

***PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk***  
***DAN ENTITAS ANAK***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
DAN INFORMASI TAMBAHAN  
30 SEPTEMBER 2014 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2013  
(DIAUDIT) DAN PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN 31 DESEMBER 2013**

---

	<u>Catatan</u>	30 September 2014	31 Desember 2013
		Rp	Rp
<b><u>ASET</u></b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	5	45,868,229,059	73,096,234,601
Aset keuangan lainnya		911,365,698	862,091,217
Piutang usaha kepada pihak ketiga - bersih	6	20,320,961,661	24,213,539,142
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	7	5,371,354,996	5,484,223,061
Persediaan	8		
Hotel		2,299,544,498	2,310,473,720
Aset real estat		20,046,482,797	20,789,687,002
Pajak dibayar dimuka	9	5,499,264,336	4,642,096,154
Biaya dibayar dimuka		14,283,408,129	2,905,077,323
Jumlah Aset Lancar		<u>114,600,611,174</u>	<u>134,303,422,220</u>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Persediaan - aset real estat	8	238,183,233,194	232,520,362,075
Investasi pada entitas asosiasi	10	124,995,610,893	116,183,299,086
Aset keuangan lainnya - tidak lancar	11	890,000,000	890,000,000
Aset pajak tangguhan - bersih	30	3,100,629,534	3,100,629,534
Properti investasi - bersih	12	198,165,827,838	200,125,464,218
Aset tetap - bersih	13	119,988,624,131	128,906,858,685
Beban tangguhan - hak atas tanah	13	2,832,308,797	3,061,057,112
Aset lain-lain	14	<u>6,666,050,708</u>	<u>3,099,067,837</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>694,822,285,095</u>	<u>687,886,738,547</u>
<b>JUMLAH ASET</b>			
		<u>809,422,896,269</u>	<u>822,190,160,767</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN 31 DESEMBER 2013 (Lanjutan)**

	<u>Catatan</u>	30 September	31 Desember	
		2014 Rp	2013 Rp	
<b><u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u></b>				
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	6,726,696,118	9,012,964,596	
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	16	12,527,452,622	19,608,552,935	
Utang pajak	17	4,587,179,230	5,716,912,928	
Biaya yang masih harus dibayar	18	114,706,045,942	111,013,567,336	
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun				
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	19	17,194,224,676	20,534,047,834	
Utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo	20	45,591,873,774	45,506,006,341	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>201,333,472,362</u>	<u>211,392,051,970</u>	
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	19	6,332,351,297	5,578,027,311	
Uang jaminan penyewa	21	12,689,379,554	13,638,837,032	
Liabilitas imbalan pasca kerja	22	60,371,981,699	53,358,294,422	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>79,393,712,550</u>	<u>72,575,158,765</u>	
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<u>280,727,184,912</u>	<u>283,967,210,735</u>	
<b>EKUITAS</b>				
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B				
Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B				
Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B	23	745,000,000,000	745,000,000,000	
Agio saham	24	36,750,000,000	36,750,000,000	
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	10	19,905,253,140	19,905,253,140	
Defisit		<u>(272,959,541,783)</u>	<u>(263,432,303,108)</u>	
Jumlah Ekuitas		<u>528,695,711,357</u>	<u>538,222,950,032</u>	
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u>809,422,896,269</u>	<u>822,190,160,767</u>	

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan  
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013**

	<u>Catatan</u>	<u>2014</u> Rp	<u>2013</u> Rp
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	25	183,398,920,686	186,482,268,279
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	26	<u>92,074,988,636</u>	<u>88,406,463,662</u>
<b>LABA BRUTO</b>		91,323,932,050	98,075,804,617
Beban umum dan administrasi	27	(89,841,331,186)	(75,797,821,207)
Beban penjualan	28	(4,817,350,780)	(4,484,332,664)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	10	8,812,311,807	7,525,520,840
Penghasilan bunga		1,494,380,354	1,158,125,600
Kerugian kurs mata uang asing - bersih		(503,504,904)	(20,979,091,876)
Beban keuangan	29	(3,331,159,670)	(2,874,326,312)
Lain-lain - bersih		<u>755,156,581</u>	<u>279,388,498</u>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>		3,892,434,252	2,903,267,496
<b>BEBAN PAJAK</b>	30	<u>(13,419,672,927)</u>	<u>(11,921,575,755)</u>
<b>RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		(9,527,238,675)	(9,018,308,259)
<b>PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF</b>		<u>(9,527,238,675)</u>	<u>(9,018,308,259)</u>
<b>RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN DAN RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		(9,527,238,675)	(9,018,308,259)
Kepentingan non-pengendali		<u>-</u>	<u>-</u>
Jumlah		<u>(9,527,238,675)</u>	<u>(9,018,308,259)</u>
<b>RUGI PER SAHAM DASAR</b>	31	(5)	(5)

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
 UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013

---

	Modal ditempatkan dan disetor	Agio saham	Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	Defisit	Jumlah ekuitas
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo per 1 Januari 2013	745,000,000,000	36,750,000,000	-	(239,547,833,431)	542,202,166,569
Jumlah rugi komprehensif	-	-	-	(9,018,308,259)	(9,018,308,259)
Saldo per 30 September 2013	745,000,000,000	36,750,000,000	0	(248,566,141,690)	533,183,858,310
Saldo per 1 Januari 2014	745,000,000,000	36,750,000,000	19,905,253,140	(263,432,303,108)	538,222,950,032
Jumlah rugi komprehensif	-	-	-	(9,527,238,675)	(9,527,238,675)
Saldo per 30 September 2014	<u>745,000,000,000</u>	<u>36,750,000,000</u>	<u>19,905,253,140</u>	<u>(272,959,541,783)</u>	<u>528,695,711,357</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013**

	<b>2014</b> Rp	<b>2013</b> Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	199,858,332,435	216,344,134,731
Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan	<u>(202,746,889,037)</u>	<u>(197,071,764,275)</u>
Kas dihasilkan dari operasi	(2,888,556,602)	19,272,370,456
Pembayaran pajak	<u>(20,701,974,904)</u>	<u>(14,430,189,121)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>(23,590,531,506)</u>	<u>4,842,181,335</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan bunga	1,074,527,289	281,886,936
Hasil penjualan aset tetap	445,019,661	187,000,000
Perolehan aset tetap	(3,873,700,409)	(7,279,424,417)
Perolehan properti investasi	<u>(1,084,511,297)</u>	<u>(1,023,319,453)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(3,438,664,756)</u>	<u>(7,833,856,934)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pembayaran Uang Muka	-	-
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	-	-
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	<b>(27,029,196,262)</b>	<b>(2,991,675,599)</b>
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	<u>(198,809,280)</u>	<u>594,281,902</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<b>45,868,229,059</b>	<b>54,003,765,192</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

## 1. UMUM

### a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Indonesia Prima Property Tbk (Perusahaan) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 31 tanggal 23 April 1983 dari Sastra Kosasih, S.H., notaris di Surabaya. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH'83 tanggal 5 September 1983 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 6 Maret 1984, Tambahan No. 241. Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan akta notaris No. 21 tanggal 23 Juli 2008 dari Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., notaris di Jakarta, mengenai penyesuaian anggaran dasar Perusahaan dengan Undang-undang No. 40 tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-82927.AH.01.02.Th.2008 tanggal 6 Nopember 2008, serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 24 Nopember 2009, Tambahan No. 27681 Tahun 2009.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Wisma Sudirman Lt. 11, Jl. Jendral Sudirman Kav. 34, Jakarta.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") terutama meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya. Pemegang saham mayoritas Perusahaan adalah First Pacific Capital Group Limited. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 1983. Jumlah karyawan Grup rata-rata 894 karyawan tahun 2014 dan 907 karyawan tahun 2013.

Susunan pengurus Perusahaan dan Komite Audit pada tanggal 30 September 2014 adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	Husni Ali
Wakil Presiden Komisaris	H. Lutfi Dahlan
Komisaris	Handaka Santosa
Komisaris Independen	Soedibyo
	Yugi Prayanto
	Satriyana

#### Dewan Direksi

Presiden Direktur	Ong Beng Kheong
Wakil Presiden Direktur	Sriyanto Muntasram
Direktur	Njudarsono Yusetijo
Direktur Independen	Anna Susanti
	Chandraja Harita
	Goh Soo Sing
	Hartono

#### Komite Audit

Ketua	H. Lutfi Dahlan
Anggota	Sandra Lukas Darmadjaja
	Valeska Krisna

Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direktur dan karyawan kunci Grup sebesar Rp 26.443.178.922 tahun 2014 dan Rp 21.010.941.003 tahun 2013.

### b. Entitas anak

Perusahaan memiliki, baik langsung maupun tidak langsung, lebih dari 50% saham entitas anak berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN DESEMBER 2013 (Lanjutan)**

Entitas Anak	Percentase Pemilikan		Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah Aset	
	2014	2013			30 September 2014	31 Desember 2013
					Rp	Rp
<b>Perumahan</b>						
PT Graha Mitrasantosa (GMS)			1994	Bukit Tiara (Tangerang)		
Pemilikan						
Langsung	99,99%	99,99%				
Tidak langsung	0,01%	0,01%			227,252,501,209	224,369,885,001
PT Paramita Swadaya (PS)			Pra - operasi/	Bukit Tiara II (Tangerang)		
Pemilikan						
Tidak langsung	99,92%	99,92%				
Tidak langsung	0,08%	0,08%			1,348,752,520	1,364,444,279
<b>Hotel dan Apartemen</b>						
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)			1996	Hotel Novotel		
Pemilikan						
Langsung	99,91%	99,91%				
Tidak langsung	0,09%	0,09%			139,786,637,347	149,008,960,480
PT Graha Hexindo (GH)			1995	Grand Tropic Suites Hotel		
Pemilikan						
Tidak langsung	99,98%	99,98%				
Tidak langsung	0,02%	0,02%			189,731,083,010	200,950,919,438
PT Angkasa Interland (AIL)			1995	Puri Casablanca (Jakarta)		
Pemilikan						
Langsung	99,59%	99,59%				
Tidak langsung	0,41%	0,41%			284,004,744,096	287,517,998,517
<b>Pusat Perbelanjaan</b>						
PT Langgeng Ayomlestari (LAL)			1993	Mal Blok M (Jakarta)		
Pemilikan						
Langsung	99,998%	99,998%				
Tidak langsung	0,002%	0,002%			82,275,966,269	88,852,894,575
PT Almakana Sari (AS)			1995	Plaza Parahyangan		
Pemilikan						
Tidak langsung	99,81%	99,81%				
Tidak langsung	0,19%	0,19%			35,560,819,586	33,862,232,257
<b>Perkantoran</b>						
PT Panen Lestari Basuki (PLB)			1986	Wisma Sudirman (Jakarta)		
Langsung	99,33%	99,33%				
Tidak langsung	0,67%	0,67%			183,984,272,585	184,563,331,345
<b>Lain-lain</b>						
PT Karya Makmur Unggul (KM U)			Pra - operasi/	-		
Pemilikan						
Tidak langsung/Indirect	99,98%	99,98%				
Tidak langsung/Indirect	0,02%	0,02%			13,492,487,533	13,487,955,790
PT Mega Buana Sentosa (MBS)			Pra - operasi/	-		
Pemilikan						
Tidak langsung	99,97%	99,97%				
Tidak langsung/Indirect	0,03%	0,03%			17,657,395,427	17,637,619,968
PT Mahadika Girindra (MG)			Pra - operasi/	-		
Pemilikan						
Langsung	99,98%	99,98%				
Tidak langsung	0,02%	0,02%			4,809,930	1,724,623

\*) Sebelum eleminasi/Before elimination.

\*\*) Pemilikan tidak langsung melalui LAL, entitas anak/Indirect ownership through LAL, a subsidiary.

\*\*\*) Pemilikan tidak langsung melalui GMS, entitas anak/Indirect ownership through GMS, a subsidiary.

\*\*\*\*) Pemilikan tidak langsung melalui AIL, entitas anak/Indirect ownership through AIL, a subsidiary.

\*\*\*\*\*) Pemilikan tidak langsung melalui GH, entitas anak/Indirect ownership through GH, a subsidiary.

Kecuali GMMS dan AS yang masing-masing berdomisili di Surabaya dan Bandung, seluruh entitas anak berdomisili di Jakarta.

**c. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal/Bapepam, (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK), dengan suratnya No. S-1194/PM/1994 untuk melakukan penawaran umum atas 35.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 22 Agustus 1994, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 28 Nopember 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang OJK) dengan suratnya No. S-1937/PM/1996 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 360.000.000 saham. Pada tanggal 19 Desember 1996, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 30 Juni 2003, berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar 1.250.000.000 saham melalui pengeluaran saham baru tanpa Hak Memesan Efek terlebih dahulu sesuai dengan Peraturan Bapepam Nomor IX.D.4.

Pada tanggal 30 September 2014, seluruh saham Perusahaan atau sejumlah 1.745.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

**2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (ISAK)**

**a. Standar yang berlaku efektif pada tahun 2013**

Dalam tahun 2013, Grup telah menerapkan semua standar baru dan revisi serta interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Indonesia yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2013.

- PSAK 38 (revisi 2012), Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Standar revisi ini memberikan ruang lingkup lebih sempit yang hanya mencakup transaksi kombinasi bisnis dimana standar sebelumnya mencakup transaksi tertentu antara entitas yang berada di bawah pengendalian yang sama yang belum tentu merupakan kombinasi bisnis. Standar revisi ini mengacu pada PSAK 22, Kombinasi Bisnis dalam menentukan apa yang merupakan pengertian bisnis.

Standar baru ini tetap mempertahankan penerapan metode penyatuan kepemilikan dimana aset dan liabilitas yang diperoleh dalam kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi sebesar jumlah tercatatnya. Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis yang sebelumnya dicatat sebagai Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali (SINTRES) di ekuitas sekarang disajikan sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor.

Standar sebelumnya mengharuskan SINTRES diakui dalam laba rugi ketika hilangnya sepengendalian atau pelepasan aset, liabilitas, saham, atau instrumen kepemilikan lain ke pihak lain yang tidak sepengendali. Di dalam standar revisi, selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah aset neto yang diperoleh akan selalu tetap disajikan sebagai Tambahan Modal Disetor pengakuisisi dan tidak akan diakui ke laba rugi.

Standar revisi ini diterapkan secara prospektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2013. Pada saat penerapan awal, saldo SINTRES disajikan sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor.

- Penyesuaian PSAK 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan

Standar ini mensyaratkan pengungkapan antara lain deskripsi agunan yang dimiliki entitas sebagai jaminan, dan peningkatan kualitas kredit lain, dan dampak keuangannya (misalnya kuantifikasi sejauh mana agunan dan peningkatan kualitas kredit lain dalam memitigasi risiko kredit) dengan mengacu pada jumlah terbaik yang mencerminkan eksposur maksimum terhadap risiko kredit.

**b. Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan**

- i. Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2014 adalah:

- ISAK 27, Pengalihan Aset dari Pelanggan
- ISAK 28, Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas
- ISAK 29, Biaya Pengupasan Lapisan Tanah Tahap Produksi pada Pertambangan Terbuka
- PPSAK 12, Pencabutan PSAK 33: Aktivitas Pengupasan Lapisan Tanah dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pada Pertambangan Umum

Penerapan awal atas standar dan interpretasi ini tidak mempunyai dampak terhadap pengungkapan atau jumlah yang terdapat dalam laporan keuangan konsolidasian, meskipun demikian dapat mempengaruhi transaksi dan pengaturan di masa yang akan datang.

ii. Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2015 adalah:

- PSAK 1 (revisi 2013), Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK 4 (revisi 2013), Laporan Keuangan Tersendiri
- PSAK 15 (revisi 2013), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 24 (revisi 2013), Imbalan Kerja
- PSAK 65, Laporan Keuangan Konsolidasian
- PSAK 66, Pengaturan Bersama
- PSAK 67, Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
- PSAK 68, Pengukuran Nilai Wajar

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, manajemen sedang mengevaluasi dampak dari standar dan interpretasi terhadap laporan keuangan konsolidasian.

### 3. RINGKASAN KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

#### a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

#### b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, adalah dasar akrual. Mata uang penyajian yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp) dan laporan keuangan konsolidasian tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

#### c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan (entitas anak). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.

Pendapatan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian sejak tanggal efektif akuisisi dan sampai dengan tanggal efektif penjualan.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi yang digunakan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang digunakan oleh Grup.

Seluruh transaksi intra kelompok usaha, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada saat konsolidasian.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham mungkin awalnya diukur pada nilai wajar atau pada bagian pemilikan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset bersih yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Jumlah pendapatan komprehensif entitas anak tersebut diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, keuntungan dan kerugian diakui didalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) keseluruhan nilai wajar yang diterima dan nilai wajar dari setiap sisa investasi dan (ii) nilai tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill) dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Ketika aset dari entitas anak dinyatakan sebesar nilai revaluasi atau nilai wajar dan akumulasi keuntungan atau kerugian telah diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan terakumulasi dalam ekuitas, jumlah yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan akumulasi ekuitas dicatat seolah-olah Grup telah melepas secara langsung aset yang relevan (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer langsung ke saldo laba sebagaimana ditentukan oleh PSAK yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan sesuai dengan PSAK 55 (revisi 2011), Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, jika sesuai, biaya perolehan saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau pengendalian bersama entitas.

**d. Transaksi Dalam Mata Uang Asing**

Pembukuan tersendiri dari masing-masing entitas dalam Grup diselenggarakan dalam mata uang Rupiah, mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsionalnya). Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan dalam laba rugi.

**e. Transaksi Pihak-pihak Berelasi**

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
  - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- c. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- d. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- e. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- f. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

**f. Aset Keuangan**

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut:

- Nilai wajar melalui laba rugi
- Tersedia untuk dijual
- Pinjaman yang diberikan dan piutang

**Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)**

Aset keuangan diklasifikasi dalam FVTPL, jika aset keuangan sebagai kelompok diperdagangkan atau pada saat pengakuan awal ditetapkan untuk diukur pada FVTPL.

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan jika:

- diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat; atau
  - pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti aktual terkini mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek; atau
  - merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.
- Aset keuangan selain aset keuangan yang diperdagangkan, dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal jika:
- penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
  - kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya, dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan, dan informasi tentang Grup disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas.

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan.

**Tersedia untuk dijual (AFS)**

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak tercatat di bursa yang tidak mempunyai kuotasi harga pasar di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diklasifikasikan sebagai AFS, diukur pada biaya perolehan dikurangi penurunan nilai.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam pendapatan komprehensif lainnya dan akumulasi revaluasi investasi AFS di ekuitas kecuali untuk kerugian penurunan nilai, bunga yang dihitung dengan metode suku bunga efektif dan laba rugi selisih kurs atas aset moneter yang diakui pada laba rugi. Jika investasi dilepas atau mengalami penurunan nilai, akumulasi laba atau rugi yang sebelumnya diakumulasi pada revaluasi investasi AFS, direklas ke laba rugi.

Dividen atas instrumen ekuitas AFS, jika ada, diakui pada laba rugi pada saat hak Grup untuk memperoleh pembayaran dividen ditetapkan.

**Pinjaman yang diberikan dan piutang**

Piutang pelanggan dan piutang lain-lain dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasi sebagai "pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek dimana pengakuan bunga tidak material.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau biaya selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan atau pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan selain dari instrumen keuangan FVTPL.

Penurunan nilai aset keuangan

Aset keuangan, selain aset keuangan FVTPL, dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya bila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Untuk investasi ekuitas AFS yang tercatat dan tidak tercatat di bursa, penurunan yang signifikan atau jangka panjang dalam nilai wajar dari instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya dianggap sebagai bukti obyektif terjadinya penurunan nilai.

Untuk aset keuangan lainnya, bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Grup atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan default atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Untuk aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan, jumlah kerugian penurunan nilai diukur berdasarkan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan yang serupa. Kerugian penurunan nilai tersebut tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Jumlah tercatat aset keuangan tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai secara langsung atas seluruh aset keuangan, kecuali piutang yang jumlah tercatatnya dikurangi melalui penggunaan akun cadangan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun cadangan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun cadangan. Perubahan jumlah tercatat akun cadangan piutang diakui dalam laba rugi.

Jika aset keuangan AFS dianggap menurun nilainya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Dengan pengecualian atas instrumen ekuitas AFS, jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dibalik melalui laba rugi hingga nilai tercatat investasi pada tanggal pemulihan penurunan nilai tidak melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

Dalam hal efek ekuitas AFS, kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui dalam laba rugi tidak boleh dibalik melalui laba rugi. Setiap kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui secara langsung ke pendapatan komprehensif lain.

#### Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Dalam penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

Dalam penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

#### **g. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas**

##### Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

##### Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

##### Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, utang bank dan pinjaman lainnya, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

##### Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

#### **h. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan**

Aset dan liabilitas keuangan Grup saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika dan hanya jika:

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan

- berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**i. Kas dan Setara Kas**

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

**j. Investasi pada entitas asosiasi**

Investasi pada entitas asosiasi

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi digabungkan dalam laporan keuangan konsolidasian dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58 (Revisi 2009), Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Investasi pada entitas asosiasi dicatat di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas aset bersih entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan, dikurangi dengan penurunan nilai yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu. Bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi yang melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, sehingga secara substansi, merupakan bagian dari nilai investasi bersih entitas asosiasi milik Grup) diakui hanya sebatas bahwa Grup telah mempunyai kewajiban hukum atau kewajiban konstruktif atau melakukan pembayaran atas kewajiban entitas asosiasi.

Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinen dari entitas asosiasi yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai goodwill. Goodwill termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilai sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan dari kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi.

Persyaratan dalam PSAK 55 (Revisi 2011) Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi Grup. Jika perlu, jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48 (Revisi 2009), Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai yang diakui pada keadaan tersebut tidak dialokasikan pada setiap aset yang membentuk bagian dari nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Pada saat pelepasan suatu entitas asosiasi yang mengakibatkan Grup kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi, investasi yang tersisa diukur pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajarnya dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sebagai suatu aset keuangan sesuai dengan PSAK 55. Selisih antara jumlah tercatat sebelumnya atas entitas asosiasi diatribusikan ke sisa kepemilikan dan nilai wajar termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian atas pelepasan entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup memperhitungkan seluruh jumlah yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar yang sama dengan yang diperlukan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Oleh karena itu, jika keuntungan atau kerugian yang sebelumnya telah diakui dalam pendapatan komprehensif lain oleh entitas asosiasi akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait, maka Grup mereklasifikasi keuntungan atau kerugian dari ekuitas ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) sejak Grup kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi.

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

**k. Persediaan - Hotel**

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dari persediaan dikurangi seluruh biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

**I. Persediaan - Aset Real Estat**

Persediaan aset real estat terdiri dari tanah dan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan strata title yang siap dijual dan tanah yang belum dikembangkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman dan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan atau dipindahkan ke aset tanah bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya perolehan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan *strata title* meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman.

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

**m. Biaya Dibayar Dimuka**

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

**n. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi sebagai berikut:

Tahun

Bangunan dan prasarana	4 - 30
Mesin dan instalasi	8 - 10

Properti investasi yang diperoleh melalui sewa pembiayaan disusutkan berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis yang sama dengan aset yang dimiliki sendiri atau disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Properti investasi dihentikan pengakuan pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

**o. Aset Tetap – Pemilikan Langsung**

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan diakui sebagai penghapusan biaya perolehan aset dikurangi nilai residu dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Tahun

Bangunan dan prasarana	4 - 20
Peralatan kantor	3 - 10
Peralatan dan perlengkapan operasional	4 - 10
Kendaraan	4 - 8

Aset sewa pembiayaan disusutkan berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis yang sama dengan aset yang dimiliki sendiri atau disusutkan selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap yang dihentikan pengakuan atau yang dijual nilai tercatatnya dikeluarkan dari kelompok aset tetap. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laba rugi.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

**p. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan kecuali *Goodwill***

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Grup mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3f.

**q. Sewa**

Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substantial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut, diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

**Sebagai Lessor**

Dalam sewa pembiayaan, lessor mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan sebesar jumlah investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih lessor.

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

**Sebagai Lessee**

Aset pada sewa pembiayaan dicatat pada awal masa sewa sebesar nilai wajar aset sewaan Grup yang ditentukan pada awal kontrak atau, jika lebih rendah, sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Liabilitas kepada lessor disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai liabilitas sewa pembiayaan.

Pembayaran sewa harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan pengurangan dari kewajiban sewa sehingga mencapai suatu tingkat bunga yang konstan (tetap) atas saldo kewajiban. Rental kontinjen dibebankan pada periode terjadinya.

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Rental kontinjen diakui sebagai beban di dalam periode terjadinya.

Dalam hal insentif diperoleh dalam sewa operasi, insentif tersebut diakui sebagai liabilitas. Keseluruhan manfaat dari insentif diakui sebagai pengurangan dari biaya sewa dengan dasar garis lurus kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat yang dinikmati pengguna.

**r. Aset Tak Berwujud - Hak Atas Tanah**

Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah Aset Tetap dan properti investasi.

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

**s. Penyisihan Penggantian Peralatan dan Perlengkapan Hotel**

Penyisihan untuk penggantian peralatan dan perlengkapan hotel dibentuk berdasarkan persentase tertentu dari pendapatan hotel. Pembelian dan penggantian pada periode berjalan dibebankan ke penyisihan tersebut.

**t. Provisi**

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas.

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

**u. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari penjualan real estat

Pendapatan dari penjualan real estat berupa bangunan rumah tinggal dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya serta apartemen yang telah selesai pembangunannya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan 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.

Pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan, diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- jumlah pembayaran oleh pembeli sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
- 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
- hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi.

#### Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun "Pendapatan Diterima Dimuka" dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

#### Pendapatan Hotel

Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang diserahkan.

#### Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terhutang dan tingkat bunga yang berlaku.

#### Beban

Beban diakui pada saat terjadinya.

### **v. Imbalan Pasca Kerja**

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Grup sehubungan dengan imbalan pasca kerja ini.

PSAK 24 (revisi 2010), Imbalan Kerja, juga memperkenankan pengakuan akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial sebagai pendapatan komprehensif lain di ekuitas, selain pendekatan koridor dan laba rugi. Grup menentukan untuk menggunakan pendekatan koridor sebagaimana dijelaskan di bawah.

Perhitungan imbalan pasca kerja menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi jumlah yang lebih besar diantara 10% dari nilai kini imbalan pasti dan nilai wajar aset program diakui dengan metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja yang diprakirakan dari para pekerja dalam program tersebut (pendekatan koridor). Biaya jasa lalu dibebankan langsung apabila imbalan tersebut menjadi hak atau *vested*, dan sebaliknya akan diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama periode rata-rata sampai imbalan tersebut menjadi *vested*.

Jumlah yang diakui sebagai kewajiban imbalan pasti di laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui, biaya jasa lalu yang belum diakui dan dikurangi dengan nilai wajar aset program.

w. **Pajak Penghasilan**

Pajak Penghasilan Final

Beban pajak dari penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi komprehensif konsolidasian, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak. Jika suatu penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui terhadap perbedaan nilai tercatat dalam laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajaknya.

Pajak Penghasilan Tidak Final

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas kecuali perbedaan yang berhubungan dengan pajak penghasilan final. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara yang diharapkan Grup, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang diakui diluar laba rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi dalam yang timbul dari akuntansi awal dalam kombinasi bisnis. Dalam kasus kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

x. **Laba per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

y. **Informasi Segmen**

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

#### 4. PERTIMBANGAN DAN ESTIMASI KRITIS AKUNTANSI

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat penilaian, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode saat perkiraan tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode itu, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode saat ini dan masa depan.

##### **Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3, tidak terdapat pertimbangan kritis yang memiliki dampak signifikan pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, selain dari penyajian perkiraan yang diatur di bawah ini.

##### **Sumber Ketidakpastian Estimasi**

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber utama ketidakpastian estimasi lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam keuangan tahun depan dijelaskan dibawah ini:

##### **Rugi Penurunan Piutang**

Grup menilai penurunan nilai piutang pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen membuat penilaian, apakah terdapat bukti objektif bahwa kerugian telah terjadi. Manajemen juga membuat penilaian atas metodologi dan asumsi untuk memperkirakan jumlah dan waktu arus kas masa depan yang direview secara berkala untuk mengurangi perbedaan antara estimasi kerugian dan kerugian aktualnya. Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang telah diungkapkan dalam Catatan 6 dan 7.

##### **Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap**

Masa manfaat setiap aset Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

##### **Penurunan Nilai Aset Non Keuangan**

Pengujian atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian dianggap telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penentuan jumlah yang dapat dipulihkan dan akibatnya kerugian penurunan nilai yang timbul akan berdampak terhadap hasil usaha.

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset Grup.

### Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Grup diakumulasi dan diamortisasi selama periode mendatang dan akibatnya akan berpengaruh terhadap jumlah biaya serta liabilitas yang diakui di masa mendatang. Walaupun asumsi Grup dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Grup.

### 5. KAS DAN SETARA KAS

	30 September 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Kas	259,410,073	231,947,696
Bank		
Rupiah		
Bank Danamon Indonesia	11,109,969,507	15,558,309,555
Bank Central Asia	10,697,950,916	8,652,193,224
Bank Mandiri	5,934,899,266	5,616,741,148
Bank Rakyat Indonesia	3,132,371,917	4,578,448,616
Bank Ganesha	2,535,753,789	3,581,818,024
Bank Permata	1,302,493,527	1,537,064,179
Bank International Indonesia	751,164,678	203,225,807
Bank BTN	646,909,329	1,119,224,657
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 100 juta)	443,690,444	1,433,378,249
Dollar Amerika Serikat		
Bank Central Asia	2,326,430,205	5,252,893,306
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 350 juta)	427,185,408	530,990,140
Deposito berjangka		
Rupiah		
Bank OCBC NISP	4,500,000,000	500,000,000
Bank Ganesha	1,300,000,000	5,300,000,000
Bank BTPN	500,000,000	10,500,000,000
Bank Chinatrust Indonesia		-
Bank Mega	-	8,500,000,000
Jumlah	<u>45,868,229,059</u>	<u>73,096,234,601</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	7,5% - 10,25%	7,00% - 10,00%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

## 6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
a. Berdasarkan pelanggan:		
Pelanggan dalam negeri	21,848,044,044	25,474,613,148
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(1,527,082,383)</u>	<u>(1,261,074,006)</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u><u>20,320,961,661</u></u>	<u><u>24,213,539,142</u></u>
b. Umur piutang yang belum diturunkan nilainya		
Belum jatuh tempo	843,166,324	3,869,664,367
Sudah jatuh tempo		
Kurang dari 30 hari	9,968,812,077	8,664,041,108
31 s/d 60 hari	1,439,230,117	3,104,357,095
61 s/d 90 hari	3,065,629,890	3,130,498,605
91 s/d 120 hari	1,139,185,842	1,199,501,813
> 120 hari	<u>3,864,937,411</u>	<u>4,245,476,154</u>
Jumlah	<u><u>20,320,961,661</u></u>	<u><u>24,213,539,142</u></u>
Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai:		
Saldo awal	1,261,074,006	1,833,174,300
Kerugian penurunan nilai piutang	266,008,377	237,728,680
Jumlah yang dihapus selama tahun berjalan atas piutang tak tertagih		(35,281,324)
Pemulihan kerugian penurunan nilai		<u>(774,547,650)</u>
Saldo akhir	<u><u>1,527,082,383</u></u>	<u><u>1,261,074,006</u></u>

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Jangka waktu rata-rata kredit adalah 60 hari. Tidak ada bunga yang dibebankan pada piutang usaha.

Penurunan nilai yang diakui merupakan selisih antara jumlah tercatat dari piutang usaha dan nilai kini dari hasil likuidasi yang diharapkan. Grup tidak memiliki jaminan atas piutang tersebut. Dalam menentukan cadangan kerugian penurunan nilai, Grup mempertimbangkan perubahan dalam kualitas kredit piutang usaha dari pertama kali kredit tersebut diberikan sampai dengan akhir periode pelaporan. Berdasarkan penelaahan ini, manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan piutang ragu-ragu atas piutang adalah cukup karena tidak terdapat perubahan signifikan terhadap kualitas kredit dan jumlah tersebut masih dapat ditagih.

## 7. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Tropic Strata Title (PPRS Tropic)	1,141,576,575	1,933,360,575
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>4,229,778,421</u>	<u>3,550,862,486</u>
Jumlah	<u><u>5,371,354,996</u></u>	<u><u>5,484,223,061</u></u>

Piutang Tropic terutama merupakan piutang yang timbul akibat pembayaran terlebih dahulu biaya-biaya milik Tropic oleh PT Graha Hexindo, entitas anak.

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang pada akhir tahun dan estimasi nilai yang tidak dapat dipulihkan, manajemen berpendapat bahwa seluruh piutang tersebut dapat ditagih atau diselesaikan sehingga atas piutang kepada pihak tersebut tidak dibentuk cadangan kerugian penurunan nilai.

## 8. PERSEDIAAN

### Hotel

Akun ini merupakan persediaan hotel dengan rincian sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Perlengkapan	1,699,900,163	1,692,296,348
Makanan	455,350,330	466,365,139
Minuman	38,662,366	43,857,030
Lainnya	<u>105,631,639</u>	<u>107,955,203</u>
 Jumlah	 <u>2,299,544,498</u>	 <u>2,310,473,720</u>

Persediaan hotel telah diasuransikan kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk

### Aset Real Estat

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
 <u>Aset real estat - Lancar</u>		
Tanah dan bangunan siap dijual		
Puri Casablanca (Apartemen)	12,475,982,070	13,147,025,795
Bukit Tiara (Perumahan)	7,268,777,441	7,340,937,921
Tropik (Apartemen)	<u>301,723,286</u>	<u>301,723,286</u>
 Jumlah	 <u>20,046,482,797</u>	 <u>20,789,687,002</u>
 <u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>		
Tanah yang belum dikembangkan		
Bukit Tiara (Perumahan)	215,185,138,575	209,522,267,456
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083,265	13,474,083,265
Puri Casablanca (Apartemen)	<u>9,524,011,354</u>	<u>9,524,011,354</u>
 Jumlah	 <u>238,183,233,194</u>	 <u>232,520,362,075</u>
 Jumlah Aset Real Estat	 <u>258,229,715,991</u>	 <u>253,310,049,077</u>

Tanah perumahan Bukit Tiara yang belum dikembangkan merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Desa Pasir Jaya Tangerang masing-masing seluas 1.666.911 m<sup>2</sup>.

Tanah Lebak Bulus - Karang Tengah yang belum dikembangkan merupakan tanah milik KMU, entitas anak, seluas 13.732 m<sup>2</sup>, terletak di Kampung Lebak Bulus dan Kampung Karang Tengah, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Tanah Puri Casablanca yang belum dikembangkan merupakan tanah milik AIL, entitas anak, seluas 5.668 m<sup>2</sup> yang terletak di proyek apartemen Puri Casablanca, Jakarta.

Hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu antara 1 dan 26 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2015 dan 2040. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Manajemen berpendapat bahwa seluruh persediaan dapat dijual dan digunakan untuk kegiatan usaha normal sehingga manajemen tidak membuat penyisihan keusangan dan penurunan nilai persediaan.

Pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013, aset real estat, kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk.

Nilai tercatat asset real estat sebesar per 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp 12.475.982.070 dan Rp 13.147.025.795 dan diasuransikan melalui Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen Puri Casablanca.

## 9. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Pajak penghasilan final atas pendapatan diterima dimuka	2,394,625,288	2,360,183,221
Pajak penghasilan:		
Pasal 23	319,771,159	318,300,409
Pasal 25	2,391,503,824	-
Pasal 28a		1,806,532,735
Pajak pertambahan nilai	393,364,065	157,079,789
Jumlah	<u>5,499,264,336</u>	<u>4,642,096,154</u>

## 10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Merupakan investasi saham pada PT Nusadua Graha International (NGI) dengan persentase kepemilikan sebesar 26,65%. NGI bergerak dalam bidang perhotelan (Westin Hotel) yang berlokasi di Nusa Dua, Bali.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	Biaya perolehan	Akumulasi bagian laba bersih	Dividen yang diterima	Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	Saldo akhir/
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b><u>30 September 2014</u></b>					
PT Nusadua Graha International	66,386,778,800	46,817,828,953	(8,114,250,000)	19,905,253,140	124,995,610,893
<b><u>31 Desember 2013</u></b>					
PT Nusadua Graha International	66,386,778,800	38,005,517,146	(8,114,250,000)	19,905,253,140	116,183,299,086

Mutasi akumulasi bagian laba bersih asosiasi adalah sebagai berikut:

	2014	2013
	Rp	Rp
Saldo awal	38,005,517,146	27,128,128,293
Bagian laba bersih entitas asosiasi	<u>8,812,311,807</u>	<u>10,877,388,853</u>
Saldo akhir	<u>46,817,828,953</u>	<u>38,005,517,146</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN DESEMBER 2013 (Lanjutan)**

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Jumlah aset	638,209,244,327	691,727,774,628
Jumlah liabilitas	(242,540,121,050)	(317,847,767,615)
Pendapatan tahun berjalan	307,839,218,831	344,286,468,541
Laba komprehensif bersih tahun berjalan	33,066,836,047	40,815,718,024

**11. ASET KEUANGAN LAINNYA – TIDAK LANCAR**

Akun ini terutama merupakan investasi entitas anak LAL kepada PT Agung Ometraco Muda.

**12. PROPERTI INVESTASI**

Properti investasi terdiri dari:

	1 Januari 2014	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2014
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah yang belum dikembangkan	114,979,854,590	-	-	-	114,979,854,590
Tanah	11,008,876,475	-	-	-	11,008,876,475
Bangunan dan prasarana	98,738,526,256	579,151,606	3,009,766,074	102,327,443,936	102,327,443,936
Aset dalam penyelesaian	43,965,130,466	505,359,691	(3,249,909,145)	41,220,581,012	41,220,581,012
Jumlah	<u>268,692,387,787</u>	<u>1,084,511,297</u>	<u>-</u>	<u>(240,143,071)</u>	<u>269,536,756,013</u>
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	68,566,923,569	2,792,483,859	11,520,747	71,370,928,175	71,370,928,175
Jumlah Tercatat	<u>200,125,464,218</u>				<u>198,165,827,838</u>
	1 Januari 2013	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2013
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah yang belum dikembangkan	114,979,854,590	-	-	-	114,979,854,590
Tanah	10,388,374,685	-	-	620,501,790	11,008,876,475
Bangunan dan prasarana	95,990,797,433	895,501,563	-	1,852,227,260	98,738,526,256
Aset dalam penyelesaian	42,097,676,957	2,967,543,351	-	(1,100,089,842)	43,965,130,466
Jumlah	<u>263,456,703,665</u>	<u>3,863,044,914</u>	<u>-</u>	<u>1,372,639,208</u>	<u>268,692,387,787</u>
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	64,833,131,641	3,733,791,928	-	-	68,566,923,569
Jumlah Tercatat	<u>198,623,572,024</u>				<u>200,125,464,218</u>

Properti investasi selain tanah yang belum dikembangkan, terdiri dari gedung pusat perbelanjaan yang terletak di bawah Terminal Blok M milik LAL (Catatan 33a), gedung perkantoran milik PLB dan sebagian tanah Bukit Tiara milik GMS dan PS yang disewakan kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa dari properti investasi pada tahun 2014 dan 2013 masing-masing sebesar Rp 104.063.745.241 dan Rp 106.714.522.733

Beban penyusutan untuk tahun 2014 Rp 2.792.480.859 dicatat sebagai beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 26).

Pada tahun 2014 dan 2013, properti investasi telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya bersamaan dengan aset tetap (Catatan 13).

Pada tahun 2012, PLB telah membayar retribusi daerah untuk peningkatan intensitas bangunan yang berlokasi di Jl. Jend. Sudirman Kav. 34 – 35, Jakarta, sejumlah Rp 40.489.645.111 yang nantinya akan digunakan oleh manajemen untuk membangun gedung perkantoran atau apartemen. Sampai dengan tanggal laporan keuangan, belum ada keputusan dari pihak manajemen atas rencananya tersebut, sehingga biaya retribusi ini masih dicatat sebagai bagian dari aset dalam penyelesaian.

#### Tanah yang Belum Dikembangkan

Merupakan tanah milik PLB seluas 9.377 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Karet Tengsin, Jakarta dengan nilai tercatat sebesar Rp 114.979.854.590. Hak legal tanah tersebut berupa hak guna bangunan yang berjangka waktu 20 dan 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2021 dan 2030.

### 13. ASET TETAP

	1 Januari 2014 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	30 September 2014 Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	45,454,640,297	-	-	-	45,454,640,297
Bangunan dan prasarana	215,849,155,426	783,703,419		3,119,019,914	219,751,878,759
Peralatan kantor	11,679,007,791	926,631,970	452,700,703		12,152,939,058
Peralatan dan perlengkapan operasional	67,739,374,664	1,346,015,020	614,513,075	218,508,546	68,689,385,155
Kendaraan	20,990,573,618	817,350,000	319,531,818	(548,000,000)	20,940,391,800
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	3,085,864,647			(3,085,864,647)	0
Jumlah	364,798,616,443	3,873,700,409	1,386,745,596	(296,336,187)	366,989,235,069
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	153,023,901,395	8,586,620,175	-	(2,526,202)	161,607,995,368
Peralatan kantor	9,910,545,001	475,157,665	452,700,703	-	9,933,001,963
Peralatan dan perlengkapan operasional	58,310,399,996	2,504,361,486	614,044,313	-	60,200,717,169
Kendaraan	14,646,911,366	926,944,186	319,531,819	4,569,705	15,258,893,438
Jumlah	235,891,757,758	12,493,083,512	1,386,276,835	-	247,000,607,938
Jumlah Tercatat	<u>128,906,858,685</u>				<u>119,988,627,131</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN DESEMBER 2013 (Lanjutan)**

	1 Januari 2013 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember 2013 Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	45,454,640,297	-	-	-	45,454,640,297
Bangunan dan prasarana	205,465,979,097	8,925,867,173	-	1,457,309,156	215,849,155,426
Peralatan kantor	9,569,401,576	2,343,619,796	234,013,581	-	11,679,007,791
Peralatan dan perlengkapan operasional	65,681,311,261	1,131,355,638	-	926,707,765	67,739,374,664
Kendaraan	18,575,910,218	2,983,050,000	568,386,600	-	20,990,573,618
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	3,136,154,339	3,085,864,647	-	(3,136,154,339)	3,085,864,647
Jumlah	347,883,396,788	18,469,757,254	802,400,181	(752,137,418)	364,798,616,443
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	141,809,442,330	11,214,459,065	-	-	153,023,901,395
Peralatan kantor	8,650,236,554	1,494,322,028	234,013,581	-	9,910,545,001
Peralatan dan perlengkapan operasional	56,038,666,703	2,271,733,293	-	-	58,310,399,996
Kendaraan	13,775,757,236	1,439,540,730	568,386,600	-	14,646,911,366
Jumlah	220,274,102,823	16,420,055,116	802,400,181	-	235,891,757,758
Jumlah Tercatat	<u>127,609,293,965</u>				<u>128,906,858,685</u>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	30 September 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung	11,521,721,299	14,456,930,504
Beban umum dan administrasi	971,362,213	1,963,124,612
Jumlah	<u>12,493,083,512</u>	<u>16,420,055,116</u>

Penjualan dan penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

	30 September 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Nilai tercatat	468,761	-
Penerimaan dari penjualan aset tetap	<u>445,019,661</u>	<u>415,134,545</u>
Keuntungan atas penjualan dan kerugian atas penghapusan aset tetap	<u>444,550,900</u>	<u>415,134,545</u>

Biaya perolehan aset tetap dan properti investasi yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp 96.474.650.951 dan Rp 96.377.076.093 pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013.

Grup memiliki beberapa bidang tanah seluruhnya seluas 35.228 m<sup>2</sup> yang terletak di Jakarta dan Surabaya dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu antara 20 dan 30 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2030 dan 2034. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN DESEMBER 2013 (Lanjutan)**

Aset dalam penyelesaian pada 31 Desember 2013 terutama merupakan aset dalam rangka perbaikan Hotel telah selesai pada tahun 2014.

Biaya yang dikeluarkan atas pengurusan perpanjangan hak legal atas tanah milik entitas anak disajikan sebagai akun beban tangguhan dan diamortisasi selama umur hak legal atas tanah tersebut.

Tanah dan bangunan milik GMMS, entitas anak, dengan jumlah tercatat sebesar Rp 46.055.113.559 pada tahun 2014 dan Rp 43.809.798.464 pada tahun 2013 dijadikan sebagai jaminan utang bank dan utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo (Catatan 20).

Nilai wajar tanah dan bangunan yang tercatat dalam aset tetap, aset real estat dan properti investasi sebesar Rp 3.512.722.610.000. Nilai wajar tersebut telah ditetapkan berdasarkan penilaian yang dilakukan pada tanggal 31 Desember 2012 oleh KJPP Damianus Ambur & Rekan, penilai independen. Penilaian ini dilakukan berdasarkan metode data pasar dan pendapatan. Manajemen berpendapat tidak terdapat perubahan yang signifikan atas nilai wajar tersebut pada tanggal 30 September 2014.

Aset tetap beserta properti investasi kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk.

Berikut ini adalah informasi mengenai jumlah tercatat atas aset tetap dan properti investasi dan nilai pertanggungannya:

		30 September 2014	31 Desember 2013
Jumlah aset tercatat		Rp 105.490.499.594	Rp 104.048.328.591
Nilai pertanggungan aset tetap dan properti investasi			
Rupiah	Rp 725.122.397.909	Rp 698.206.093.113	
Dollar Amerika Serikat	US\$ 9.169.365	US\$ 9.267.844	

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

#### 14. ASET LAIN-LAIN

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Uang muka lainnya	2.756.584.065	1.681.712.828
Uang jaminan	2.438.879.446	1.061.003.320
Uang muka pembelian tanah	1.470.378.976	104.610.008
Aset lainnya	<u>208.221</u>	<u>251.741.681</u>
Jumlah	<u>6.666.050.708</u>	<u>3.099.067.837</u>

#### 15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Berdasarkan mata uang		
Rupiah	6.020.036.526	8.307.635.922
Dollar Amerika Serikat	<u>706.659.592</u>	<u>705.328.674</u>
Jumlah	<u>6.726.696.118</u>	<u>9.012.964.596</u>

Utang usaha terutama merupakan utang atas pembelian persediaan hotel, pekerjaan pembangunan hotel, prasarana dan proyek perumahan.

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga berjangka waktu kredit berkisar antara 7 sampai 90 hari kecuali atas proyek konstruksi Hotel Ibis, Surabaya milik MG, entitas anak, sebesar Rp 2.145.699.852 dan Rp 2.144.368.934 masing-masing pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013.

#### 16. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Uang jaminan tamu	2,574,619,588	7,090,959,537
SKPKB dan STP	72,178,572	4,411,189,557
PT Prima Tunas Investama (PTI)	2,806,979,671	2,806,979,671
Lain-lain	<u>7,073,674,791</u>	<u>5,299,424,170</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>12,527,452,622</u></b>	<b><u>19,608,552,935</u></b>

Utang kepada PTI merupakan sisa penyelesaian utang Perusahaan dan GMMS yang sebagian penyelesaiannya dilakukan dengan penyerahan apartemen dan aset real estat. Utang ini tidak dikenakan bunga, tanpa jaminan dan dapat dilunasi sewaktu-waktu.

#### 17. UTANG PAJAK

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Pajak penghasilan final		
Pendapatan sewa	987,798,796	1,438,422,930
Penjualan tanah dan bangunan		
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	1,019,564,423	1,982,500,333
Pasal 23	109,993,204	123,155,490
Pasal 29 (Catatan 30)		78,516,002
Pajak Bumi dan Bangunan		-
Pajak pembangunan 1	1,061,749,122	1,197,110,780
Pajak pertambahan nilai	<u>1,408,073,685</u>	<u>897,207,393</u>
<b>Jumlah</b>	<b>4,587,179,230</b>	<b>5,716,912,928</b>

**18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

	30 September 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Bunga dan denda	93,327,287,424	89,700,642,905
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	13,824,889,822	12,343,856,587
Listrik, air dan telepon	2,608,148,230	1,267,762,801
Jasa profesional	282,062,504	825,963,701
Kebersihan dan keamanan	315,514,797	348,961,236
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 250 juta)	4,348,143,165	6,526,380,106
<b>Jumlah</b>	<b>114,706,045,942</b>	<b>111,013,567,336</b>

Bunga yang masih harus dibayar merupakan biaya bunga atas utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo (Catatan 20).

**19. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA DAN UANG MUKA PENJUALAN**

	30 September 2014 Rp	31 Desember 2013 Rp
Pendapatan diterima di muka	20,612,451,874	23,181,151,046
Uang muka penjualan	2,914,124,099	2,930,924,099
<b>Jumlah</b>	<b>23,526,575,973</b>	<b>26,112,075,145</b>
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	17,194,224,676	20,534,047,834
Bagian jangka panjang - Bersih	6,332,351,297	5,578,027,311

Pendapatan diterima di muka berasal dari sewa perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen dan jasa pemeliharaan.

Uang muka merupakan uang muka penjualan rumah tinggal dan tanah di perumahan Bukit Tiara, Tangerang yang belum memenuhi persyaratan untuk diakui sebagai pendapatan.

**20. UTANG KEPADA PIHAK KETIGA JANGKA PANJANG YANG SUDAH JATUH TEMPO**

Berasal dari pinjaman sindikasi GMMS, yang dikoordinasi oleh Bank Bira dengan jumlah maksimum sebesar US\$ 14.000.000. Pinjaman ini sudah jatuh tempo pada tanggal 4 April 2002 dan dijaminkan dengan tanah dan bangunan Hotel Novotel serta Apartemen di jalan Ngagel No. 173 dan 175, Surabaya dan jaminan Perusahaan (Catatan 13).

Sejak Bank Bira menjadi Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), GMMS melakukan negosiasi secara bilateral dengan masing-masing kreditur untuk penyelesaian pinjaman. Pinjaman sebesar US\$ 3.733.367 atau equivalen Rp 45.951.873.774 dan Rp 45.506.006.341 masing-masing pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 belum diselesaikan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Dari pinjaman tersebut telah dialihkan kepada Top World Pacific Limited sebesar US\$ 933.367 atau ekuivalen Rp 11.398.273.774 dan Rp 11.379.806.341 masing-masing pada 30 September 2014 dan 31 Desember 2013.

Belum ada pemberitahuan dari kreditur mengenai status sisa pinjaman sebesar US\$ 2.800.000.

Nilai biaya bunga pinjaman yang masih harus dibayar dicatat dalam akun biaya yang masih harus dibayar pada laporan keuangan konsolidasian (Catatan 18).

Tingkat suku bunga adalah 10% per tahun.

## 21. UANG JAMINAN PENYEWA

Akun ini merupakan uang jaminan yang diterima dari penyewa perkantoran, pusat perbelanjaan dan apartemen, dengan rincian sebagai berikut:

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Sewa	8,951,857,330	9,415,587,817
Jasa pemeliharaan	2,510,032,574	2,608,119,305
Telepon	1,172,951,100	1,360,451,100
Lainnya	<u>54,538,550</u>	<u>254,678,810</u>
Jumlah	<u>12,689,379,554</u>	<u>13,638,837,032</u>

Seluruh uang jaminan penyewa dalam mata uang Rupiah, kecuali uang jaminan sewa dalam mata uang asing sebesar US\$ 132.377 masing-masing pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 .

## 22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No.13/2003.

## 23. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan (PT Datindo Entrycom), susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jenis	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan		Jumlah Modal Disetor
			%	Nilai nominal	
First Pacific Capital Group					
Limited	Seri A	322,073,000	18.46	1,000	322,073,000,000
	Seri B	1,250,000,000	71.63	200	250,000,000,000
PT Ometraco	Seri A	5,999,500	0.34	1,000	5,999,500,000
Tn. Piter Korompis	Seri A	980,000	0.06	1,000	980,000,000
Tn. Tazran Tanmizi	Seri A	259,000	0.01	1,000	259,000,000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A	<u>165,688,500</u>	<u>9.50</u>	1,000	<u>165,688,500,000</u>
Jumlah		<u>1,745,000,000</u>	<u>100.00</u>		<u>745,000,000,000</u>

## 24. AGIO SAHAM

Akun ini merupakan agio saham yang diperoleh dari penawaran umum saham Perusahaan pada tahun 1994.

**25. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

	2014	2013
	Rp	Rp
Jasa		
Sewa	73,562,976,816	77,543,285,350
Pemeliharaan	19,728,901,119	17,153,048,647
Lain-lain	10,804,867,306	12,018,188,736
Hotel		
Kamar	45,463,209,362	49,518,928,063
Makanan dan minuman	25,459,512,835	26,934,469,914
Lain-lain	2,839,162,348	3,314,347,569
Penjualan Apartemen	5,540,290,900	-
<b>Jumlah</b>	<b>183,398,920,686</b>	<b>186,482,268,279</b>

**26. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

	2014	2013
	Rp	Rp
Beban langsung jasa		
Pemeliharaan dan energi	23,418,994,536	22,552,941,590
Penyusutan	6,673,956,241	6,941,673,525
Kebersihan dan keamanan	5,394,657,583	5,049,268,839
Gaji dan kesejahteraan karyawan	4,031,382,850	3,631,359,474
Pajak dan perizinan	3,376,294,399	1,685,961,257
Makanan dan minuman	1,755,509,152	3,282,536,228
Lain-lain	2,277,722,803	2,081,282,822
Beban langsung hotel		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	11,589,724,483	10,774,932,142
Pemeliharaan dan energi	8,777,178,318	8,335,795,193
Makanan dan minuman	8,184,719,421	10,243,913,410
Penyusutan	7,640,248,920	7,020,628,088
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel	1,788,180,264	1,988,376,723
Lain-lain	6,506,245,438	4,819,794,371
Beban pokok penjualan apartemen	660,174,228	-
<b>Jumlah</b>	<b>92,074,988,636</b>	<b>88,408,463,662</b>

**27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	2014	2013
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	70,132,385,479	58,368,531,714
Pajak dan perizinan	3,689,296,479	2,235,219,529
Transportasi	1,783,044,140	804,554,918
Kebersihan dan keamanan	1,222,540,009	84,767,500
Penyusutan	971,362,213	1,124,228,275
Representasi	763,328,341	880,517,056
Perlengkapan kantor	1,013,495,028	1,060,073,804
Royalti	938,599,146	857,694,710
Jasa profesional	788,397,870	871,637,833
Telepon, teleks dan faksimili	475,609,993	457,322,080
Perbaikan dan pemeliharaan	531,616,349	518,540,354
Asuransi	211,449,931	190,040,396
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 200 juta)	<u>7,320,206,208</u>	<u>8,344,693,038</u>
Jumlah	<u>89,841,331,186</u>	<u>75,797,821,207</u>

**28. BEBAN PENJUALAN**

	2014	2013
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	2,528,349,729	2,525,082,418
Iklan dan promosi	585,864,760	491,867,812
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 100 juta)	<u>1,703,136,291</u>	<u>1,467,382,434</u>
Jumlah	<u>4,817,350,780</u>	<u>4,484,332,664</u>

**29. BEBAN KEUANGAN**

Merupakan beban bunga atas utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang telah jatuh tempo milik GMMS.

**30. PAJAK PENGHASILAN**

Beban (manfaat) pajak Grup terdiri dari:

	2014	2013
	Rp	Rp
Pajak kini - Entitas anak		
Penghasilan final	10,808,758,348	10,792,720,887
Penyesuaian atas surat ketetapan pajak	2,610,914,579	-
Penghasilan non final	-	1,128,854,868
Jumlah	<u>13,419,672,927</u>	<u>11,921,575,755</u>

**Pajak Kini**

Pajak Penghasilan Final

Merupakan pajak penghasilan final entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

	2014	2013
	Rp	Rp
AIL	4,080,185,937	4,566,754,957
LAL	3,210,443,010	3,378,307,009
PLB	2,303,839,675	1,793,740,981
AS	1,177,724,589	1,013,955,216
GMS	32,753,370	36,150,958
PS	3,811,767	3,811,766
Jumlah	<u>10,808,758,348</u>	<u>10,792,720,887</u>

Utang pajak penghasilan final adalah sebagai berikut (Catatan 17):

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
Perusahaan	6,973,864	6,147,469
Entitas anak		
LAL	440,318,097	434,942,217
AIL	516,098,176	456,683,949
PLB	4,873,349	528,462,570
GMMS	19,500,000	9,224,548
GH	<u>35,310</u>	<u>2,962,177</u>
Jumlah	<u>987,798,796</u>	<u>1,438,422,930</u>

Pajak Penghasilan Non Final

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dengan rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2014	2013
	Rp	Rp
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	3,892,434,253	2,903,267,494
Laba sebelum pajak entitas anak	<u>19,351,793,317</u>	<u>5,714,364,779</u>
Rugi sebelum pajak - Perusahaan	<u>(15,459,359,064)</u>	<u>(2,811,097,285)</u>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal: Perjamuan dan sumbangan	355,297,583	312,256,457
Penghasilan bunga	(82,218,418)	(41,142,363)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	<u>(8,812,311,807)</u>	<u>(14,968,981,000)</u>
Jumlah	<u>(8,539,232,642)</u>	<u>(14,697,866,906)</u>
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(23,998,591,706)	(17,508,964,191)
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah disesuaikan dengan SKP	<u>(76,798,591,118)</u>	<u>(64,938,740,207)</u>
Rugi fiskal Perusahaan	<u>(100,797,182,824)</u>	<u>(82,447,704,398)</u>

Rugi fiskal dan semua perbedaan temporer yang boleh dikurangkan tidak diakui aset pajak tangguhannya oleh Perusahaan karena manajemen tidak memiliki dasar yang memadai bahwa rugi fiskal dan perbedaan temporer tersebut dapat mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang.

Beban dan utang pajak non final merupakan milik entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

Beban pajak penghasilan non final:

	2014	2013
	Rp	Rp
GH	-	1,128,854,869
GMMS	-	-
Jumlah	<u>0</u>	<u>1,128,854,869</u>

Utang pajak penghasilan non final (Catatan 17):

	2014	2013
	Rp	Rp
GMMS	-	62,691,537
AS	-	15,824,465
 Jumlah	 0	 78,516,002

Pajak Tangguhan

Merupakan aset pajak tangguhan bersih entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

	2014	2013
	Rp	Rp
GH	1,816,154,153	1,816,154,153
GMMS	1,284,475,381	1,284,475,381
 Jumlah	 3,100,629,534	 3,100,629,534

Rekonsiliasi antara beban pajak dan hasil perkalian laba akuntansi sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

	2014	2013
	Rp	Rp
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	3,892,434,252	2,903,267,496
Laba sebelum pajak entitas anak	<u>19,351,793,317</u>	<u>5,714,364,779</u>
 Rugi sebelum pajak Perusahaan	 <u>(15,459,359,065)</u>	 <u>(2,811,097,283)</u>
 Manfaat pajak sesuai tarif pajak yang berlaku	 (3,864,839,766)	 (702,774,321)
Dampak pajak atas perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal	(2,134,808,161)	(3,674,466,726)
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	<u>5,999,647,927</u>	<u>4,377,241,048</u>
 Beban pajak Perusahaan	 -	 -
Beban pajak entitas anak	<u>13,419,672,927</u>	<u>11,921,575,755</u>
 Jumlah Beban Pajak	 <u>13,419,672,927</u>	 <u>11,921,575,755</u>

### 31. LABA PER SAHAM DASAR

Berikut ini adalah data yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan laba per saham dasar:

	2014	2013
	Rp	Rp
Laba (rugi) untuk perhitungan laba per saham dasar	<u>(9,527,238,675)</u>	<u>(9,018,308,259)</u>
	Lembar	Lembar
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba per saham dasar	<u>1,745,000,000</u>	<u>1,745,000,000</u>

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi dilusi saham.

### 32. INFORMASI SEGMENT

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 5 (revisi 2009) berdasarkan divisi-divisi operasi sebagai berikut:

1. Penyewaan ruang perkantoran
2. Penyewaan ruang pertokoan
3. Penyewaan dan penjualan apartemen
4. Hotel
5. Penjualan perumahan

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN DESEMBER 2013 (Lanjutan)**

**INFORMASI SEGMENT**

	30 SEPTEMBER 2014							
	Penyewaan ruang perkantoran Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasian Rp'000
<b>LAPORAN LABA RUGI</b>								
<b>KOMPREHENSIF</b>								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	23,038,397	44,188,621	43,572,305	73,761,885	281,968	184,843,175	(1,444,255)	183,398,921
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	7,954,767	17,443,061	22,190,863	44,486,297	-	92,074,989		92,074,989
LABA KOTOR	15,083,629	26,745,560	21,381,441	29,275,588	281,968	92,768,187	-	91,323,932
Beban umum dan administrasi								(89,841,331)
Beban penjualan								(4,817,351)
Laba entitas perusahaan asosiasi								8,812,312
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih								(503,505)
Keuntungan penjualan aset tetap dan properti investasi								445,020
Penghasilan bunga								1,494,380
Beban bunga dan keuangan								(3,331,160)
Denda pajak								(149,169)
Lain-lain bersih								459,306
Laba sebelum pajak								3,892,434
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>								
Aset segmen	656,057,722	72,028,411	176,791,953	332,126,972	258,502,137	1,495,507,194	(686,084,298)	809,422,896
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	126,795,458	36,015,689	25,795,181	617,851,427	86,780,701	893,238,456	(686,084,298)	207,154,158
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						73,573,027		73,573,027
Jumlah liabilitas konsolidasian								280,727,185

**INFORMASI SEGMENT**

	30 SEPTEMBER 2013							
	Penyewaan ruang perkantoran Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasian Rp'000
<b>LAPORAN LABA RUGI</b>								
<b>KOMPREHENSIF</b>								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN U	17,937,410	44,233,081	45,285,200	79,767,746	399,627	187,623,064	(1,140,796)	186,482,268
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	5,808,443	16,364,469	23,070,812	43,181,440	-	88,425,164	(18,700)	88,406,464
LABA KOTOR	12,128,967	27,868,612	22,214,388	36,586,306	399,627	99,197,900	-	98,075,805
Beban umum dan administrasi								(75,797,821)
Beban penjualan								(4,484,333)
Laba entitas perusahaan asosiasi								7,525,521
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih								(20,979,092)
Keuntungan penjualan aset tetap dan properti investasi								187,000
Penghasilan bunga								1,158,126
Beban bunga dan keuangan								(2,874,326)
Lain-lain bersih								92,388
Laba sebelum pajak								2,903,267
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>								
Aset segmen	592,174,733	63,912,910	174,691,425	344,531,959	257,668,314	1,432,979,342	(639,345,464)	793,633,878
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	127,181,468	30,286,873	24,790,628	561,787,931	79,504,923	823,551,822	(639,345,464)	184,206,358
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						76,243,662		76,243,662
Jumlah liabilitas konsolidasian								260,450,020

Penjualan dan Pendapatan Berdasarkan Pasar

Tabel berikut ini adalah jumlah penjualan dan pendapatan Grup berdasarkan pasar geografis:

	2014	2013
	Rp	Rp
Jakarta	137,746,291,370	141,702,058,878
Surabaya	33,580,345,314	34,354,775,953
Bandung	<u>12,072,284,002</u>	<u>10,425,433,448</u>
Jumlah	<u>183,398,920,686</u>	<u>186,482,268,279</u>

Tabel di bawah ini adalah nilai tercatat aset tidak lancar dan penambahan aset tidak lancar selain instrumen keuangan dan aset pajak tangguhan, berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset sebagai berikut:

	Nilai tercatat		Penambahan	
	30 September		31 Desember	
	2014	2013	2014	2013
	Rp	Rp	Rp	Rp
Jakarta	523,676,205,981	504,652,847,564	4,864,689,956	11,688,587,432
Surabaya	47,866,839,570	51,852,042,187	-	10,349,429,612
Bandung	4,841,122,409	5,047,795,227	93,521,750	294,785,124
Jumlah	<u>576,384,167,960</u>	<u>561,552,684,978</u>	<u>4,958,211,706</u>	<u>22,332,802,168</u>

### 33. IKATAN

- a. Berdasarkan perjanjian Kerjasama Pembangunan/Peremajaan dan Pengembangan Terminal Blok M Jakarta tanggal 14 Mei 1990 antara Pemerintah DKI Jakarta dengan LAL, entitas anak dan Berita Acara Serah Terima atas Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya antara Pemerintah DKI Jakarta dengan LAL, Pemerintah DKI Jakarta setuju untuk menyerahkan hak pengelolaan atas "Bangunan Terminal Blok M dan fasilitasnya" kepada LAL. Hak pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu 30 tahun sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani pada tanggal 5 Oktober 1992. Perjanjian kerjasama ini juga mencakup persyaratan tertentu dan risiko atas pelanggaran perjanjian.

Bangunan ini merupakan gedung pusat perbelanjaan (mal) dua lantai, dengan luas ±61.750 m<sup>2</sup>, terletak di bawah terminal bis Blok M, Jakarta.

- b. GMMS melakukan perjanjian-perjanjian dengan pihak-pihak sebagai berikut:

- Accor Asia Pacific Australia Pty. Ltd. (AAPC Australia Pty. Ltd.)

Perjanjian mengenai "*Tradename and Trademark Licence Agreement*" atas penggunaan nama Novotel, dengan pembayaran jasa royalti sebesar 2,75% dari pendapatan hotel. Pada tanggal 27 Nopember 1999, disetujui bahwa mulai 1 Januari 1999 pembayaran jasa royalti adalah sebesar 2,33% dari pendapatan hotel. Berdasarkan surat manajemen AAPC Australia Pty. Ltd., tertanggal 9 Februari 2000, seluruh kewajiban pembayaran jasa royalti tersebut telah dialihkan oleh AAPC Australia Pty. Ltd. kepada PT AAPC Indonesia.

- PT AAPC Indonesia (AAPC)

- Setiap 3 bulan, GMMS membayar kepada AAPC jasa pendukung pemasaran sebesar US\$ 7 per kamar.
- GMMS juga dalam tahap akhir penyelesaian perjanjian konsultasi manajemen dengan AAPC dimana AAPC akan menyediakan jasa manajemen untuk membantu pengoperasian hotel. Pada tanggal 27 Nopember 1999, tarif insentif disetujui sebagai berikut:

	Percentase/ %
Bila laba kotor < 35% dari total pendapatan	5
Bila laba kotor > 35% < 45% dari total pendapatan	6
Bila laba kotor > 45% dari total pendapatan	7

- c. Pada tahun 2011, GMS dan PS mengadakan perjanjian sewa lahan dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) dimana PGN menyewa lahan milik GMS dan PS dengan jangka waktu selama 10 tahun terhitung sejak 15 Desember 2011 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak. Atas sewa ini, PGN diharuskan untuk membayar uang sewa sebesar Rp 2.165.256.852 yang telah diterima lunas oleh GMS dan PS dan dicatat sebagai Pendapatan diterima dimuka (Catatan 19).

Pada tahun 2013, terdapat tambahan sewa lahan milik entitas anak, GMS kepada PGN. Atas revisi perjanjian tersebut GMS mendapatkan tambahan pendapatan diterima dimuka sebesar Rp 987.348.635. Jangka waktu sewa ini mengikuti perjanjian sewa sebelumnya yang akan berakhir pada tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak.

#### 34. KONTINJENSI

- a. Perkara AIL Melawan SW

Pada tahun 1999, terjadi perselisihan antara AIL dengan PT SAE-Waskita Karya (SW) yang disebabkan SW sebagai kontraktor utama yang ditunjuk Perusahaan untuk membangun Apartemen Puri Casablanca, tidak dapat menyelesaikan proyek pada waktu yang ditetapkan.

Pada tanggal 2 Februari 2000, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, mengeluarkan Penetapan No. 14/Pdt.P/2000/PN.Jkt.Sel. yang menetapkan panel arbitrase pilihan AIL dan SW. Namun demikian, Soelistio, S.H., arbiter pilihan SW tidak mematuhi Penetapan tersebut, dengan membentuk arbiter tunggal, yaitu dirinya sendiri, dan memutuskan sendiri perkara antara AIL dan SW dengan isi putusan yang mengharuskan AIL membayar ganti rugi kepada SW sebesar Rp 61.000.000.000, berikut biaya bunganya. Putusan arbiter tunggal ini dimohonkan pelaksanaan eksekusinya ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang ditetapkan dalam Penetapan No. 06/Eks.Arb/2000/PN.Jkt.Sel. Atas pelaksanaan eksekusi tersebut, AIL melakukan perlawanan hukum yang dicatat dalam register perkara No. 282/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel. Pada tanggal 23 Maret 2001, majelis hakim memenangkan perlawanan AIL. Putusan Pengadilan Tinggi No. 328/Pdt/2001/PT.DKI, tanggal 29 Nopember 2001, yang dimohonkan oleh SW, menguatkan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, namun dinyatakan tidak dapat diterima di tingkat kasasi, dalam registrasi perkara No. 2773 K/Pdt/2002 dan ditolak permohonan peninjauan kembalinya dalam tingkat peninjauan kembali, sebagaimana dinyatakan dalam perkara No. 229 PK/Pdt/2005, tanggal 19 Mei 2004.

Pada tahun 2004, AIL mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap SW dalam register perkara No. 832/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel. Putusan akhir perkara No.832/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel, tanggal 2 Agustus 2005, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, memenangkan gugatan AIL, yang pada intinya menyatakan SW melakukan perbuatan melawan hukum terhadap AIL, menghukum SW membayar ganti kerugian pada AIL sebesar Rp 61.193.249.342 sebagai akibat dihukum dalam putusan arbitrase tunggal, menghukum SW membayar ganti kerugian kepada AIL tagihan yang belum terbayarkan sebesar Rp 22.288.859.804 ditambah bunga 6% per tahun karena dibuatnya putusan arbiter tunggal secara melawan hukum dan membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp 5.000.000.000. Pada tanggal 25 Agustus 2006, Pengadilan Tinggi dengan putusannya No. 183/Pdt/2006/PT.DKI memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang intinya hanya menyetujui ganti rugi immaterial sebesar Rp 3.000.000.000. Selanjutnya berdasarkan putusan kasasi No. 300 K/Pdt/2007, tanggal 23 Februari 2008 dan putusan peninjauan kembali No. 46 PK/Pdt/2010, tanggal 27 Oktober 2010, permohonan kasasi dan peninjauan kembali pihak SW ditolak.

b. Perkara Perdata Melawan BNP – LIPPO

Perkara perdata ini merupakan akibat SW tidak menyelesaikan proyek dengan tepat waktu (butir a), dimana BNP – LIPPO merupakan penjamin atas pelaksanaan proyek milik AIL dengan memberikan Surat Jaminan (*Performance Bond*) No. BG/0049/SC/94 senilai Rp 14.620.139.302 pada tanggal 25 Nopember 1994.

Karena ketidakmampuan SW untuk menyelesaikan proyek tersebut dengan tepat waktu, AIL melakukan klaim atas pencairan surat jaminan tersebut, tetapi pihak BNP-LIPPO menolak untuk mencairkan jaminan sehingga akhirnya AIL melalui kuasa hukumnya, Yan Apul, S.H., mengajukan gugat perdata mengenai wanprestasi kepada BNP-LIPPO dan meminta agar BNP-LIPPO membayar kerugian kepada AIL.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri No. 607/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Pst, tanggal 21 Pebruari 2000, memutuskan bahwa mereka tidak berwenang mengadili perkara tersebut tetapi Pengadilan Tinggi, berdasarkan putusan No. 351/Pdt/2000/PT.DKI tanggal 8 Nopember 2000, menetapkan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara tersebut.

Selanjutnya tanggal 9 Maret 2004 telah diterima putusan kasasi, No. 2287 K/Pdt/2001, tanggal 31 Juli 2003, dari Mahkamah Agung yang menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi DKI. Ini berarti pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus mengadili sengketa ini.

Sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan keuangan konsolidasian ini, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat belum mengadili kembali sengketa ini.

### 35. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	30 September 2014		31 Desember 2013	
	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen
<b>Aset</b>				
Kas dan setara kas	USD	225,465	2,753,615,613	474,517
<b>Liabilitas</b>				
Utang usaha kepada pihak ketiga	USD	57,866	706,659,592	57,866
Biaya yang masih harus dibayar	USD	7,642,261	93,327,287,424	7,440,486
Uang jaminan penyewa	USD	132,377	1,616,581,818	132,377
Utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo	USD	3,733,367	45,591,873,774	3,733,367
Jumlah liabilitas			141,242,402,608	138,516,967,335
Liabilitas - bersih			138,488,786,995	132,733,083,889

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 12.212 dan Rp 12.189 per 1 US\$ masing-masing pada tanggal 30 September 2014 dan 31 Desember 2013 .

### 36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

#### a. Manajemen Resiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari pinjaman (Catatan 20) yang saling hapus dengan kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 23) dan agio saham (Catatan 24) dan defisit.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN DESEMBER 2013 (Lanjutan)**

Direksi Perusahaan secara berkala melakukan review struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

**b. Kategori dan Kelas dari Instrumen Keuangan**

	Pinjaman yang diberikan dan piutang	Nilai wajar aset keuangan melalui laba rugi (FVTPL)	Aset keuangan tersedia untuk dijual	Liabilitas pada biaya perolehan yang diamortisasi
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>30 September 2014</b>				
<b>Aset keuangan</b>				
Aset keuangan lancar				
Kas dan setara kas	45,868,229,059	-	-	-
Aset keuangan lainnya	-	911,365,698	-	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	20,320,961,661	-	-	-
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	5,371,354,996	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar				
Aset keuangan lainnya	-	-	890,000,000	-
Jumlah Aset Keuangan	<u>71,560,545,716</u>	<u>911,365,698</u>	<u>890,000,000</u>	<u>-</u>
<b>Liabilitas keuangan</b>				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	6,726,696,118
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	12,527,452,622
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	114,706,045,942
Utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo	-	-	-	45,591,873,774
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>179,552,068,456</u>

	Pinjaman yang diberikan dan piutang	Nilai wajar aset keuangan melalui laba rugi (FVTPL)	Aset keuangan tersedia untuk dijual	Liabilitas pada biaya perolehan yang diamortisasi
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>31 Desember 2013</b>				
<b>Aset keuangan</b>				
Aset keuangan lancar				
Kas dan setara kas	73,096,234,601	-	-	-
Aset keuangan lainnya	-	862,091,217	-	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	24,213,539,142	-	-	-
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	5,484,223,061	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar				
Aset keuangan lainnya	-	-	890,000,000	-
Jumlah Aset Keuangan	<u>102,793,996,804</u>	<u>862,091,217</u>	<u>890,000,000</u>	<u>-</u>
<b>Liabilitas keuangan</b>				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	9,012,964,596
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	19,608,552,935
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	111,013,567,336
Utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo	-	-	-	45,506,006,341
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,141,091,208</u>

Pada tanggal pelaporan, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki hingga jatuh

tempo dan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

**c. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan**

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

**i. Manajemen risiko mata uang asing**

Grup terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan pinjaman dan bunga pinjaman yang didenominasi dalam mata uang asing.

Grup berupaya mengurangi saldo pinjaman dalam mata uang asing dengan berusaha merestrukturisasi pinjaman yang ada antara lain dengan mengubah pinjaman mata uang asing kedalam Rupiah, meminta pengurangan saldo pinjaman yang diakibatkan karena fluktuasi nilai tukar mata uang, penyelesaian pinjaman dengan aset dan penyelesaian pinjaman dengan kas Grup. Jumlah eksposur mata uang asing bersih Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 35.

Analisis sensitivitas mata uang asing

Sensitivitas Grup terhadap peningkatan dan penurunan dalam Rp terhadap mata uang Dolar Amerika Serikat sebesar 2,81 % pada tahun 2014 dan 9,29% pada tahun 2013 seperti yang dijelaskan dibawah.

2,81 % dan 9,29% adalah tingkat sensitivitas yang digunakan ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada manajemen kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar mata uang asing. Analisis sensitivitas hanya mencakup item mata uang Dolar Amerika Serikat yang ada dan menyesuaikan translasinya pada akhir periode untuk perubahan 2,81 % untuk tahun 2014 dan 9,29% untuk tahun 2013 atas nilai tukar mata uang Dolar Amerika Serikat.

Pada tanggal 30 September 2014, jika Dolar Amerika Serikat melemah/menguat sebesar 2,81 % terhadap Rupiah, dengan seluruh variabel lainnya konstan, rugi bersih tahun berjalan setelah pajak akan menjadi Rp (2.860.574.409) lebih tinggi/rendah, terutama sebagai akibat dari keuntungan/ kerugian kurs mata uang asing dari pinjaman dalam Dolar Amerika Serikat.

**ii. Manajemen risiko tingkat bunga**

Grup memiliki utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo dengan tingkat bunga tetap, sehingga Grup tidak terekspos risiko perubahan tingkat bunga.

**iii. Manajemen risiko kredit**

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi liabilitas kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank dan piutang usaha. Grup menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Piutang usaha dilakukan dengan pihak ketiga terpercaya. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan uang jaminan dalam bentuk tunai, serta membayar uang muka sebelum masa sewa berlaku, serta Grup dapat menghentikan semua pelayanan ke unit yang disewakan jika penyewa tidak membayar tagihan sesuai waktu yang ditentukan. Eksposur Grup dan *counterparties* dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebar di antara *counterparties* yang telah disetujui. Eksposur kredit dikendalikan oleh batasan (limit) counterparty yang direview dan disetujui oleh manajemen.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

Grup tidak memiliki pelanggan terbesar, sehingga tidak memiliki eksposur kredit yang signifikan untuk setiap rekanan tunggal atau kelompok *counterparty* yang memiliki karakteristik serupa. Grup menentukan *counterparty* memiliki karakteristik serupa jika mereka entitas terkait.

**iv. Manajemen risiko likuiditas**

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada direksi, yang telah membangun

kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas pinjaman dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkesinambungan.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif Grup dengan periode pembayaran yang disepakati. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok.

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang %	Kurang dari 1 tahun		1-5 tahun		Di atas 5 tahun		Jumlah
		Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>30 September 2014</b>								
Tanpa bunga								
Utang usaha	-	6,726,696,118	-	-	-	6,726,696,118		
Utang lain-lain	-	12,455,274,050	-	-	-	12,527,452,622		
Biaya yang masih harus dibayar	-	14,706,045,942	-	-	-	14,706,045,942		
Insrumen tingkat bunga tetap								
Utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo	10%	45,591,873,774	-	-	-	45,591,873,774		
Jumlah		179,479,889,884	-	-	-	179,552,068,456		
<b>31 Desember 2013</b>								
Tanpa bunga								
Utang usaha	-	9,012,964,596	-	-	-	9,012,964,596		
Utang lain-lain	-	19,608,552,935	-	-	-	19,608,552,935		
Biaya yang masih harus dibayar	-	111,013,567,336	-	-	-	111,013,567,336		
Insrumen tingkat bunga tetap								
Utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo	10%	45,506,006,341	-	-	-	45,506,006,341		
Jumlah		185,141,091,208	-	-	-	185,141,091,208		

**d. Nilai wajar instrumen keuangan**

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan diukur dari biaya perolehan diamortisasi mendekati nilai wajarnya karena bersifat jangka pendek.

**37. INFORMASI KEUANGAN ENTITAS INDUK**

Informasi keuangan entitas induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi komprehensif, perubahan ekuitas dan arus kas, dimana penyertaan saham pada entitas anak dipertanggungjawabkan dengan metode biaya.

Informasi keuangan entitas induk disajikan pada halaman 45 sampai dengan 49.

**38. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 44 dan informasi tambahan dari halaman 45 sampai dengan 49 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 31 Oktober 2014.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**  
**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**ENTITAS INDUK \*)**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN 31 DESEMBER 2013**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
<b>ASET</b>		
<b>ASET LANCAR</b>		
Kas dan setara kas	1,802,131,407	5,823,041,455
Aset keuangan lainnya	210,608,639	199,221,742
Pinjaman lain-lain		
Pihak berelasi	28,705,000,000	27,600,000,000
Pihak ketiga	371,060,000	359,117,808
Pajak dibayar dimuka	288,036,194	288,036,194
Biaya dibayar dimuka	793,535,640	581,487,667
Jumlah Aset Lancar	<u>32,170,371,880</u>	<u>34,850,904,866</u>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>		
Investasi pada entitas anak	746,243,009,240	746,243,009,240
Investasi pada entitas asosiasi	62,351,269,088	62,351,269,088
Aset tetap - bersih	878,619,047	702,910,834
Aset lain-lain	173,128,250	156,983,750
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>809,646,025,625</u>	<u>809,454,172,912</u>
<b>JUMLAH ASET</b>		
	<u>841,816,397,505</u>	<u>844,305,077,778</u>

**\*) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**  
**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**ENTITAS INDUK \*)**  
**30 SEPTEMBER 2014 DAN 31 DESEMBER 2013 (Lanjutan)**

	30 September 2014	31 Desember 2013
	Rp	Rp
<b><u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u></b>		
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	109,574,177	109,574,177
Utang pajak	525,310,048	885,214,035
Biaya yang masih harus dibayar	7,965,720	301,073,135
 Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	 642,849,945	 1,295,861,347
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>		
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	92,313,116,000	89,413,116,000
Liabilitas imbalan pasca kerja	16,573,466,000	14,417,696,000
 Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	 108,886,582,000	 103,830,812,000
<b>EKUITAS</b>		
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B		
Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B		
Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B	745,000,000,000	745,000,000,000
Tambahan modal disetor	36,615,709,240	36,615,709,240
Defisit	(49,328,743,680)	(42,437,304,809)
 Jumlah Ekuitas	 732,286,965,560	 739,178,404,431
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>841,816,397,505</b>	<b>844,305,077,778</b>

**\*) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**

**INFORMASI TAMBAHAN**

**DAFTAR II: LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF**

**ENTITAS INDUK \*)**

**UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013**

	2014	2013
	Rp	Rp
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	-	-
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	-	-
<b>LABA BRUTO</b>	-	-
Beban umum dan administrasi	(24,380,885,233)	(17,874,234,551)
Pendapatan dividen dari entitas anak	17,380,232,000	14,968,981,000
Penghasilan bunga	82,218,418	41,142,364
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih	14,748	
Lain-lain - bersih	<u>(4,056)</u>	<u>52,999,154</u>
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	<b>(6,918,438,871)</b>	<b>(2,811,097,285)</b>
<b>BEBAN PAJAK</b>	-	-
<b>LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN</b>	<b>(6,918,438,871)</b>	<b>(2,811,097,285)</b>
<b>PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN</b>	-	-
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF</b>	<b><u>(6,918,438,871)</u></b>	<b><u>(2,811,097,285)</u></b>

**\*) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**  
**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR III : LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**ENTITAS INDUK \*)**  
**UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013**

---

	Modal ditempatkan dan disetor	Tambahan modal disetor	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	Defisit	Jumlah ekuitas
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo per 1 Januari 2013*)	745,000,000,000	36,750,000,000	(134,290,760)	(38,658,628,030)	742,957,081,210
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(2,811,097,285)	(2,811,097,285)
Saldo per 30 September 2013)	745,000,000,000	36,750,000,000	(134,290,760)	(41,469,725,315)	740,145,983,925
Saldo per 1 Januari 2014*)	745,000,000,000	36,615,709,240	-	(42,437,304,809)	739,178,404,431
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(6,918,438,871)	(6,918,438,871)
Saldo per 30 September 2014*)	<u>745,000,000,000</u>	<u>36,615,709,240</u>	<u>-</u>	<u>(49,355,743,680)</u>	<u>732,259,965,560</u>

\*) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**

**INFORMASI TAMBAHAN**

**DAFTAR IV: LAPORAN ARUS KAS**

**ENTITAS INDUK \*)**

**UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Rp	Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	-	-
Pembayaran pajak	(41,082,011)	(40,691,333)
Pembayaran kas pada		
Karyawan dan pemasok	<u>(22,772,280,037)</u>	<u>(16,937,886,306)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(22,813,362,048)</u>	<u>(16,978,577,639)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan dividen	17,380,232,000	14,968,981,000
Hasil penjualan aset tetap	27,000,000	
Perolehan aset tetap	<u>(409,780,000)</u>	<u>(616,270,000)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	<u>16,997,452,000</u>	<u>14,352,711,000</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan (pemberian) piutang dari		
(kepada) pihak berelasi		
Penerimaan utang dari pihak berelasi	<u>1,795,000,000</u>	<u>3,300,000,000</u>
Kas Bersih Diperoleh dari		
Aktivitas Pendanaan	<u>1,795,000,000</u>	<u>3,300,000,000</u>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		
	(4,020,910,048)	674,133,361
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	<u>5,823,041,455</u>	<u>696,821,751</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<u>1,802,131,407</u>	<u>1,370,955,112</u>

**\*) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
DAN INFORMASI TAMBAHAN UNTUK  
PERIODE YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2014 DAN 2013  
P.T. INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama	:	<b>ONG BENG KHEONG</b>
Alamat kantor	:	Wisma Sudirman Lt. 11, Jl. Jend. Sudirman Kav. 34, Jakarta 10220
Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain	:	Puri Casablanca Apartemen tower C unit 36-03 Jl. Raya Casablanca No. 1, kav. 7 - Jakarta Selatan.
Nomor Telepon	:	(021) 5734321
Jabatan	:	Presiden Direktur
2. Nama	:	<b>HARTONO</b>
Alamat kantor	:	Wisma Sudirman Lt. 11 Jl. Jend. Sudirman Kav. 34, Jakarta 10220
Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas lain	:	Taman Semanan Indah Blok F6/22 Kel. Semanan, Kec. Kali Deres - Jakarta Barat.
Nomor Telepon	:	(021) 5734321
Jabatan	:	Direktur

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan;
2. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian dan informasi tambahan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 Oktober 2014

Presiden Direktur

Direktur

  
ONG BENG KHEONG

HARTONO