

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN
31 MARET 2013 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2012
(DIAUDIT) DAN PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012

	Catatan	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
<u>ASET</u>			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	5	51,424,467,746	56,401,158,889
Aset keuangan lainnya		856,362,834	838,904,134
Piutang usaha kepada pihak ketiga	6	23,458,195,941	24,308,522,528
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	7	5,197,096,957	5,482,388,223
Persediaan	8		
Hotel		2,485,988,858	2,214,141,716
Aset real estat		20,282,456,507	20,667,440,849
Pajak dibayar dimuka	9	4,277,404,364	3,047,099,701
Biaya dibayar dimuka		6,202,533,553	3,004,303,278
Jumlah Aset Lancar		<u>114,184,506,760</u>	<u>115,963,959,318</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Persediaan - aset real estat	8	227,850,587,765	227,394,389,065
Investasi pada entitas asosiasi	10	93,857,096,449	93,514,907,093
Aset keuangan lainnya - tidak lancar	11	890,000,000	890,000,000
Aset pajak tangguhan - bersih	31	2,218,486,885	2,218,486,885
Properti investasi - bersih	12	197,329,596,101	198,623,572,024
Aset tetap - bersih	13	126,216,646,569	127,609,293,965
Beban tangguhan - hak atas tanah		3,297,700,082	3,366,121,532
Aset lain-lain	14	7,414,044,513	4,455,323,002
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>659,074,158,364</u>	<u>658,072,093,566</u>
JUMLAH ASET		<u><u>773,258,665,124</u></u>	<u><u>774,036,052,884</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
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 (Lanjutan)

	Catatan	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	8,736,644,922	8,717,722,375
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	16	9,102,489,789	14,847,133,592
Utang pajak	17	6,098,004,971	6,293,866,083
Biaya yang masih harus dibayar	18	90,658,829,090	90,417,952,775
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	19	13,921,569,815	15,589,944,097
Utang bank dan utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo	20	36,284,590,666	36,101,655,699
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		164,802,129,253	171,968,274,621
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	19	7,385,507,704	5,233,590,588
Uang jaminan penyewa	21	13,309,219,603	12,550,557,185
Liabilitas imbalan pasca kerja	22	43,850,661,498	42,081,463,921
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		64,545,388,805	59,865,611,694
JUMLAH LIABILITAS		229,347,518,058	231,833,886,315
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	23	745,000,000,000	745,000,000,000
Agio saham	24	36,750,000,000	36,750,000,000
Defisit		(237,838,852,934)	(239,547,833,431)
Jumlah Ekuitas		543,911,147,066	542,202,166,569
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		773,258,665,124	774,036,052,884

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR TANGGAL
31 MARET 2013 DAN 2012**

	Catatan	2013 Rp	2012 Rp
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	25	59,267,411,083	62,263,104,928
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	26	<u>31,089,114,826</u>	<u>34,855,993,204</u>
LABA BRUTO		28,178,296,257	27,407,111,724
Beban umum dan administrasi	27	(20,677,449,621)	(18,425,639,567)
Beban penjualan	28	(1,152,427,618)	(1,025,912,217)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	10	342,189,356	1,767,180,149
Penghasilan bunga		370,579,911	724,147,794
Kerugian kurs mata uang asing - bersih		(534,057,484)	(1,156,904,696)
Beban keuangan	29	(904,929,711)	(857,683,955)
Lain-lain - bersih	30	<u>(55,394,278)</u>	<u>93,282,577</u>
LABA SEBELUM PAJAK		5,566,806,812	8,525,581,809
BEBAN PAJAK	31	<u>(3,857,826,315)</u>	<u>(3,846,944,168)</u>
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		1,708,980,497	4,678,637,641
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN		<u>-</u>	<u>-</u>
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF		<u><u>1,708,980,497</u></u>	<u><u>4,678,637,641</u></u>
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN DAN LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		1,708,980,497	4,678,637,641
Kepentingan non-pengendali		<u>-</u>	<u>-</u>
Jumlah		<u><u>1,708,980,497</u></u>	<u><u>4,678,637,641</u></u>
LABA PER SAHAM DASAR	32	1	3

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 31 MARET 2012

	Modal ditempatkan dan disetor Rp	Agio saham Rp	Defisit Rp	Jumlah ekuitas Rp
Saldo per 1 Januari 2012	745,000,000,000	36,750,000,000	(279,460,974,336)	502,289,025,664
Jumlah laba komprehensif	-	-	4,678,637,641	4,678,637,641
Saldo per 31 Maret 2012	745,000,000,000	36,750,000,000	(274,782,336,695)	506,967,663,305
Saldo per 1 Januari 2013	745,000,000,000	36,750,000,000	(239,547,833,431)	542,202,166,569
Jumlah laba komprehensif	-	-	1,708,980,497	1,708,980,497
Saldo per 31 Maret 2013	<u>745,000,000,000</u>	<u>36,750,000,000</u>	<u>(237,838,852,934)</u>	<u>543,911,147,066</u>

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR TANGGAL
31 MARET 2013 DAN 2012

	2013 Rp	2012 Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	67,485,058,464	66,760,251,179
Pembayaran kas kepada pemasok dan Karyawan	<u>(65,663,896,288)</u>	<u>(64,813,390,802)</u>
Kas dihasilkan dari operasi	1,821,162,176	1,946,860,377
Pembayaran beban bunga dan keuangan	(65,647,423)	(37,871,178)
Pembayaran pajak penghasilan	<u>(4,043,535,315)</u>	<u>(2,596,827,492)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(2,288,020,562)</u>	<u>(687,838,293)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan (pembayaran) uang jaminan	348,699,000	(126,488,080)
Penerimaan bunga	101,862,591	468,222,852
Hasil penjualan aset tetap	6,181,818	77,683,635
Penerimaan (penempatan) aset keuangan lainnya	3,000,000,000	(3,726,993,997)
Perolehan aset tetap	(2,129,119,625)	(3,231,587,142)
Perolehan properti investasi	<u>(66,023,019)</u>	<u>-</u>
Kas Bersih (Digunakan) diperoleh untuk Aktivitas Investasi	<u>1,261,600,765</u>	<u>(6,539,162,732)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran uang muka	<u>(3,953,851,285)</u>	<u>-</u>
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(4,980,271,082)	(7,227,001,025)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	56,401,158,889	76,222,177,742
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	<u>3,579,939</u>	<u>46,108,877</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u><u>51,424,467,746</u></u>	<u><u>69,041,285,594</u></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 dalam Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH'83 tanggal 5 September 1983 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 6 Maret 1984, Tambahan No. 241. Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan akta notaris No. 21 tanggal 23 Juli 2008 dari Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., notaris di Jakarta, mengenai penyesuaian anggaran dasar Perusahaan dengan Undang-undang No. 40 tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-82927.AH.01.02.Th.2008 tanggal 6 Nopember 2008, serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 24 Nopember 2009, Tambahan No. 27681 Tahun 2009.

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

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") terutama meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya. Pemegang saham mayoritas Perusahaan adalah First Pacific Capital Group Limited. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 1983. Jumlah karyawan Grup rata-rata 932 karyawan tahun 2013 dan 1.105 karyawan tahun 2012.

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2013 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	Husni Ali
Wakil Presiden Komisaris dan Komisaris Independen	H. Lutfi Dahlan
Komisaris Independen	Soedibyo
	Satriyana
Komisaris	Ng Haker Larson
	Yugi Prayanto

Dewan Direksi

Presiden Direktur	Ong Beng Kheong
Wakil Presiden Direktur	Sriyanto Muntasram
Direktur tidak terafiliasi	Njudarsono Yusetijo
Direktur	Chandraja Harita
	Laurensia Sally Lawu
	Anna Susanti

Komite Audit

Ketua	H. Lutfi Dahlan
Anggota	Sandra Lukas Darmadjaja
	Valeska Krisna

Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direktur dan karyawan kunci Grup sebesar Rp 2.254.338.075 tahun 2013 dan Rp 2.142.674.125. tahun 2012.

b. **Entitas anak**

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)**

Entitas Anak	Persentase Pemilikan		Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah Aset 31 Desember	
	2013	2012			2013 Rp	2012 Rp
Perumahan						
PT Graha Mitrasantosa (GMS)			1994	Bukit Tiara (Tangerang)		
Pemilikan						
Langsung	99,99%	99,99%				
Tidak langsung	0,01%	0,01%			216,263,301,723	215,356,397,679
PT Paramita Swadaya (PS)			Pra - operasi/	Bukit Tiara II (Tangerang)		
Pemilikan						
Tidak langsung	99,92%	99,92%				
Tidak langsung	0,08%	0,08%			1,377,236,407	1,377,789,309
Hotel dan Apartemen						
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)			1996	Hotel Novotel		
Pemilikan						
Langsung	99,91%	99,91%				
Tidak langsung	0,09%	0,09%			145,108,482,481	143,762,134,908
PT Graha Hexindo (GH)			1995	Grand Tropic Suites Hotel		
Pemilikan						
Tidak langsung	99,98%	99,98%				
Tidak langsung	0,02%	0,02%			190,935,169,423	191,155,141,639
PT Angkasa Interland (AIL)			1995	Puri Casablanca (Jakarta)		
Pemilikan						
Langsung	99,59%	99,59%				
Tidak langsung	0,41%	0,41%			274,101,543,340	278,223,920,409
Pusat Perbelanjaan						
PT Langgeng Ayomlestari (LAL)			1993	Mal Blok M (Jakarta)		
Pemilikan						
Langsung	99,998%	99,998%				
Tidak langsung	0,002%	0,002%			73,004,672,519	79,892,304,073
PT Almakana Sari (AS)			1995	Plaza Parahyangan		
Pemilikan						
Tidak langsung	99,81%	99,81%				
Tidak langsung	0,19%	0,19%			31528,115,581	29,667,491,907
Perkantoran						
PT Panen Lestari Basuki (PLB)			1986	Wisma Sudirman (Jakarta)		
Langsung	99,33%	99,33%				
Tidak langsung	0,67%	0,67%			179,661,051,150	178,497,133,229
Lain-lain						
PT Karya Makmur Unggul (KM U)			Pra - operasi/	-		
Pemilikan						
Tidak langsung	99,98%	99,98%				
Tidak langsung	0,02%	0,02%			13,482,917,122	13,492,805,827
PT Mega Buana Sentosa (MBS)			Pra - operasi/	-		
Pemilikan						
Tidak langsung	99,97%	99,97%				
Tidak langsung	0,03%	0,03%			17,622,327,649	17,625,878,331
PT Mahadhika Girindra (MG)			Pra - operasi/	-		
Pemilikan						
Langsung	99,98%	99,98%				
Tidak langsung	0,02%	0,02%			3,061,978	3,506,830

*) Sebelum eliminasi/Before elimination.

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

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

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

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

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

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Bapepam 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.

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

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

Pada tanggal 31 Maret 2013, seluruh saham Perusahaan atau sejumlah 1.745.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

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

a. Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan semua standar baru dan revisi serta interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Indonesia yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2012. Penerapan standar baru dan revisi serta interpretasi telah berdampak terhadap perubahan kebijakan akuntansi Grup yang mempengaruhi penyajian dan pengungkapan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun berjalan atau tahun sebelumnya:

- PSAK 13 (revisi 2011), Properti Investasi

Standar ini telah diubah untuk memasukkan ruang lingkup properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi. Dengan demikian, properti tersebut awalnya diakui sebesar biaya perolehan dan selanjutnya diukur pada biaya atau nilai wajar konsisten dengan kebijakan akuntansi entitas untuk semua properti investasinya.

Sebelumnya, properti dalam pembangunan atau pengembangan dipertanggungjawabkan dengan model biaya sesuai dengan PSAK 16 (revisi 2007), Aset Tetap, dan selanjutnya diukur sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2007), Properti Investasi, pada saat selesai jika definisi properti investasi terpenuhi.

- PSAK 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan

Standar baru ini menggantikan persyaratan pengungkapan dalam PSAK 50 (revisi 2006), Instrumen Keuangan: Penyajian dan Pengungkapan.

Standar baru ini mengakibatkan pengungkapan mengenai (a) signifikansi instrumen keuangan terhadap posisi dan kinerja keuangan Grup dan (b) sifat dan luasnya risiko yang timbul dari instrumen keuangan yang mana Grup terekspos selama periode dan pada akhir periode pelaporan, dan bagaimana entitas mengelola risiko-risiko tersebut (Catatan 37).

Berikut ini standar baru dan standar revisi serta interpretasi yang diterapkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Penerapan ini tidak memiliki pengaruh yang signifikan atas jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi mempengaruhi akuntansi untuk transaksi masa depan:

- PSAK 10 (revisi 2010), Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing
- PSAK 16 (revisi 2011), Aset Tetap
- PSAK 24 (revisi 2010), Imbalan Kerja
- PSAK 26 (revisi 2011), Biaya Pinjaman
- PSAK 30 (revisi 2011), Sewa
- PSAK 34 (revisi 2010), Kontrak Konstruksi
- PSAK 46 (revisi 2010), Pajak Penghasilan
- PSAK 50 (revisi 2010), Instrumen Keuangan: Penyajian
- PSAK 55 (revisi 2011), Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran
- PSAK 56 (revisi 2011), Laba Per Saham
- ISAK 15, PSAK 24 - Batas Aset Imbalan Pasti, Persyaratan Pendanaan Minimum dan Interaksinya
- ISAK 23, Sewa Operasi - Insentif
- ISAK 24, Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa.
- ISAK 25, Hak Atas Tanah

b. Pencabutan Standar Akuntansi

- Pernyataan Pencabutan Standar Akuntansi Keuangan (PPSAK) 7 tentang Pencabutan PSAK 44, Akuntansi Aktivitas Pengembang Real Estat, terutama paragraf 56-61: Penyajian, yang berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2012.

Grup menyajikan aset dan liabilitas tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar dalam posisi keuangan sesuai dengan standar sebelumnya. Oleh karena PPSAK 7, Grup menyajikan aset dan liabilitas berdasarkan aset lancar dan tidak lancar atau liabilitas jangka pendek dan jangka panjang sebagai klasifikasi yang terpisah dalam laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 .

- Pernyataan Pencabutan Standar Akuntansi Keuangan (PPSAK) 11 tentang Pencabutan PSAK 39, Akuntansi Kerja Sama Operasi, yang berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2012.

Grup sebelumnya menyajikan aset tetap dalam rangka *Build, Operate and Transfer* (BOT) sebagai aset Bangun Kelola Serah dalam laporan posisi keuangan sesuai dengan standar sebelumnya. Oleh karena PPSAK 11, Grup menyajikan aset Bangun Kelola Serah mengacu pada SAK lain yang relevan, yaitu PSAK 13 (Revisi 2011), Properti Investasi, dalam laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 .

c. Standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2013 adalah PSAK 38 (revisi 2012), Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali dan Penyesuaian PSAK 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan.

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

3. RINGKASAN KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

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

b. Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

c. Prinsip Konsolidasian

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

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

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

Seluruh transaksi antar perusahaan, saldo, penghasilan dan beban intra kelompok usaha dieliminasi pada saat konsolidasi.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas.

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

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

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

d. Transaksi Dalam Mata Uang Asing

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

e. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

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

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - 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 personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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

f. Aset Keuangan

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

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut:

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

Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

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

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan jika:

- diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual kembali dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti aktual terkini mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek; atau
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Aset keuangan selain aset keuangan yang diperdagangkan, dapat ditetapkan sebagai FVTPL pada saat pengakuan awal jika:

- penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya, dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan, dan informasi tentang Grup disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas.

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

Tersedia untuk dijual (AFS)

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

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

Piutang pelanggan dan piutang lain-lain dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif diklasifikasi sebagai "pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur

pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

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

Metode suku bunga efektif

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

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

Penurunan nilai aset keuangan

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

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

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

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

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

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

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.

Pengecualian dari 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.

g. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

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

Instrumen ekuitas

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

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas Keuangan pada Biaya Perolehan Diamortisasi

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

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

h. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

i. Kas dan Setara Kas

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

j. Investasi pada entitas asosiasi

Investasi pada entitas asosiasi

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan, namun tidak mempunyai pengendalian atau pengendalian bersama, melalui partisipasi dalam pengambilan keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee.

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

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

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian dieliminasi sebesar kepentingan mereka dalam entitas asosiasi.

k. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

l. Biaya Dibayar Dimuka

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

m. Aset Real Estat

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

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

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

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

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

n. 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 diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

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

	<u>Tahun/Years</u>
Bangunan dan prasarana	4 - 30
Mesin dan instalasi	8 - 10

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

o. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

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

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

	<u>Tahun/Years</u>
Bangunan dan prasarana	4 - 20
Peralatan kantor	3 - 10
Peralatan dan perlengkapan operasional	4 - 10
Kendaraan	3 - 5

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

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

Aset tetap yang dihentikan 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.

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

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

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

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

q. Sewa

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

Sebagai Lessor

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

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

Sebagai Lessee

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

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

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

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

r. Aset Tak Berwujud - Hak Atas Tanah

Pada 1 Januari 2012, biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah tersebut diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah Aset Tetap dan investasi properti.

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.

Sebelum tahun 2012, biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus sepanjang umur hukum hak atas tanah karena umur hukum hak atas tanah lebih pendek dari umur ekonomisnya.

s. Penyisihan Penggantian Peralatan dan Perlengkapan Hotel

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

t. Provisi

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

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

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

u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

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 memantapkan 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 yang diterima dimuka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

Pendapatan Hotel

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

Pendapatan Bunga

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

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya.

v. Imbalan Pasca Kerja

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

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

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

w. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan Final

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

Pajak Penghasilan Tidak Final

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

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

mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

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

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

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

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

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

x. Laba per Saham

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

y. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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

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

periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode saat ini dan masa depan.

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

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

Sumber Estimasi Ketidakpastian

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

Rugi Penurunan Piutang

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

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti Investasi dan Aset Tetap

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

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

Nilai tercatat aset tersebut diungkapkan dalam Catatan 12 dan 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 Grup.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)**

5. KAS DAN SETARA KAS

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Kas		
Rupiah	573,032,302	758,852,864
Bank		
Rupiah		
Bank Danamon Indonesia	14,217,703,684	16,414,829,368
Bank Central Asia	4,886,438,937	8,028,744,306
Bank Rakyat Indonesia	649,596,448	6,914,311,231
Bank Mandiri	5,972,693,099	3,703,989,614
Bank Permata	677,208,944	2,095,982,080
Bank Ganesha	2,221,086,636	1,689,788,316
Bank BTPN		1,205,653,625
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	3,632,445,098	2,116,573,857
Dollar Amerika Serikat		
Bank Central Asia	1,787,822,392	2,047,425,812
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 600 juta)	319,609,591	338,823,844
Deposito berjangka		
Rupiah		
Bank BTPN	9,000,000,000	7,000,000,000
Bank Ganesha	7,400,000,000	4,000,000,000
Dollar Amerika Serikat		
Bank Internasional Indonesia	86,830,615	86,183,972
Jumlah	<u>51,424,467,746</u>	<u>56,401,158,889</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	6.5% - 7.25%	6,5% - 8%
Dollar Amerika Serikat	1.25%	1.25%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

6. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
a. Berdasarkan langganan:		
Pelanggan dalam negeri	25,444,445,732	26,141,696,828
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(1,986,249,791)</u>	<u>(1,833,174,300)</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>23,458,195,941</u>	<u>24,308,522,528</u>
b. Umur piutang yang belum diturunkan nilainya		
Belum jatuh tempo	4,253,037,342	3,158,496,250
Sudah jatuh tempo		
Kurang dari 30 hari	6,580,747,658	10,224,024,307
31 s/d 60 hari	5,305,811,733	4,041,692,300
61 s/d 90 hari	2,105,191,137	3,367,348,420
91 s/d 120 hari	4,554,483,740	3,344,206,582
> 120 hari	<u>658,924,331</u>	<u>172,754,669</u>
Jumlah	<u>23,458,195,941</u>	<u>24,308,522,528</u>
Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai:		
Saldo awal	1,833,174,300	1,820,970,016
Kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 27)	153,075,491	67,087,841
Jumlah yang dihapus selama tahun berjalan atas piutang tak tertagih	<u>-</u>	<u>(54,883,557)</u>
Saldo akhir	<u>1,986,249,791</u>	<u>1,833,174,300</u>

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Jangka waktu rata-rata kredit adalah 60 hari. Tidak ada bunga yang dibebankan pada piutang usaha. Grup mengakui cadangan kerugian penurunan nilai piutang terhadap piutang yang melampaui 120 hari berdasarkan jumlah estimasi yang tidak terpulihkan yang ditentukan dengan mengacu pada pengalaman masa lalu.

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

7. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK KETIGA

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Tropic Strata Title (Tropic)	1,367,701,521	2,101,789,811
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	3,829,395,436	3,380,598,412
Jumlah	<u>5,197,096,957</u>	<u>5,482,388,223</u>

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

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

8. PERSEDIAAN

Hotel

Akun ini merupakan persediaan hotel dengan rincian sebagai berikut:

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Perlengkapan	1,940,064,299	1,603,162,721
Makanan	393,417,035	443,820,669
Minuman	48,705,424	64,583,025
Lainnya	103,802,100	102,575,301
Jumlah	<u>2,485,988,858</u>	<u>2,214,141,716</u>

Persediaan hotel di atas tidak diasuransikan berdasarkan pertimbangan materialitas dan jenis usaha.

Aset Real Estat

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
<u>Aset real estat - Lancar</u>		
Tanah dan bangunan siap dijual		
Puri Casablanca (Apartemen)	12,629,416,054	13,014,400,396
Bukit Tiara (Perumahan)	7,351,317,168	7,351,317,168
Tropik (Apartemen)	301,723,285	301,723,285
	<u>20,282,456,507</u>	<u>20,667,440,849</u>
<u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>		
Tanah yang belum dikembangkan		
Bukit Tiara (Perumahan)	204,852,493,146	204,396,294,446
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083,265	13,474,083,265
Puri Casablanca (Apartemen)	9,524,011,354	9,524,011,354
	<u>227,850,587,765</u>	<u>227,394,389,065</u>
Jumlah Aset Real Estat	<u>248,133,044,272</u>	<u>248,061,829,914</u>

Tanah perumahan Bukit Tiara yang belum dikembangkan merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Desa Pasir Jaya Tangerang seluas 1.680.756 m².

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 ALL, entitas anak, seluas 5.668 m² yang terletak di proyek apartemen Puri Casablanca, Jakarta.

Hak legal berupa Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Sarusun dan SHM yang berjangka waktu antara 3 dan 28 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2015 dan 2040. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

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

Pada tanggal 31 maret 2013 dan 31 Desember 2012, aset real estat, kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk.

Berikut ini adalah informasi mengenai jumlah aset real estat tercatat dan nilai pertanggungannya:

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Jumlah tercatat	12,629,416,054	13,014,400,396
Nilai pertanggungan		
Dollar Amerika Serikat	US\$ 73,000,000	US\$ 73,000,000

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

9. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Pajak penghasilan final atas pendapatan diterima dimuka	2,139,842,976	1,972,952,014
Pajak penghasilan 28a	1,928,151,281	1,063,628,937
Pajak pertambahan nilai - bersih	<u>209,410,107</u>	<u>10,518,750</u>
Jumlah	<u><u>4,277,404,364</u></u>	<u><u>3,047,099,701</u></u>

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

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

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
<u>Biaya perolehan</u>		
Saldo awal	93,514,907,093	78,245,193,669
Penambahan	<u>-</u>	<u>-</u>
Jumlah biaya perolehan	93,514,907,093	78,245,193,669
Bagian laba bersih	<u>342,189,356</u>	<u>15,269,713,424</u>
Saldo akhir	<u><u>93,857,096,449</u></u>	<u><u>93,514,907,093</u></u>

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi diatas adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Jumlah aset	591,349,562,851	316,837,938,940
Jumlah liabilitas	<u>(226,551,261,111)</u>	<u>(181,830,500,566)</u>
Aset bersih	<u><u>364,798,301,740</u></u>	<u><u>135,007,438,374</u></u>
Pendapatan tahun berjalan	<u><u>57,634,372,825</u></u>	<u><u>264,947,319,936</u></u>
Laba rugi komprehensif bersih tahun berjalan	<u><u>1,284,012,593</u></u>	<u><u>54,589,552,133</u></u>

11. ASET KEUANGAN LAINNYA – TIDAK LANCAR

31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012

	Tempat kedudukan	Persentase pemilikan %	Rp
Metode biaya			
PT Agung Ometraco Muda	Jakarta	0.52	890,000,000
Jumlah			890,000,000

12. PROPERTI INVESTASI

Properti investasi terdiri dari:

	1 Januari 2013 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Maret 2013 Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah yang belum dikembangkan	114,979,854,590	-	-	-	114,979,854,590
Tanah	10,388,374,685	-	-	-	10,388,374,685
Bangunan dan prasarana	95,990,797,433	47,142,799	-	(405,970,950)	95,631,969,282
Aset dalam penyelesaian	42,097,676,957	18,880,220	-	-	42,116,557,177
Jumlah	263,456,703,665	66,023,019	0	(405,970,950)	263,116,755,734
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	64,833,131,641	965,551,740	(11,523,748)		65,787,159,633
Jumlah	64,833,131,641	965,551,740	-		65,787,159,633
Jumlah Tercatat	198,623,572,024				197,329,596,101

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)

	1 Januari 2012	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2012
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah yang belum dikembangkan	114,979,854,590	-	-	-	114,979,854,590
Tanah	10,388,374,685	-	-	-	10,388,374,685
Bangunan dan prasarana	94,930,833,330	370,951,513	-	689,012,590	95,990,797,433
Aset dalam penyelesaian	-	42,097,676,957	-	-	42,097,676,957
Jumlah	220,299,062,605	42,468,628,470	-	689,012,590	263,456,703,665
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	61,009,529,005	3,803,675,037	-	19,927,599	64,833,131,641
Jumlah	61,009,529,005	3,803,675,037	-	19,927,599	64,833,131,641
Jumlah Tercatat	159,289,533,600				198,623,572,024

Properti investasi aset yang disewakan terutama merupakan gedung pusat perbelanjaan (mall) yang terletak di bawah Terminal Blok M milik LAL (Catatan 34a), gedung perkantoran milik PLB dan sebagian tanah Bukit Tiara milik GMS dan PS yang disewakan kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa dari properti investasi pada tahun 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 20.479.390.931 dan Rp 19.109.744.848.

Beban penyusutan untuk tahun 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 965.551.740 dan Rp 1.029.468.463 dicatat sebagai beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 26).

Pada tahun 2013 dan 2012, properti investasi telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya bersamaan dengan aset tetap (Catatan 13).

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

Tanah yang Belum Dikembangkan

Merupakan tanah milik PLB seluas 9.377 m² yang terletak di Jl. Karet Tengsin, Jakarta dengan nilai tercatat sebesar Rp 114.979.854.590. Hak legal tanah tersebut berupa hak guna bangunan yang berjangka waktu 20 dan 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2021 dan 2030.

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
 PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)

13. ASET TETAP

	1 Januari 2013	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Maret 2013
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	45,454,640,297				45,454,640,297
Bangunan dan prasarana	205,465,979,097	191,412,366		1,863,280,106	207,520,671,569
Peralatan kantor	9,569,401,576	490,309,918	3,321,500		10,056,389,994
Peralatan dan perlengkapan operasional	65,681,311,261	371,054,291	528,000	926,707,765	66,978,545,317
Kendaraan	18,575,910,218	1,118,200,000	13,550,000		19,680,560,218
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	3,136,154,339	62,983,050		(2,384,016,920)	815,120,469
Jumlah	347,883,396,788	2,233,959,625	17,399,500	405,970,951	350,505,927,864
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	141,809,442,330	2,729,663,832		11,523,747	144,550,629,909
Peralatan kantor	8,650,236,554	123,682,981	3,321,500		8,770,598,035
Peralatan dan perlengkapan operasional	56,038,666,703	799,979,162	528,000		56,838,117,865
Kendaraan	13,775,757,236	367,728,250	13,550,000		14,129,935,486
Jumlah	220,274,102,823	4,021,054,225	17,399,500	11,523,747	224,289,281,295
Jumlah Tercatat	127,609,293,965				126,216,646,569

	1 Januari 2012	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2012
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	45,454,640,297	-	-	-	45,454,640,297
Bangunan dan prasarana	196,935,767,774	2,129,707,162	-	6,400,504,161	205,465,979,097
Peralatan kantor	9,288,163,526	282,138,050	900,000	-	9,569,401,576
Peralatan dan perlengkapan operasional	60,065,907,141	6,883,739,963	1,268,335,843	-	65,681,311,261
Kendaraan	19,249,126,582	1,066,100,000	1,739,316,364	-	18,575,910,218
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	6,560,398,068	3,665,273,022	-	(7,089,516,751)	3,136,154,339
Jumlah	337,554,003,388	14,026,958,197	3,008,552,207	(689,012,590)	347,883,396,788
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	131,192,425,573	10,636,944,356	-	(19,927,599)	141,809,442,330
Peralatan kantor	8,147,347,406	503,582,898	693,750	-	8,650,236,554
Peralatan dan perlengkapan operasional	54,534,116,838	2,770,904,877	1,266,355,012	-	56,038,666,703
Kendaraan	12,320,530,082	1,744,622,060	289,394,906	-	13,775,757,236
Jumlah	206,194,419,899	15,656,054,191	1,556,443,668	(19,927,599)	220,274,102,823
Jumlah Tercatat	131,359,583,489				127,609,293,965

Biaya perolehan aset tetap dan properti investasi yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp 87.135.497.219 pada tanggal 31 Maret 2013 dan Rp 87.152.896.719 pada tanggal 31 Desember 2012.

Beban penyusutan untuk 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 4.021.054.224 dan Rp 3.160.425.970 dicatat sebagai beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban administrasi umum .

Grup memiliki beberapa bidang tanah seluruhnya seluas 35.228 m² yang terletak di Jakarta dan Surabaya dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu antara 20 dan 30 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2030 dan 2034. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Aset dalam penyelesaian terutama merupakan aset dalam rangka perbaikan Hotel yang diperkirakan akan selesai pada tahun 2013.

Tanah dan bangunan milik GMMS, entitas anak, dengan jumlah tercatat sebesar Rp 40.096.037.235 pada tanggal 31 Maret 2013 dan Rp 39.398.901.051 pada tahun 2012 dijadikan sebagai jaminan utang bank dan utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo (Catatan 20).

Nilai wajar tanah dan bangunan yang tercatat dalam aset tetap, aset real estat dan properti investasi pada tanggal 31 Desember 2012 sebesar Rp 3.512.722.610.000. Nilai wajar tersebut telah ditetapkan sebagai dasar yang digunakan dalam penilaian pada tanggal tersebut oleh KJPP Damianus Ambur & Rekan, penilai independen. Penilaian ini dilakukan berdasarkan metode data pasar dan pendapatan.

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:

		31 Maret 2013		31 Desember 2012
Jumlah aset tercatat	Rp	110,574,212,107	Rp	110,176,165,121
Nilai pertanggunganan aset tetap dan properti investasi	Rp	695,744,800,628	Rp	695,744,800,628
Dollar Amerika Serikat	US\$	9,376,435	US\$	9,376,435

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

14. ASET LAIN-LAIN

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Uang muka lainnya	4,915,881,628	2,134,406,241
Uang jaminan	1,576,103,321	1,088,503,321
Uang muka pembelian tanah	780,555,458	977,370,158
Aset lainnya	141,504,106	255,043,282
Jumlah	<u>7,414,044,513</u>	<u>4,455,323,002</u>

15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Berdasarkan mata uang		
Rupiah	8,174,245,268	8,158,158,155
Dollar Amerika Serikat	562,399,654	559,564,220
Jumlah	<u>8,736,644,922</u>	<u>8,717,722,375</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 30 hari kecuali atas proyek konstruksi Hotel Ibis, Surabaya milik MG, entitas anak, sebesar Rp 2.001.439.914 dan Rp 1.998.025.821 masing-masing pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012.

16. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK KETIGA

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
<i>Guest deposit</i>	1,507,026,121	4,019,949,464
PT Prima Tunas Investama (PTI)	2,806,979,671	2,806,979,671
Lain-lain	4,788,483,997	8,020,204,457
Jumlah	<u>9,102,489,789</u>	<u>14,847,133,592</u>

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

17. UTANG PAJAK

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Pajak penghasilan final		
Pendapatan sewa	1,574,631,672	1,438,785,957
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	707,800,213	1,195,353,555
Pasal 23	110,866,219	236,131,193
Pasal 25	452,339,974	86,612,194
Pasal 26		196,639
Pasal 29	984,646,014	984,646,014
Pajak pembangunan 1	1,217,352,058	1,141,144,224
Pajak pertambahan nilai - bersih	1,050,368,821	1,210,996,307
Jumlah	<u>6,098,004,971</u>	<u>6,293,866,083</u>

18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Bunga	68,751,809,951	67,502,644,427
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	10,933,633,047	10,293,489,947
Listrik, air dan telepon	2,161,357,432	1,708,971,989
Jasa profesional	467,350,003	509,204,701
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>8,344,678,657</u>	<u>10,403,641,711</u>
Jumlah	<u><u>90,658,829,090</u></u>	<u><u>90,417,952,775</u></u>

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

19. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA DAN UANG MUKA PENJUALAN

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Pendapatan diterima di muka	18,392,953,420	17,909,410,586
Uang muka penjualan	<u>2,914,124,099</u>	<u>2,914,124,099</u>
Jumlah	<u>21,307,077,519</u>	<u>20,823,534,685</u>
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	<u>13,921,569,815</u>	<u>15,589,944,097</u>
Bagian jangka panjang - Bersih	<u><u>7,385,507,704</u></u>	<u><u>5,233,590,588</u></u>

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

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

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

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

Sejak Bank Bira menjadi Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), GMMS melakukan negosiasi secara bilateral dengan masing-masing kreditur untuk penyelesaian pinjaman. Pinjaman yang belum diselesaikan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)**

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Bank Pan Indonesia (US\$ 2.800.000)	27,213,200,000	27,076,000,000
Top World Pacific Limited (US\$ 933.367)	<u>9,071,390,666</u>	<u>9,025,655,699</u>
Jumlah	<u><u>36,284,590,666</u></u>	<u><u>36,101,655,699</u></u>

Tingkat suku bunga adalah 10% per tahun.

Utang kepada Top World Pasific Limited merupakan hasil pengalihan dari anggota sindikasi lainnya (Bank Merincorp).

21. UANG JAMINAN PENYEWA

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

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Sewa	8,830,771,420	8,375,604,785
Jasa pemeliharaan	2,606,335,305	2,647,212,115
Telepon	1,261,701,100	1,220,193,975
Lainnya	<u>610,411,778</u>	<u>307,546,310</u>
Jumlah	<u><u>13,309,219,603</u></u>	<u><u>12,550,557,185</u></u>

Seluruh uang jaminan penyewa dalam mata uang Rupiah, kecuali uang jaminan sewa dalam mata uang asing sebesar US\$ 132.377 masing-masing pada tanggal 31 Maret 2013 dan Desember 2012 .

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

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

23. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan (PT Datindo Entrycom), susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2013 dan Desember 2012 adalah sebagai berikut:

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

24. AGIO SAHAM

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

25. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	2013	2012
	Rp	Rp
Jasa		
Sewa	24,412,354,029	25,193,552,175
Pemeliharaan	5,833,660,378	7,584,833,605
Lain-lain	4,033,051,498	6,278,495,108
Hotel		
Kamar	15,488,340,359	14,799,624,380
Makanan dan minuman	8,327,475,500	7,125,500,348
Lain-lain	1,172,529,319	1,281,099,312
Jumlah	<u>59,267,411,083</u>	<u>62,263,104,928</u>

26. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	2013	2012
	Rp	Rp
Beban langsung jasa		
Pegawai	1,301,577,379	1,185,102,900
Apartemen dan sewa		
Pemeliharaan dan energi	6,995,570,183	9,958,830,919
Kebersihan dan keamanan	1,789,749,343	1,235,337,431
Makanan dan minuman	1,042,033,900	1,483,374,000
Pajak dan perizinan	526,111,684	682,042,214
Lain-lain	687,922,295	2,899,735,935
Penyusutan	2,273,205,089	2,373,051,851
Beban langsung hotel		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	4,696,956,493	4,073,681,497
Pemeliharaan dan energi	2,421,420,562	2,546,317,813
Makanan dan minuman	2,551,356,679	2,304,583,468
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel	306,743,917	295,959,938
Penyusutan	2,338,839,382	1,801,317,387
Lain-lain	4,157,627,920	4,016,657,851
	<u>31,089,114,826</u>	<u>34,855,993,204</u>
Jumlah		

27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2013	2012
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	17,649,435,594	14,601,790,853
Pajak dan perizinan	558,518,241	545,271,943
Penyusutan	355,863,493	504,655,499
Perlengkapan kantor	259,007,039	251,130,922
Jasa profesional	216,781,175	112,806,775
Royalti	218,851,869	205,971,947
Perbaikan dan pemeliharaan	198,761,141	84,344,217
Transportasi	194,116,687	189,679,889
Telepon, teleks dan faksimili	94,864,314	91,030,300
Asuransi	64,722,372	58,145,741
Listrik, air dan gas	59,025,905	14,132,001
Representasi	15,460,650	379,050,014
Kebersihan dan keamanan	25,987,500	322,604,000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	766,053,641	1,065,025,466
	<u>20,677,449,621</u>	<u>18,425,639,567</u>
Jumlah		

28. BEBAN PENJUALAN

	2013	2012
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	587,304,252	444,191,471
Iklan dan promosi	193,311,252	95,782,113
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>371,812,114</u>	<u>485,938,633</u>
Jumlah	<u><u>1,152,427,618</u></u>	<u><u>1,025,912,217</u></u>

29. BEBAN KEUANGAN

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

30. LAIN-LAIN - BERSIH

	2013	2012
	Rp	Rp
Keuntungan dan kerugian atas penjualan dan penghapusan aset tetap	6,181,818	75,827,807
Lain-lain - bersih	<u>(61,576,098)</u>	<u>17,454,768</u>
Jumlah	<u><u>(55,394,280)</u></u>	<u><u>93,282,575</u></u>

31. PAJAK PENGHASILAN

Beban pajak Grup terdiri dari:

	2013	2012
	Rp	Rp
Pajak kini - Entitas anak		
Penghasilan final	3,405,486,341	3,393,446,708
Penghasilan non final	<u>452,339,974</u>	<u>453,497,460</u>
Jumlah	<u><u>3,857,826,315</u></u>	<u><u>3,846,944,168</u></u>

Pajak Kini

Pajak Penghasilan Final

Merupakan pajak penghasilan final entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Rp	Rp
AIL	1,364,989,091	1,484,043,302
LAL	1,078,647,383	1,134,043,723
PLB	605,461,248	459,227,575
GMS	21,164,844	6,683,731
AS	<u>335,223,775</u>	<u>309,448,377</u>
Jumlah	<u>3,405,486,341</u>	<u>3,393,446,708</u>

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

	<u>31 Maret</u>	<u>31 Desember</u>
	2013	2012
	Rp	Rp
Perusahaan	4,047,889	1,858,552
Entitas anak		
PLB	527,960,782	527,792,076
LAL	684,213,845	472,342,955
AIL	355,310,156	422,440,637
GMMS	1,321,875	12,433,058
GH	1,321,875	1,918,679
GMS	<u>455,250</u>	<u>-</u>
Jumlah	<u>1,574,631,672</u>	<u>1,438,785,957</u>

Pajak Penghasilan Non Final

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

	2013 Rp	2012 Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	5,566,806,810	8,525,581,807
Laba sebelum pajak entitas anak	<u>11,586,274,257</u>	<u>12,927,451,516</u>
Rugi sebelum pajak - Perusahaan	<u>(6,019,467,447)</u>	<u>(4,401,869,709)</u>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:		
Perjamuan dan sumbangan	31,920,678	66,294,718
Penghasilan bunga	(9,793,588)	(22,988,064)
Bagian laba bersih entitas asosiasi		<u>(340,000,000)</u>
Jumlah	<u>22,127,090</u>	<u>(296,693,346)</u>
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(5,997,340,357)	(4,698,563,055)
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah disesuaikan dengan SKP	<u>(64,938,740,207)</u>	<u>(56,776,482,343)</u>
Rugi fiskal Perusahaan	<u>(70,936,080,564)</u>	<u>(61,475,045,398)</u>

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

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

Beban pajak penghasilan non final:

	2013 Rp	2012 Rp
GH	452,339,974	453,497,460
GMMS	-	-
Jumlah	<u>452,339,974</u>	<u>453,497,460</u>

Utang pajak penghasilan non final (Catatan 17):

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Rp	Rp
GH	961,794,251	961,794,251
AS	22,851,763	0
GMMS	-	22,851,763
Jumlah	<u>984,646,014</u>	<u>984,646,014</u>

Pajak Tangguhan

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Rp	Rp
GH	1,232,974,919	1,232,974,919
GMMS	985,511,966	985,511,966
Jumlah	<u>2,218,486,885</u>	<u>2,218,486,885</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Rp	Rp
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	5,566,806,810	8,525,581,807
Laba sebelum pajak entitas anak	<u>11,586,274,257</u>	<u>12,927,451,516</u>
Rugi sebelum pajak Perusahaan	<u>(6,019,467,447)</u>	<u>(4,401,869,709)</u>
Manfaat pajak sesuai tarif pajak yang berlaku	(1,504,866,862)	(1,100,467,427)
Dampak pajak atas perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal	5,531,773	(74,173,337)
Dampak pajak atas perbedaan temporer yang tidak diakui aset pajak tangguhannya	<u>1,499,335,089</u>	<u>1,174,640,764</u>
Beban pajak Perusahaan	-	-
Beban pajak entitas anak	<u>3,857,826,315</u>	<u>3,846,944,167</u>
Jumlah Beban Pajak	<u>3,857,826,315</u>	<u>3,846,944,167</u>

32. LABA PER SAHAM DASAR

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

	2013 Rp	2012 Rp
Laba untuk perhitungan laba per saham dasar	<u>1,708,980,495</u>	<u>4,678,637,639</u>
	<u>Lembar</u>	<u>Lembar</u>
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. INFORMASI SEGMENT

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

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

	31 Maret 2013							
	Penyewaan ruang perkantoran Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasi Rp'000
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	6,054,612	14,213,130	14,131,148	24,988,346	211,648	59,598,884	(331,473)	59,267,411
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	<u>1,867,489</u>	<u>5,259,600</u>	<u>7,507,781</u>	<u>16,472,945</u>		<u>31,107,815</u>	<u>(18,700)</u>	<u>31,089,115</u>
LABA BRUTO	4,187,123	8,953,530	6,623,367	8,515,401	211,648	28,491,069	(312,773)	28,178,296
Beban umum dan administrasi								(20,677,450)
Beban penjualan								(1,152,428)
Bagian laba bersih entitas asosiasi								342,189
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih								(534,057)
Penghasilan bunga								370,580
Beban bunga dan keuangan								(904,930)
Lain-lain bersih								<u>(55,394)</u>
Laba sebelum pajak								<u>5,566,806</u>
LAPORAN POSISI KEUANGAN								
Aset segmen	<u>559,491,277</u>	<u>90,068,543</u>	<u>109,648,088</u>	<u>338,151,156</u>	<u>216,391,538</u>	<u>1,313,750,602</u>	<u>(540,491,938)</u>	<u>773,258,664</u>
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	120,045,939	24,437,548	12,770,466	491,130,883	67,335,954	715,720,790	(540,491,938)	175,228,852
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan								<u>54,118,666</u>
Jumlah liabilitas konsolidasian								<u>229,347,518</u>
INFORMASI LAINNYA								
Perolehan properti investasi dan aset tetap	553,799	71,795	438,077	1,236,312	-	2,299,983	-	2,299,983
Penyusutan dan amortisasi	479,360	838,797	1,381,954	1,785,231	10,759	4,496,101	(18,700)	4,477,401

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)**

	31 Maret 2012							
	Penyewaan ruang perkantoran Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasian Rp'000
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	4,592,276	14,517,468	20,245,969	23,206,224	-	62,561,937	(298,832)	62,263,105
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	1,646,488	4,875,015	13,314,741	15,038,518	-	34,874,762	(18,769)	34,855,993
LABA KOTOR	2,945,788	9,642,453	6,931,228	8,167,706	-	27,687,175	-	27,407,112
Beban penjualan						(1,025,912)		(1,025,912)
Beban umum dan administrasi						(18,724,471)	298,832	(18,425,639)
Laba entitas perusahaan asosiasi						1,767,180		1,767,180
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih						(1,156,905)		(1,156,905)
Penghasilan bunga						724,148		724,148
Beban bunga dan keuangan						(857,684)		(857,684)
Lain-lain bersih						293,696	(200,414)	93,282
Laba sebelum pajak								8,525,582
LAPORAN POSISI KEUANGAN								
Aset segmen	266,062,384	84,375,634	163,860,829	321,499,172	228,457,355	1,064,255,374	(315,990,282)	748,265,092
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	89,433,838	23,324,598	44,319,781	217,909,492	97,536,276	472,523,986	(315,990,282)	156,533,704
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						84,763,724		84,763,724
Jumlah liabilitas konsolidasian								241,297,428

Penjualan dan Pendapatan Berdasarkan Pasar

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

	2013 Rp	2012 Rp
Jakarta	45,297,156,425	49,401,313,883
Surabaya	10,552,723,583	9,694,864,594
Bandung	3,417,531,075	3,166,926,451
Jumlah	59,267,411,083	62,263,104,928

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

	Nilai tercatat		Penambahan	
	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Jakarta	500,903,234,998	501,851,215,682	2,754,471,344	48,372,763,627
Surabaya	45,360,420,285	46,511,162,520		8,048,915,840
Bandung	5,133,175,152	5,264,876,852	1,710,000	73,907,200
Jumlah	551,396,830,435	553,627,255,054	2,756,181,344	56,495,586,667

34. IKATAN

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

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

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

– PT AAPC Indonesia (AAPC)

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

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

c. Pada tahun 2011, GMS dan PS mengadakan perjanjian sewa lahan dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) dimana PGN menyewa lahan milik GMS dan PS dengan luas 6.453 m² yang terletak di Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa dan 823 m² yang terletak di Desa Kadu Jaya, Kecamatan Curug, dengan jangka waktu masing-masing selama 10 tahun terhitung sejak 15 Desember 2011 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak. Atas sewa ini, PGN diharuskan untuk membayar uang sewa sebesar Rp 2.165.256.852 yang telah diterima lunas oleh GMS dan PS dan dicatat sebagai Pendapatan diterima dimuka (Catatan 19).

35. 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 yang terletak di Jl. Casablanca Kav.7, Jakarta, tidak dapat menyelesaikan proyek pada waktu yang ditetapkan.

Atas sengketa tersebut ditempuh upaya penyelesaiannya melalui arbitrase, namun pemeriksaan arbitrase mengenai perkara ini tidak dapat dilaksanakan karena tidak ada kesepakatan mengenai panel arbitrase yang berwenang memeriksa perkara sehingga terjadi saling gugat antara AIL dengan SW di pengadilan untuk menetapkan panel arbitrase yang sah untuk memeriksa perkara tersebut.

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 eksekusinya ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang ditetapkan dalam Penetapan No. 06/Eks.Arb/2000/PN.Jkt.Sel. Atas pelaksanaan eksekusi tersebut, AIL melakukan perlawanan hukum yang dicatat dalam register perkara No. 282/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel. Pada tanggal 23 Maret 2001, majelis hakim memenangkan perlawanan AIL, yang inti isi putusannya adalah menyatakan prosedur pembentukan arbiter tunggal oleh Soelistio, S.H., tidak berdasarkan hukum, menyatakan putusan arbitrase tunggal tanggal 21 Desember 1999 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, serta menyatakan penetapan No.06/Eks.Arb/2000/PN.Jkt.Sel beserta penetapan lanjutannya tidak mempunyai kekuatan hukum, karenanya tidak dapat dilaksanakan. 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 terdapat dalam register perkara No. 832/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel. Putusan Provisi perkara No. 832/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel., tanggal 19 Januari 2005 menyatakan menengguhkan berlakunya putusan arbiter tunggal tanggal 21 Desember 1999, sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap. 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 karena dibuatnya putusan arbiter tunggal secara melawan hukum dan membayar ganti rugi sebesar Rp 5.000.000.000. Pada tanggal 25 Agustus 2006, Pengadilan Tinggi dengan putusannya No. 183/Pdt/2006/PT.DKI menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kecuali untuk kerugian immaterial dan lainnya, yang hanya disetujui Rp 3.000.000.000. Selanjutnya berdasarkan putusan kasasi No. 300 K/Pdt/2007, tanggal 23 Pebruari 2008, yang diterima 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.

36. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)**

	31 Maret 2013		31 Desember 2012		
	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen	
Aset					
Kas dan setara kas	USD	225,771	2,194,262,598	254,628	2,462,252,328
			-		-
Jumlah aset			<u>2,194,262,598</u>		<u>2,462,252,328</u>
Liabilitas					
Utang usaha kepada pihak ketiga	USD	57,866	562,399,654	57,866	559,564,220
Biaya yang masih harus dibayar	USD	7,073,959	68,751,809,951	6,980,625	67,502,644,427
Uang jaminan penyewa	USD	132,377	1,286,567,204	132,377	1,280,085,590
Utang bank dan pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo	USD	3,733,367	<u>36,284,590,666</u>	3,733,367	<u>36,101,655,699</u>
Jumlah liabilitas			<u>106,885,367,475</u>		<u>105,443,949,936</u>
Liabilitas - bersih			<u><u>104,691,104,877</u></u>		<u><u>102,981,697,608</u></u>

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Mata uang asing		
USD 1	9,719	9,670
SGD 1	7,816	7,907

37. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Resiko Modal

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

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

b. Kategori dari Instrumen Keuangan

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012 SERTA PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012 (Lanjutan)**

	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
Aset keuangan				
Aset keuangan lancar				
Kas dan setara kas	51,424,467,746	-	-	-
Aset keuangan lainnya	-	856,362,834	-	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	23,458,195,941	-	-	-
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	5,197,096,857	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar				
Aset keuangan lainnya	-	-	890,000,000	-
Liabilitas keuangan				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	8,736,644,922
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	9,102,489,789
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	90,658,829,090
Utang bank dan utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang sudah jatuh tempo	-	-	-	36,284,590,666

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 Dewan Direksi.

i. Manajemen risiko mata uang asing

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

Grup berupaya mengurangi saldo pinjaman dalam mata uang asing dengan berusaha merestrukturisasi pinjaman yang ada antara lain dengan mengubah pinjaman mata uang asing kedalam Rupiah, meminta pengurangan saldo pinjaman yang diakibatkan karena fluktuasi nilai tukar mata uang, penyelesaian pinjaman dengan aset dan penyelesaian pinjaman dengan kas Grup. Jumlah eksposur mata uang asing bersih Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 36.

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

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

iii. Manajemen risiko kredit

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

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank dan piutang usaha. Grup menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Piutang usaha dilakukan dengan pihak ketiga terpercaya. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan uang jaminan dalam bentuk tunai, serta membayar uang muka 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 dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas pinjaman dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

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

d. Nilai wajar instrumen keuangan

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

38. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI ENTITAS INDUK

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

Informasi keuangan tersendiri entitas induk disajikan pada halaman 46 sampai dengan 50

39. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 3 sampai dengan 45 dan informasi tambahan dari halaman 46 sampai dengan 50 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 29 April 2013.

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I : LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
<u>ASET</u>		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	1,082,806,924	696,821,752
Aset keuangan lainnya	197,897,958	193,863,406
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	19,600,000,000	21,600,000,000
Pihak ketiga	700,000,000	350,000,000
Pajak dibayar dimuka	288,036,194	288,036,194
Biaya dibayar dimuka	489,675,702	580,392,951
Jumlah Aset Lancar	<u>22,358,416,778</u>	<u>23,709,114,303</u>
ASET TIDAK LANCAR		
Investasi pada entitas anak	746,243,009,240	746,243,009,240
Investasi pada entitas asosiasi	62,351,269,088	62,351,269,088
Aset tetap - bersih	842,228,516	519,636,234
Aset lain-lain	42,860,000	42,860,000
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>809,479,366,844</u>	<u>809,156,774,562</u>
JUMLAH ASET	<u><u>831,837,783,622</u></u>	<u><u>832,865,888,865</u></u>

*) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I : LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
31 MARET 2013 DAN 31 DESEMBER 2012

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
<u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u>		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	109,574,177	109,574,177
Utang pajak	310,209,047	376,658,353
Biaya yang masih harus dibayar	850,800,635	212,989,125
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>1,270,583,859</u>	<u>699,221,655</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	82,663,116,000	78,663,116,000
Liabilitas imbalan pasca kerja	10,966,470,000	10,546,470,000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>93,629,586,000</u>	<u>89,209,586,000</u>
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
Agio saham	36,750,000,000	36,750,000,000
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(134,290,760)	(134,290,760)
Defisit	<u>(44,678,095,477)</u>	<u>(38,658,628,030)</u>
Jumlah Ekuitas	<u>736,937,613,763</u>	<u>742,957,081,210</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u><u>831,837,783,622</u></u>	<u><u>832,865,888,865</u></u>

***) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA**

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR II: LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF ENTITAS INDUK*)
UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2013 DAN 2012

	2013	2012
	Rp	Rp
PENDAPATAN USAHA	-	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	-	-
LABA BRUTO	-	-
Beban umum dan administrasi	(6,029,260,777)	(4,767,384,969)
Pendapatan dividen dari entitas anak		340,000,000
Penghasilan bunga	9,793,588	22,988,064
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih		345,723
Lain-lain - bersih	(258)	2,181,473
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	(6,019,467,447)	(4,401,869,709)
BEBAN PAJAK	-	-
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF	<u>(6,019,467,447)</u>	<u>(4,401,869,709)</u>

*) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk

INFORMASI TAMBAHAN

DAFTAR III: LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK

UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012

	Modal disetor Rp	Agio saham Rp	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali Rp	Defisit Rp	Jumlah ekuitas Rp
Saldo per 1 Januari 2012	745,000,000,000	36,750,000,000	(134,290,760)	(22,866,055,417)	758,749,653,823
Rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(4,401,869,709)	(4,401,869,709)
Saldo per 31 Maret 2012	745,000,000,000	36,750,000,000	(134,290,760)	(27,267,925,126)	754,347,784,114
Saldo per 1 Januari 2013	745,000,000,000	36,750,000,000	(134,290,760)	(38,658,628,030)	742,957,081,210
Rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(6,019,467,447)	(6,019,467,447)
Saldo per 31 Maret 2013	<u>745,000,000,000</u>	<u>36,750,000,000</u>	<u>(134,290,760)</u>	<u>(44,678,095,477)</u>	<u>736,937,613,763</u>

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR IV: INFORMASI LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK
UNTUK PERIODE 3 BULAN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 MARET 2013 DAN 2012

	2013 Rp	2012 Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan		
Pembayaran kas pada karyawan dan pemasok	(5,128,900,330)	(3,788,524,989)
Kas digunakan untuk operasi	(5,128,900,330)	(3,788,524,989)
Pembayaran bunga dan beban keuangan	-	-
Pembayaran pajak	(10,316,397)	(10,859,900)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(5,139,216,727)	(3,799,384,889)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen tunai dari entitas anak		340,000,000
Perolehan aset tetap	(474,798,100)	
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(474,798,100)	340,000,000
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Kenaikan utang (piutang) kepada pihak berelasi - bersih	6,000,000,000	3,000,000,000
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	6,000,000,000	3,000,000,000
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	385,985,173	(459,384,889)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	696,821,752	1,059,398,179
KENAIKAN (PENURUNAN) SELISIH KURS	-	345,723
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	1,082,806,925	600,359,013

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN UNTUK
PERIODE YANG BERAKHIR 31 MARET 2013 DAN 2012
P.T. INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Nama | : | ONG BENG KHEONG |
| Alamat kantor | : | Wisma Sudirman Lt. 11,
Jl. Jend. Sudirman Kav. 34, Jakarta 10220 |
| Alamat domisili sesuai KTP
atau kartu identitas lain | : | Puri Casablanca Apartemen tower C unit 36-03
Jl. Raya Casablanca No. 1, kav. 7 - Jakarta Selatan. |
| Nomor Telepon | : | (021) 5734321 |
| Jabatan | : | Presiden Direktur |
| | | |
| 2. Nama | : | NJUDARSONO YUSETIJO |
| Alamat kantor | : | Wisma Sudirman Lt. 11
Jl. Jend. Sudirman Kav. 34, Jakarta 10220 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau
Kartu identitas lain | : | Jl. Prapen Indah Timur AD/20, Rt.003, Rw. 003
Kel. Prapen, Kec. Tenggilismejoyo - Surabaya. |
| Nomor Telepon | : | (021) 5734321 |
| Jabatan | : | Direktur |

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

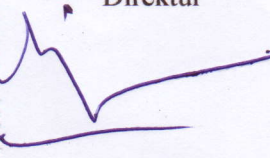
Jakarta, 29 April 2013

Presiden Direktur

Direktur


ONG BENG KHEONG




NJUDARSONO YUSETIJO