

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018
DAN PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018
(TIDAK DIAUDIT)

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN UNTUK
PERIODE YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018
P.T. INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : **HUSNI ALI**
Alamat kantor : Capital Place Lt. 5,
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta 12710
Alamat domisili sesuai KTP
atau kartu identitas lain : Jl. Kemang Dalam VIII/G.4,
Bangka, Mampang Prapatan - Jakarta Selatan
Nomor Telepon : (021) 29181188
Jabatan : Presiden Direktur

2. Nama : **HARTONO**
Alamat kantor : Capital Place Lt. 5,
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta 12710
Alamat domisili sesuai KTP atau
Kartu identitas lain : Taman Semanan Indah Blok F6/22
Kel. Semanan, Kec. Kali Deres - Jakarta Barat
Nomor Telepon : (021) 29181188
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, 31 Oktober 2019

Presiden Direktur

Direktur



The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for Husni Ali, and the signature on the right is for Hartono. Both signatures are written over a green 6000 Rupiah stamp. The stamp features the Garuda Pancasila logo and the text 'METERAI TEMPEL', 'TGL. 20', '750ABAHF088625145', '6000', and 'ENAM RIBU RUPIAH'.

HUSNI ALI

HARTONO

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018

	Catatan	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	5	17.437.465.786	34.021.122.069
Aset keuangan lainnya	6	71.310.682.142	67.140.237.130
Piutang usaha kepada pihak ketiga - bersih	7	5.167.936.089	5.810.189.873
Piutang lain-lain	8		
Pihak berelasi		125.581.640.000	113.820.660.000
Pihak ketiga		732.800.915	2.404.573.707
Persediaan			
Hotel		1.181.060.917	1.176.413.755
Aset real estat	9	10.351.032.991	11.811.259.327
Pajak dibayar dimuka	10	997.271.053	606.889.171
Biaya dibayar dimuka		6.293.258.267	3.874.102.988
Jumlah Aset Lancar		<u>239.053.148.160</u>	<u>240.665.448.020</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Persediaan - aset real estat	9	1.980.758.525.341	1.979.922.679.155
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama	11	1.770.841.029.010	1.790.201.380.805
Investasi saham		3.552.470.459	3.552.470.459
Aset pajak tangguhan - bersih	31	12.789.223.749	11.533.103.356
Properti investasi	12	141.859.425.915	140.932.970.902
Aset tetap - bersih	13	64.829.132.666	67.798.231.830
Aset lain-lain	14	19.112.832.124	18.100.188.511
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>3.993.742.639.264</u>	<u>4.012.041.025.018</u>
JUMLAH ASET		<u><u>4.232.795.787.424</u></u>	<u><u>4.252.706.473.038</u></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 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)

	Catatan	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	7.422.053.901	8.932.650.240
Utang lain-lain	16		
Pihak berelasi		-	415.703.836
Pihak ketiga		222.915.666.708	186.046.119.046
Utang pajak	17	5.098.627.237	4.677.465.927
Biaya yang masih harus dibayar	18	20.532.052.484	19.170.616.450
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	19	13.969.880.162	13.494.904.777
Utang pembelian aset tetap jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun		-	136.144.167
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		269.938.280.492	232.873.604.443
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	19	2.268.356.382	2.006.519.229
Utang bank	20	79.409.558.037	79.400.542.256
Utang lain-lain - Pihak ketiga	16	2.390.153.204	-
Uang jaminan penyewa		4.784.176.483	4.284.439.581
Liabilitas imbalan pasca kerja	21	93.943.564.411	86.477.709.499
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		182.795.808.517	172.169.210.565
JUMLAH LIABILITAS		452.734.089.009	405.042.815.008
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
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	22	745.000.000.000	745.000.000.000
Tambahan modal disetor	23	56.989.645.767	56.989.645.767
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	11	19.905.253.140	19.905.253.140
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali		8.851.121.168	8.851.121.168
Penghasilan komprehensif lain		(14.069.021.836)	(19.362.412.367)
Saldo laba		2.943.733.222.375	3.015.420.828.203
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		3.760.410.220.614	3.826.804.435.911
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	24	19.651.477.801	20.859.222.119
JUMLAH EKUITAS		3.780.061.698.415	3.847.663.658.030
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		4.232.795.787.424	4.252.706.473.038

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 DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018

	Catatan	2019 Rp	2018 Rp
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	25	110.980.800.345	111.296.597.551
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	26	<u>70.965.823.582</u>	<u>70.019.878.359</u>
LABA KOTOR		40.014.976.763	41.276.719.192
Beban umum dan administrasi	27	(96.916.908.219)	(101.001.922.435)
Beban penjualan	28	(4.265.069.648)	(3.681.893.674)
Beban keuangan	29	(7.197.428.362)	(7.356.797.699)
Beban pajak final	30	(4.925.373.013)	(5.145.483.887)
Bagian laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	11	(8.378.843.633)	4.949.050.196
Penghasilan bunga		350.478.867	233.905.801
Keuntungan (kerugian) kurs - bersih		(1.279.690.621)	5.493.303.615
Lain-lain - bersih		<u>8.446.387.327</u>	<u>9.522.846.680</u>
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		(74.151.470.539)	(55.710.272.211)
MANFAAT PAJAK	31	<u>1.256.120.393</u>	<u>1.033.143.913</u>
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		(72.895.350.146)	(54.677.128.298)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK			
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		(97.968.946)	750.059.167
Perubahan nilai wajar investasi - tersedia untuk dijual		<u>5.391.359.477</u>	<u>817.340.153</u>
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u><u>(67.601.959.615)</u></u>	<u><u>(53.109.728.978)</u></u>
LABA (RUGI) BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		(71.687.605.828)	(52.691.689.626)
Kepentingan nonpengendali	24	<u>(1.207.744.318)</u>	<u>(1.985.438.672)</u>
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan		<u><u>(72.895.350.146)</u></u>	<u><u>(54.677.128.298)</u></u>
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		(66.394.215.297)	(50.635.922.102)
Kepentingan nonpengendali		<u>(1.207.744.318)</u>	<u>(2.473.806.876)</u>
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan		<u><u>(67.601.959.615)</u></u>	<u><u>(53.109.728.978)</u></u>
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	32	(41,08)	(30,20)

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 2019 DAN 2018

	Modal disetor Rp	Tambahan modal disetor Rp	Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi Rp	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali Rp	Penghasilan komprehensif lain Rp	Saldo laba (defisit) Rp	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk Rp	Kepentingan non-pengendali Rp	Jumlah ekuitas Rp
Saldo per 1 Januari 2018	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	1.636.868.936	(29.634.811.160)	2.879.168.169.228	3.673.065.125.911	340.971.396.546	4.014.036.522.457
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non pengendali				3.819.752.496			3.819.752.496	(128.453.752.497)	(124.634.000.001)
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	2.055.767.524	(52.691.689.626)	(50.635.922.102)	(2.473.806.876)	(53.109.728.978)
Saldo per 30 September 2018	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	5.456.621.432	(27.579.043.636)	2.826.476.479.602	3.626.248.956.305	210.043.837.173	3.836.292.793.478
Saldo per 1 Januari 2019	745.000.000.000	56.989.645.767	19.905.253.140	8.851.121.168	(19.362.412.367)	3.015.420.828.203	3.826.804.435.911	20.859.222.119	3.847.663.658.030
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	5.293.390.531	(71.687.605.828)	(66.394.215.297)	(1.207.744.318)	(67.601.959.615)
Saldo per 30 September 2019	<u>745.000.000.000</u>	<u>56.989.645.767</u>	<u>19.905.253.140</u>	<u>8.851.121.168</u>	<u>(14.069.021.836)</u>	<u>2.943.733.222.375</u>	<u>3.760.410.220.614</u>	<u>19.651.477.801</u>	<u>3.780.061.698.415</u>

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018

	2019	2018
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	157.643.483.343	279.824.382.178
Pembayaran pajak penghasilan	(7.802.982.021)	(7.626.262.964)
	<u>149.840.501.322</u>	<u>272.198.119.214</u>
Pembayaran kas kepada:		
Karyawan dan pemasok	(197.942.258.080)	(167.693.476.715)
	<u>(48.101.756.758)</u>	<u>104.504.642.499</u>
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk)		
Aktivitas Operasi	<u>(48.101.756.758)</u>	<u>104.504.642.499</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penambahan investasi	-	(124.595.000.000)
Penerimaan bunga	94.142.673	86.272.484
Penerimaan dividen	13.393.299.226	-
Hasil penjualan aset tetap	802.454.546	578.173.523
Perolehan aset tetap	(5.423.010.885)	(2.822.828.688)
Perolehan properti investasi	(926.455.013)	(1.574.397.996)
	<u>7.940.430.547</u>	<u>(128.327.780.677)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk)		
Aktivitas Investasi	<u>7.940.430.547</u>	<u>(128.327.780.677)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pemberian piutang lain lain	(14.589.703.836)	(531.151.266)
Penerimaan Utang lain lain	38.275.429.866	2.297.262.296
Penerimaan Utang Bank	-	4.500.000.000
	<u>23.685.726.030</u>	<u>6.266.111.030</u>
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk)		
Aktivitas Pendanaan	<u>23.685.726.030</u>	<u>6.266.111.030</u>
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		
	(16.475.600.181)	(17.557.027.148)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		
	34.021.122.069	41.160.903.690
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(108.056.102)	171.177.791
	<u>17.437.465.786</u>	<u>23.775.054.333</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE		
	<u>17.437.465.786</u>	<u>23.775.054.333</u>

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 dengan Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH'83 tanggal 5 September 1983 serta diumumkan dalam 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. 65 tanggal 15 Juni 2015 dari Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., M.H., notaris di Jakarta, mengenai pengubahan beberapa ketentuan anggaran dasar Perusahaan dalam rangka penyesuaian dan pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/PJOK.04/2014 dan No. 33/PJOK.04/2014. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0939358.AH.01.02 TAHUN 2015 tanggal 13 Juli 2015.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Gedung Capital Place Lt. 5, Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 18, 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 Perusahaan dan entitas anak (Grup) 605 dan 629 karyawan masing-masing pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha (grup) Indonesia Prima Property. Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>Dewan Komisaris</u>		
Presiden Komisaris	Yaqut Cholil Qoumas	-
Presiden Komisaris Independen	-	Lutfi Dahlan
Wakil Presiden Komisaris Independen	Lutfi Dahlan	-
Wakil Presiden Komisaris	-	Sriyanto Muntasram
Komisaris	Sriyanto Muntasram	Ong Beng Kheong
Komisaris Independen	Ris Sutarto	-
Komisaris Independen	Ngakan Gede Sugiarta Garjitha	Ngakan Gede Sugiarta Garjitha
Komisaris	Chiu Man Sing	Soedibyo
Komisaris	Goh Richard Chee Heng	Goh Richard Chee Heng
Komisaris Independen	Gatot Subroto	Gatot Subroto
<u>Dewan Direksi</u>		
Presiden Direktur	Husni Ali	Husni Ali
Wakil Presiden Direktur	Syahrul Effendi	Syahrul Effendi
Direktur	Njudarsono Yusetijo	Njudarsono Yusetijo
Direktur Independen	-	Hartono
Direktur	Hartono	-
Direktur	Agus Gozali	Agus Gozali
Direktur	Chandraja Harita	Chiu Man Sing
Direktur	Billie Fuliangsahar	Billie Fuliangsahar
Direktur	Iwan Surya Santoso	Iwan Surya Santoso
<u>Komite Audit</u>		
Ketua	Gatot Subroto	Gatot Subroto
Anggota	Valeska Krisna	Valeska Krisna
	Josephine Muljati Wibawa	Josephine Muljati Wibawa

b. Penawaran Umum Efek Grup

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (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. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia) pada tanggal 19 Desember 1996.

Pada tanggal 30 September 2019, seluruh saham Perusahaan sebanyak 1.745.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

c. Entitas anak

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

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Pemilikan		Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset	
			2019	2018		30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
1. PT Graha Mitrasantosa (GMS) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Tangerang	Perumahan	99,99%	99,99%	1994	249,403,050,725	253,853,037,454
1.1 PT Paramita Swadaya (PS) Pemilikan Tidak langsung**)	Tangerang	Perumahan	100%	100%	Pra - operasi/	1,248,487,815	1,271,635,600
2 PT Angkasa Interland (AIL) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Hotel dan Apartemen	99,59%	99,59%	1995	473,330,376,110	457,755,975,959
2.1 PT Graha Hexindo (GH) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Hotel dan Apartemen	100%	100%	1995	257,278,176,629	284,548,078,925
2.1.1 PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Surabaya	Hotel dan Apartemen	11,82%	11,82%	1996	101,552,602,982	107,297,850,612
PT Joselian Jaya(JI) Pemilikan Tidak langsung **)	Bekasi	Lain lain	100%	100%	Pra - operasi/	623,760,000	623,760,000
3 PT Langgeng Ayomlestari (LAL) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Pusat Perbelanjaan	99,998%	99,998%	1993	261,504,134,818	230,357,247,235
3.1 PT Karya Makmur Unggul (KMU) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi/	13,522,714,889	13,513,167,989
3.2 PT Almakana Sari (AS) Pemilikan Tidak langsung **)	Bandung	Pusat Perbelanjaan	100%	100%	1995	175,335,852,285	192,117,339,548
3.2.1 PT Mega Buana Sentosa (MBS) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi	20,087,251,455	25,426,105,917
4 Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) Pemilikan Langsung	Singapore	Investasi	100%	100%	Pra - operasi	2,386,977,374,403	2,433,139,539,276
4.1 Aurora Properties Pte. Ltd. (AP) Pemilikan Tidak langsung **)	Singapore	Investasi	100%	100%	Pra - operasi	2,420,173,335,772	2,609,889,861,929
4.1.1 Resort of Bali Pte. Ltd. (ROB) Pemilikan Tidak langsung **)	Singapore	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi	131,023,374,202	219,121,688,218
4.1.1.1 PT Antap Alam Lestari (AAL) Pemilikan Tidak langsung **)	Bali	Lain-lain	100,00%	100,00%	Pra - operasi	130,757,750,130	130,942,105,506
5 PT Ubud Alam Lestari (UAL) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	99,99%	99,99%	Pra - operasi	1,129,150,380,398	1,125,718,711,004
5.1 PT Daya Indria Permai (DIP) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	100,00%	100,00%	Pra - operasi	116,230,730,753	112,824,709,538
5.1.1 PT Ubud Resort Duta Development (URDD) Pemilikan Tidak langsung**)	Bali	Lain-lain	98,02%	98,02%	Pra - operasi	109,229,966,882	109,217,841,289
6 PT Mahadhika Girindra (MG) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	99,98%	99,98%	Pra - operasi	6,860,745	7,221,543
7 PT Jakarta Thamrin Persada (JTP) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	99,00%	99,00%	Pra - operasi	4,652,656	5,825,561

- *) Sebelum eliminasi/*Before elimination*.
- **) Pemilikan tidak langsung/*Indirect Ownership*

Pada bulan Desember 2018, Perusahaan melakukan tambahan setoran modal ke PT Ubud Alam Lestari (UAL) sebesar Rp 149.600.000.000.

Pada bulan Desember 2018, Perusahaan melakukan tambahan setoran modal ke Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) sebesar USD 1.780.000.

Pada bulan November dan Desember 2018, UAL dan AIL melakukan pembelian atas 28,48% saham PT Daya Indria Permai (DIP) dari pihak nonpengendali.

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

a. Amendemen/penyesuaian standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan, sejumlah amandemen/ penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018.

Penerapan amandemen/penyesuaian standar berikut tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat di dalam laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

- PSAK 2 (amendemen), Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 13 (amendemen), Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi
- PSAK 15 (penyesuaian), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 46 (amendemen), Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi
- PSAK 67 (penyesuaian), Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain

b. Standar dan amendemen/penyesuaian dan interpretasi standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Amendemen/penyesuaian dan interpretasi standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 22 (penyesuaian), Kombinasi Bisnis
- PSAK 24 (amendemen), Imbalan Kerja tentang Amandemen, Kurtailmen, atau Penyelesaian Program
- PSAK 26 (penyesuaian), Biaya Pinjaman
- PSAK 46 (penyesuaian), Pajak Penghasilan
- PSAK 66 (penyesuaian), Pengaturan Bersama
- ISAK 33, Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di muka
- ISAK 34, Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan

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

- PSAK 15 (amendemen), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 62 (amendemen), Kontrak Asuransi: Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi
- PSAK 71, Instrumen Keuangan
- PSAK 71 (amendemen), Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif
- PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK 73, Sewa

Standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu PSAK 112: Akuntansi Wakaf.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar, amendemen/ penyesuaian standar dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian belum diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

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

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali properti dan instrumen keuangan tertentu yang diukur pada jumlah revaluasi atau nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

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 dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai dimana Perusahaan memiliki kekuasaan atas *investee*; eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah *investee* jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-*investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilikan dalam RUPS sebelumnya.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

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

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra kelompok usaha, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasian.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan dengan pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan non pengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontingen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontingen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan, dengan perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan

keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari grup dan laporan posisi keuangan Perusahaan disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian.

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Untuk tujuan penyajian laporan keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas kegiatan usaha luar negeri Grup dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Pos penghasilan dan beban dijabarkan menggunakan kurs rata-rata untuk periode tersebut, kecuali kurs berfluktuasi secara signifikan selama periode tersebut, dalam hal ini kurs yang berlaku pada tanggal transaksi yang digunakan. Selisih kurs yang timbul diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas (dan diatribusikan pada kepentingan non-pengendali).

Pada pelepasan kegiatan usaha luar negeri (contoh: pelepasan dari seluruh kepentingan Grup pada kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan melibatkan hilangnya pengendalian pada entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, atau pelepasan parsial atas kepentingan dalam pengaturan bersama atau entitas asosiasi yang mencakup kegiatan operasi luar negeri, merupakan aset keuangan yang mencakup kegiatan usaha luar negeri), seluruh jumlah selisih kurs yang terkait dengan kegiatan usaha luar negeri yang telah diatribusikan ke pemilik entitas induk direklasifikasi ke laba rugi.

Selanjutnya, dalam pelepasan sebagian dari entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian Grup atas entitas anak, entitas mereatribusi bagian yang sebanding dari jumlah kumulatif selisih kurs yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain ke kepentingan non pengendali pada kegiatan usaha luar negeri tersebut dan tidak diakui dalam laba rugi. Untuk seluruh pelepasan sebagian kepentingan lainnya (contoh: pelepasan sebagian dari entitas asosiasi atau pengaturan bersama yang tidak mengakibatkan hilangnya pengaruh signifikan atau pengendalian bersama Grup), bagian proporsional dari jumlah kumulatif kurs direklasifikasi ke laba rugi.

Goodwill dan penyesuaian nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang dialihkan melalui akuisisi dari kegiatan usaha luar negeri diperlakukan sebagai aset dan liabilitas dari kegiatan usaha luar negeri dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Selisih kurs yang timbul diakui pada penghasilan komprehensif lain.

f. 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.
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan 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.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

g. Aset Keuangan

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan dimana pembelian atau 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 (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 7: Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi), misalnya direksi dan CEO.

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)

AFS aset keuangan adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan baik sebagai AFS atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang, (b) dimiliki hingga jatuh tempo atau (c) aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL).

Obligasi dan saham milik Grup yang tercatat di bursa dan diperdagangkan pada pasar aktif diklasifikasikan sebagai AFS dan dinyatakan pada nilai wajar pada akhir setiap periode pelaporan.

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, direklasifikasi ke laba rugi.

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.

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

Kas dan setara kas, kecuali kas, piutang usaha 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; atau

- hilangnya pasar aktif dari aset keuangan akibat kesulitan 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 gagal bayar 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.

Kecuali 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.

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 penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas diakui dalam laba rugi.

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 penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui

dalam laba rugi.

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 pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan utang lainnya 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.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi 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 liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

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.

i. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika grup tersebut memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

j. 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 dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama di mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan

keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas sejak tanggal saat investee menjadi entitas asosiasi atau ventura bersama. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjen dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi, diakui sebagai goodwill. Goodwill termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilainya sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih aset yang teridentifikasi, liabilitas dan liabilitas kontinjen atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

Persyaratan dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilainya sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Jumlah tercatat investasi yang tersisa (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 48, Penurunan Nilai Aset, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 48 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 55. Grup mengakui keuntungan dan kerugian atas pelepasan investasi asosiasi atau ventura bersama dalam laba rugi dengan turut memperhitungkan nilai wajar dari investasi yang tersisa. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait.)

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

I. 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.

m. 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.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat tanah tersebut siap dibangun.

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, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

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.

n. Biaya Dibayar Dimuka

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

o. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau keduanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Selanjutnya setelah penilaian awal, properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laba rugi pada saat terjadinya.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau 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.

p. 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:

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	4 - 20
Peralatan kantor	3 - 10
Peralatan dan perlengkapan operasional	4 - 10
Kendaraan	4 - 8

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 pengakuannya 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.

q. Goodwill

Goodwill timbul atas akuisisi dari suatu bisnis yang dicatat pada biaya perolehan yang ditetapkan pada tanggal akuisisi dari bisnis tersebut (lihat Catatan 3d di atas) dikurangi akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Grup (atau kelompok unit penghasil kas) yang diperkirakan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi goodwill diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering jika terdapat indikasi bahwa unit penghasil kas tersebut mungkin mengalami penurunan nilai. Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama kali untuk mengurangi jumlah tercatat atas setiap goodwill yang dialokasikan pada unit penghasil kas dan kemudian ke aset lain dari unit penghasil kas secara prorata berdasarkan jumlah tercatat dari setiap aset dalam unit penghasil kas tersebut. Setiap kerugian penurunan nilai goodwill diakui secara langsung dalam laba rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Rugi penurunan nilai yang diakui atas goodwill tidak dapat dibalik pada periode berikutnya.

Pada pelepasan unit penghasil kas yang relevan, jumlah yang dapat diatribusikan dari goodwill termasuk dalam penentuan laba rugi atas pelepasan.

Kebijakan Grup atas goodwill yang timbul dari akuisisi entitas asosiasi dan ventura bersama dijelaskan pada catatan 3k.

r. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individu, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan 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 jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

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

s. 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

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

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.

t. 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.

u. 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.

v. 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.

w. 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 di berikan kepada pelanggan.

Pendapatan Dividen

Pendapatan dividen dari investasi diakui ketika hak pemegang saham untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Pendapatan Bunga

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

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya.

x. Imbalan Pasca Kerja

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

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui secara terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amandemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas untuk pesangon diakui pada lebih awal ketika entitas tidak dapat lagi menarik tawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

y. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan merupakan jumlah pajak kini terutang dan pajak tangguhan.

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

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

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal goodwill.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan berdasarkan 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 Grup ekspektasikan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah 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.

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Grup 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, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

z. Laba (rugi) per Saham

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

aa. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara reguler 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 reguler 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 KRITIS AKUNTANSI SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI.

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

Di bawah ini adalah pertimbangan kritis, selain dari estimasi yang telah diatur, dimana direksi telah membuat suatu proses penerapan kebijakan akuntansi Grup dan memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Sumber Utama 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 periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

Rugi Penurunan Nilai Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Grup menilai penurunan nilai pinjaman yang diberikan dan 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 7 dan 8.

Nilai Wajar Properti Investasi

Nilai wajar properti investasi Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh penilai independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat inflasi dan tingkat kenaikan pendapatan dan biaya. Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material nilai wajar dari properti investasi.

Nilai wajar properti investasi diungkapkan dalam Catatan 12.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis 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.

Nilai tercatat aset tersebut diungkapkan dalam Catatan 13.

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 non keuangan 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 akan diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dan akan berpengaruh terhadap jumlah biaya serta liabilitas. 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.

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 21.

Penilaian Instrumen Keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 38 Grup menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan. Catatan 38 memberikan informasi yang rinci mengenai asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan.

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

5. KAS DAN SETARA KAS

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
Kas	219,059,220	238,839,861
Bank - Pihak ketiga		
Rupiah		
Bank Central Asia	3,501,600,935	7,292,038,708
Bank Mandiri	3,654,952,396	4,225,277,381
Bank Ganesha	6,533,754,002	2,841,351,460
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	1,785,051,441	2,689,751,395
Dollar Amerika Serikat		
Bank Ganesha	104,613,191	105,761,694
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	1,113,357,779	1,675,567,443
Dollar Singapura		
Bank UOB	525,076,822	752,534,127
Jumlah	<u>17,218,406,566</u>	<u>19,582,282,208</u>
Deposito berjangka - Pihak ketiga		
Rupiah		
Bank Ganesha	-	14,200,000,000
Jumlah	<u>-</u>	<u>14,200,000,000</u>
Jumlah	<u>17,437,465,786</u>	<u>34,021,122,069</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun - Rupiah	8%	8%

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

6. ASET KEUANGAN LAINNYA

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
Tersedia untuk dijual	71,200,317,368	67,036,957,891
FVTPL - reksadana	<u>110,364,774</u>	<u>103,279,239</u>
Jumlah	<u><u>71,310,682,142</u></u>	<u><u>67,140,237,130</u></u>

Tersedia untuk dijual

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
a. Investasi Melalui Manajer Investasi		
Biaya perolehan	56,696,000,000	57,924,000,000
Keuntungan perubahan nilai efek yang belum direalisasi	<u>8,022,872,368</u>	<u>6,030,443,891</u>
Nilai Wajar	<u><u>64,718,872,368</u></u>	<u><u>63,954,443,891</u></u>
b. Efek ekuitas		
Biaya perolehan	1,214,633,000	1,214,633,000
Keuntungan perubahan nilai efek yang belum direalisasi	<u>5,266,812,000</u>	<u>1,867,881,000</u>
Nilai Wajar	<u><u>6,481,445,000</u></u>	<u><u>3,082,514,000</u></u>
Jumlah Nilai Wajar	<u><u>71,200,317,368</u></u>	<u><u>67,036,957,891</u></u>

Pada bulan Desember 2016, Perusahaan menunjuk Value Venture Ltd sebagai penyedia jasa untuk mengelola dana Perusahaan dalam bentuk surat utang dan alokasi dana aset lainnya. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 12 bulan terhitung sejak diterimanya dokumen aplikasi yang telah ditandatangani oleh Value Venture Ltd. Perjanjian ini dapat di perpanjang otomatis setelah perjanjian usai selama 12 bulan, dan akan dihentikan apabila salah satu pihak memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang lain.

Pada bulan Mei 2017, Perusahaan telah mencairkan sebagian investasi di Value Venture Ltd dengan biaya perolehan Rp 39.860.000.000. Realisasi atas keuntungan pencairan ini adalah Rp 958.017.147.

Nilai wajar efek ekuitas ditetapkan berdasarkan nilai pasar yang dikeluarkan Bursa Efek Indonesia.

Penempatan aset keuangan lancar lainnya dilakukan pada pihak ketiga.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
a. Berdasarkan pelanggan:		
Pelanggan dalam negeri	5,483,811,506	6,117,577,486
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(315,875,417)</u>	<u>(307,387,613)</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>5,167,936,089</u>	<u>5,810,189,873</u>
b. Umur piutang yang belum diturunkan nilainya		
Belum jatuh tempo	1,575,422,725	2,061,486,271
Sudah jatuh tempo:		
Kurang dari 30 hari	1,746,574,353	1,807,450,637
31- 60 hari	103,624,267	1,038,842,548
61- 90 hari	357,072,556	600,807,980
91- 120 hari	464,130,628	301,602,437
Lebih dari 120 hari	<u>11,111,560</u>	<u>-</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>5,167,936,089</u>	<u>5,810,189,873</u>
Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai		
Saldo awal	307,387,613	70,214,068
Kerugian penurunan nilai piutang	8,487,804	249,859,503
Jumlah yang dihapus selama tahun berjalan atas piutang tak tertagih	<u>-</u>	<u>(12,685,958)</u>
Saldo akhir	<u>315,875,417</u>	<u>307,387,613</u>

Grup tidak memiliki jaminan atau peningkatan kredit lainnya atas piutang dan juga tidak memiliki hak hukum yang saling hapus dengan setiap jumlah yang terhutang oleh Grup kepada pihak lawan.

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 cadangan kerugian penurunan nilai piutang adalah cukup karena tidak terdapat perubahan signifikan terhadap kualitas kredit dan jumlah tersebut masih dapat ditagih.

8. PIUTANG LAIN-LAIN

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Pihak berelasi		
Aurora Development Pte. Ltd. (AD)	<u>125,581,640,000</u>	<u>113,820,660,000</u>
Jumlah	<u>125,581,640,000</u>	<u>113,820,660,000</u>
Pihak ketiga		
PT Graha Baru Khatulistiwa	-	890,000,000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>1,553,624,527</u>	<u>2,335,397,319</u>
	1,553,624,527	3,225,397,319
Dikurangi		
Cadangan penurunan nilai	<u>(820,823,612)</u>	<u>(820,823,612)</u>
Jumlah	<u>732,800,915</u>	<u>2,404,573,707</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

Piutang kepada AD merupakan piutang yang timbul untuk memenuhi kebutuhan operasional PLB.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain kepada pihak ketiga adalah cukup. Tidak diadakan cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain kepada pihak berelasi karena manajemen berpendapat seluruh piutang tersebut dapat ditagih.

9. PERSEDIAAN – ASET REAL ESTAT

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Aset real estat - Lancar		
Tanah dan bangunan siap dijual		
Puri Casablanca (Apartemen)	6,587,783,396	7,443,981,497
Bukit Tiara (Perumahan)	3,461,526,309	4,065,554,544
Tropik (Apartemen)	301,723,286	301,723,286
Jumlah	<u>10,351,032,991</u>	<u>11,811,259,327</u>
Aset real estat - Tidak Lancar		
Tanah yang belum dikembangkan		
Bali	1,724,773,247,035	1,724,773,247,035
Bukit Tiara (Perumahan)	232,987,183,687	232,151,337,501
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083,265	13,474,083,265
Puri Casablanca	9,524,011,354	9,524,011,354
Jumlah	<u>1,980,758,525,341</u>	<u>1,979,922,679,155</u>
Jumlah Aset Real Estat	<u>1,991,109,558,332</u>	<u>1,991,733,938,482</u>

Tanah Bali yang belum dikembangkan terdiri dari:

- Tanah milik AAL, entitas anak, seluas 457.740 m², terletak di Desa Antap, Selemadeg, Tabanan, Bali.
- Tanah milik URDD, entitas anak, seluas 1.032.690 m², terletak di Desa Puhu, Gianyar, Ubud, Bali.

Tanah perumahan Bukit Tiara yang belum dikembangkan merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Cikupa, Tangerang masing-masing seluas 1.679.211 m² dan 1.680.681 m² pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

Tanah Lebak Bulus - Karang Tengah yang belum dikembangkan merupakan tanah milik KMU, entitas anak, seluas 13.732 m², 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 m² yang terletak di proyek apartemen Puri Casablanca, Jakarta.

Hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu antara 20 sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2030 sampai 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.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, aset real estat Puri Casablanca (Apartemen), kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk dengan nilai pertanggungan Rp 52.6 miliar.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dialami oleh Group.

10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Pajak penghasilan:		
Pasal 23	756,562,043	261,085,524
PPN	240,709,010	345,803,647
Jumlah	<u>997,271,053</u>	<u>606,889,171</u>

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
Investasi:		
Entitas asosiasi	159,427,351,736	166,500,662,201
Ventura bersama	1,611,413,677,274	1,623,700,718,604
Jumlah	<u>1,770,841,029,010</u>	<u>1,790,201,380,805</u>

A. 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:

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
Biaya perolehan	66,386,778,800	66,386,778,800
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	118,778,325,388	112,527,744,227
Akumulasi dividen yang diterima	(45,643,005,592)	(32,319,113,966)
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	19,905,253,140	19,905,253,140
Jumlah	<u>159,427,351,736</u>	<u>166,500,662,201</u>

Mutasi akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
Saldo awal	112,527,744,227	85,292,777,378
Bagian laba bersih entitas asosiasi	6,250,581,161	26,720,718,953
Bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi	-	514,247,896
Jumlah	<u>118,778,325,388</u>	<u>112,527,744,227</u>

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
Jumlah aset	<u>734,969,726,351</u>	<u>770,059,905,173</u>
Jumlah liabilitas	191,014,554,866	207,377,184,776
Ekuitas	543,955,171,485	562,682,720,397
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>734,969,726,351</u>	<u>770,059,905,173</u>
Pendapatan	351,140,336,556	581,188,855,731
Beban	(327,685,998,239)	(480,923,493,807)
Laba tahun berjalan	23,454,338,317	100,265,361,924
Penghasilan komprehensif lain	-	1,929,635,633
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	<u>23,454,338,317</u>	<u>102,194,997,557</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

B. Ventura Bersama

Nama entitas ventura bersama/	Aktivitas utama/	Tempat kedudukan/	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup(%)
			30 September 2019 dan 31 Desember 2018
Aurora Development Pte. Ltd. (AD)	Investasi	Singapura	50%

Berdasarkan perjanjian *Joint Venture Agreement* tanggal 22 Juli 2016, Perusahaan bersama dengan Reco memiliki pengendalian bersama atas AD (Catatan 35).

Mutasi investasi pada entitas ventura bersama dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
Biaya perolehan	1,624,786,511,815	1,624,786,511,815
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya	(7,527,983,544)	7,101,441,250
Efek translasi	<u>(5,844,850,997)</u>	<u>(8,187,234,461)</u>
Nilai tercatat bagian Grup	<u>1,611,413,677,274</u>	<u>1,623,700,718,604</u>

Ringkasan informasi keuangan dari ventura bersama adalah sebagai berikut:

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
Aset		
Kas dan setara kas	21,554,551,194	23,349,135,438
Properti investasi	3,494,997,082,264	3,429,321,519,402
Lain- lain	<u>23,354,499,800</u>	<u>51,378,278,625</u>
Jumlah Aset	<u>3,539,906,133,258</u>	<u>3,504,048,933,465</u>
Liabilitas		
Utang kepada pemegang saham	293,685,280,000	227,641,320,000
Lain- lain	<u>22,393,664,751</u>	<u>28,017,389,889</u>
Jumlah Liabilitas	316,078,944,751	255,658,709,889
Ekuitas yang dapat diatribusikan ke pemilik ventura bersama	3,222,827,354,547	3,247,401,437,208
Kepentingan nonpengendali	<u>999,833,960</u>	<u>988,786,368</u>
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>3,539,906,133,258</u>	<u>3,504,048,933,465</u>
Laba (Rugi) tahun berjalan	(29,258,849,588)	(6,066,972,512)

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

12. PROPERTI INVESTASI

Properti investasi terdiri dari :

	1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2019
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	3,736,128,000	-	-	-	3,736,128,000
Bangunan dan prasarana	80,981,460,103	223,588,550	-	1,595,267,365	82,799,886,018
Aset dalam penyelesaian	891,970,902	703,296,463	-	(1,595,267,365)	-
Jumlah	85,609,559,005	926,455,013	-	-	86,536,014,018
Akumulasi kenaikan nilai wajar	55,323,411,897	-	-	-	55,323,411,897
Jumlah Tercatat	140,932,970,902				141,859,425,915

	1 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2018
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	3,736,128,000	-	-	-	3,736,128,000
Bangunan dan prasarana	79,404,362,107	30,200,000	-	1,546,897,996	80,981,460,103
Aset dalam penyelesaian	1,286,469,996	1,52,398,902	-	(1,546,897,996)	891,970,902
Jumlah	84,426,960,103	1,82,598,902	-	-	85,609,559,005
Akumulasi kenaikan nilai wajar	48,771,109,893	6,552,302,004	-	-	55,323,411,897
Jumlah Tercatat	133,198,069,996				140,932,970,902

Properti investasi berupa aset yang disewakan merupakan gedung pusat perbelanjaan (Mal) yang terletak di bawah Terminal Blok M milik LAL (Catatan 35a) dan Plaza Parahyangan milik PT Almakana Sari, entitas anak.

Pendapatan sewa dari properti investasi pada tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 30.146.177.937 dan Rp 29.189.667.292.

Pada 1 Januari 2016, Grup mengubah kebijakan akuntansi untuk properti investasi dari model biaya menjadi nilai wajar yang diterapkan secara retrospektif.

13. ASET TETAP

	1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2019
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	24,243,905,008	-	-	-	24,243,905,008
Bangunan dan prasarana	224,305,608,084	3,737,632,376	-	-	228,043,240,460
Peralatan kantor	16,095,020,552	270,090,872	-	-	16,365,111,424
Peralatan dan perlengkapan operasional	70,516,512,058	1,222,969,455	1,614,763,500	-	70,124,718,013
Kendaraan	19,937,973,969	192,318,182	814,778,682	-	19,315,513,469
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	449,608,246	-	-	-	449,608,246
Jumlah	355,548,627,917	5,423,010,885	2,429,542,182	-	358,542,096,620
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	190,171,866,364	4,135,163,778	-	-	194,307,030,142
Peralatan kantor	14,523,702,485	1,748,161,721	-	-	16,271,864,206
Peralatan dan perlengkapan operasional	66,929,080,066	1,226,677,367	1,614,763,500	-	66,540,993,933
Kendaraan	16,125,747,172	969,520,699	502,192,198	-	16,593,075,673
Jumlah	287,750,396,087	8,079,523,565	2,116,955,698	-	293,712,963,954
Jumlah Tercatat	67,798,231,830				64,829,132,666

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

	1 Januari 2018 Rp	Penambahan *) Rp	Pengurangan **) Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember 2018 Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	42,874,949,508	-	8,631,044,500	-	24,243,905,008
Bangunan dan prasarana	224,260,783,084	44,825,000	-	-	224,305,608,084
Peralatan kantor	13,698,693,171	2,490,202,221	93,874,840	-	16,095,020,552
Peralatan dan perlengkapan operasional	70,280,004,774	545,828,176	309,320,892	-	70,516,512,058
Kendaraan	20,816,830,060	104,643,909	983,500,000	-	19,937,973,969
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	44,825,000	404,783,246	-	-	449,608,246
Jumlah	371,976,085,597	3,590,282,552	20,017,740,232	-	355,548,627,917
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	184,628,891,820	5,542,974,544	-	-	190,171,866,364
Peralatan kantor	12,416,810,687	2,200,766,638	93,874,840	-	14,523,702,485
Peralatan dan perlengkapan operasional	65,469,132,789	1,766,684,613	306,737,336	-	66,929,080,066
Kendaraan	6,107,754,036	1,737,795,246	79,802,110	-	7,815,747,172
Jumlah	277,622,589,332	11,248,221,041	1,204,414,286	-	287,750,396,087
Jumlah Tercatat	94,353,496,265				67,798,231,830

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2019 Rp	2018 Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung	5,751,335,421	6,093,211,046
Beban umum dan administrasi	2,328,188,144	2,403,869,598
Jumlah	8,079,523,565	8,497,080,644

Pelepasan dan penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	30 Sept 2019 Rp	30 Sept 2018 Rp
Nilai tercatat	312,586,484	266,108,827
Penerimaan dari penjualan aset tetap	802,454,546	578,173,523
Keuntungan penjualan aset tetap	489,868,062	312,064,696

Berdasarkan kesepakatan jual beli tanggal 25 September 2018, GH, entitas anak menjual sebidang tanah seluas 3.615 m² yang terletak di Jalan Letnan Jenderal S. Parman, Jakarta Barat dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan No. 799.

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp 195.251.817.212 dan Rp 192.297.612.739 masing-masing pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

Grup memiliki sebidang tanah seluas 24.630 m² yang terletak di Surabaya dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu 20 tahun dan akan jatuh tempo pada tahun 2032. 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.

Biaya yang dikeluarkan atas pengurusan perpanjangan hak legal atas tanah milik entitas anak disajikan sebagai akun beban tangguhan. Hak legal atas tanah tersebut berjangka waktu 20 tahun (Catatan 14).

Aset milik entitas anak PT Angkasa Interland dijaminkan ke Bank Ganesha dan PT Ventura Investasi Utama untuk keperluan modal kerja perusahaan (Catatan 16 dan 20).

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 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Jumlah aset tercatat	123,385,113,676	124,086,178,679
Nilai pertanggunganan aset tetap dan properti investasi	1,137,153,436,860	934,728,728,240

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

14. ASET LAIN-LAIN

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Uang muka lainnya	7,979,364,821	6,118,125,933
Goodwill	5,912,400,620	6,040,459,530
Uang jaminan	4,363,449,194	4,517,986,095
Beban tangguhan - hak atas tanah (Catatan 13)	644,887,489	684,375,808
Uang muka pembelian tanah	187,730,000	689,679,931
Aset lainnya	<u>25,000,000</u>	<u>49,561,214</u>
Jumlah	<u><u>19,112,832,124</u></u>	<u><u>18,100,188,511</u></u>

Perusahaan mengakui goodwill yang timbul dari akuisisi ROB sebesar USD 417.130 (atau setara dengan Rp 5.912.400.620 dan Rp 6.040.459.530 masing-masing pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018).

Uang muka tanah terutama merupakan uang muka untuk proses pengurusan surat tanah di Cikupa, Tangerang milik GMS.

Uang muka lainnya terutama merupakan uang muka atas biaya jasa konsultasi untuk proyek pembangunan Puri Casablanca milik AIL.

15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Berdasarkan mata uang		
Rupiah	6,601,861,217	8,094,692,694
Dollar Amerika Serikat	<u>820,192,684</u>	<u>837,957,546</u>
Jumlah	<u><u>7,422,053,901</u></u>	<u><u>8,932,650,240</u></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.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha.

16. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Pihak berelasi		
PT Panen Lestari Basuki	<u>-</u>	<u>415,703,836</u>
Pihak ketiga		
PT Bina Makmur	162,509,000,000	162,509,000,000
Uang jaminan tamu	2,218,873,451	1,080,038,314
Lain-lain	<u>58,187,793,257</u>	<u>22,457,080,732</u>
Jumlah	<u><u>222,915,666,708</u></u>	<u><u>186,046,119,046</u></u>
Pihak ketiga jangka panjang		
PT Ventura Investasi Utama	<u>2,390,153,204</u>	<u>-</u>

Utang lain-lain kepada PT Bina Makmur merupakan utang yang timbul sehubungan dengan penambahan kepemilikan saham UAL atas DIP yang sebelumnya dimiliki oleh PT Bina Makmur.

Utang lain-lain jangka panjang merupakan fasilitas kredit dari PT Ventura Investasi Utama dengan tingkat bunga 16% per tahun untuk jangka waktu selama 3 tahun. Aset milik entitas anak yaitu PT Angkasa Interland dijadikan jaminan atas utang tersebut.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

17. UTANG PAJAK

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Pajak penghasilan:		
Pasal 4(2)	311,112,870	872,707,667
Pasal 21	2,916,732,538	2,692,443,550
Pasal 23	291,635,582	148,917,943
Pajak pembangunan 1	605,790,210	755,409,063
Pajak pertambahan nilai	<u>973,356,037</u>	<u>207,987,704</u>
Jumlah	<u>5,098,627,237</u>	<u>4,677,465,927</u>

18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	12,324,257,599	11,569,081,241
Listrik, air dan telepon	713,258,551	955,756,116
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1miliar)	<u>7,494,536,334</u>	<u>6,645,779,093</u>
Jumlah	<u>20,532,052,484</u>	<u>19,170,616,450</u>

19. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA DAN UANG MUKA PENJUALAN

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Pendapatan diterima di muka	9,339,402,197	6,799,891,439
Uang muka penjualan	<u>6,898,834,347</u>	<u>8,701,532,567</u>
Jumlah	16,238,236,544	15,501,424,006
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	<u>13,969,880,162</u>	<u>13,494,904,777</u>
Bagian jangka panjang - Bersih	<u>2,268,356,382</u>	<u>2,006,519,229</u>

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

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

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Bank Ganesha	80,000,000,000	80,000,000,000
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	<u>(590,441,963)</u>	<u>(599,457,744)</u>
Jumlah	79,409,558,037	79,400,542,256
Jatuh tempo dalam satu tahun	<u>-</u>	<u>-</u>
Bagian jangka panjang	<u>79,409,558,037</u>	<u>79,400,542,256</u>
Tingkat suku bunga per tahun	12,00%	12,00%

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

	<u>30 September 2019</u>
	Rp
Jatuh tempo dalam tahun:	
2020	583,333,333
2021	7,250,000,000
2022 dan setelahnya	<u>72,166,666,667</u>
Jumlah	<u>80,000,000,000</u>

Pada tanggal 17 Desember 2018, Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Bank Ganesha dengan jumlah maksimum sebesar Rp 80.000.000.000 dengan tingkat suku bunga mengambang sebesar 12% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan Desember 2026 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*). Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah milik AIL (Catatan 13).

Dana yang diperoleh dari pinjaman digunakan untuk pelunasan pinjaman berjangka dari Bank Capital dan untuk pembiayaan kembali utang bank.

Perusahaan wajib menjaga rasio keuangan *current ratio* minimum 1,0x dan diwajibkan untuk memberikan pemberitahuan tertulis jika terdapat keputusan yang dapat mempengaruhi persyaratan perjanjian pinjaman, antara lain:

- Meminjam dari bank lain atau pihak ketiga lainnya jika pinjaman dijamin dengan aset tetap berupa tanah milik AIL yang dijamin (Catatan 13);
- Bertindak sebagai penjamin atas utang pihak ketiga;
- Menjual, menjaminkan atau menggadaikan kepada bank lain atau pihak ketiga lainnya, termasuk membuat perjanjian-perjanjian lainnya atas aset tetap berupa tanah milik AIL yang dijamin.

Pada 30 September 2019, Perusahaan telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman.

21. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

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

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Beban imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Rp	Rp
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	4,599,703,358	4,191,464,478
Beban bunga neto	<u>5,619,588,705</u>	<u>5,087,482,344</u>
Jumlah	<u>10,219,292,063</u>	<u>9,278,946,822</u>

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	<u>30 September</u>	<u>31 Desember</u>
	2019	2018
	Rp	Rp
Kewajiban imbalan pasti - awal	86,477,709,499	101,750,387,000
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam rugi laba	10,219,292,063	11,334,596,499
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-	(18,741,693,000)
Pembayaran manfaat	<u>(2,753,437,151)</u>	<u>(7,865,581,000)</u>
Kewajiban imbalan pasti - akhir	<u>93,943,564,411</u>	<u>86,477,709,499</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

Perhitungan imbalan pasca kerja untuk tahun 2019 didasarkan pada estimasi yang dibuat oleh aktuaris independen PT RAS Acturial Consulting dengan asumsi sebagai berikut :

	2019
Tingkat diskonto per tahun	8.5%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	9.0%
Tingkat pengunduran diri	1% - 5%
Tingkat pensiun dini	NA
Tingkat pensiun normal	56 tahun/years

22. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan yaitu PT Datindo Entrycom, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2019 dan Desember 2018 adalah sebagai berikut:

30 September 2019 dan 31 Desember 2018					
Nama Pemegang Saham	Jenis	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Nilai nominal Rp	Jumlah Modal Disetor Rp
First Pacific Capital Group Limited	Seri A	26,915,172	155	1000	26,915,172,000
	Seri B	129,785,700	69.90	200	243,957,400,000
PT Ometraco	Seri A	5,999,500	0.34	1000	5,999,500,000
Tn. Piter Korompis	Seri A	980,000	0.06	1000	980,000,000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A	461,105,328	26.42	1000	461,105,328,000
	Seri B	30,214,300	1.73	200	6,042,860,000
Jumlah		<u>1,745,000,000</u>	<u>100.00</u>		<u>745,000,000,000</u>

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak kepada pemilik untuk satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	30 September 2019 dan 31 Desember 2018 Rp
Agio saham	36,750,000,000
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non-pengendali	15,961,645,767
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	<u>4,278,000,000</u>
Jumlah	<u>56,989,645,767</u>

Agio saham diperoleh dari penawaran umum saham Perusahaan pada tahun 1994.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

24. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
a. Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak		
PT Ubud Resort Duta Development (URDD)	2,263,450,917	1,901,442,323
PT Griyamas Muktisejahtera (GMM S)	<u>17,388,026,884</u>	<u>18,957,779,796</u>
Jumlah	<u><u>19,651,477,801</u></u>	<u><u>20,859,222,119</u></u>
	2019	2018
	Rp	Rp
b. Kepentingan non-pengendali atas Laba (rugi) bersih entitas anak		
PT Ubud Resort Duta Development (URDD)	13,466,251	3,292,883,499
PT Griyamas Muktisejahtera (GMM S)	<u>(1,307,444,827)</u>	<u>(1,307,444,827)</u>
	<u><u>(1,293,978,576)</u></u>	<u><u>1,985,438,672</u></u>

25. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	2019	2018
	Rp	Rp
Jasa		
Sewa	39,765,640,958	41,928,174,891
Pemeliharaan	7,066,573,788	5,742,069,100
Lain-lain	9,558,989,379	8,558,168,198
Hotel		
Kamar	27,772,621,772	27,677,754,269
Makanan dan minuman	16,350,493,223	16,468,618,306
Lain-lain	467,727,605	671,826,427
Penjualan		
Tanah dan bangunan	2,922,643,432	8,480,698,178
Apartemen	<u>7,076,110,188</u>	<u>1,769,288,182</u>
Jumlah	<u><u>110,980,800,345</u></u>	<u><u>111,296,597,551</u></u>

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha di tahun 2019 dan 2018.

26. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	2019	2018
	Rp	Rp
Beban langsung jasa		
Pemeliharaan dan energi	14,266,216,514	13,681,977,073
Gaji dan kesejahteraan karyawan	11,533,182,870	11,010,728,313
Kebersihan dan keamanan	3,512,727,178	3,835,829,877
Penyusutan	3,525,240,647	3,540,784,769
Pajak dan perizinan	1,436,494,398	1,247,819,649
Lain-lain	2,531,177,941	2,882,252,989
Beban langsung hotel		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	10,257,473,860	10,263,930,161
Pemeliharaan dan energi	7,848,235,195	7,260,296,783
Makanan dan minuman	5,558,490,593	5,117,979,949
Penyusutan	2,226,094,774	2,552,426,277
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel	744,617,543	752,174,473
Lain-lain	5,677,451,968	4,660,011,778
Beban pokok penjualan		
Tanah dan bangunan	992,222,000	3,025,179,600
Apartemen	<u>856,198,101</u>	<u>188,486,668</u>
Jumlah	<u><u>70,965,823,582</u></u>	<u><u>70,019,878,359</u></u>

27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	66,146,412,495	78,025,950,165
Asuransi	872,648,012	921,851,349
Jasa profesional	1,664,880,263	682,503,997
Pajak dan perizinan	3,958,188,010	3,792,441,486
Kebersihan dan keamanan	3,765,882,485	3,946,983,885
Transportasi	1,419,858,163	1,456,687,640
Penyusutan	2,328,188,144	2,403,786,784
Perlengkapan kantor	514,929,618	568,942,003
Royalti	167,541,174	189,895,429
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>16,078,379,855</u>	<u>9,012,879,697</u>
Jumlah	<u><u>96,916,908,219</u></u>	<u><u>101,001,922,435</u></u>

28. BEBAN PENJUALAN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	2,104,044,364	1,984,012,187
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>2,161,025,284</u>	<u>1,697,881,487</u>
Jumlah	<u><u>4,265,069,648</u></u>	<u><u>3,681,893,674</u></u>

29. BEBAN KEUANGAN

Merupakan beban bunga atas utang pembelian aset tetap milik entitas anak dan beban atas pinjaman modal kerja dari Bank Ganesha dan PT Ventura Investasi Utama.

30. BEBAN PAJAK FINAL

Merupakan pajak final dari penjualan apartemen, tanah dan bangunan, pendapatan sewa tanah dan bangunan.

31. PAJAK PENGHASILAN

Manfaat (Beban) pajak Grup terdiri dari:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Rp	Rp
Pajak kini - Entitas anak	-	-
Pajak tangguhan - Entitas anak	<u>1,256,120,393</u>	<u>1,033,143,913</u>
Jumlah	<u><u>1,256,120,393</u></u>	<u><u>1,033,143,913</u></u>

Pajak Kini

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

	2019	2018
	Rp	Rp
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	(74,151,470,539)	(55,710,272,211)
Laba (rugi) sebelum pajak anak perusahaan	<u>(204,772,701,779)</u>	<u>(37,927,250,017)</u>
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	<u>130,621,231,240</u>	<u>(17,783,022,194)</u>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:		
Perjamuan dan sumbangan	180,669,858	146,767,438
Penyusutan	(249,093,247)	(55,056,838)
Penghasilan bunga	6,616,570	67,907,533
Imbalan pasca kerja	3,027,397,500	3,134,582,244
Pendapatan dividen	(167,722,016,626)	(5,409,500,000)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	<u>8,378,843,633</u>	<u>(4,949,050,196)</u>
Jumlah	<u>(156,377,582,312)</u>	<u>(7,064,349,819)</u>
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(25,756,351,072)	(24,847,372,013)
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah disesuaikan dengan SKP	<u>(130,356,208,392)</u>	<u>(88,543,542,879)</u>
Rugi fiskal Perusahaan	<u><u>(156,112,559,464)</u></u>	<u><u>(113,390,914,892)</u></u>

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

Pajak Tangguhan

	1 Januari 2019	Dikreditkan ke laba rugi	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain	30 September 2019
	Rp	Rp	Rp	Rp
Entitas Anak				
GH				
Liabilitas imbalan pasca kerja	4,094,110,001	660,666,384	-	4,754,776,385
Aset tetap	105,722,459	69,556,246	-	175,278,705
GMMS				
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,639,865,001	282,389,758	-	2,922,254,759
Aset tetap	190,557,645	(13,896,940)	-	176,660,705
MBS				
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,561,259,500	252,356,812	-	2,813,616,312
Aset tetap	17,500,000	1,286,133	-	18,786,133
Rugi Fiskal	1,852,827,250	-	-	1,852,827,250
URDD				
Liabilitas imbalan pasca kerja	71,261,500	3,762,000	-	75,023,500
Jumlah aset pajak tangguhan - bersih	<u>11,533,103,356</u>	<u>1,256,120,393</u>	<u>0</u>	<u>12,789,223,749</u>

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

	2019	2018
	Rp	Rp
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	(74,151,470,539)	(55,710,272,211)
Laba (rugi) sebelum pajak anak perusahaan	(204,772,701,779)	(37,927,250,017)
Laba (rugi) sebelum pajak Perusahaan	<u>130,621,231,240</u>	<u>(17,783,022,194)</u>
Manfaat pajak sesuai tarif pajak yang berlaku	32,655,307,810	(4,445,755,549)
Dampak pajak atas perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal	(39,852,899,096)	(1,766,087,455)
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	6,439,087,768	6,211,843,004
Dampak pajak atas perbedaan temporer yang tidak diakui aset pajak tangguhannya	<u>758,503,518</u>	<u>800,622,444</u>
Manfaat (beban) pajak Perusahaan	-	-
Beban pajak anak perusahaan	<u>1,256,120,393</u>	<u>1,033,143,912</u>
Jumlah Beban Pajak	<u>1,256,120,393</u>	<u>1,033,143,912</u>

32. LABA PER SAHAM DASAR

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

	2019	2018
	Rp	Rp
Laba (rugi) untuk perhitungan laba (rugi) per saham dasar	<u>(71,687,605,828)</u>	<u>(52,691,689,626)</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.

33. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

- First Pacific Capital Group Limited merupakan entitas induk dan pemegang saham utama Perusahaan.
- Aurora Development Pte. Ltd. dan PT Nusadua Graha International masing-masing merupakan entitas ventura bersama dan asosiasi Perusahaan.
- PT Panen Lestari Basuki merupakan entitas anak dari Aurora Development Pte Ltd.

Transaksi-transaksi Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

- Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direktur dan karyawan kunci Grup sebesar Rp 25.007.199.759 dan Rp 33.738.966.455 pada 30 September 2019 dan 2018.
- Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal pelaporan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 8).

34. INFORMASI SEGMENT

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 5 berdasarkan divisi-divisi operasi sebagai berikut:

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)

5. Penjualan perumahan

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

INFORMASI SEGMENT

	30 September 2019							
	Penyewaan ruang perkantoran	Penyewaan ruang pertokoan	Penyewaan dan penjualan apartemen	Hotel	Penjualan perumahan	Jumlah	Eliminasi	Konsolidasian
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
LAPORAN LABA RUGI								
KOMPREHENSIF								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN US/	-	30,146,178	33,039,168	44,590,843	3,204,612	110,980,800	-	110,980,800
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN								
BEBAN LANGSUNG								
	-	18,431,212	19,230,025	32,312,364	992,222	70,965,824		70,965,824
LABA KOTOR	-	11,714,965	13,809,143	12,278,479	2,212,390	40,014,977	-	40,014,977
Beban umum dan administrasi						-		(96,916,908)
Beban penjualan								(4,265,070)
Beban Pajak Final								(4,925,373)
Penghasilan bunga								350,479
Lain-lain bersih								8,476,234
Labas (Rugi) sebelum pajak								(74,151,471)
LAPORAN POSISI KEUANGAN								
Aset segmen	4,164,385,141	215,237,703	104,818,839	186,849,895	262,925,253	4,934,216,831	(701,421,044)	4,232,795,787
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	350,659,126	39,119,147	24,103,084	434,133,945	75,126,668	923,141,970	(701,421,044)	221,720,926
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						231,013,163		231,013,163
Jumlah liabilitas konsolidasian								452,734,089

INFORMASI SEGMENT

	30 SEPTEMBER 2018							
	Penyewaan ruang perkantoran	Penyewaan ruang pertokoan	Penyewaan dan penjualan apartemen	Hotel	Penjualan perumahan	Jumlah	Eliminasi	Konsolidasian
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
LAPORAN LABA RUGI								
KOMPREHENSIF								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN US/	-	28,907,699	28,808,033	44,818,199	8,762,666	111,296,598	-	111,296,598
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN								
BEBAN LANGSUNG								
	-	17,948,023	18,439,857	30,606,819	3,025,180	70,019,878		70,019,878
LABA KOTOR	-	10,959,677	10,368,176	14,211,380	5,737,487	41,276,719	-	41,276,719
Beban umum dan administrasi								(101,001,922)
Beban penjualan								(3,681,894)
Pajak Final								(5,145,484)
Penghasilan bunga								233,906
Lain-lain bersih								9,522,847
Labas (Rugi) sebelum pajak								(55,710,272)
LAPORAN POSISI KEUANGAN								
Aset segmen	4,202,957,498	215,041,999	275,418,077	287,441,097	268,124,447	5,248,983,117	(1,029,361,765)	4,219,621,352
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	546,925,920	43,206,060	144,966,550	584,006,490	76,241,931	1,395,346,951	(1,029,361,765)	365,985,186
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						17,343,373		17,343,373
Jumlah liabilitas konsolidasian								383,328,559

Penjualan dan Pendapatan Berdasarkan Pasar

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)

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

	2019	2018
	Rp	Rp
Jakarta	69,285,111,363	62,582,969,426
Surabaya	24,818,489,099	24,823,149,090
Bandung	13,710,705,915	15,165,930,321
Tangerang	3,166,493,968	8,724,548,714
Jumlah	<u>110,980,800,345</u>	<u>111,296,597,551</u>

Tabel di bawah ini adalah nilai tercatat aset tidak lancar (aset real estat, properti investasi, dan aset tetap) dan penambahan aset tidak lancar (properti investasi dan aset tetap) berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset sebagai berikut:

	Nilai tercatat		Penambahan	
	30 September	31 Desember	30 September	31 Desember
	2019	2018	2019	2018
	Rp	Rp	Rp	Rp
Bali	1,724,773,247,035	1,724,773,247,035	-	-
Tangerang	233,039,076,810	232,151,337,501	836,391,386	349,692,572
Bandung	131,264,055,684	131,335,287,236	61,376,959	721,822,909
Jakarta	61,015,154,289	62,205,755,790	7,874,756,304	4,024,568,545
Surabaya	37,355,550,104	38,188,254,325	8,600,000	18,540,000
Jumlah	<u>2,187,447,083,922</u>	<u>2,188,653,881,887</u>	<u>8,781,124,649</u>	<u>5,114,624,026</u>

35. 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 m², terletak di bawah terminal bis Blok M, Jakarta.

- b. Pada tanggal 31 Juli 2015, GMMS menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT AAPC Indonesia ("Operator") untuk pengoperasian dan pengelolaan hotel dengan kompensasi sebagai berikut:

Jenis tarif	Persentase
Tarif dasar	<ul style="list-style-type: none"> • 2,33% dari total pendapatan
Tarif insentif	<ul style="list-style-type: none"> • 5% dari laba kotor jika laba kotor adalah ≤ 35% dari pendapatan kotor • 6% dari laba kotor jika laba kotor adalah > 35% ≤ 45% dari pendapatan kotor • 7% dari laba kotor jika laba kotor adalah > 45% dari pendapatan kotor
Tarif penjualan dan pemasaran	<ul style="list-style-type: none"> • Jasa penjualan sebesar US\$ 7 per kamar • Jasa pemasaran sebesar Rp 16.000.000 setiap 3 bulan + 0,4% dari total pendapatan

- 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 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak. Atas sewa ini, PGN diharuskan untuk membayar uang sewa sebesar Rp 2.165.256.852 dan Rp 508.235.420 yang telah diterima lunas oleh GMS dan PS dan dicatat sebagai

Pendapatan diterima dimuka.

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.

Pada tanggal 30 September 2019, atas lahan yang disewakan ini, GMS dan PS telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp 281.968.191 yang dicatat sebagai bagian dari pendapatan pada laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

- d. Pada 22 Juli 2016, Perusahaan menandatangani *Restructuring Agreement* untuk menjual 99,97% saham PLB kepada Aurora Development Pte. Ltd. (AD), entitas anak, dengan nilai akuisisi sebesar US\$ 247.902.362 atau setara dengan Rp 3.249.573.023.630, yang dibayarkan dalam bentuk *promissory note* (PN) yang diterbitkan oleh AD kepada Perusahaan. Berdasarkan *Share Subscription Agreement* pada tanggal yang sama, Reco Olive Pte. Ltd. (Reco), investor pihak ketiga, setuju untuk melakukan investasi pada AD sebesar US\$ 123.951.181 atau setara dengan 50% kepemilikan atas AD, yang akan menggunakan hasil dari investasi ini untuk melunasi 50% dari *promissory note* dan sisanya dikonversi oleh Grup menjadi saham AD yang dimiliki sebesar 50% kepemilikan.

Atas transaksi ini, pada Agustus 2016, Perusahaan kehilangan pengendalian atas AD dan secara tidak langsung atas PLB dan melalui AP menandatangani perjanjian ventura bersama dengan Reco.

- e. Pada 22 Juli 2016, Reco, AP dan AD menandatangani *Joint Venture Agreement* dalam rangka untuk mengembangkan tanah milik PLB, menjadi kawasan hunian, ritel dan/atau perkantoran. Berdasarkan perjanjian ini, Reco dan AD sepakat untuk:
- Pengembangan akan dilakukan oleh PLB yang akan menjadi entitas anak AD yang dimiliki sebesar 99,97%.
 - Memiliki pengendalian yang setara dan kekuasaan untuk mengambil keputusan terkait dengan pengembangan PLB.
 - Bersama-sama mengendalikan dan menunjuk dewan direksi (dan termasuk dewan komisaris, bila diperlukan) atas AD dan PLB, memutuskan komposisi manajemen, menentukan kebijakan keuangan maupun operasional untuk AD dan PLB dan akan mengambil langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang sama.
 - Kecuali terkait dengan operasi lama dari PLB dan syarat-syarat yang telah disebutkan di *Share Subscription Agreement*, Reco dan AP akan mendapat bagian secara proporsional atas penghasilan, keuntungan, dan hasil keuangan.
 - Kerja sama ini akan dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang disebutkan di perjanjian ini dan setiap pihak akan memberikan upaya terbaik untuk kepentingan AD dan PLB.
- f. Pada tanggal 1 Nopember 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Siola Sandimas untuk pengoperasian dan pengelolaan mal. Atas perjanjian ini, manajemen akan menagihkan *management fee* sebesar Rp 400.000.000 per bulan. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 1 tahun dihitung sejak Nopember 2018 dan akan berakhir pada Oktober 2019.
- g. Pada tanggal 28 Juni 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Kebon Melati Mas untuk pelaksanaan pengembangan dan penjualan apartemen. Atas perjanjian ini, manajemen akan menagihkan *management fee* sebesar Rp 350.000.000 pada tahun pertama dan sebesar Rp 420.000.000 pada tahun kedua. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 2 tahun dihitung sejak April 2018 dan akan berakhir pada Desember 2019.

36. 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 Pebruari 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 eksekusinyake 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 Pebruari 2008 yang diterima oleh AIL pada tanggal 31 Maret 2009 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.

37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing selain daripada mata uang fungsional setiap entitas sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

	30 September		31 Desember	
	2019		2018	
	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen
Aset				
Kas dan setara kas	US\$ 85,930	1,217,970,970	123,011	1,781,329,137
	SGD 51,192	525,076,822	70,974	752,534,127
Aset keuangan lainnya	US\$ 4,566,027	64,718,872,368	4,416,438	63,954,443,891
Piutang lain-lain kepada pihak berelasi	US\$ 8,860,000	125,581,640,000	7,860,000	113,820,660,000
Jumlah aset		192,043,560,159		180,308,967,155
Liabilitas				
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$ 57,866	820,192,684	57,866	837,957,546
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 609	8,631,966	15,049	217,924,569
Jumlah liabilitas		828,824,650		837,957,546
Aset Bersih		191,214,735,509		179,471,009,609

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 14.174 dan Rp 14.481 per 1 US\$ masing-masing pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 dan Rp 10.257 dan Rp 10.603 per 1 SGD pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

38. 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 kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22) dan tambahan modal disetor (Catatan 23), penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan non-pengendali (Catatan 24).

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 Rp	Nilai wajar aset keuangan melalui laba rugi (FVTPL) Rp	Aset keuangan tersedia untuk dijual Rp	Liabilitas pada biaya perolehan yang diamortisasi Rp
30 September 2019				
Aset keuangan				
Aset keuangan lancar				
Setara kas	17,218,406,566	-	-	-
Aset keuangan lainnya		10,364,774	71,200,317,368	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	5,167,936,089	-	-	-
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	125,581,640,000	-	-	-
Pihak ketiga	732,800,915	-	-	-
Jumlah Aset Keuangan	148,700,783,570	10,364,774	71,200,317,368	-
Liabilitas keuangan				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	7,422,053,901
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	222,915,666,708
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	20,532,052,484
Liabilitas keuangan jangka panjang				
Utang bank	-	-	-	79,409,558,037
Uang jaminan penyewa	-	-	-	4,784,176,483
Jumlah Liabilitas Keuangan	-	-	-	335,063,507,613

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)**

	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
31 Desember 2018				
Aset keuangan				
Aset keuangan lancar				
Setara kas	33,782,282,208	-	-	-
Aset keuangan lainnya		103,279,239	67,036,957,891	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	5,810,189,873	-	-	-
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	113,820,660,000	-	-	-
Pihak ketiga	2,404,573,707	-	-	-
Jumlah Aset Keuangan	<u>155,817,705,788</u>	<u>103,279,239</u>	<u>67,036,957,891</u>	<u>-</u>
Liabilitas keuangan				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	8,932,650,240
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	-	-	-	415,703,836
pihak ketiga	-	-	-	186,046,119,046
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	19,170,616,450
Liabilitas keuangan jangka panjang				
Utang bank	-	-	-	79,400,542,256
Uang jaminan penyewa	-	-	-	4,284,439,581
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>298,250,071,409</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

Jumlah eksposur mata uang asing bersih Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 37.

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Grup tidak memiliki pinjaman dalam jumlah yang signifikan, 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 sewa 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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)

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	Diatas 5 tahun	Jumlah
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
30 September 2019					
Tanpa bunga					
Utang usaha	-	7,422,053,901	-	-	7,422,053,901
Utang lain-lain	-	-	-	-	-
Pihak berelasi		222,915,666,708			222,915,666,708
Pihak ketiga		5,098,627,237			5,098,627,237
Biaya yang masih harus dibayar	-	20,532,052,484	-	-	20,532,052,484
Uang jaminan penyewa	-	4,784,176,483	-	-	4,784,176,483
Instrument tingkat bunga tetap					
Utang bank	12.00%	3,253,333,333	86,120,370,370	32,440,740,741	121,814,444,444
Jumlah		264,005,910,146	86,120,370,370	32,440,740,741	382,567,021,257
31 Desember 2018					
Tanpa bunga					
Utang usaha	-	8,932,650,240	-	-	8,932,650,240
Utang lain-lain	-	-	-	-	-
Pihak berelasi		415,703,836			415,703,836
Pihak ketiga		186,046,119,046			186,046,119,046
Biaya yang masih harus dibayar	-	19,170,616,450	-	-	19,170,616,450
Uang jaminan penyewa	-	-	4,284,439,581	-	4,284,439,581
Instrument tingkat bunga mengambang					
Utang bank jangka panjang		346,666,667	73,687,777,778	54,606,666,667	128,641,111,112
Jumlah		214,911,756,239	77,972,217,359	54,606,666,667	347,490,640,265

d. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

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

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
- Nilai wajar instrument keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian, dimana nilai kini dari arus kas masa depan yang diestimasi dan didiskontokan diukur berdasarkan kurva *yield* yang berasal dari suku bunga kuota yang telah

mempertimbangkan penggunaan secara maksimal data pasar yang di observasi.

- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan lainnya (tidak termasuk yang dijelaskan di atas) ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis discounted cash flow menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini dan kutipan dealer untuk instrumen sejenis.

Secara khusus, asumsi signifikan yang digunakan dalam menentukan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan ditetapkan di bawah ini:

Investasi melalui manajer investasi

Nilai wajar dari investasi melalui manajer investasi 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 diperkirakan sebesar Rp 64.718.872.368 dan Rp 63.954.443.891 berdasarkan nilai aset investasi bersih.

Efek ekuitas

Nilai wajar dari investasi saham pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 diperkirakan sebesar Rp 6.481.445.000 dan Rp 3.082.514.000 dengan menggunakan harga kuotasi yang berlaku di pasar.

Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset Grup

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar didasarkan pada:

- Level 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Level 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

Aset Keuangan	Tingkat/Level	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
Aset yang diukur pada nilai wajar			
Reksadana	Tingkat/Level 1	10,364,774	103,279,239
Aset keuangan tersedia untuk dijual			
Investasi melalui manajer investasi	Tingkat/Level 2	64,718,872,368	63,954,443,891
Efek ekuitas	Tingkat/Level 1	6,481,445,000	3,082,514,000
Aset non keuangan			
Properti investasi	Tingkat/Level 3	141,859,425,915	140,932,970,902

39. INFORMASI KEUANGAN ENTITAS INDUK

Informasi keuangan tersendiri entitas induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, dimana investasi saham pada entitas anak dicatat dengan menggunakan metode biaya.

Informasi keuangan tersendiri entitas induk disajikan pada halaman 47 sampai dengan 51. Kecuali untuk penggunaan metode biaya untuk investasi pada entitas anak, informasi laporan keuangan induk tersendiri mengikuti kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian seperti yang dijelaskan dalam Catatan 3.

40. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 46 dan informasi tambahan dari halaman 47 sampai dengan 51 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 31 Oktober 2019.

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018

	30 September 2019 Rp	31 Desember 2018 Rp
<u>ASET</u>		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	5.466.135.896	15.203.011.452
Aset keuangan lainnya	64.755.182.471	63.988.422.847
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	18.625.350.000	3.255.150.000
Pihak ketiga	300.000	61.220.481
Pajak dibayar dimuka	453.770.240	323.016.982
Biaya dibayar dimuka	1.145.781.381	57.913.546
Jumlah Aset Lancar	<u>90.446.519.988</u>	<u>82.888.735.308</u>
ASET TIDAK LANCAR		
Investasi pada entitas anak	3.933.934.868.986	3.933.934.868.986
Investasi pada entitas asosiasi	62.351.269.088	62.351.269.088
Investasi saham	5.279.549.692	5.279.549.692
Aset tetap - bersih	5.587.908.023	7.109.455.505
Aset lain-lain	3.422.792.453	3.422.792.453
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>4.010.576.388.242</u>	<u>4.012.097.935.724</u>
JUMLAH ASET	<u><u>4.101.022.908.230</u></u>	<u><u>4.094.986.671.032</u></u>

***) Disajikan dengan metode biaya**

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 SEPTEMBER 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 (Lanjutan)

	30 September 2019	31 Desember 2018
	Rp	Rp
<u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u>		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	56.089.589.611	18.247.436.407
Utang pajak	1.500.289.598	1.433.079.224
Biaya yang masih harus dibayar	327.619.547	471.352.557
	<u>57.917.498.756</u>	<u>20.151.868.188</u>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang bank	79.409.558.037	79.400.542.256
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	221.114.332.000	396.872.642.000
Liabilitas imbalan pasca kerja	26.264.617.500	23.237.220.000
	<u>326.788.507.537</u>	<u>499.510.404.256</u>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		
EKUITAS		
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
Penghasilan komprehensif lain	(3.276.106.632)	(5.268.535.109)
Saldo laba	2.937.977.299.329	2.798.977.224.457
	<u>3.716.316.901.937</u>	<u>3.575.324.398.588</u>
Jumlah Ekuitas		
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u><u>4.101.022.908.230</u></u>	<u><u>4.094.986.671.032</u></u>

***) Disajikan dengan metode biaya**

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR II: LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK*)
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018

	2019	2018
	Rp	Rp
PENDAPATAN USAHA	-	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	-	-
LABA KOTOR	-	-
Beban umum dan administrasi	(27.871.321.795)	(37.632.536.891)
Beban keuangan	(7.176.875.609)	(6.933.645.834)
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih bersih	(1.303.437.597)	5.573.804.452
Pendapatan Dividen	167.722.016.626	5.409.500.000
Penghasilan bunga	249.093.247	55.056.838
Lain-lain - bersih	7.380.600.000	10.795.749.045
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	139.000.074.872	(22.732.072.390)
BEBAN PAJAK	-	-
LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN	139.000.074.872	(22.732.072.390)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	1.992.428.477	-
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	<u>140.992.503.349</u>	<u>(22.732.072.390)</u>

*) 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 2019 DAN 2018

	Modal disetor Rp	Tambah modal disetor Rp	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti Rp	Perubahan nilai wajar investasi tersedia untuk dijual Rp	Saldo laba Rp	Jumlah ekuitas Rp
Saldo 1 Januari 2018	745.000.000.000	36.615.709.240	(21.208.239.000)	2.932.306.901	2.834.540.109.797	3.597.879.886.938
Jumlah rugi komprehensif	-	-	-	2.532.116.154	(22.732.072.390)	(20.199.956.236)
Saldo per 30 September 2018	<u>745.000.000.000</u>	<u>36.615.709.240</u>	<u>(21.208.239.000)</u>	<u>5.464.423.055</u>	<u>2.811.808.037.407</u>	<u>3.577.679.930.702</u>
Saldo 1 Januari 2019	745.000.000.000	36.615.709.240	(11.298.979.000)	6.030.443.891	2.798.977.224.457	3.575.324.398.588
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	1.992.428.477	139.000.074.872	140.992.503.349
Saldo per 30 September 2019	<u>745.000.000.000</u>	<u>36.615.709.240</u>	<u>(11.298.979.000)</u>	<u>8.022.872.368</u>	<u>2.937.977.299.329</u>	<u>3.716.316.901.937</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 2019 DAN 2018**

	2019	2018
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	7.970.400.000	9.828.000.000
Pembayaran kas kepada:		
Pemasok dan Karyawan	<u>(32.054.699.148)</u>	<u>(39.118.928.064)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(24.084.299.148)</u>	<u>(29.290.928.064)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen	13.323.891.626	5.409.500.000
Penerimaan bunga	34.191.782	-
Penjualan aset tetap	-	405.000.000
Perolehan aset tetap	<u>(47.657.280)</u>	<u>(1.675.431.798)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	<u>13.310.426.128</u>	<u>4.139.068.202</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pemberian piutang lain-lain kepada		
pihak berelasi	(36.730.200.000)	14.471.300.000
Penambahan hutang lain lain	37.842.153.204	4.286.848.734
Penerimaan Utang Bank	<u>-</u>	<u>4.500.000.000</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>1.111.953.204</u>	<u>23.258.148.734</u>
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(9.661.919.816)	(1.893.711.128)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	15.203.011.452	10.129.489.369
Pengaruh perubahan kurs valuta asing	<u>(74.955.740)</u>	<u>49.804.453</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u><u>5.466.135.896</u></u>	<u><u>8.285.582.694</u></u>

*) Disajikan dengan metode biaya