrukturisasi.

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan Real Estate diakui berdasarkan PSAK No.44 "Akuntansi Pengembangan Real Estate". Berdasarkan pernyataan tersebut maka :

- 1). Penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh karena telah memenuhi seluruh kriteria berikut ini :
  - a). Proses penjualan telah selesai;
  - b). Harga jual akan tertagih;
  - c). Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
  - d). Penjual telah mengendalikan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- 2). Penjualan kapling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh karena pada saat pengikatan jual beli, seluruh kriteria berikut ini telah terpenuhi :
  - a). Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
  - b). Harga jual akan tertagih;
  - c). Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; dan
  - d). Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kapling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - e). Hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.
- 3). Pendapatan atas penjualan bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan serta unit kepemilikan *time sharing* yang belum selesai pembangunannya diakui dengan metode persentase penyelesaian, karena seluruh kriteria berikut telah terpenuhi :
  - a). Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
  - b). Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
  - c). Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Metode yang digunakan untuk menentukan tingkat penyelesaian aktivitas pengembangan adalah berdasarkan biaya yang telah dikeluarkan dibandingkan dengan total biaya yang harus dikeluarkan (*cost to cost basis*).

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)  
(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Pendapatan dari pendaftaran keanggotaan klub diakui pada saat uang pendaftaran diterima.  
Pendapatan dari kegiatan pusat perbelanjaan adalah pada saat barang dikirimkan dan jasa telah diterima oleh pembeli.  
Beban diakui pada saat terjadinya.

p. Kapitalisasi dan metode alokasi biaya proyek pengembangan Real Estate

Biaya aktivitas pengembangan Real Estate yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan Real Estate adalah :

- 1). Biaya praperolehan tanah ;
- 2). Biaya perolehan tanah
- 3). Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- 4). Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan Real Estate
- 5). Biaya pinjaman

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah :

- 1). Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- 2). Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Perusahaan tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi perusahaan melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan Real Estate dialokasikan ke setiap unit Real Estate dengan metode identifikasi khusus.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar perusahaan akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang diakui pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek Real Estate.

q. Biaya Pinjaman

Biaya atas pinjaman yang digunakan untuk membiayai pembelian, pengembangan dan pembangunan tanah dan bangunan dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan persediaan atau aktiva dalam pembangunan. Beban keuangan ini mencakup beban bunga, selisih kurs, amortisasi premi swap dan biaya pinjaman lainnya. Kapitalisasi biaya-biaya pinjaman ini dihentikan pada saat pembangunan persediaan atau aktiva tetap telah selesai dan siap untuk digunakan.

r. Pajak Penghasilan

Perusahaan menerapkan metode penangguhan pajak dalam menghitung Pajak Penghasilan. Penangguhan Pajak Penghasilan dilakukan untuk mencerminkan pengaruh pajak atas beda waktu antara Opelaporan komersial dan fiskal, yang terutama menyangkut penyusutan, bagian atas laba (rugi) bersih perusahaan asosiasi, beban pensiun, penyisihan persediaan usang serta penyisihan piutang ragu-ragu.

s. Kompensasi Berbasis Saham

Beban kompensasi diakui selama periode pengakuan hak kompensasi (*vesting period*) berdasarkan nilai wajar semua opsi saham pada tanggal pemberian (*grant date*).

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)  
(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

t. Program Pensiun

Perusahaan menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti untuk seluruh karyawan tetapnya. Jumlah kontribusi terdiri dari kontribusi karyawan dihitung sebesar xx% dari gaji dasar tahunan karyawan dan sisanya ditanggung Perusahaan.

Biaya jasa kini diakui sebagai beban pada periode berjalan. Biaya jasa lalu, koreksi aktuarial dan dampak perubahan asumsi bagi peserta pensiun yang masih aktif diamortisasi selama estimasi sisa masa kerja rata-rata karyawan sebagaimana ditentukan oleh aktuaris. Metode aktuarial yang digunakan adalah "Projected-Unit-Credit".

u. Laba/Rugi Bersih per Saham dan per Sertifikat Penitipan Efek (SPE)

Laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama periode yang bersangkutan, setelah memperhitungkan pengaruh penawaran umum terbatas. Jumlah rata-rata tertimbang saham yang telah disesuaikan adalah sebanyak xxx saham dan xxx saham untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1.

Laba bersih per Sertifikat Penitipan Efek (SPE) dasar dihitung dengan mengalikan laba bersih per saham dasar dengan xx, yaitu jumlah saham per per Sertifikat Penitipan Efek (SPE).

Laba bersih per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama periode yang bersangkutan, berdasarkan asumsi bahwa semua opsi telah dilaksanakan dan seluruh hutang obligasi konversi (lihat Catatan 26) telah dikonversikan. Untuk perhitungan tersebut, laba bersih disesuaikan dengan mengeliminasi beban bunga dan rugi kurs atas hutang obligasi konversi, serta pengaruh pajak yang bersangkutan.

Laba bersih per per Sertifikat Penitipan Efek (SPE) dilusian dihitung dengan mengalikan laba bersih per saham dilusian dengan xx, yaitu jumlah saham per Sertifikat Penitipan Efek (SPE).

v. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan.

Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut dan laba atau rugi kurs yang terjadi dikredit atau dibebankan pada usaha periode berjalan, kecuali untuk rugi kurs yang dikapitalisasi sebagai bagian dari Aktiva dalam Pembangunan. Kurs yang digunakan untuk menjabarkan aktiva dan kewajiban moneter adalah kurs beli dan kurs jual PT Bank ABC, di mana Perusahaan melakukan sebagian besar transaksi valuta asing, yaitu sebesar Rp xxx dan Rp xxx untuk A.S.\$ 1,00 per 31 Desember 20X2 serta Rp xxx dan Rp xxx untuk A.S.\$ 1,00 per 31 Desember 20X1. Sebagai pembandingan atas kurs yang digunakan tersebut, kurs beli dan kurs jual wesel ekspor Bank Indonesia (untuk satu dolar AS), masing-masing sebesar Rp xxx dan Rp xxx per 31 Desember 20X2 serta Rp xxx dan Rp xxx per 31 Desember 20X1.

w. Instrumen Derivatif

Instrumen derivatif dicatat sebesar nilai wajarnya. Laba atau rugi yang timbul dari penerapan metode penilaian menurut nilai wajar (*mark to market*) dikredit atau dibebankan pada usaha periode berjalan.

Laba atau rugi dari derivatif lindung nilai atas nilai wajar diakui sebagai laba atau rugi periode berjalan dan saling hapus dengan laba atau rugi akibat risiko aktiva/kewajiban yang dilindungi pada periode yang sama.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Laba atau rugi yang timbul dari transaksi valuta berjangka (*forward contracts*) ditangguhkan dan diperhitungkan bersama dengan transaksi valuta asing yang bersangkutan apabila kontrak tersebut dimaksudkan untuk dan efektif sebagai lindung nilai dari suatu komitmen valuta asing yang mengikat. Beban yang terjadi dalam penutupan kontrak tersebut diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus sesuai dengan jangka waktu kontrak.

x. Informasi Segmen

Informasi segmen disajikan menurut pengelompokan umum produk dan wilayah pemasaran.

**3. KAS DAN SETARA KAS**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa (lihat Catatan 47 )		
<u>Kas dan Bank:</u>		
PT Bank EFRG	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Bank GMSA	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Deposito Berjangka:</u>		
PT Bank EFRG	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank GMSA	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
Pihak ketiga		
<u>Bank:</u>		
PT Bank ABC	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank SHGA	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Deposito Berjangka:</u>		
PT Bank ABC	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank SHGA	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Semua deposito berjangka merupakan deposito berjangka dalam Rupiah, kecuali deposito berjangka pada PT Bank EFRG (A.S.\$ x.xxx) dan sebagian deposito berjangka pada PT Bank SHGA (A.S.\$ x.xxx) pada tahun 20X2 dan pada PT Bank GMSA (Euro x.xxx) pada tahun 20X1, yang merupakan deposito berjangka dalam mata uang asing.

Deposito berjangka dalam Rupiah memperoleh bunga per tahun berkisar antara xx% sampai xx% pada tahun 20X2 dan antara xx% sampai xx% pada tahun 20X1, sedangkan deposito berjangka dalam mata uang asing memperoleh bunga per tahun berkisar antara xx% sampai xx% pada tahun 20X2 dan antara xx% sampai xx% pada tahun 20X1.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**4. INVESTASI**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
<u>Deposito Berjangka</u>		
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa (lihat Catatan 47)		
PT Bank EFRG	Rp     xxx.xxx	Rp     xxx.xxx
PT Bank GMSA	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
 Pihak ketiga		
PT Bank ABC	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank SHGA	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
 Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx

Deposito dalam mata uang asing berjumlah A.S.\$ xxx.xxx dan Euro xx.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ xxx.xxx pada tahun 20X1 (lihat Catatan 48).

Deposito berjangka dalam Rupiah memperoleh bunga per tahun berkisar antara xx% sampai xx% pada tahun 20X2 dan antara xx% sampai xx% pada tahun 20X1, sedangkan deposito berjangka dalam mata uang asing memperoleh bunga per tahun berkisar antara xx% sampai xx% pada tahun 20X2 dan antara xx% sampai xx% pada tahun 20X1.

Deposito berjangka jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan September 20X3.

Deposito berjangka dalam dolar A.S. pada PT Bank EFRG digunakan sebagai jaminan atas hutang kepada PT Bank ABC (lihat Catatan 16).

Penempatan pada Efek

	20X2	20X1
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa (lihat Catatan 47)		
Efek yang dimiliki hingga jatuh tempo (nilai nominal):		
Obligasi PT CBA	xxx.xxx	xxx.xxx
Dikurangi:		
Premi (diskonto) yang belum diamortisasi	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
 Bersih	xxx.xxx	xxx.xxx
 Pihak ketiga		
Efek yang diperdagangkan (nilai wajar):		
- Saham PT AA	xxx.xxx	xxx.xxx
- Saham PT BB	xxx.xxx	xxx.xxx
- Saham lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
 Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx

Efek yang dimiliki hingga jatuh tempo (nilai nominal):

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Surat berharga komersial PT HHH	xxx.xxx	xxx.xxx
Dikurangi:		
Premi (diskonto) yang belum diamortisasi	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
<b>Bersih</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>

Yang harus diungkapkan adalah pemisahan antara jenis investasi sementara deposito atau surat berharga (efek), yaitu :

	20X2	20X1
Efek yang tersedia untuk dijual (biaya perolehan):		
Saham PT FFF	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Dikurangi:		
- Penyisihan penurunan nilai yang belum direalisasi	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
- Penurunan nilai pasar permanen	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
<b>Bersih</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
<b>Jumlah</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>

Peringkat yang dilakukan oleh PT Pemeringkat Efek atas obligasi PT CBA dan surat berharga PT HHH masing-masing adalah C dan A untuk tahun 20X2 serta C dan B untuk tahun 20X1.

Nilai wajar efek ditentukan dari nilai pasar, kecuali untuk surat berharga PT HHH yang nilai pasarnya tidak tersedia, ditentukan dengan metode perkiraan nilai.

Dalam rangka meningkatkan likuiditas, pada tahun 20X2 perusahaan menjual investasi efek yang dimiliki hingga jatuh tempo dengan nilai nominal Rp xxx.xxx.xxx dan diskonto yang belum diamortisasi sebesar Rp xxx.xxx. Laba yang timbul dari penjualan efek tersebut adalah sebesar Rp xxx.xxx.

**Penyertaan**

a. Investasi pada perusahaan asosiasi dengan metode ekuitas (lihat Catatan 47) sebagai berikut:

**20X2:**

Perusahaan Asosiasi	Persentase Pemilikan (%)	Nilai penyertaan awal periode	Perubahan selama periode berjalan			Nilai penyertaan akhir periode
			Penambahan (Pengurangan) Penyertaan	Bagian laba (rugi) bersih	Penerimaan dividen	
PT Nusaraya	xx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Indah	xx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bersahaja	xx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Jumlah</b>						xxx.xxx
Dikurangi:						
- Penurunan nilai pasar permanen – PT Bersahaja						(xxx.xxx)
<b>Bersih</b>						<b>Rp xxx.xxx</b>

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

20X1:

Perusahaan Asosiasi	Persentase Pemilikan (%)	Nilai penyertaan awal periode	Perubahan selama periode berjalan			Nilai penyertaan akhir periode
			Penambahan (Pengurangan) Penyertaan	Bagian laba (rugi) bersih	Penerimaan dividen	
PT Nusaraya	xx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Indah	xx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bersahaja	xx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah						xxx.xxx
Dikurangi:						(xxx.xxx)
- Penurunan nilai pasar permanen – PT Bersahaja Bersih						<u>Rp xxx.xxx</u>

PT Nusaraya

Sejak 20X0, Perusahaan melakukan penyertaan pada PT Nusaraya sebanyak xxx saham yang merupakan xx,xx% hak pemilikan. Pada 20X2 Perusahaan menambah penyertaan pada PT Nusaraya sehingga pemilikan Perusahaan bertambah menjadi xx,xx%. PT Nusaraya bergerak dalam bidang usaha penjualan furniture.

PT Indah

Perusahaan memiliki xxx saham PT Indah yang merupakan xx,xx% hak pemilikan sejak 20X1. PT Indah bergerak dalam bidang usaha penjualan bahan bangunan.

Pada tahun 20X2, PT Indah mengubah mata uang pelaporannya dari Rupiah menjadi dolar A.S.. Kenaikan penyertaan Perusahaan pada PT Indah sebesar Rp x.xxx, yang berasal dari penjabaran laporan keuangan PT Indah ke Rupiah untuk tujuan pelaporan dengan metode ekuitas, dilaporkan sebagai “Selisih Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan” pada neraca (lihat Catatan 33).

PT Bersahaja

Sejak 20X0, Perusahaan melakukan penyertaan pada PT Bersahaja sebanyak xxx saham dengan hak pemilikan sebesar xx,xx%. PT Bersahaja bergerak dalam bidang usaha penjualan perlengkapan kantor.

Pada bulan Juni 20X1, PT Bersahaja menerbitkan xxx saham baru (merupakan hak pemilikan sebesar xx,xx%) dengan nilai nominal Rp xxx per saham kepada PT ABA dengan harga Rp xxx.xxx. Penerbitan saham baru tersebut mengakibatkan pemilikan Perusahaan turun menjadi xx,xx%. Sebagai akibat dari transaksi ini, penyertaan bersih Perusahaan pada PT Bersahaja meningkat sebesar Rp xx.xxx. Kenaikan penyertaan bersih tersebut setelah memperhitungkan pengaruh pajak adalah sebesar Rp x.xxx yang dilaporkan sebagai “Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Perusahaan Asosiasi” pada neraca (lihat Catatan 34).

b. Penyertaan saham yang dicatat dengan metode biaya

Akun ini merupakan penyertaan saham pada perusahaan yang mempunyai hubungan istimewa (lihat Catatan 47) sebagai berikut:

	20X2				
	Persentase Pemilikan (%)	Jumlah Penyertaan Awal Periode	Penambahan	Pengurangan	Jumlah Penyertaan Akhir Periode
PT Panturaya	xx,xx	Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx
PT Pertaraya	xx,xx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)  
(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

PT Percaraya	xx,xx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx
Jumlah		Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx
20X1					
	Persentase Pemilikan (%)	Jumlah Penyertaan Awal Periode	Penambahan	Pengurangan	Jumlah Penyertaan Akhir Periode
PT Panturaya	xx,xx	Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx
PT Pertaraya	xx,xx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx
PT Percaraya	xx,xx	xxxxx	xxxxx	xxxxx	xxxxx
Jumlah		Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx
Dikurangi penurunan permanen nilai penyertaan		(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Jumlah		Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx	Rp xxxxx

Nilai wajar efek tidak dapat ditentukan karena tidak diperjualbelikan di pasar. Jumlah dividen kas yang diterima dari penyertaan dalam bentuk saham tersebut di atas adalah sebesar Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dan Rp xxx.xxx pada tahun 20X1.

**Investasi dalam properti**

	20X2	20X1
Tanah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Bangunan	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Investasi dalam properti merupakan biaya perolehan tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. Obor – Jakarta. Nilai wajar dari investasi dalam properti adalah sebesar Rp xxx.xxx pada tahun 20X2.

Investasi properti berupa tanah senilai Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 digunakan sebagai agunan pinjaman jangka pendek Bank Centra Arta (Lihat catatan no.16).

**5. WESEL TAGIH**

Akun ini merupakan wesel yang diterbitkan pelanggan, berasal dari penjualan produk Perusahaan kepada pihak ketiga yang pelunasannya akan dilakukan dalam waktu kurang dari satu tahun. Rincian wesel tagih pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1 adalah sebagai berikut:

	20X2	20X1
PT CMIN	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT SRWA	xxx.xxx	xxx.xxx
PT LNBA	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Dikurangi penyisihan	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bersih	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Semua wesel tagih merupakan wesel tagih dalam Rupiah dan akan jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan Maret 20X3. Suku bunga wesel tagih berkisar antara xx% sampai xx% per tahun pada tahun 20X2 dan antara xx% sampai xx% per tahun pada tahun 20X1.

**6. PIUTANG USAHA**

Akun ini terdiri dari:

Pihak yang mempunyai hubungan istimewa (lihat Catatan 47)

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
PT Antara Sakti Prima	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Jaya Setia (A.S.\$ x.xxx)	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Rapindo Aman (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bersih	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Rincian umur piutang dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Sampai dengan 1 bulan	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
> 1 bulan – 3 bulan	xxx.xxx	xxx.xxx
> 3 bulan – 6 bulan	xxx.xxx	xxx.xxx
> 6 bulan – 1 tahun	xxx.xxx	xxx.xxx
> 1 tahun	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu adalah sebagai berikut:

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Saldo awal periode	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Perubahan selama periode berjalan		
Penambahan penyisihan	xxx.xxx	xxx.xxx
Penghapusan piutang	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Saldo akhir periode	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Perusahaan membentuk penyisihan piutang ragu-ragu untuk piutang pihak yang mempunyai hubungan istimewa, yang mengalami kesulitan keuangan akibat menurunnya kegiatan ekonomi.

Pihak ketiga

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
PT Setiraya Perdana	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Ramico Abadi (Euro x.xxx)	xxx.xxx	Xxx.xxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

PT Selaras Agung (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	Xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	Xxx.xxx
Jumlah	xxx.xxx	Xxx.xxx
Dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bersih	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Rincian umur piutang dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Sampai dengan 1 bulan	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
> 1 bulan – 3 bulan	xxx.xxx	xxx.xxx
> 3 bulan – 6 bulan	xxx.xxx	xxx.xxx
> 6 bulan – 1 tahun	xxx.xxx	xxx.xxx
> 1 tahun	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu adalah sebagai berikut:

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Saldo awal periode	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Perubahan selama periode berjalan		
Penambahan penyisihan	xxx.xxx	xxx.xxx
Penghapusan piutang	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Saldo akhir periode	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan piutang ragu-ragu cukup untuk menutup kemungkinan tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

Piutang usaha dalam mata uang asing berjumlah A.S.\$ xxx.xxx dan Euro xx.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ xxx.xxx dan Euro xx.xxx pada tahun 20X1 (lihat Catatan 48).

Piutang pada pihak ketiga sejumlah Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 digunakan sebagai agunan pinjaman dari PT Bank Antar Data (lihat Catatan 16).

Piutang usaha sebesar A.S.\$ x.xxx yang berasal dari penjualan apartemen dalam A.S.\$ dijual dengan *recourse* kepada PT Faktor Indonesia. Besarnya retensi adalah xx% (lihat juga Catatan 20). Piutang tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 16 Agustus 20X3. Perusahaan memberikan beban diskonto sebesar Rp xxx.xxx atas penjualan piutang tersebut.

## 7. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari piutang:

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Piutang Karyawan	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Piutang Bunga	xxx.xxx	xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bersih	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan piutang ragu-ragu cukup untuk menutup kemungkinan tidak tertagihnya piutang lainnya.

**8. PERSEDIAAN**

Persediaan terdiri dari :

	20X2	20X1
Tanah Matang	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Unit Bangunan	xxx.xxx	xxx.xxx
Unit Bangunan dalam Penyelesaian	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Dikurangi penyisihan persediaan rusak	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bersih	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Ikhtisar penyisihan penurunan nilai persediaan :

	20X2	20X1
Saldo awal periode	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Perubahan selama periode berjalan		
Penambahan penyisihan	xxx.xxx	xxx.xxx
Penghapusan persediaan	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
	xxx.xxx	xxx.xxx
Pembalikan penyisihan	xxx.xxx	xxx.xxx
Saldo akhir periode	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Mutasi penyisihan persediaan rusak adalah sebagai berikut:

	20X2	20X1
Saldo awal periode	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Perubahan selama periode berjalan		
Penambahan penyisihan	xxx.xxx	xxx.xxx
Penghapusan persediaan	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Saldo akhir periode	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan persediaan usang cukup untuk menutup kemungkinan penurunan nilai persediaan.

Seluruh persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kerugian atas kebakaran dan risiko lainnya. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan asuransi sebesar Rp xxx.xxx cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko kebakaran dan risiko lainnya yang mungkin dialami Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 20X2, persediaan senilai Rp xxx.xxx dijadikan agunan untuk memperoleh hutang bank dan lembaga keuangan lainnya (lihat Catatan 16).

**9. PAJAK DIBAYAR DI MUKA**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
Pajak Penghasilan badan lebih bayar	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Pajak Pertambahan Nilai	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Tagihan pajak merupakan saldo restitusi Pajak Penghasilan badan tahun 20X1, yang telah disetujui akan dikembalikan oleh Kantor Pelayanan Pajak berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) tertanggal 28 Desember 20X2 (lihat Catatan 22).

**10. BIAYA DIBAYAR DI MUKA**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
Jasa manajemen	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Beban kantor	xxx.xxx	xxx.xxx
Sewa	xxx.xxx	xxx.xxx
Asuransi	xxx.xxx	xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
	<hr/>	<hr/>
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

**11. PIUTANG HUBUNGAN ISTIMEWA**

Akun ini terdiri dari (lihat Catatan 47):

Piutang Lain-lain dan Wesel Tagih

	20X2	20X1
PT Spelling Megah Indonesia (perusahaan afiliasi)	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Aero Agribisnis Indonesia (perusahaan afiliasi)	xxx.xxx	xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
	<hr/>	<hr/>
Bersih	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu adalah sebagai berikut:

	20X2	20X1
Saldo awal periode	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Perubahan selama periode berjalan		
Penambahan penyisihan	xxx.xxx	xxx.xxx
Penghapusan piutang	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
	<hr/>	<hr/>
Saldo akhir periode	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Akun ini merupakan pinjaman yang diberikan kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Pinjaman yang diberikan dikenakan bunga berkisar antara xx,xx% sampai xx,xx% per tahun dan belum ditentukan tanggal pelunasannya.

Perusahaan membentuk penyisihan piutang ragu-ragu untuk piutang hubungan istimewa dengan PT Aero Agribisnis Indonesia tertanggal xx bulan xx tahun xx sejumlah Rp xxx.xxx, karena perusahaan tersebut mengalami kesulitan keuangan akibat menurunnya kegiatan ekonomi.

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan piutang ragu-ragu cukup untuk menutup kemungkinan tidak tertagihnya piutang tersebut di kemudian hari.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**12. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN**

Pada 31 Desember 20X2 tanah yang belum dikembangkan adalah seluas 5.000.000 m<sup>2</sup> ; sedangkan pada 31 Desember 20X1 adalah seluas 6.000.000 m<sup>2</sup>. Tanah yang belum dikembangkan terletak di Cibinong, Bogor.

Total biaya bunga dan rugi kurs yang dikapitalisasi ke tanah yang belum dikembangkan untuk tahun 20X2 dan 20X1 berturut-turut adalah Rp300.000.000.000 dan Rp250.000.000.000.

30% dari tanah yang belum dikembangkan dijadikan sebagai jaminan hutang bank dan lembaga keuangan lainnya (lihat catatan 16)

**13. AKTIVA TETAP**

Rincian aktiva tetap adalah sebagai berikut:

<u>20X2</u>	Saldo Awal	<u>Perubahan selama Periode Berjalan</u>		Saldo Akhir
		Penambahan	Pengurangan	
<u>Nilai Tercatat :</u>				
<u>Pemilikan langsung:</u>				
Tanah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Bangunan dan prasarana	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Mesin dan peralatan proyek	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan kantor	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Aktiva sewa guna usaha:</u>				
Mesin dan peralatan proyek	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Bangunan dan prasarana dalam pembangunan</u>	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah Nilai Tercatat	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Akumulasi Penyusutan:</u>				
<u>Pemilikan langsung:</u>				
Bangunan dan prasarana	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Mesin dan peralatan proyek	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan kantor	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Aktiva sewa guna usaha:</u>				
Mesin dan peralatan proyek	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Peralatan pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah Akumulasi Penyusutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Nilai Buku	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

20X1	Saldo Awal	Perubahan selama Periode Berjalan		Saldo Akhir
		Penambahan	Pengurangan	
<u>Nilai Tercatat :</u>				
<u>Pemilikan langsung:</u>				
Tanah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Bangunan dan prasarana	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Mesin dan peralatan proyek	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan kantor	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Aktiva sewa guna usaha:</u>				
Mesin dan peralatan proyek	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Bangunan dan prasarana dalam pembangunan</u>	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah Nilai Tercatat	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Akumulasi Penyusutan:</u>				
<u>Pemilikan Langsung:</u>				
Bangunan dan prasarana	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Mesin dan peralatan proyek	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan kantor	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Aktiva Sewa Guna Usaha:</u>				
Mesin dan peralatan proyek	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Peralatan pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah Akumulasi Penyusutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Nilai Buku	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Pengurangan aktiva tetap merupakan penjualan aktiva dengan rincian sebagai berikut:

	20X2	20X1
Nilai buku	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Harga jual	xxx.xxx	xxx.xxx
Laba (rugi) penjualan aktiva tetap	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Pembebanan penyusutan tahun 20X2 dan 20X1 adalah sebagai berikut:

	20X2	20X1
Harga Pokok Produksi	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Beban Umum dan Administrasi	xxx.xxx	xxx.xxx

Perusahaan melakukan penilaian kembali aktiva tetap tertentu pada tanggal 31 Desember 20X2. Penilaian kembali dilakukan oleh PT Appraisal Indo selaku penilai independen dengan menggunakan metode xxxxxx. Penilaian kembali tersebut dilakukan berdasarkan peraturan pemerintah. Rincian hasil penilaian kembali aktiva yang dicatat oleh Perusahaan pada tahun 20X2 adalah sebagai berikut:

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

	Penilaian Kembali		Nilai Tercatat		Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap	
	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Tanah		xxx.xxx		xxx.xxx		xxx.xxx
Bangunan dan prasarana		xxx.xxx		xxx.xxx		xxx.xxx
Mesin dan peralatan proyek		xxx.xxx		xxx.xxx		xxx.xxx
Peralatan pengangkutan		xxx.xxx		xxx.xxx		xxx.xxx
Peralatan kantor		xxx.xxx		xxx.xxx		xxx.xxx
Jumlah	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx

Penilaian kembali tersebut telah disetujui oleh Direktorat Jenderal Pajak dengan Surat Keputusan No. XXX tanggal 23 Juli 20X2.

Perusahaan merubah estimasi masa guna dari aktiva tetap pada awal tahun 20X2. Rincian hasil perubahan estimasi masa guna yang dilakukan oleh perusahaan pada tahun 20X2 adalah sebagai berikut :

Jenis Aktiva	Masa Manfaat sebelum perubahan	Masa Manfaat setelah perubahan
Mesin dan peralatan proyek	25	20
Peralatan pengangkutan	6	4

Rincian bangunan dan prasarana dalam pembangunan pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1 adalah sebagai berikut:

20X2	Persentase Penyelesaian	Akumulasi Biaya	Estimasi Penyelesaian
Bangunan:			
- Kantor perusahaan	xx%	Rp xxx.xxx	Desember 20X3
- Villa perusahaan	xx	xxx.xxx	Januari 20X3
Prasarana:			
- Area parkir kantor perusahaan	xx	xxx.xxx	April 20X3
Jumlah		Rp xxx.xxx	
20X1	Persentase Penyelesaian	Akumulasi Biaya	Estimasi Penyelesaian
Bangunan:			
- Perumahan karyawan	xx%	Rp xxx.xxx	Januari 20X3
- Gedung satpam	Xx	xxx.xxx	Maret 20X2
Prasarana:			
- Saluran air	Xx	xxx.xxx	Agustus 20X2
Jumlah		Rp xxx.xxx	

Biaya pinjaman berupa bunga dan beban keuangan lain yang dikapitalisasi sebagai bagian dari bangunan dan prasarana dalam pembangunan berjumlah Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1. Termasuk dalam beban keuangan lain adalah rugi kurs sebesar Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Pada tanggal 15 Mei 20X1, salah satu ruang kantor perusahaan mengalami kerusakan akibat kebakaran. Nilai buku aktiva tetap yang rusak sebesar Rp xxx.xxx direklasifikasi ke "Piutang Lain-lain". Pada bulan Agustus 20X2, tagihan klaim asuransi tersebut diselesaikan dengan jumlah yang disetujui oleh perusahaan asuransi sebesar Rp xxx.xxx. Perusahaan membukukan rugi kerusakan akibat kebakaran sebesar Rp xxx.xxx yang merupakan bagian yang tidak tertutup oleh perusahaan asuransi sebagai "Pos Luar Biasa - kerugian kebakaran" (lihat Catatan 45).

Sebagian tanah, baik yang digunakan maupun belum digunakan dalam kegiatan usaha, sedang dalam proses pengurusan balik nama menjadi atas nama Perusahaan.

Tanah dan villa perusahaan digunakan sebagai jaminan atas hutang bank dan lembaga keuangan lainnya (lihat Catatan 16) dan hutang obligasi (lihat Catatan 17).

Aktiva tetap senilai Rp xxx.xxx diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aktiva yang dipertanggungkan.

**14. AKTIVA TIDAK BERWUJUD**

Rincian aktiva tidak berwujud adalah sebagai berikut:

	20X2	20X1
Saldo Awal Periode	xxx.xxx	xxx.xxx
Penambahan	xxx.xxx	xxx.xxx
Penghentian dan Pelepasan	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Rugi Penurunan Nilai	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Amortisasi	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Saldo Akhir Periode	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Merek dagang diperoleh sejak tahun 19W9.

Jumlah amortisasi yang dibebankan pada tahun 20X2 dan 20X1 masing-masing berjumlah Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx.

**15. AKTIVA LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
Uang muka investasi	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Aktiva tetap yang tidak digunakan dalam usaha	xxx.xxx	xxx.xxx
Uang jaminan	xxx.xxx	xxx.xxx
Biaya pra-operasi – bersih	xxx.xxx	xxx.xxx
Uang muka pembelian aktiva tetap	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Uang muka investasi berasal dari perjanjian pendirian perusahaan patungan antara Perusahaan dengan PT X. Perusahaan akan melakukan kontribusi yang tidak dapat dibatalkan sebesar Rp xxx.xxx yang akan diperhitungkan sebagai setoran modal Perusahaan dalam perusahaan patungan tersebut. Pada 20X1, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebesar Rp xxx.xxx yang untuk sementara dicatat sebagai "Uang Muka Investasi".

Perusahaan mereklasifikasi aktiva tetap yang tidak digunakan dalam usaha menjadi aktiva lain-lain pada tahun 20X2.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Aktiva tetap yang tidak digunakan dalam usaha terdiri dari bangunan dan prasarana yang berlokasi di Jakarta yang tidak digunakan dalam proses produksi dan dimaksudkan untuk dijual. Aktiva tersebut memiliki nilai buku sebesar Rp xxx.xxx dan perkiraan nilai realisasi bersih sebesar Rp xxx.xxx.

Uang jaminan merupakan uang jaminan sewa ruangan kantor dan telepon.

Beban amortisasi atas biaya pra-operasi sebesar Rp xxx.xxx untuk tahun 20X2 dan Rp xxx.xxx untuk tahun 20X1.

Uang muka pembelian aktiva tetap berasal dari pembelian mesin dan peralatan proyek.

**16. HUTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
<u>Hutang Bank</u>		
<u>Pihak Ketiga</u>		
PT Bank Aman Selalu (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Bank Bahasa	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank Antar Data	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank Centra Arta	xxx.xxx	xxx.xxx
San San Bank (Yen x.xxx pada tahun 20X2 dan Yen x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Pihak yang Memiliki Hubungan Istimewa</u> (lihat Catatan 47)		
PT Bank Setia Selalu (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank Antar Duta	xxx.xxx	xxx.xxx
San Sei Bank (Yen x.xxx pada tahun 20X2 dan Yen x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
<u>Cerukan – Pihak ketiga</u>		
The Bank of Tokyo (Yen x.xxx pada tahun 20X2 dan Yen xxxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
The Bank of Korea (Won x.xxx)	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank Antar Devisa (A.S.\$ x.xxx)	xxx.xxx	xxx.xxx
Bank lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Pinjaman dalam Rupiah dikenakan bunga dengan tingkat bunga tahunan berkisar antara xx% sampai xx% pada tahun 20X2 dan antara xx% sampai xx% pada tahun 20X1. Pinjaman dalam mata uang asing

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

dikenakan bunga dengan tingkat bunga tahunan berkisar antara xx% sampai xx% pada tahun 20X2 dan antara xx% sampai xx% pada tahun 20X1.

Hutang pada PT Bank Antar Data sejumlah Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dijamin dengan piutang usaha, persediaan dan aktiva tetap tertentu Perusahaan (lihat Catatan 6, 8 dan 15). Hutang ini akan jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan Oktober 20X3.

Hutang pada PT Bank Centra Arta sejumlah Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dijamin dengan investasi properti tanah (lihat Catatan 4, 8 dan 15). Hutang ini akan jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan Agustus 20X4.

Perjanjian hutang dengan PT Bank Bahasa mensyaratkan Perusahaan untuk tidak membagikan dividen selama kewajiban terhadap PT Bank Bahasa belum diselesaikan kecuali Perusahaan telah mencadangkan sebagian dari saldo laba sejumlah yang dipersyaratkan.

Fasilitas cerukan yang diperoleh Perusahaan dikenakan bunga yang berkisar antara xx% sampai xx% pada tahun 20X2 dan antara xx% sampai xx% pada tahun 20X1.

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
<u>Hutang Bank</u>		
Mata Uang Asing:		
PT Bank ABC (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Bank XYZ (Yen x.xxx pada tahun 20X2 dan Yen x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank KLM (Yen x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank AAA (A.S.\$ x.xxx dan Euro x.xxx)	-	xxx.xxx
Rupiah:		
PT Bank BBB	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Bank CCC	xxx.xxx	xxx.xxx
	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bagian Jangka Panjang	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Pada tahun 19X7, Perusahaan memperoleh pinjaman dari PT Bank ABC dengan fasilitas maksimum sebesar A.S.\$ x.xxx. Pinjaman ini dijamin dengan deposito berjangka dalam dolar A.S. pada PT Bank EFRG (lihat Catatan 3) dan terhutang dalam 10 kali angsuran tengah tahunan yang dimulai tanggal 30 Juni 20X7 dengan tingkat bunga sebesar xx,xx% per tahun. Perjanjian pinjaman mensyaratkan antara lain untuk mempertahankan rasio keuangan tertentu, mematuhi beberapa pembatasan dan membayar "Exposure Fee" ekuivalen dengan xx% dari jumlah pinjaman yang diperoleh kepada PT Bank X, yang bertindak sebagai agen. "Exposure Fee" yang telah dibayar oleh Perusahaan sebesar Rp xxx.xxx.

Pinjaman dari PT Bank XYZ merupakan pinjaman sindikasi yang diperoleh Perusahaan dengan fasilitas maksimum sebesar Yen x.xxx, di mana PT Bank XYZ bertindak sebagai agen. Jangka waktu pinjaman adalah tujuh (7) tahun termasuk dua setengah (2,5) tahun masa tenggang dengan tingkat bunga xx% di atas SIBOR per tahun. Pinjaman ini dijamin dengan bangunan dan aktiva tetap lainnya yang berlokasi di Jakarta (lihat Catatan 15). Perjanjian ini mensyaratkan Perusahaan untuk mempertahankan rasio keuangan tertentu dan tanpa persetujuan tertulis dari Bank tidak diperkenankan menjual aktiva yang signifikan dan membeli aktiva atau investasi dengan nilai perolehan lebih dari Yen x.xxx, kecuali untuk pengembangan dan ekspansi pada usaha jasa sauna.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Pinjaman dari PT Bank KLM merupakan pinjaman sindikasi yang diperoleh Perusahaan dengan fasilitas maksimum sebesar Yen x.xxx, di mana Bank KLM bertindak sebagai agen dan telah jatuh tempo pada bulan Maret 20X2. Pinjaman ini diperbaharui sampai dengan bulan Maret 20X4 dengan fasilitas maksimum sebesar Yen x.xxx. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar xx% di atas SIBOR per tahun. Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk menjaminkan aktivasnya kecuali penjaminan yang sudah ada sebelum penandatanganan perjanjian tersebut dan menjual sebagian atau seluruh aktiva kecuali penjualan dalam kegiatan usaha yang normal dan telah mendapat persetujuan dari Bank. Perjanjian ini juga mensyaratkan Perusahaan untuk mempertahankan rasio jumlah kewajiban terhadap jumlah ekuitas bersih berwujud (*tangible net worth*) tidak lebih besar dari 2,5:1.

Pada tahun 20X0, Perusahaan memperoleh pinjaman sindikasi yang diatur oleh PT Bank AAA, yang terdiri dari pinjaman bersyarat sejumlah A.S.\$ x.xxx dan pinjaman revolving tiga tahun sejumlah Euro x.xxx. Pinjaman bersyarat terhutang jatuh tempo pada 30 Januari 20X2. Pinjaman sindikasi tersebut dibebani bunga sebesar x,xx% di atas LIBOR per tahun. Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit, pinjaman yang diperoleh Perusahaan akan digunakan untuk membiayai pembelian mesin dan peralatan. Perjanjian pinjaman mensyaratkan Perusahaan antara lain untuk mempertahankan rasio keuangan tertentu dan mematuhi beberapa pembatasan. Pada tanggal 30 September 20X2, pinjaman tersebut telah direstrukturisasi (lihat Catatan 51).

Pada tanggal 14 Februari 19X6, Perusahaan memperoleh fasilitas penerbitan wesel jangka menengah (*negotiable medium-term notes*) sebesar Rp xxx.xxx dari PT Bank BBB. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan berkisar antara xx,xx% sampai xx,xx%. Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan menjaminkan aktivasnya kecuali penjaminan yang sudah ada sebelum penandatanganan perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut juga mensyaratkan Perusahaan untuk mempertahankan rasio jumlah kewajiban terhadap jumlah ekuitas bersih berwujud (*tangible net worth*) tidak lebih besar dari 2,5:1.

Pada tahun 19X7, Perusahaan memperoleh fasilitas penerbitan wesel jangka menengah (*medium-term notes*) tanpa jaminan sejumlah Rp xxx.xxx dari PT Bank CCC. Fasilitas tersebut tersedia selama tiga tahun. Wesel yang diterbitkan berjumlah Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dan Rp xxx.xxx pada tahun 20X1 dengan tingkat bunga tahunan berkisar antara xx,xx% sampai xx,xx% pada tahun 20X2 dan xx,xx% sampai xx,xx% pada tahun 20X1. Sampai dengan 29 Januari 20X3, Perusahaan masih dalam proses negosiasi untuk menjadwalkan ulang pembayaran atas wesel yang dipegang oleh PT Bank CCC. Sehubungan dengan fasilitas ini Perusahaan dibatasi dalam beberapa hal, antara lain, dalam merubah lingkup usaha, melakukan merger, akuisisi atau konsolidasi dan diwajibkan untuk mempertahankan rasio keuangan tertentu.

## 17. HUTANG OBLIGASI

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Mata uang asing:		
Obligasi I (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	Rp     xxx.xxx	Rp     xxx.xxx
Obligasi II (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
Rupiah:		
Obligasi III	<u>xxx.xxx</u>	<u>xxx.xxx</u>
Total	<u>Rp     xxx.xxx</u>	<u>Rp     xxx.xxx</u>

Obligasi I dengan nilai nominal AS \$ x.xxx diterbitkan pada tanggal 1 Juli 20X1 dengan tingkat bunga tetap sebesar xx% dan akan jatuh tempo tanggal 1 Juli 20X6. Pembayaran bunga obligasi dilakukan semesteran. Dalam penerbitan obligasi ini terdapat perjanjian yang mensyaratkan Perusahaan untuk mempertahankan rasio jumlah kewajiban terhadap jumlah ekuitas bersih berwujud (*tangible net worth*) tidak lebih besar dari 2,5:1.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Obligasi II dengan nilai nominal AS \$ x.xxx diterbitkan pada tanggal 5 Januari 20X1 dengan tingkat bunga tetap sebesar xx% dan akan jatuh tempo tanggal 1 Januari 20X5. Pembayaran bunga obligasi dilakukan semesteran.

Direktur PT Bursa Efek Jakarta dalam Surat Keputusan No. S-xxx tertanggal 1 September 20X1 menyetujui pencatatan 770 lembar Obligasi III Perusahaan yang ditawarkan pada bulan September 20X1 dengan pokok obligasi sebesar Rp xxx.xxx. Bersamaan dengan penerbitan obligasi ini disertakan waran pisah (lihat Catatan 38).

Obligasi tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 16 September 19X9 dengan suku bunga triwulanan sebesar xx,xx% per tahun untuk tahun pertama dan x,xx% di atas rata-rata bunga deposito enam (6) bulanan dari PT Bank AAA, PT Bank ABC, PT Bank XYZ dan PT Bank KLM untuk tahun-tahun selanjutnya. Pada setiap tengah tahunan mulai tanggal 16 September 19X0 hingga 16 Maret 19X9, Perusahaan diwajibkan menyisihkan dana pelunasan obligasi sebagai berikut:

Tanggal	Jumlah
16 Maret 20X2	Rp xxx.xxx
16 September 20X2	xxx.xxx
16 Maret 20X3	xxx.xxx
16 September 20X3	xxx.xxx
16 Maret 20X4	xxx.xxx
16 September 20X4	xxx.xxx
16 Maret 20X5	xxx.xxx
16 September 20X5	xxx.xxx
16 Maret 20X6	xxx.xxx
16 September 20X6	xxx.xxx
16 Maret 20X7	xxx.xxx
16 September 20X7	xxx.xxx
16 Maret 20X8	xxx.xxx
16 September 20X8	xxx.xxx
16 Maret 20X9	xxx.xxx
Jumlah akumulasi dana	Rp xxx.xxx

PT Bank AAA bertindak sebagai wali amanat. Obligasi tersebut dijamin dengan hak atas tanah, bangunan, pemindahan *fidusier* dari mesin dan peralatan pabrik (lihat Catatan 13) dan jaminan Perusahaan.

**18. HUTANG SEWA GUNA USAHA**

Perusahaan Sewa Guna Usaha	Jenis Aktiva	20X2	20X1
PT Koreanindo Leasing	Mesin proyek	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Robert Financial Services	Alat-alat pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Lee Sing Finance (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	Alat-alat pengangkutan	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah		xxx.xxx	xxx.xxx

Kewajiban sewa guna usaha dijamin dengan aktiva sewa guna usaha yang bersangkutan. Perjanjian sewa guna usaha ini membatasi Perusahaan antara lain dalam melakukan penjualan dan pemindahan aktiva sewa guna usaha.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Pembayaran sewa minimum masa datang (*future minimum lease payment*) dalam perjanjian sewa guna usaha per 31 Desember 20X2 adalah sebagai berikut:

Tahun	Jumlah
20X3	Rp xxx.xxx
20X4	xxx.xxx
Jumlah	xxx.xxx
Dikurangi bagian bunga	(xxx.xxx)
Bersih	xxx.xxx

**19. KEWAJIBAN LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
Biaya iklan	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**20. KEWAJIBAN ANJAK PIUTANG**

Akun ini merupakan kewajiban anjak piutang dengan *recourse* kepada PT Faktor Indonesia (lihat Catatan 6) sebagai berikut:

	20X2	20X1
Kewajiban anjak piutang	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Retensi	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bunga yang belum diamortisasi	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bersih	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**21. WESEL BAYAR**

Akun ini terdiri dari:

Pemegang Wesel	20X2	20X1
PT Anda Makmur (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
PT Surya Andal	xxx.xxx	xxx.xxx
PT Tangguh Jaya	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Wesel bayar di atas terutama berasal dari transaksi pembelian perlengkapan hotel dari pihak ketiga.

Wesel bayar dikenakan bunga berkisar antara xx% sampai xx% pada tahun 20X2 dan xx% sampai xx% pada tahun 20X1. Wesel bayar ini akan jatuh tempo pada berbagai tanggal sampai dengan September 20X3.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**22. HUTANG USAHA**

Akun ini merupakan kewajiban yang timbul atas pembelian bahan bangunan, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Pihak ketiga:	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa (lihat Catatan 47):	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Rincian umur hutang dihitung sejak tanggal faktur adalah sebagai berikut:

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Sampai dengan 1 bulan	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
> 1 bulan – 3 bulan	xxx.xxx	xxx.xxx
> 3 bulan – 6 bulan	xxx.xxx	xxx.xxx
> 6 bulan – 1 tahun	xxx.xxx	xxx.xxx
> 1 tahun	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Rincian hutang usaha menurut jenis mata uang adalah sebagai berikut:

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Dolar A.S. (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X1)	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Yen Jepang (Yen x.xxx pada tahun 20X2 dan Yen x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
Rupiah	xxx.xxx	xxx.xxx
Euro (Euro x.xxx pada tahun 20X2 dan Euro x.xxx pada tahun 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**23. HUTANG PAJAK**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
Taksiran hutang Pajak Penghasilan, dikurangi pembayaran pajak di muka sebesar Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dan Rp xxx.xxx pada tahun 20X1	Rp xxx.xxx	Rp -
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	xxx.xxx	xxx.xxx
Pasal 22	-	xxx.xxx
Pasal 23	xxx.xxx	xxx.xxx
Pasal 25	xxx.xxx	xxx.xxx
Pasal 26	xxx.xxx	xxx.xxx
Pajak Pertambahan Nilai	xxx.xxx	xxx.xxx
Pajak Tanah dan Bangunan	-	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Pada tanggal 28 Desember 20X2, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas Pajak Penghasilan badan tahun 20X1, yang menyetujui pengembalian pajak sebesar Rp xxx.xxx, lebih kecil Rp xxx.xxx dari yang diajukan oleh Perusahaan (lihat Catatan 9).

**24. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR**

Akun ini terdiri dari :

	20X2	20X1
Beban bunga	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Bonus	xxx.xxx	xxx.xxx
Gaji dan kesejahteraan karyawan	xxx.xxx	xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**25. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA**

Akun ini terdiri dari :

	20X2	20X1
Pendapatan sewa diterima dimuka	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Uang muka penjualan	xxx.xxx	xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**26. HUTANG HUBUNGAN ISTIMEWA**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
Wesel bayar	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Pinjaman modal kerja	xxx.xxx	xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**27. KEUNTUNGAN TANGGUHAN AKTIVA DIJUAL DAN DISEWAGUNAKAN KEMBALI**

Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

<u>20X2</u>	Keuntungan Tangguhan Awal	Amortisasi	Keuntungan Tangguhan Akhir
Jenis Aktiva			
Peralatan pengangkutan Mesin dan peralatan proyek	Rp xxx.xxx xxx.xxx	Rp xxx.xxx xxx.xxx	Rp xxx.xxx xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

<u>20X1</u>	Keuntungan Tangguhan Awal	Amortisasi	Keuntungan Tangguhan Akhir
Jenis Aktiva			
Peralatan pengangkutan Mesin dan peralatan proyek	Rp xxx.xxx xxx.xxx	Rp xxx.xxx xxx.xxx	Rp xxx.xxx xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**28. HUTANG SUBORDINASI**

Akun ini merupakan hutang kepada PT Boga Ramanda Dwipa (pemegang saham) dalam Rupiah pada tahun 20X2 (lihat Catatan 47). Hutang ini dikenakan bunga sebesar x% per tahun dan disubordinasikan terhadap hutang Perusahaan kepada PT Bank AAA.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**29. OBLIGASI KONVERSI**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
Obligasi konversi x% (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan 20X1)	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Obligasi konversi tanpa bunga (A.S.\$ x.xxx pada tahun 20X2 dan 20X1)	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx

Pada tahun 20X0, Perusahaan menerbitkan dan mendaftarkan pada Bursa Efek Luxembourg, obligasi konversi (*convertible bonds*) sejumlah A.S.\$ x.xxx yang jatuh tempo pada tanggal 12 April 20X5.

Pada tahun 20X2, Perusahaan menerbitkan dan mendaftarkan pada Bursa Efek Luxembourg, obligasi konversi tanpa bunga (*zero coupon convertible bonds*) sejumlah A.S.\$ x.xxx yang jatuh tempo pada tanggal 26 Maret 20X7.

Hasil bersih penerbitan obligasi konversi xx% dan obligasi konversi tanpa bunga digunakan oleh Perusahaan untuk mendanai pembelian mesin.

Ikhtisar persyaratan dan kondisi dari obligasi konversi tersebut adalah sebagai berikut:

	Obligasi Konversi xx% yang Diterbitkan pada Tahun 20X1	Obligasi Konversi Tanpa Bunga yang Diterbitkan pada Tahun 20X2
Jumlah	: A.S.\$ x.xxx	A.S.\$ x.xxx
Jangka waktu	: X tahun	X tahun
Harga obligasi konversi	: X% dari nilai nominal obligasi	X% dari nilai nominal obligasi
Bunga	: X% per tahun, setelah dipotong Pajak Penghasilan yang berlaku di Indonesia, dengan pembayaran tahunan setiap tanggal 12 April	-
Masa konversi	: Konversi dapat dilakukan setiap saat pada atau setelah tanggal 22 Mei 20X3 sampai dengan tanggal 28 Maret 20X5, kecuali sebelumnya telah dibayar atau dibeli kembali oleh Perusahaan	Konversi dapat dilakukan setiap saat pada atau setelah tanggal 26 Maret 20X5 sampai dengan tanggal 12 Maret 20X7, kecuali sebelumnya telah dibayar atau dibeli oleh Perusahaan
Rasio konversi	: Setiap xx lembar obligasi konversi dapat ditukarkan dengan xx lembar saham biasa	Setiap xx lembar obligasi konversi dapat ditukarkan dengan xx lembar saham biasa
Harga konversi	: Harga konversi pada saat obligasi ini diterbitkan adalah Rp xxx.xxx per saham dengan nilai pertukaran mata uang asing tetap pada saat konversi sebesar Rp xxx.xxx untuk A.S.\$ xxx. Harga konversi ini dapat berubah, tergantung pada penyesuaian yang dilakukan sehubungan dengan, antara lain, pengeluaran saham baru Perusahaan dan wesel bayar konversi lainnya.	Harga konversi pada saat obligasi ini diterbitkan adalah Rp xxx.xxx per saham dengan nilai pertukaran mata uang asing tetap pada saat konversi sebesar Rp xxx.xxx untuk A.S.\$ x.xxx. Harga konversi ini dapat berubah, tergantung pada penyesuaian yang dilakukan sehubungan dengan, antara lain, pengeluaran saham baru Perusahaan dan wesel bayar konversi lainnya.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Obligasi Konversi xx% yang Diterbitkan pada Tahun 20X1	Obligasi Konversi Tanpa Bunga yang Diterbitkan pada Tahun 20X2
Pada tanggal 31 Desember 20X2, harga konversi adalah sebesar Rp xxx.xxx.	Pada tanggal 31 Desember 20X2, harga konversi adalah sebesar Rp xxx.xxx.

Wali amanat : PT Bank AAA PT Bank AAA

Obligasi konversi tersebut telah mendapat rating xx dari PT Pefindo, Perusahaan pemeringkat efek.

Pada tahun 20X2, obligasi konversi tanpa bunga sejumlah A.S.\$ x.xxx (ekuivalen Rp xxx.xxx) telah dikonversi menjadi xxx saham (lihat Catatan 31). Apabila seluruh obligasi konversi menjadi saham, setiap pemegang 1.000 saham Perusahaan akan terdilusi sebesar xx%. Selisih antara nilai nominal saham Perusahaan dengan nilai perolehan obligasi dikredit pada "Tambah Modal Disetor" sebesar Rp xxx.xxx.

### 30. PROGRAM PENSIUN

Perusahaan menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti untuk seluruh karyawan tetap lokal. Dalam program ini, manfaat pensiun yang akan dibayarkan dihitung berdasarkan gaji pokok terakhir dan masa kerja karyawan. Program pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Perusahaan. Sumber dana Dana Pensiun terutama berasal dari kontribusi karyawan dan Perusahaan. Kontribusi karyawan adalah sebesar x% dari gaji pokok dan sisanya ditanggung Perusahaan. Perhitungan beban pensiun berkala bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1 dilakukan oleh PT Aktuaris, sebagai aktuaris independen dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit" dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

	20X2	20X1
Tingkat diskonto	xx%	yy%
Tingkat kenaikan gaji	xx%	yy%
Tingkat kenaikan manfaat pasti pension	xx%	yy%

Aktiva Dana Pensiun terutama terdiri dari deposito berjangka, surat-surat berharga dan investasi jangka panjang dalam bentuk saham.

Status pendanaan Dana Pensiun sesuai dengan laporan aktuaris tertanggal 16 Januari 20X3 adalah sebagai berikut:

Nilai wajar aktiva Dana Pensiun	Rp xxx.xxx
Kewajiban aktuarial	(xxx.xxx)
Kelebihan nilai wajar aktiva atas kewajiban aktuarial	xxx.xxx
Beban jasa lalu yang belum diamortisasi	xxx.xxx
Koreksi aktuarial yang belum diakui	(xxx.xxx)
Beban pensiun masih harus dibayar (dibayar di muka)	Rp xxx.xxx

Rata-rata sisa masa kerja di masa mendatang yang diharapkan (dalam tahun) xx,x tahun

Biaya pensiun yang dibebankan pada usaha sebesar Rp xxx.xxx pada tahun 20X2 dan Rp xxx.xxx pada tahun 20X1 dan disajikan dalam akun "Beban Usaha" (lihat Catatan 42) dan "Beban Pokok Penjualan".

### 31. MODAL SAHAM

Susunan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1 berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Data Saham Perusahaan Tercatat, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut :

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Pemegang Saham	20X2		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal
Saham seri A preferen			
PT Andata Sentosa Harum	xxx.xxx	x,xx%	Rp xxx.xxx
Saham seri B			
PT Andata Sentosa Harum	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
PT Agung Sedayu Cendana	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
PT Boga Ramanda Dwipa	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
PT Harum Cendana Nusa	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
PT Mustika Bakti Setya	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
Bapak Susanto Haryawan (direktur)	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
Bapak Askar Nurdin Halim (komisaris)	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
Lain-lain (masing-masing dengan pemilikan kurang dari 5%)	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
Jumlah	<u>xxx.xxx</u>	<u>100,00%</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>
Pemegang Saham	20X1		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal
Saham seri A preferen			
PT Andata Sentosa Harum	xxx.xxx	x,xx%	Rp xxx.xxx
Saham seri B			
PT Andata Sentosa Harum	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
PT Agung Sedayu Cendana	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
PT Boga Ramanda Dwipa	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
PT Harum Cendana Nusa	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
PT Mustika Bakti Setya	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
Lain-lain (masing-masing dengan pemilikan kurang dari 5%)	xxx.xxx	x,xx	xxx.xxx
Jumlah	<u>xxx.xxx</u>	<u>100,00%</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

Berdasarkan RUPS tanggal xx Maret 20X2, telah disetujui penjualan saham baru sebanyak xxx.xxx lembar senilai Rp xxx.xxx. Penjualan saham baru tersebut ditujukan untuk pendanaan bagi perluasan usaha.

Pada tahun 20X2, beberapa pemegang obligasi konversi dolar A.S. dan obligasi konversi Rupiah telah mengkonversikan obligasi mereka menjadi xxx saham Perusahaan (lihat Catatan 29). Konversi ini telah meningkatkan modal saham ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan menjadi xxx.xxx saham dan meningkatkan tambahan modal disetor sebesar Rp xxx.xxx.

Berdasarkan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham pada tanggal 12 September 20X2 yang telah diaktakan dengan akta notaris Sutan Hakim Hassan, S.H. No. 12 tanggal 12 September 20X2, para pemegang saham Perusahaan telah memutuskan peningkatan modal dasar Perusahaan dari Rp xxx.xxx menjadi Rp xxx.xxx yang terbagi dalam xxx.xxx saham. Peningkatan modal dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. xxxx tanggal 16 September 20X2.

Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Jakarta.

### 32. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari agio saham, biaya emisi efek ekuitas, modal sumbangan, selisih kurs atas modal disetor dan modal disetor lainnya sebagai berikut:

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

	20X2	20X1
Agio saham	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Biaya emisi efek ekuitas	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Modal sumbangan	xxx.xxx	xxx.xxx
Selisih kurs atas modal disetor	xxx.xxx	xxx.xxx
Modal disetor lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>

**Agio Saham**

Agio saham berasal dari penawaran perdana yang dilakukan pada 20X0, penawaran umum terbatas I, II dan konversi obligasi, masing-masing sebesar Rp xxx.xxx, Rp xxx.xxx, Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx.

**Biaya Emisi Efek Ekuitas**

Biaya emisi efek berasal dari penawaran perdana yang dilakukan pada 20X0, penawaran umum terbatas I dan II, masing-masing sebesar Rp xxx.xxx, Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx.

**Modal Sumbangan**

Modal sumbangan berasal dari sumbangan pemegang saham berupa tanah dengan nilai Rp xxx.xxx.

**Modal Disetor Lainnya**

Modal Disetor lainnya berasal dari transaksi penerbitan waran pisah pada tanggal xx Juni 20X0 sejumlah xxx lembar yang bernilai Rp xxx.xxx. Waran dapat dikonversi menjadi xxx lembar saham biasa sampai dengan tanggal xx Juni 20X3. Sampai dengan 31 Desember 20X2, jumlah waran yang telah dikonversi sebanyak xxx lembar senilai Rp xxx.xxx.

**33. SELISIH KURS KARENA PENJABARAN LAPORAN KEUANGAN**

Akun ini berasal dari peningkatan penyertaan pada PT Indah sebagai akibat penjabaran laporan keuangan dalam dolar A.S. ke Rupiah setelah memperhitungkan pengaruh pajak tangguhan sebesar Rp xxx.xxx (lihat Catatan 4).

**34. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN EKUITAS PERUSAHAAN ASOSIASI**

Akun ini berasal dari peningkatan penyertaan pada PT Bersahaja sebagai akibat penjualan saham baru (selain xxx saham yang telah beredar) kepada pihak ketiga setelah memperhitungkan pengaruh pajak sebesar Rp xxx.xxx (lihat Catatan 4). Sampai dengan tanggal 31 Desember 20X2 belum ada selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan asosiasi yang direalisasi.

**35. SELISIH PENILAIAN KEMBALI AKTIVA TETAP**

(Lihat Catatan 13)

**36. SALDO LABA**

Sebagaimana diputuskan dalam Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham pada tahun 20X2 dan 20X1, Perusahaan mengalokasikan laba bersih tahun 20X1 dan 20X0, untuk tujuan sebagai berikut :

- Deklarasi dividen kas kepada para pemegang saham.
- Pembentukan cadangan umum.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Jumlah dividen yang diumumkan untuk masing-masing periode adalah sebagai berikut:

Periode	Jumlah	Per Saham
Deklarasi pada tahun 20X2 untuk laba tahun 20X1	Rp xxx.xxx	Rp xxx
Deklarasi pada tahun 20X1 untuk laba tahun 20X0	xxx.xxx	xxx

Pembentukan cadangan umum dari saldo laba berjumlah Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1. Pencadangan ini dibentuk untuk pelunasan kewajiban kepada PT Bank Bahasa.

Pada tahun 20X2 Perusahaan merubah metode penyusutan peralatan kantor dari garis lurus menjadi saldo menurun ganda. Perubahan ini mengakibatkan kenaikan terhadap saldo awal akumulasi penyusutan dan penurunan terhadap saldo laba tahun lalu sejumlah Rp xxx.xxx

### 37. SAHAM DIPEROLEH KEMBALI

Sebagaimana diputuskan dalam RUPS tanggal xx Maret 20X2, telah disetujui perolehan kembali saham sejumlah xxx.xxx lembar. Transaksi saham diperoleh kembali selama tahun 20X2 adalah sebagai berikut

Tanggal	Keterangan	Jumlah lembar	Realisasi (%)	Harga Realisasi/lembar
XX/XX/20X2	Disetujui RUPS	xxx.xxx	-	
XX/XX/20X2	Realisasi I	xxx.xxx	xx	Rp xxx.xxx
XX/XX/20X2	Realisasi II	xxx.xxx	xx	Xxx.xxx

Perusahaan mencatat transaksi saham diperoleh kembali menggunakan metode biaya perolehan (*Cost Method*).

### 38. WARAN

Pada tanggal 1 September 20X1 diterbitkan waran pisah yang menyertai Obligasi III sejumlah xxx lembar. Nilai wajar obligasi dan waran masing-masing senilai Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx. Nilai wajar waran ditentukan dengan nilai pasarnya.

Sampai dengan 31 Desember 20X2 belum ada waran yang ditukarkan. Apabila seluruh waran ditukarkan menjadi saham biasa, maka setiap pemegang saham perusahaan akan terdilusi sebesar xx%.

### 39. KOMPENSASI BERBASIS SAHAM

Pada tahun 19W5, Perusahaan menetapkan Program Insentif Opsi Saham (Program) untuk karyawan. Program tersebut terdiri dari opsi saham dan *Stock Appreciation Rights (SAR)*. Program ini berada di bawah pengendalian Komite Kompensasi yang terdiri dari Direksi Perusahaan, yang mempunyai kewenangan penuh atas pemberian opsi saham dan atau SAR. Anggota Direksi tidak ikut dalam program tersebut. Jumlah maksimum opsi saham dan atau SAR yang dapat diberikan berdasarkan Program ini adalah sebesar xxx opsi saham dan atau SAR. Harga eksekusi opsi saham adalah harga pasar Saham Seri B pada tanggal pemberian (*grant date*). Umumnya, opsi menjadi berhak (*vested*) dan dapat dieksekusi dari tahun kedua sampai tahun keempat dari tanggal pemberian.

Komite Kompensasi berhak berdasarkan pertimbangannya memberikan opsi dalam periode pengakuan hak kompensasi yang berbeda dari standar periode 4 tahun. Dalam beberapa kasus yang terbatas, Komite Kompensasi telah melaksanakan pemberian opsi dengan periode pengakuan hak kompensasi yang berbeda dari standar 4 tahun tersebut.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Pada tanggal 31 Desember 20X2, terdapat tambahan xxx opsi yang diberikan berdasarkan Program ini. Rata-rata tertimbang nilai wajar dari opsi yang diberikan selama tahun 20X2 dan 20X1 masing-masing adalah sebesar Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx pada tanggal pemberian kompensasi, dihitung dengan menggunakan model penentuan harga opsi *Black-Scholes* dengan asumsi rata-rata tertimbang sebagai berikut:

	20X2	20X1
Suku bunga bebas risiko	aa%	xx%
Dividen yang diharapkan	bb%	yy%
Volatilitas yang diharapkan	cc%	zz%
Periode opsi yang diharapkan	d tahun	x tahun

SAR dapat diterbitkan bersama opsi saham ataupun secara terpisah berdasarkan pertimbangan Komite Kompensasi. Jika diberikan, SAR akan terhutang dalam bentuk Saham Seri B dengan periode pengakuan hak kompensasi yang sama dengan opsi saham. Pada tahun 20X2, tidak ada SAR yang diberikan.

Informasi sehubungan dengan pelaksanaan opsi saham adalah sebagai berikut:

	Jumlah Opsi	Rata-rata Tertimbang Harga Eksekusi Opsi
Saldo per tanggal 31 Desember 20X0	xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Perubahan selama periode berjalan:		
Opsi yang diberikan	xxx.xxx	xxx.xxx
Opsi yang dilaksanakan	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Opsi yang gagal diperoleh	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Opsi yang telah habis masa berlakunya	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Saldo per tanggal 31 Desember 20X1	xxx.xxx	xxx.xxx
Perubahan selama periode berjalan		
Opsi yang diberikan	xxx.xxx	xxx.xxx
Opsi yang dilaksanakan	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Opsi yang gagal diperoleh	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Opsi yang telah habis masa berlakunya	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Saldo per tanggal 31 Desember 20X2	xxx.xxx	Rp xxx.xxx

Per tanggal 31 Desember 20X2, kisaran harga eksekusi dan rata-rata tertimbang adalah Rp xxx.xxx sampai dengan Rp xxx.xxx, sedangkan periode opsi yang diharapkan adalah xx tahun.

Jumlah opsi yang dapat dieksekusi dan rata-rata tertimbang harga eksekusi opsi adalah xxx.xxx dan xxx.xxx serta Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx masing-masing untuk tahun 20X2 dan 20X1.

Beban kompensasi yang dibebankan pada usaha adalah sebesar Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx, masing-masing untuk tahun 20X2 dan 20X1.

Jika seluruh opsi dikonversi ke saham maka pemegang saham akan terdilusi xx%.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**40. PENDAPATAN USAHA**

Rincian penjualan bersih Perusahaan berdasarkan kelompok produk utama adalah sebagai berikut :

Jenis Produk	20X2		20X1	
Tanah kapling	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Real Estate		xxx.xxx		xxx.xxx
Ruko		xxx.xxx		xxx.xxx
Pendapatan sewa :				
Gedung Perkantoran		xxx.xxx		xxx.xxx
Pusat perbelanjaan		xxx.xxx		xxx.xxx
Jumlah	<u>Rp</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>Rp</u>	<u>xxx.xxx</u>

Sebesar Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx atau xx% dan xx% dari penjualan bersih merupakan penjualan kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa, masing-masing untuk tahun 20X2 dan 20X1.

Rincian pembeli dengan nilai jual bersih melebihi 10% dari penjualan Perusahaan adalah sebagai berikut:

Pembeli	Jumlah		Persentase dari Total Penjualan	
	20X2	20X1	20X2	20X1
PT Agung Prima Lestari	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Sejahtera Bersama	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
PT Bina Mulia Arundina	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
PT Setara Sejahtera	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>xx%</u>	<u>xx%</u>

**41. BEBAN POKOK PENJUALAN**

Rincian dari beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	20X2		20X1	
Beban Penjualan :				
Beban Pokok Penjualan Tanah Kapling	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Beban Pokok Penjualan Real Estate		xxx.xxx		xxx.xxx
Beban Pokok Penjualan Ruko		xxx.xxx		xxx.xxx
Beban Pokok Sewa :				
Gedung Perkantoran		xxx.xxx		xxx.xxx
Pusat Perbelanjaan		xxx.xxx		xxx.xxx
Total Beban Penjualan	<u>Rp</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>Rp</u>	<u>xxx.xxx</u>
Beban Produksi :				
Beban Bahan Baku	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Beban Tenaga kerja		xxx.xxx		xxx.xxx
Beban Overhead		xxx.xxx		xxx.xxx
Total Beban Produksi	<u>Rp</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>Rp</u>	<u>xxx.xxx</u>
Saldo Barang Jadi :				
Awal periode :				
Tanah Kapling		xxx.xxx		xxx.xxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Real Estate	xxx.xxx	xxx.xxx
Ruko	xxx.xxx	xxx.xxx
Total	xxx.xxx	xxx.xxx
Akhir periode		
Tanah Kapling	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Real Estate	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Ruko	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Beban Pokok Penjualan	xxx.xxx	xxx.xxx

Rincian pemasok yang melebihi 10% pembelian Perusahaan:

Pemasok	Jumlah		Persentase dari Total Pembelian	
	20X2	20X1	20X2	20X1
PT Lestari	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Bersama	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
PT Bina Arundina	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
PT Setara	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%

**42. BEBAN USAHA**

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

	20X2	20X1
Beban Penjualan		
Gaji, upah dan tunjangan lainnya	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Beban perjalanan	xxx.xxx	xxx.xxx
Beban pemasaran	xxx.xxx	xxx.xxx
Beban pensiun	xxx.xxx	xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji, upah dan tunjangan lainnya	xxx.xxx	xxx.xxx
Sewa dan asuransi	xxx.xxx	xxx.xxx
Penyusutan dan amortisasi	xxx.xxx	xxx.xxx
Kesejahteraan karyawan	xxx.xxx	xxx.xxx
Asuransi tenaga kerja	xxx.xxx	xxx.xxx
Telepon, listrik, air	xxx.xxx	xxx.xxx
Beban pensiun	xxx.xxx	xxx.xxx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**43. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
<u>Penghasilan lain-lain</u>		
Penghasilan bunga	Rp     xxx.xxx	Rp     xxx.xxx
Laba penjualan aktiva tetap	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah Penghasilan	xxx.xxx	xxx.xxx

	20X2	20X1
<u>Beban lain-lain</u>		
1) <u>Beban keuangan</u>		
Bunga	Rp     xxx.xxx	Rp     xxx.xxx
Selisih kurs atas pinjaman dalam mata uang asing	xxx.xxx	xxx.xxx
Kerugian (keuntungan) transaksi derivatif yang bertujuan untuk tujuan lindung nilai	xxx.xxx	xxx.xxx
Amortisasi biaya perolehan pinjaman	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah beban keuangan	xxx.xxx	xxx.xxx
Beban keuangan yang dikapitalisasi	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Jumlah beban keuangan yang dibebankan pada periode berjalan	xxx.xxx	xxx.xxx
Ditambah (dikurangi) kerugian (keuntungan) transaksi derivatif yang tidak bertujuan untuk lindung nilai	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Jumlah beban keuangan dan rugi transaksi derivatif yang dibebankan pada periode berjalan	xxx.xxx	xxx.xxx
2) <u>Rugi penjualan/ penurunan nilai surat berharga</u>		
a) <u>Kelompok efek tersedia untuk dijual</u>		
Rugi penjualan efek	xxx.xxx	xxx.xxx
Rugi akibat penurunan permanen	xxx.xxx	xxx.xxx
b) <u>Kelompok efek diperdagangkan</u>		
Rugi penjualan efek	xxx.xxx	xxx.xxx
Rugi yang belum direalisasi	xxx.xxx	xxx.xxx
c) <u>Kelompok efek dimiliki hingga jatuh tempo</u>		
Rugi penjualan efek	xxx.xxx	xxx.xxx
Rugi penjualan/ penurunan efek	xxx.xxx	xxx.xxx
Sub Jumlah Beban	xxx.xxx	xxx.xxx
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih	Rp     xxx.xxx	Rp     xxx.xxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**44. PAJAK PENGHASILAN**

Beban (penghasilan) pajak Perusahaan terdiri dari:

	20X2	20X1
Pajak kini	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Pajak tangguhan	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**Pajak Kini**

Rekonsiliasi antara laba sebelum taksiran Pajak Penghasilan menurut laporan laba rugi dengan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1 adalah sebagai berikut:

	20X2	20X1
Laba akuntansi sebelum taksiran Pajak Penghasilan	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Ditambah (dikurangi) beda tetap:		
Kesejahteraan karyawan	xxx.xxx	xxx.xxx
Laba (rugi) penjualan aktiva tetap	xxx.xxx	xxx.xxx
Beban bunga	xxx.xxx	xxx.xxx
Pendapatan bunga yang dikenakan pajak final	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Penghapusan piutang usaha dan persediaan usang	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Lain-lain	xxx.xxx	(xxx.xxx)
Laba akuntansi menurut taksiran Pajak Penghasilan	xxx.xxx	xxx.xxx
Ditambah (dikurangi) beda temporer		
Penyusutan aktiva tetap	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Beban pensiun berkala bersih	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Penyisihan piutang ragu-ragu dan persediaan usang	xxx.xxx	xxx.xxx
Bagian rugi (laba) bersih perusahaan asosiasi	xxx.xxx	(xxx.xxx)
<b>Taksiran penghasilan kena pajak (sesuai SPT)</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Perhitungan beban pajak kini dan hutang (tagihan) pajak adalah sebagai berikut:

	20X2		20X1	
	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
<b>Taksiran penghasilan kena pajak</b>				
Beban pajak kini:				
10% x Rp 25.000.000		xxx.xxx		xxx.xxx
15% x 25.000.000		xxx.xxx		xxx.xxx
30% x xx.xxx.xxx		xxx.xxx		-
30% x xx.xxx.xxx		-		xxx.xxx
<b>Jumlah</b>		xxx.xxx		xxx.xxx

  

	20X2		20X1	
	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
<b>Pajak Penghasilan dibayar di muka</b>				
Pasal 22		xxx.xxx		xxx.xxx
Pasal 23		xxx.xxx		xxx.xxx
Pasal 25		xxx.xxx		xxx.xxx
<b>Jumlah</b>		xxx.xxx		xxx.xxx
<b>Taksiran hutang (tagihan) Pajak Penghasilan</b>	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx

Jumlah penghasilan kena pajak dan hutang (tagihan) Pajak Penghasilan untuk tahun 20X1 sama dengan yang dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Perusahaan ke Kantor Pelayanan Pajak.

**Pajak Tangguhan**

	20X2		20X1	
	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Pengaruh beda waktu pada tarif pajak maksimum (30%)				
Penyusutan aktiva tetap		xxx.xxx		xxx.xxx
Beban pensiun berkala bersih		xxx.xxx		xxx.xxx
Penyisihan piutang ragu-ragu dan persediaan usang		(xxx.xxx)		(xxx.xxx)
Bagian laba (rugi) bersih perusahaan asosiasi	(	xxx.xxx)		xxx.xxx
<b>Jumlah beban Pajak Tangguhan</b>	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx

Rekonsiliasi antara taksiran Pajak Penghasilan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku sebesar 30% dari laba (rugi) akuntansi sebelum taksiran Pajak Penghasilan, dengan taksiran Pajak Penghasilan seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1 adalah sebagai berikut:

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

	20X2		20X1	
	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Laba akuntansi sebelum taksiran Pajak Penghasilan				
Taksiran Pajak Penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku sebesar 30%	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Pengaruh pajak atas beda tetap:				
Kesejahteraan karyawan		xxx.xxx		xxx.xxx
Laba (rugi) penjualan aktiva tetap		xxx.xxx		xxx.xxx
	20X2		20X1	
	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Beban bunga				
Pendapatan bunga yang dikenakan pajak final		(xxx.xxx)		(xxx.xxx)
Penghapusan piutang usaha dan persediaan usang		(xxx.xxx)		(xxx.xxx)
Lain-lain		xxx.xxx		xxx.xxx
Taksiran Pajak Penghasilan per laporan laba rugi	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx

Pengaruh pajak atas beda waktu yang signifikan antara pelaporan komersial dan pajak adalah sebagai berikut:

	20X2		20X1	
	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Aktiva pajak tangguhan				
Penyisihan piutang ragu-ragu	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Penyisihan persediaan usang		xxx.xxx		xxx.xxx
Kewajiban pensiun		xxx.xxx		xxx.xxx
Lain-lain		xxx.xxx		xxx.xxx
Jumlah	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Kewajiban pajak tangguhan				
Aktiva tetap	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Penyertaan jangka panjang		xxx.xxx		xxx.xxx
Lain-lain		xxx.xxx		xxx.xxx
Jumlah	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx

Jumlah beda waktu yang signifikan, atas mana aktiva pajak tangguhan dihitung, tidak dapat dikurangkan untuk tujuan Pajak Penghasilan sampai beban jaminan kesehatan masa pensiun berkala bersih yang masih harus dibayar ditagih oleh para pensiunan, piutang ragu-ragu atau persediaan usang dihapuskan dan kewajiban pensiun didanai. Kewajiban pajak tangguhan berasal dari perbedaan dasar pencatatan aktiva tetap menurut pembukuan dan pelaporan pajak karena perbedaan periode dan metode penyusutan yang digunakan untuk tujuan pelaporan komersial dan pelaporan pajak, perbedaan dasar penentuan nilai penyertaan jangka panjang menurut pembukuan dan pelaporan pajak (kenaikan atau penurunan nilai tercatat penyertaan jangka panjang tidak dikenai pajak atau dikurangkan untuk tujuan Pajak Penghasilan

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

sampai penjualan penyertaan direalisasi) karena perbedaan periode dan metode amortisasi untuk tujuan pelaporan komersial dan pelaporan pajak.

Manajemen berpendapat bahwa aktiva pajak tangguhan yang timbul dari perbedaan temporer diperkirakan dapat direalisasikan pada periode mendatang.

Pajak Penghasilan tangguhan atas kenaikan penyertaan Perusahaan pada PT Indah yang berasal dari penjabaran laporan keuangan dalam dolar A.S. ke Rupiah adalah sebesar Rp xxx.xxx.

Pajak Penghasilan atas pos luar biasa (lihat Catatan 51) adalah sebesar Rp xxx.xxx.

**45. POS LUAR BIASA**

Akun ini terdiri dari:

	20X2	20X1
Kerugian dari pengalihan aktiva – bersih (lihat Catatan 51)	Rp (xxx.xxx)	Rp -
Keuntungan dari restrukturisasi hutang bermasalah (lihat Catatan 51)	xxx.xxx	-
Kerugian selisih kurs – bersih	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Kerugian kebakaran	(xxx.xxx)	-
Jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx
Pajak penghasilan	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bersih	<u>(Rp xxx.xxx)</u>	<u>(Rp xxx.xxx)</u>

Kerugian selisih kurs (setelah dikurangi keuntungan selisih kurs) terutama merupakan kerugian yang ditimbulkan oleh Perusahaan dari depresiasi Rupiah yang luar biasa atas Dolar A.S. (lihat Catatan 2 v).

Kebakaran yang terjadi pada tanggal 15 Mei 20X1 telah merusakkan salah satu kantor perusahaan, sehingga menyebabkan rusaknya peralatan dan bangunan perusahaan. Berdasarkan perhitungan yang dilakukan dan setelah memperhitungkan pendapatan klaim asuransi yang didapat Perusahaan, kerugian yang dialami oleh Perusahaan adalah sebagai berikut (lihat Catatan 13):

Nilai buku peralatan	Rp xxx.xxx
Nilai buku bangunan	xxx.xxx
Pendapatan klaim asuransi yang diterima	<u>(xxx.xxx)</u>
Kerugian kebakaran– bersih	<u>Rp xxx.xxx</u>

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**46. LABA/RUGI PER SAHAM**

	Saham Biasa dan Setara Saham Biasa	Asumsi Dilusi Penuh
Jumlah rata-rata tertimbang dari saham Seri A	-	xxx.xxx
Jumlah rata-rata tertimbang saham Seri B yang beredar	xxx.xxx	xxx.xxx
Ekuivalen saham biasa dengan asumsi Opsi saham telah dikonversi	-	xxx.xxx
Konversi obligasi	-	xxx.xxx
Jumlah Saham	xxx.xxx	xxx.xxx
Laba bersih	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Dikurangi: Dividen saham Seri A	xxx.xxx	xxx.xxx
Laba bersih yang digunakan dalam penghitungan laba/rugi per saham	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Laba/ rugi per Saham	Rp xxx	Rp xxx

**47. TRANSAKSI HUBUNGAN ISTIMEWA**

Akun ini terdiri dari:

	Jumlah		Persentase Terhadap Total Aktiva/Kewajiban/ Pendapatan/Beban Yang Bersangkutan	
	20X2	20X1	20X2	20X1
<u>Kas dan setara kas</u>				
Bank				
PT Bank EFRG	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	Xx%
PT Bank GMSA	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	Xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	Xx
Deposito berjangka				
PT Bank EFRG	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	Xx
PT Bank GMSA	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	Xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	Xx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	Xx%

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

	Jumlah		Persentase Terhadap Total Aktiva/Kewajiban/Pendapatan/Beban Yang Bersangkutan	
	20X2	20X1	20X2	20X1
<u>Investasi</u>				
Deposito berjangka				
PT Bank EFRG	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Bank GMSA	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Obligasi PT CBA	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
<u>Piutang usaha</u>				
PT Antara Sakti Prima	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Jaya Setia	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
PT Rapindo Aman	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
<u>Piutang hubungan istimewa</u>				
PT Spelling Megah Indonesia	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Aero Agribisnis Indonesia	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
<u>Investasi pada perusahaan asosiasi</u>				
PT Nusaraya	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Indah	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
PT Bersahaja	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
<u>Investasi lain</u>				
Penempatan pada efek				
Obligasi PT CBA	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
Saham PT ZYX	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Sub jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

	Jumlah		Persentase Terhadap Total Aktiva/Kewajiban/Pendapatan/Beban Yang Bersangkutan	
	20X2	20X1	20X2	20X1
<b>Penyertaan saham (metode biaya)</b>				
PT Panturaya	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Pertaraya	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
PT Percaraya	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Sub jumlah	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
<b>Jumlah</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>xx%</b>	<b>xx%</b>
<b><u>Pinjaman</u></b>				
PT Bank Setia Selalu	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Bank Antar Duta	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
San Sei Bank	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
<b>Jumlah</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>xx%</b>	<b>xx%</b>
<b><u>Hutang usaha</u></b>				
PT Sehati Eka Jaya	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Harapan	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
<b>Jumlah</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>xx%</b>	<b>xx%</b>
<b><u>Hutang hubungan istimewa</u></b>				
PT Andaka Sentosa Harum	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Harum Cendana Nusa	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
<b>Jumlah</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>xx%</b>	<b>xx%</b>
<b><u>Hutang subordinasi</u></b>				
PT Boga Ramanda Dwipa	Rp xxx.xxx	Rp -	xx%	- %
<b><u>Penjualan bersih</u></b>				
PT Antara Sakti Prima	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Jaya Setia	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
PT Rapindo Aman	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
<b>Jumlah</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>Rp xxx.xxx</b>	<b>xx%</b>	<b>xx%</b>

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

	Jumlah		Persentase Terhadap Total Aktiva/Kewajiban/Pendapatan/Beban Yang Bersangkutan	
	20X2	20X1	20X2	20X1
<u>Beban pokok penjualan</u>				
PT Sehati Eka Jaya	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Harapan	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>xx%</u>	<u>xx%</u>
<u>Pendapatan bunga</u>				
PT Bank EFRG	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Bank GMSA	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
PT CBA	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>xx%</u>	<u>xx%</u>
<u>Pendapatan dividen</u>				
PT Percaraya	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Pertaraya	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>xx%</u>	<u>xx%</u>
<u>Beban bunga</u>				
PT Bank Setia Selalu	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	xx%	xx%
PT Bank Antar Duta	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
San Sei Bank	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Lain-lain	xxx.xxx	xxx.xxx	xx	xx
Jumlah	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>xx%</u>	<u>xx%</u>

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Rincian sifat hubungan dan jenis transaksi yang material dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa adalah sebagai berikut:

No.	Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa	Sifat Hubungan Istimewa Perusahaan	Transaksi
1.	PT Bank EFRG PT Bank GMSA	Perusahaan afiliasi Mempunyai komisaris utama yang sama	Penempatan rekening koran, deposito berjangka dan pendapatan bunga
2.	PT CBA	Mempunyai mayoritas pengurus yang sama	Penempatan efek dan pendapatan bunga
3.	PT Antara Sakti Prima PT Jaya Setia PT Rapindo Aman	Perusahaan afiliasi Perusahaan afiliasi Perusahaan afiliasi	Pembelian peralatan proyek
4.	PT Spelling Megah Indonesia PT Aero Agribisnis Indonesia	Perusahaan afiliasi Perusahaan afiliasi	Pemberian pinjaman
5.	PT Nusaraya PT Indah PT Bersahaja PT Panturaya PT Pertaraya PT Percaraya	Perusahaan asosiasi Perusahaan asosiasi Perusahaan asosiasi Perusahaan asosiasi Perusahaan asosiasi Perusahaan asosiasi	Penyertaan saham dan pendapatan dividen
6.	PT Bank Setia Selalu PT Bank Antar Duta San Sei Bank	Perusahaan afiliasi Perusahaan afiliasi Perusahaan afiliasi	Pinjaman bank dan pembayaran beban bunga
7.	PT Sehati Eka Jaya PT Harapan	Perusahaan afiliasi Perusahaan afiliasi	Pembelian furniture
8.	PT Andaka Sentosa Harum PT Harum Cendana Nusa	Pemegang saham Pemegang saham	Penerimaan pinjaman
9.	PT Boga Ramanda Dwipa	Pemegang saham	Hutang subordinasi

Transaksi pembelian dan penjualan dengan pihak hubungan istimewa menggunakan kebijakan harga dan syarat transaksi yang sama dengan pihak ketiga.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**48. AKTIVA, KEWAJIBAN DAN IKATAN DALAM MATA UANG ASING**

Saldo aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing adalah sebagai berikut:

	20X2			
	Mata Uang Asing (dalam ribuan)		Ekuivalen Rupiah (*)	
<u>Aktiva</u>				
Kas dan setara kas				
• Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	Dolar A.S.	x.xxx	Rp	xxx.xxx
	Yen Jepang	x.xxx		xxx.xxx
	Ringgit Malaysia	x.xxx		xxx.xxx
	Euro	x.xxx		xxx.xxx
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Yen Jepang	x.xxx		xxx.xxx
	Euro	x.xxx	xxx.xxx	
Investasi				
• Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Euro	x.xxx		xxx.xxx
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Euro	x.xxx		xxx.xxx
Piutang usaha				
• Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Euro	x.xxx		xxx.xxx
Investasi lain				
• Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
Jumlah Aktiva				xxx.xxx
<u>Kewajiban</u>				
Pinjaman jangka pendek				
• Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Yen Jepang	x.xxx		xxx.xxx
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Yen Jepang	x.xxx		xxx.xxx
	Won Korea	x.xxx		xxx.xxx

- 111 -

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

	20X2			
	Mata Uang Asing (dalam ribuan)		Ekuivalen Rupiah (*)	
Wesel bayar				
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx	Rp	xxx.xxx
Hutang usaha				
• Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Yen Jepang	x.xxx		xxx.xxx
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Euro	x.xxx		xxx.xxx
Biaya masih harus dibayar				
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Yen Jepang	x.xxx		xxx.xxx
	Dolar Australia	x.xxx		xxx.xxx
Pinjaman jangka panjang				
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
	Yen Jepang	x.xxx		xxx.xxx
Hutang sewa guna usaha				
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
Hutang obligasi				
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		xxx.xxx
Obligasi konversi				
• Pihak ketiga	Dolar A.S.	x.xxx		<u>xxx.xxx</u>
Jumlah Kewajiban				<u>xxx.xxx</u>
Posisi Aktiva/ Kewajiban - bersih			Rp	<u>xxx.xxx</u>

Ikatan

Saldo atas

- Transaksi berjangka untuk:
  - menjual A.S.\$ x.xxx (Rp xxx.xxx)
  - membeli A.S.\$ x.xxx xxx.xxx

Perusahaan memiliki kebijakan terhadap transaksi dalam mata uang asing yang bernilai di atas Rp xx.xxx untuk dilakukan lindung nilai.

(\*) Saldo ekuivalen Rupiah yang disajikan telah dikonversi dengan menggunakan kurs yang berlaku pada masing-masing tanggal neraca (lihat Catatan 2v).

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**49. PERIKATAN DAN KONTINJENSI**

**Perikatan**

- a. Untuk menjamin lancarnya arus produksi Perusahaan, berkaitan dengan pemakaian bahan baku pokok 'xyz', pada tanggal 7 Maret 20X2 Perusahaan mengadakan kontrak dengan pemasok PT PQR untuk pengadaan bahan baku xyz. Kontrak ini mengikat kedua belah pihak untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu kontrak yang ditetapkan selama 7 tahun. Berdasarkan kontrak ini Perusahaan memiliki komitmen untuk membeli bahan baku pokok 'xyz' tersebut dengan harga beli sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Harga Beli/ton

20X3	Rp	xxx.xxx
20X4		xxx.xxx
20X5		xxx.xxx
20X6		xxx.xxx
20X7		xxx.xxx
20X8		xxx.xxx
20X9		xxx.xxx
		<hr/>
Jumlah	Rp	xxx.xxx

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada peristiwa yang dapat menyebabkan batalnya perikatan sebelum waktu yang telah ditentukan.

- b. Pada tanggal 31 Desember 20X2, Perusahaan mempunyai fasilitas hutang bank, L/C dan cerukan yang belum digunakan dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp xxx.xxx.

**Kontinjensi**

Perusahaan sedang menghadapi tuntutan hukum dari mantan karyawannya sehubungan dengan masalah pemberian pesangon dan kompensasi karena pemutusan hubungan kerja yang dilakukan oleh Perusahaan, sebagai dampak usaha peningkatan efisiensi yang harus dilakukan oleh Perusahaan dalam menghadapi tekanan ekonomi dan bisnis. Meskipun ketidakpastian yang besar masih menyelimuti atas hasil kasus ini, namun kerugian yang mungkin terjadi apabila Perusahaan kalah dalam kasus ini tidak akan lebih dari Rp xxx.xxx pada tanggal 31 Desember 20X2. Estimasi ini diperoleh manajemen setelah mengevaluasi informasi yang terkait dengan kasus tersebut dan berdiskusi dengan pihak penasihat hukum Perusahaan "XX & Rekan".

**50. INFORMASI SEGMENT**

Segmen Primer

Perusahaan dan anak perusahaan dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha yang terdiri dari sapi potong dan ayam pedaging. Divisi usaha ini juga digunakan sebagai dasar pelaporan informasi segmen primer. Segmen usaha yang dilaporkan memenuhi baik tes 10% maupun tes 75% seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Akuntansi Keuangan.

Informasi bentuk segmen primer yang berupa segmen usaha Perusahaan dan anak perusahaan adalah sebagai berikut :

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

<u>20X2</u>	<u>Real Estate</u>	<u>Properti</u>	<u>Lainnya</u>	<u>Konsolidasi</u>
Pendapatan				
Pihak eksternal	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp x xx.xxx	Rp xxx.xxx
Antar segmen	-	-	xxx.xxx	-
Jumlah Pendapatan	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp x xx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>
Hasil				
Hasil segmen	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	xxx.xxx
Beban usaha tidak dapat Dialokasi				<u>xxx.xxx</u>
Laba usaha				xxx.xxx
Beban keuangan	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bagian laba (rugi) bersih Perusahaan asosiasi	xxx.xxx	-	-	xxx.xxx
Penghasilan investasi lain	xxx.xxx	-	xxx.xxx	<u>xxx.xxx</u>
Laba sebelum pajak				xxx.xxx
Beban pajak				<u>(xxx.xxx)</u>
Laba setelah pajak				<u>Rp xxx.xxx</u>
	<u>Real Estate</u>	<u>Properti</u>	<u>Lainnya</u>	<u>Konsolidasi</u>
Aktiva segmen	Rp x xx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Investasi pada perusahaan Asosiasi	xxx.xxx			xxx.xxx
Aktiva tidak dapat dialokasi				xxx.xxx
Jumlah aktiva				<u>Rp xxx.xxx</u>
Kewajiban segmen	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Kewajiban tidak dapat Dialokasi				<u>xxx.xxx</u>
Jumlah kewajiban				<u>Rp xxx.xxx</u>
Pengeluaran barang modal	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Penyusutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Beban non-kas selain penyusutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xx.xx

- 114 -

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

	<u>Real Estate</u>	<u>Properti</u>	<u>Lainnya</u>	<u>Konsolidasi</u>
Arus Kas dari Operasi				
Penerimaan Pelanggan	Rp xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Pembayaran Pemasok	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Lain-lain	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
				<u>Rp xxx.xxx</u>
Arus Kas dari Investasi				
Penjualan Aktiva Tetap	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Pembelian Aktiva Tetap	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
				<u>Rp xxx.xxx</u>
Arus Kas dari Pembiayaan				
Pelunasan Hutang	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Perolehan Pinjaman	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
				<u>Rp xxx.xxx</u>
<b>20X1</b>	<u>Real Estate</u>	<u>Properti</u>	<u>Lainnya</u>	<u>Konsolidasi</u>
Pendapatan				
Pihak eksternal	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Antar segmen	-	-	xxx.xxx	-
Jumlah Pendapatan	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>
Hasil				
Hasil segmen	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	<u>Rp xxx.xxx</u>	xxx.xxx
Beban usaha tidak dapat Dialokasi				<u>xxx.xxx</u>
Laba usaha				xxx.xxx
Beban keuangan	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Bagian laba (rugi) bersih				
Perusahaan asosiasi	xxx.xxx	-	-	xxx.xxx
Penghasilan investasi lain	xxx.xxx	-	xxx.xxx	xxx.xxx
Laba sebelum pajak				xxx.xxx
Beban pajak				<u>(xxx.xxx)</u>
Laba setelah pajak				<u>Rp xxx.xxx</u>

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

	<u>Real Estate</u>	<u>Properti</u>	<u>Lainnya</u>	<u>Konsolidasi</u>
Aktiva segmen	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Investasi pada perusahaan asosiasi	xxx.xxx			xxx.xxx
Aktiva tidak dapat dialokasi				xxx.xxx
Jumlah aktiva				<u>Rp xxx.xxx</u>
Kewajiban segmen	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Kewajiban tidak dapat dialokasi				xxx.xxx
Jumlah kewajiban				<u>Rp xxx.xxx</u>
Pengeluaran barang modal	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Penyusutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Beban non-kas selain penyusutan	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	<u>Real Estate</u>	<u>Properti</u>	<u>Lainnya</u>	<u>Konsolidasi</u>
Arus Kas dari Operasi				
Penerimaan Pelanggan	Rp xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Pembayaran Pemasok	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Lain-lain	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
				<u>Rp xxx.xxx</u>
Arus Kas dari Investasi				
Penjualan Aktiva Tetap	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Pembelian Aktiva Tetap	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
				<u>Rp xxx.xxx</u>
Arus Kas dari Pembiayaan				
Pelunasan Hutang	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)	(xxx.xxx)
Perolehan Pinjaman	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
				<u>Rp xxx.xxx</u>

Segmen Sekunder

Bentuk sekunder pelaporan segmen perusahaan adalah segmen geografis yang ditentukan berdasarkan lokasi aktiva atau operasi perusahaan. Segmen yang dilaporkan memenuhi baik tes 10% maupun tes 75% seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Akuntansi Keuangan.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Informasi bentuk segmen sekunder berdasarkan geografis adalah sebagai berikut:

	20X2	20X1
<b>Pendapatan Pihak Eksternal:</b>		
Jakarta	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Tangerang	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
<b>Nilai Aktiva Segmen</b>		
Jakarta	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Tangerang	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
<b>Pengeluaran Barang Modal</b>		
Jakarta	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx
Tangerang	xxx.xxx	xxx.xxx
Jumlah	Rp xxx.xxx	Rp xxx.xxx

**51. RESTRUKTURISASI HUTANG BERMASALAH**

Pada tanggal 30 September 20X2, Perusahaan menyerahkan aktiva tertentu kepada PT Bank AAA sehubungan dengan perjanjian penyelesaian hutang yang dicapai. Aktiva yang diserahkan terutama terdiri dari hak atas tanah dengan nilai wajar dan nilai tercatat masing-masing sebesar Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx.

Keuntungan dari penyelesaian hutang sejumlah Rp xxx.xxx sebelum dikurangi pajak penghasilan senilai Rp xxx.xxx, merupakan selisih antara nilai wajar pasar dari aktiva yang diserahkan dan nilai tercatat dari hutang, yang disajikan sebagai "Kerugian dari Restrukturisasi Hutang", sedangkan kerugian bersih dari pengalihan aktiva sejumlah Rp xxx.xxx setelah dikurangi pajak penghasilan senilai Rp xxx.xxx, merupakan selisih antara nilai wajar pasar dan nilai buku dari aktiva yang dialihkan, disajikan sebagai "Keuntungan dari Pengalihan Aktiva". Kedua akun tersebut disajikan pada Pos Luar Biasa karena berasal dari restrukturisasi hutang (lihat Catatan 16 dan 45).

**52. RINGKASAN PERBEDAAN YANG SIGNIFIKAN ANTARA PRINSIP AKUNTANSI YANG DITERAPKAN OLEH PERUSAHAAN DENGAN PRINSIP AKUNTANSI YANG BERLAKU UMUM DI AMERIKA SERIKAT**

Laporan keuangan Perusahaan disusun berdasarkan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia yang dalam hal tertentu berbeda dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Amerika Serikat ("U.S. GAAP").

Perbedaan ini tercermin pada akun-akun yang disajikan pada Catatan 53 dan disebabkan oleh hal-hal berikut ini:

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)  
(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

*a. Dana Pensiun*

Untuk tujuan pelaporan, Perusahaan menerapkan akuntansi pensiun yang secara substansial konsisten dengan ketentuan U.S. GAAP.

Seperti diuraikan dalam peraturan dana pensiunnya, Perusahaan tidak melakukan peningkatan pensiun secara berkala. Namun pada tahun 19W4, Perusahaan menaikkan manfaat pensiun pasti. Peningkatan sebesar Rp xxx.xxx tersebut dicatat sebagai beban jasa masa lalu. Menurut PSAK 24, beban jasa masa lalu yang berkaitan dengan kenaikan manfaat pensiun bagi para pensiunan harus langsung dibebankan ke biaya pada saat terjadinya. Menurut SFAS 87, beban jasa masa lalu demikian harus ditangguhkan dan diamortisasi secara sistematis selama taksiran rata-rata sisa umur pensiunan (xx tahun).

*b. Penilaian Kembali Aktiva Tetap*

Meskipun prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia umumnya tidak memperbolehkan perusahaan untuk mengakui kenaikan nilai aktiva tetap sesudah perolehan, pengecualian dimungkinkan untuk revaluasi yang dilakukan berdasarkan peraturan Pemerintah. Perusahaan telah menilai kembali aktiva tetap yang digunakannya dalam kegiatan usaha pada tahun 20X2 yang dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berdasarkan U.S. GAAP, aktiva tetap tidak boleh dinyatakan lebih besar dari harga perolehannya.

*c. Rugi Kurs pada Aktiva dalam Pembangunan*

Menurut prinsip yang berlaku umum di Indonesia, mulai tahun 19X7, rugi kurs yang timbul dari pinjaman yang digunakan untuk membiayai pembangunan harus dikapitalisasi. Kapitalisasi rugi kurs dihentikan pada saat pembangunan secara substansial selesai dan aktiva yang dibangun siap untuk digunakan. Berdasarkan U.S. GAAP rugi kurs harus dibebankan pada usaha periode berjalan.

**53. REKONSILIASI LABA BERSIH DAN EKUITAS BERDASARKAN PRINSIP AKUNTANSI YANG BERLAKU UMUM DI INDONESIA DAN AMERIKA SERIKAT**

Berikut ini adalah ikhtisar penyesuaian yang signifikan terhadap laba bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1 dan terhadap ekuitas pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1 yang diperlukan jika U.S. GAAP diterapkan pada laporan keuangan sebagai pengganti prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia:

	20X2	20X1
Laba bersih menurut laporan laba rugi berdasarkan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia	Rp <u>xxx.xxx</u>	Rp <u>xxx.xxx</u>
Penyesuaian ke U.S. GAAP		
Kenaikan (penurunan) disebabkan oleh:		
Pengaruh Pajak Penghasilan atas penyesuaian U.S. GAAP	xxx.xxx	xxx.xxx
Penilaian kembali aktiva tetap	xxx.xxx	xxx.xxx
Kapitalisasi rugi kurs – setelah dikurangi penyusutan	( xxx.xxx )	( xxx.xxx )
Bagian rugi bersih perusahaan asosiasi	( xxx.xxx )	xxx.xxx
Pensiun	( xxx.xxx )	( xxx.xxx )
Penyesuaian bersih	( xxx.xxx )	( xxx.xxx )
Taksiran laba bersih sesuai dengan U.S. GAAP	<b>Rp <u>xxx.xxx</u></b>	<b>Rp <u>xxx.xxx</u></b>
	20X2	20X1
Laba (rugi) bersih per saham	Rp xxx	Rp xxx
Laba (rugi) bersih per ADS		

- 118 -

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

(10 saham Seri B per ADS)	Rp	xxx	Rp	xxx
	20X2		20X1	
Ekuitas menurut neraca berdasarkan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia	Rp	xxx.xxx	Rp	xxxxxxx
Penyesuaian ke U.S. GAAP				
Kenaikan (penurunan) disebabkan oleh:				
Penilaian kembali aktiva tetap				
Kenaikan biaya perolehan	(	xxx.xxx)	(	xxx.xxx)
Akumulasi penyusutan		xxx.xxx		xxx.xxx
Kapitalisasi rugi kurs – setelah dikurangi penyusutan	(	xxx.xxx)	(	xxx.xxx)
Pensiun	(	xxx.xxx)	(	xxx.xxx)
Kewajiban pajak ditangguhkan atas penyesuaian U.S. GAAP		xxx.xxx		xxx.xxx
Penyesuaian bersih	(	xxx.xxx)	(	xxx.xxx)
Taksiran ekuitas sesuai dengan U.S. GAAP	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx

Bila mengikuti ketentuan U.S. GAAP, kelompok utama neraca dan laporan laba rugi akan tersaji sebagai berikut:

	20X2		20X1	
Neraca				
Aktiva lancar	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Jumlah aktiva		xxx.xxx		xxx.xxx
Kewajiban lancar		xxx.xxx		xxx.xxx
Jumlah kewajiban		xxx.xxx		xxx.xxx
Laporan laba rugi				
Laba usaha		xxx.xxx		xxx.xxx

**54. PENGUNGKAPAN TAMBAHAN ATAS LAPORAN KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN U.S. GAAP DAN U.S. SEC**

Informasi berikut disajikan berdasarkan U.S. GAAP:

*a. Pajak Penghasilan*

Rekonsiliasi antara taksiran Pajak Penghasilan yang dilaporkan menurut U.S. GAAP dan taksiran Pajak Penghasilan yang sebenarnya menurut U.S. GAAP adalah sebagai berikut:

	20X2		20X1	
Taksiran laba sebelum taksiran Pajak Penghasilan menurut U.S. GAAP	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Taksiran Pajak Penghasilan menurut U.S. GAAP dengan tarif pajak yang berlaku	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Pengaruh beda tetap dengan				

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

maksimum tarif pajak yang berlaku (30%)				
Kesejahteraan karyawan	xxx.xxx		xxx.xxx	
Pendapatan bunga yang dikenakan pajak final	( xxx.xxx )	(	xxx.xxx	)
Penilaian kembali aktiva tetap	( xxx.xxx )	(	xxx.xxx	)
Lain-lain	xxx.xxx			
	(	xxx.xxx	(	xxx.xxx
	)		)	
Taksiran Pajak Penghasilan menurut U.S. GAAP	Rp xxx.xxx	Rp	xxx.xxx	

Kenikmatan yang diterima oleh para pensiunan termasuk dalam kelompok kenikmatan natura yang merupakan biaya yang tidak dapat dikurangkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pajak di Indonesia.

*b. Nilai Wajar Instrumen Keuangan*

Metode dan asumsi berikut ini digunakan dalam menaksir nilai wajar dari tiap kelompok instrumen keuangan:

- *Penempatan jangka pendek:* nilai tercatat telah mendekati nilai wajar karena singkatnya jangka waktu antara perolehan instrumen tersebut dengan ekspektasi realisasinya.
- *Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:* nilai tunai dari instrumen keuangan ini ditaksir berdasarkan nilai diskonto dari perkiraan arus kas keluar masa yang akan datang, dengan memperhatikan tingkat bunga pinjaman yang mungkin diperoleh Perusahaan pada tanggal neraca.

Dalam memperkirakan nilai tunai dari hutang jangka panjang, Perusahaan menggunakan tingkat bunga xx% dan xx% untuk pinjaman Rupiah, tingkat bunga rata-rata xx% dan xx% untuk pinjaman dalam dolar A.S. dan tingkat bunga rata-rata masing-masing pinjaman untuk hutang dalam mata uang asing lainnya, yang merupakan tingkat bunga rata-rata tahun 20X1 dan 20X2. Atas peningkatan satu persen dari tingkat bunga yang disebutkan di atas, nilai tunai dari hutang jangka panjang Perusahaan akan turun sebesar Rp xxx.xxx.

Taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan adalah sebagai berikut:

	Nilai Buku	Nilai Wajar
	Rp	Rp
20X2:		
Penempatan jangka pendek	xxx.xxx	xxx.xxx
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	xxx.xxx	xxx.xxx
20X1:		
Penempatan jangka pendek	xxx.xxx	xxx.xxx
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	xxx.xxx	xxx.xxx

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)**  
**(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

*c. Penelitian dan Pengembangan*

Beban penelitian dan pengembangan yang memenuhi kriteria U.S. GAAP, diperkirakan sejumlah Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1.

*d. Akun-akun Penilaian dan yang Memenuhi Syarat*

Berikut ini adalah ikhtisar perubahan pada akun-akun penilaian dan yang memenuhi syarat:

	Saldo Awal periode	Penambahan (Dibebankan pada biaya)	Pengurangan	Saldo Akhir periode
	Rp	Rp	Rp	Rp
20X2:				
Penyisihan Penurunan Nilai Efek	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Penyisihan Piutang Ragu- ragu - Piutang Usaha				
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Pihak ketiga	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Penyisihan Persediaan Usang	xxxx	( xxxxx )	xxxx	xxxx
20X1:				
Penyisihan Penurunan Nilai Efek	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Penyisihan Piutang Ragu- ragu - Piutang Usaha				
Pihak yang mempunyai hubungan istimewa	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Pihak ketiga	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx
Penyisihan Persediaan Usang	xxxx	xxxx	xxxx	xxxx

*e. Risiko dan Ketidakpastian*

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum mengharuskan manajemen membuat taksiran dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aktiva dan kewajiban yang dilaporkan pada tanggal laporan keuangan serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dari taksiran tersebut.

*f. Transaksi Keuangan Derivatif*

Pada tanggal 31 Desember 20X2, nilai kontrak valuta berjangka adalah A.S.\$ x.xxx.

*g. Laba Komprehensif*

Laba komprehensif – setelah dikurangi pajak, seperti yang ditentukan dalam U.S. GAAP untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 20X2 dan 20X1 berjumlah masing-masing sebesar Rp xxx.xxx dan Rp xxx.xxx.

Penyesuaian laba bersih tahun 20X2 menjadi laba komprehensif menunjukkan kenaikan penyertaan modal sebagai akibat perubahan mata uang pelaporan ke dolar A.S. oleh dua perusahaan asosiasi.

**55. INSTRUMEN DERIVATIF**

*a. Instrumen Derivatif Lindung Nilai*

Pada tahun 20X1 Perusahaan menandatangani kontrak dengan PT LMN untuk membeli AS\$ dengan nilai rupiah tetap. Jumlah kontrak keseluruhan sebesar AS\$ xxx.xxx untuk periode xx bulan. Kontrak ini dimaksudkan untuk lindung nilai atas hutang pembelian bahan baku impor.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)  
(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

Keuntungan (kerugian) yang timbul pada tahun berjalan dari transaksi derivatif di atas adalah sebesar Rp xxx.xxx (lihat Catatan 43)

b. Instrumen Derivatif non Lindung Nilai

Pada tahun 20X1 Perusahaan menandatangani kontrak dengan PT RST untuk menjual ASS dengan nilai rupiah tetap. Jumlah kontrak keseluruhan sebesar ASS xxx.xxx untuk periode xx bulan. Kontrak ini dimaksudkan untuk spekulasi.

Keuntungan (kerugian) yang timbul pada tahun berjalan dari transaksi derivatif di atas adalah sebesar Rp xxx.xxx (lihat Catatan 43)

**56. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN**

Pada tahun 20X2 Perusahaan merubah kebijakan penyusutan peralatan kantor dari metode garis lurus menjadi saldo-menurun ganda untuk lebih mencerminkan nilai ekonomis aktiva. Perusahaan juga telah merubah perlakuan untuk biaya emisi efek yang sebelumnya ditangguhkan selama xx tahun menjadi dibebankan pada saat terjadinya.

Perusahaan secara retrospektif telah menyajikan kembali laporan keuangan tahun-tahun sebelumnya untuk merefleksikan pengaruh perubahan tersebut pada akun-akun berikut:

	20X1			
	Laporan Terdahulu		Disajikan Kembali	
Neraca:				
Aktiva tetap	Rp	xxx.xxx	Rp	xxx.xxx
Aktiva lain-lain		xxx.xxx		xxx.xxx
Laporan Laba Rugi:				
Beban pokok penjualan		xxx.xxx		xxx.xxx
Beban umum dan admistrasi		xxx.xxx		xxx.xxx
Laba bersih		xxx.xxx		xxx.xxx
Laporan Perubahan Ekuitas:				
Tambahan modal disetor		xxx.xxx		xxx.xxx
Saldo laba awal periode		xxx.xxx		xxx.xxx
Saldo laba akhir periode		xxx.xxx		xxx.xxx

Penyajian kembali pengaruh perubahan kebijakan akuntansi untuk periode sebelum tahun laporan komparatif tidak disajikan karena dinilai tidak praktis.

**57. PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU**

Pada tahun 20X2, Ikatan Akuntan Indonesia menerbitkan beberapa Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK"). Standar yang akan mempengaruhi kebijakan Akuntansi Perusahaan adalah PSAK No. xx, "Akuntansi Instrumen Derivatif dan Aktivitas Lindung Nilai". Standar ini mengatur mengenai pengakuan semua instrumen derivatif sebagai aktiva atau kewajiban dalam laporan keuangan dan pengakuan instrumen-instrumen tersebut sebesar nilai wajarnya. Standar ini sesuai dengan U.S. GAAP yang baru diterbitkan, SFAS No. zzz "Akuntansi Instrumen Derivatif dan Aktivitas Lindung Nilai" (lihat Catatan xx). Standar ini mulai diterapkan secara prospektif untuk tahun buku yang dimulai setelah tanggal 1 Januari 20X3. Saat ini Perusahaan tengah menganalisis dampak PSAK ini atas Perusahaan dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan.

**PT EMITEN REAL ESTATE Tbk.  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)  
(Dalam Ribuan Rupiah, kecuali Data Saham dan SPE)**

**58. PERISTIWA SETELAH TANGGAL NERACA**

Pada 6 Februari 20X3, Perusahaan menerbitkan wesel bayar dengan pokok senilai Rp xxx.xxx, xx% yang jatuh tempo pada 1 Februari 20X7. Wesel bayar ini diterbitkan oleh Perusahaan dalam kaitan dengan program *Medium Term Note* (lihat Catatan 16). Wesel bayar tersebut dihargai pada xx%, dan memiliki yield xx% hingga saat jatuh tempo. Wesel bayar tersebut tidak dapat dilunasi (*not redeemable*) sebelum jatuh tempo dan tidak memiliki ketentuan pembentukan dana pelunasan (*sinking fund*). Setiap pemegang wesel bayar memiliki hak untuk meminta Perusahaan melunasi wesel bayar tersebut secara sebagian atau secara keseluruhan, pada 1 Februari 20X7. Perusahaan berniat untuk menggunakan hasil dari penerbitan wesel bayar tersebut untuk pelunasan hutang dan akuisisi.

**59. REKLASIFIKASI AKUN**

Beberapa akun dalam laporan keuangan tahun 20X1 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan tahun 20X2. Rincian akun tersebut adalah sebagai berikut:

<u>Laporan Terdahulu</u>	<u>Disajikan kembali</u>	<u>Jumlah</u>	<u>Keterangan</u>
Investasi jangka panjang - penyertaan saham dicatat dengan metode ekuitas	Investasi pada perusahaan asosiasi	Rp xxx.xxx	Sesuai dengan peraturan Bapepam No. xxxx
Agio saham	Tambahan modal disetor	xxx.xxx	Sesuai dengan peraturan Bapepam No. xxxx

-----