

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017
DAN PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017
(TIDAK DIAUDIT)

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN UNTUK
PERIODE YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017
P.T. INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

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

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

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 31 Oktober 2018

Presiden Direktur

Direktur



METERAI
TEMPEL
TGL. 20
7CB9BAFF312771116
6000
ENAM RIBU RUPIAH

HUSNI ALI

HARTONO

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 DAN DESEMBER 2017

	Catatan	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	5	23,775,054,333	41,160,903,690
Aset keuangan lainnya	6	67,915,604,468	61,571,767,976
Piutang usaha kepada pihak ketiga - bersih	7	4,868,012,605	4,935,524,756
Piutang lain-lain	8		
Pihak berelasi		91,216,190,000	82,778,280,000
Pihak ketiga		1,666,682,536	4,823,032,829
Persediaan			
Hotel		2,000,782,404	1,963,721,821
Aset real estat	9	11,689,243,624	13,585,883,455
Pajak dibayar dimuka	10	823,079,171	15,385,115
Biaya dibayar dimuka		4,416,539,111	1,854,933,763
Jumlah Aset Lancar		<u>208,371,188,252</u>	<u>212,689,433,405</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Persediaan - aset real estat	9	1,989,254,087,542	1,989,128,218,171
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama	11	1,769,912,602,063	1,778,278,616,189
Investasi saham		3,552,470,459	3,552,470,459
Aset pajak tangguhan - bersih	32	12,747,797,796	11,714,653,883
Properti investasi	12	133,485,997,996	133,198,069,996
Aset tetap - bersih	13	87,683,102,482	94,353,496,265
Aset lain-lain	14	14,614,105,825	20,019,741,263
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>4,011,250,164,163</u>	<u>4,030,245,266,226</u>
JUMLAH ASET		<u><u>4,219,621,352,415</u></u>	<u><u>4,242,934,699,631</u></u>

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 DAN DESEMBER 2017 (Lanjutan)

	Catatan	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
<u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u>			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	15	69,500,000,000	65,000,000,000
Utang usaha kepada pihak ketiga	16	7,717,860,774	7,521,283,897
Utang lain-lain	17		
Pihak berelasi		416,063,836	416,063,836
Pihak ketiga		4,556,967,469	6,017,929,506
Utang pajak	18	3,380,138,551	5,136,936,511
Biaya yang masih harus dibayar	19	20,066,587,769	20,311,020,439
Utang jaminan pelanggan	21	150,000,000,000	-
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - bagian yang direalisasi dalam satu tahun	20	12,926,663,769	16,213,345,961
Utang pembelian aset tetap jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun		371,830,770	521,780,000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		268,936,112,938	121,138,360,150
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan - setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun	20	1,641,314,751	1,891,053,869
Utang pembelian aset tetap - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun		292,467,476	136,144,167
Utang jaminan pelanggan	21	4,031,843,664	3,982,231,988
Liabilitas imbalan pasca kerja	22	108,426,820,108	101,750,387,000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		114,392,445,999	107,759,817,024
JUMLAH LIABILITAS		383,328,558,937	228,898,177,174
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B	23	745,000,000,000	745,000,000,000
Tambahan modal disetor	24	56,989,645,767	56,989,645,767
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	11	19,905,253,140	19,905,253,140
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali		5,456,621,432	1,636,868,936
Penghasilan komprehensif lain		(27,579,043,636)	(29,634,811,160)
Saldo laba		2,826,476,479,602	2,879,168,169,228
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		3,626,248,956,305	3,673,065,125,911
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	25	210,043,837,173	340,971,396,546
JUMLAH EKUITAS		3,836,292,793,478	4,014,036,522,457
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		4,219,621,352,415	4,242,934,699,631

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017

	Catatan	2018 Rp	2017 Rp
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	26	111,296,597,551	122,286,147,216
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	27	<u>70,019,878,359</u>	<u>74,357,111,240</u>
LABA KOTOR		41,276,719,192	47,929,035,976
Beban umum dan administrasi	28	(101,001,922,435)	(101,537,542,206)
Beban penjualan	29	(3,681,893,674)	(4,030,905,817)
Beban keuangan	30	(7,356,797,699)	(2,144,323,164)
Beban pajak final	31	(5,145,483,887)	(6,442,665,916)
Bagian laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	11	4,949,050,196	6,052,094,310
Penghasilan bunga		233,905,801	1,753,663,438
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih		5,493,303,615	590,703,725
Lain-lain - bersih		<u>9,522,846,680</u>	<u>979,737,994</u>
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		(55,710,272,211)	(56,850,201,660)
MANFAAT PAJAK	32	<u>1,033,143,913</u>	<u>1,099,870,337</u>
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		(54,677,128,298)	(55,750,331,323)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK			
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		750,059,167	1,278,800,423
Perubahan nilai wajar investasi - tersedia untuk dijual		<u>817,340,153</u>	<u>3,302,920,257</u>
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>(53,109,728,978)</u>	<u>(51,168,610,643)</u>
LABA (RUGI) BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		(52,691,689,626)	(56,299,236,731)
Kepentingan nonpengendali	25	<u>(1,985,438,672)</u>	<u>548,905,408</u>
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan		<u>(54,677,128,298)</u>	<u>(55,750,331,323)</u>
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		(50,635,922,102)	(52,206,472,179)
Kepentingan nonpengendali		<u>(2,473,806,876)</u>	<u>1,037,861,536</u>
Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan		<u>(53,109,728,978)</u>	<u>(51,168,610,643)</u>
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	33	(30.20)	- 32.26

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017

	Modal disetor Rp	Tambahan modal disetor Rp	Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi Rp	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali Rp	Penghasilan komprehensif lain Rp	Saldo laba (defisit) Rp	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk Rp	Kepentingan non-pengendali Rp	Jumlah ekuitas Rp
Saldo per 1 Januari 2017	745,000,000,000	56,989,645,767	19,905,253,140	0	(33,699,226,097)	2,946,957,189,920	3,735,152,862,730	382,869,064,952	4,118,021,927,682
Selisih transaksi dengan entitas non sepengendali		-		1,719,798,969			1,719,798,969		1,719,798,969
Akuisisi kepentingan Non pengendali								(42,665,183,291)	(42,665,183,291)
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	4,092,764,552	(56,299,236,728)	(52,206,472,176)	1,037,861,536	(51,168,610,640)
Saldo per 30 September 2017	<u>745,000,000,000</u>	<u>56,989,645,767</u>	<u>19,905,253,140</u>	<u>1,719,798,969</u>	<u>(29,606,461,545)</u>	<u>2,890,657,953,192</u>	<u>3,684,666,189,523</u>	<u>341,241,743,197</u>	<u>4,025,907,932,720</u>
Saldo per 1 Januari 2018	745,000,000,000	56,989,645,767	19,905,253,140	1,636,868,936	(29,634,811,160)	2,879,168,169,228	3,673,065,125,911	340,971,396,546	4,014,036,522,457
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non sepengendali				3,819,752,496			3,819,752,496	(128,453,752,497)	(124,634,000,001)
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-		2,055,767,524	(52,691,689,626)	(50,635,922,102)	(2,473,806,876)	(53,109,728,978)
Saldo per 30 September 2018	<u>745,000,000,000</u>	<u>56,989,645,767</u>	<u>19,905,253,140</u>	<u>5,456,621,432</u>	<u>(27,579,043,636)</u>	<u>2,826,476,479,602</u>	<u>3,626,248,956,305</u>	<u>210,043,837,173</u>	<u>3,836,292,793,478</u>

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017

	2018	2017
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	279,824,382,178	131,104,331,715
Pembayaran kas kepada:		
Karyawan dan pemasok	(167,693,476,715)	(135,598,452,365)
Kas digunakan untuk operasi	112,130,905,463	(4,494,120,650)
Pembayaran pajak penghasilan	(7,626,262,964)	(8,248,463,208)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	104,504,642,499	(12,742,583,858)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penambahan (penurunan) investasi	(124,595,000,000)	(40,660,391,000)
Penerimaan bunga	86,272,484	1,330,203,811
Penerimaan dividen		
Pencairan Investasi		39,963,000,000
Hasil penjualan aset tetap	578,173,523	592,789,527
Perolehan aset tetap	(2,822,828,688)	(6,977,306,392)
Perolehan properti investasi	(1,574,397,996)	(2,076,250,000)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	(128,327,780,677)	(7,827,954,054)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan Utang lain lain	2,297,262,296	(1,667,368,007)
Penambahan Piutang Lain lain	(531,151,266)	(60,848,920,000)
Penerimaan Utang Bank	4,500,000,000	65,000,000,000
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	6,266,111,030	2,483,711,993
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(17,557,027,148)	(18,086,825,919)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	41,160,903,690	54,787,653,230
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	171,177,791	7,933,883
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	23,775,054,333	36,708,761,194

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

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Indonesia Prima Property Tbk (Perusahaan) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 31 tanggal 23 April 1983 dari Sastra Kosasih, S.H., notaris di Surabaya. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-6044-HT.01.01-TH'83 tanggal 5 September 1983 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 6 Maret 1984, Tambahan No. 241. Anggaran dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan akta notaris No. 65 tanggal 15 Juni 2015 dari Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., M.H., notaris di Jakarta, mengenai pengubahan beberapa ketentuan anggaran dasar Perusahaan dalam rangka penyesuaian dan pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/PJOK.04/2014 dan No. 33/PJOK.04/2014. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0939358.AH.01.02 TAHUN 2015 tanggal 13 Juli 2015.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Gedung Capital Place Lt. 5, Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") terutama meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya. Pemegang saham mayoritas Perusahaan adalah First Pacific Capital Group Limited. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 1983. Jumlah karyawan Perusahaan dan entitas anak (Grup) 649 dan 692 karyawan masing-masing pada 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

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

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris Independen	Lutfi Dahlan
Wakil Presiden Komisaris	Sriyanto Muntasram
Komisaris	Ong Beng Kheong
Komisaris	Goh Richard Chee Heng
Komisaris	Soedibyo
Komisaris Independen	Ngakan Gede Sugiarta Garjitha
Komisaris Independen	Gatot Subroto

Dewan Direksi

Presiden Direktur	Husni Ali
Wakil Presiden Direktur	Syahrul Effendi
Direktur Independen	Hartono
Direktur	Chiu Man Sing
	Njudarsono Yusetijo
	Agus Gozali
	Billie Fuliangsahar
	Iwan Surya Santoso

Komite Audit

Ketua	Gatot Subroto
Anggota	Valeska Krisna
	Josephine Muljati Wibawa

b. Penawaran Umum Efek Grup

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

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

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.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

Pada tanggal 30 September 2018, seluruh saham Perusahaan sebanyak 1.745.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

c. Entitas anak

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

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Pemilikan		Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset	
			2018	2017		30 September 2018	31 Desember 2017
						Rp	Rp
1. PT Graha Mitrasantosa (GMS) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Tangerang	Perumahan	99,99% 0,01%	99,99% 0,01%	1994	254,517,677,522	257,368,096,131
1.1 PT Paramita Swadaya (PS) Pemilikan Tidak langsung**)	Tangerang	Perumahan	100%	100%	Pra - operasi/	1,273,092,235	1,295,444,439
2 PT Angkasa Interland (AIL) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Hotel dan Apartemen	99,59% 0,41%	99,59% 0,41%	1995	308,685,801,968	309,844,174,981
2.1 PT Graha Hexindo (GH) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Hotel dan Apartemen	100%	100%	1995	284,548,078,924	158,811,992,028
2.1.1 PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS) Pemilikan Langsung/Direct Tidak langsung**)	Surabaya	Hotel dan Apartemen	11,82% 66,36%	11,82% 66,36%	1996	106,394,698,511	116,901,835,103
PT Joselian Jaya(JI) Pemilikan Tidak langsung **)	Bekasi	Lain lain	100%	100%	Pra - operasi/	623,760,000	623,760,000
3 PT Langgeng Ayomlestari (LAL) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Pusat Perbelanjaan	99,998% 0,002%	99,998% 0,002%	1993	225,357,240,571	226,661,090,013
3.1 PT Karya Makmur Unggul (KMU) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi/	13,582,677,635	13,483,913,073
3.2 PT Almakana Sari (AS) Pemilikan Tidak langsung **)	Bandung	Pusat Perbelanjaan	100%	100%	1995	172,948,100,418	179,445,100,302
3.2.1 PT Mega Buana Sentosa (MBS) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi	20,401,633,519	27,903,542,582
4 Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) Pemilikan Langsung	Singapore	Investasi	100%	100%	Pra - operasi	2,369,567,327,583	2,375,712,425,854
4.1 Aurora Properties Pte. Ltd. (AP) Pemilikan Tidak langsung **)	Singapore	Investasi	100%	100%	Pra - operasi	2,422,313,718,039	2,375,103,250,562
4.1.1 Resort of Bali Pte. Ltd. (ROB) Pemilikan Tidak langsung **)	Singapore	Lain-lain	100%	100%	Pra - operasi	131,186,945,310	131,218,464,253
4.1.1.1 PT Antap Alam Lestari (AAL) Pemilikan Tidak langsung **)	Bali	Lain-lain	100,00%	100,00%	Pra - operasi	130,938,495,982	130,923,673,321
5 PT Ubud Alam Lestari (UAL) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	99,99% 0,01%	99,99% 0,01%	Pra - operasi	1,084,744,004,251	1,128,012,638,978
5.1 PT Daya Indria Permai (DIP) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	82,94%	71,52%	Pra - operasi	112,421,563,966	115,606,435,307
5.1.1 PT Ubud Resort Duta Development (URDD) Pemilikan Tidak langsung**)	Bali	Lain-lain	97,09%	97,09%	Pra - operasi	109,182,097,889	109,186,646,089
6 PT Mahadhika Girindra (MG) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	99,98% 0,02%	99,98% 0,02%	Pra - operasi	7,402,138	7,811,276
7 PT Jakarta Thamrin Persada (JTP) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain	99,00% 1,00%	99,00% 1,00%	Pra - operasi	2,615,765	3,169,603

*) Sebelum eliminasi/Before elimination.

***) Pemilikan tidak langsung/Indirect Ownership

Pada bulan Juni 2017, AIL dan LAL melakukan akuisisi atas 100% saham PT Joselian Jaya , pemegang saham non pengendali di AAL.

Pada bulan Agustus 2017, Perusahaan melakukan tambahan setoran modal ke PT Ubud Alam Lestari (UAL) sebesar Rp 38.100.000.000.

Pada bulan Juni 2017, UAL melakukan pembelian atas 3,52% saham PT Daya Indria Permai (DIP) dari pihak nonpengendali.

Pada bulan Desember 2017, Perusahaan melakukan tambahan setoran modal ke Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) sebesar US\$ 5.050.000.

Pada bulan September 2018, UAL melakukan pembelian 11.42% saham PT Daya Indria Permai (DIP) dari pihak nonpengendali.

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

a. Amandemen/penyesuaian dan interpretasi standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan, sejumlah amandemen dan interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2017.

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

- PSAK 1 (amandemen), Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 24 (penyesuaian), Imbalan Kerja
- PSAK 60 (penyesuaian), Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- ISAK 31, Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi
- ISAK 32, Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan

b. Standar dan amandemen standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Standar baru dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 2 (amandemen), Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan
- PSAK 13 (amandemen), Properti Investasi tentang Pengalihan Properti Investasi
- PSAK 15 (penyesuaian), Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 16 (amandemen), Aset Tetap – Agrikultur: Tanaman Produktif
- PSAK 46 (amandemen), Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi
- PSAK 53 (amandemen), Pembayaran Berbasis Saham tentang Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham
- PSAK 67 (penyesuaian), Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain
- PSAK 69, Agrikultur
- PSAK 111, Akuntansi Wa'd

Interpretasi standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2019, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- ISAK 33, Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka

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

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

- PSAK 73, Sewa

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari standar dan interpretasi tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Pernyataan Kepatuhan

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

b. Dasar Penyusunan

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

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

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

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

c. Dasar Konsolidasian

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

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

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

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

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

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

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

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian

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

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

d. Kombinasi Bisnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing

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

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

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

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

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

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

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

f. Transaksi Pihak-Pihak Berelasi

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

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

- ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
- iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

g. Aset Keuangan

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

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut:

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

Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

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

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan jika:

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

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

- penetapan tersebut mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan yang dapat timbul; atau
- kelompok aset keuangan, liabilitas keuangan atau keduanya, dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai dengan manajemen risiko atau strategi investasi yang didokumentasikan, dan informasi tentang Grup disediakan secara internal kepada manajemen kunci entitas (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 7: Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi), misalnya direksi dan CEO.

Aset keuangan FVTPL disajikan sebesar nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul diakui

dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi mencakup dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan.

Tersedia untuk dijual (AFS)

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

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

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

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

Pinjaman yang diberikan dan piutang

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

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

Metode suku bunga efektif

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

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

Penurunan nilai aset keuangan

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

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

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

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

Untuk kelompok aset keuangan tertentu, seperti piutang, aset yang dinilai tidak akan diturunkan secara

individual akan dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Grup atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan gagal bayar atas piutang.

Untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara jumlah tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan pada tingkat imbal hasil yang berlaku di pasar untuk aset keuangan yang serupa.

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

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

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

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

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

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

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

h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

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

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasi sesuai dengan

substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

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

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

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

Metode suku bunga efektif

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

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

i. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

j. Kas dan Setara Kas

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

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

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

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

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura

bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

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

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

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

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

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

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

i. Persediaan – Hotel

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

m. Persediaan Aset Real Estat

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

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

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum

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

Biaya perolehan bangunan (rumah tinggal) dan bangunan strata title meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

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

n. Biaya Dibayar Dimuka

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

o. Properti Investasi

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

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

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

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

p. Aset Tetap – Pemilikan Langsung

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

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

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

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

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

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

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

q. Goodwill

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

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

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

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

r. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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

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

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

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

s. Sewa

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

Sebagai Lessor

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

Sebagai Lessee

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

Dalam hal insentif diperoleh dalam sewa operasi, insentif tersebut diakui sebagai liabilitas. Keseluruhan manfaat dari insentif diakui sebagai pengurangan dari biaya sewa dengan dasar garis

lurus kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat yang dinikmati pengguna.

t. Aset Tak Berwujud - Hak Atas Tanah

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

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

u. Penyisihan Penggantian Peralatan dan Perlengkapan Hotel

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

v. Provisi

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

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

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

w. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan real estat

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

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

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

- jumlah pembayaran oleh pembeli sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
- proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk 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 Diterima Dimuka" dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

Pendapatan Hotel

Pendapatan sewa hotel dan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat jasa diberikan atau barang di berikan kepada pelanggan.

Pendapatan Dividen

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

Pendapatan Bunga

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

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya.

x. Imbalan Pasca Kerja

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

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

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

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

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

y. Pajak Penghasilan

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

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

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan

laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal goodwill.

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

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

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

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

z. Laba 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.

aa. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI 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

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

Sumber 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 periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

Rugi Penurunan Nilai Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Grup menilai penurunan nilai pinjaman yang diberikan dan piutang pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen membuat penilaian, apakah terdapat bukti objektif bahwa kerugian telah terjadi. Manajemen juga membuat penilaian atas metodologi dan asumsi untuk memperkirakan jumlah dan waktu arus kas masa depan yang direview secara berkala untuk mengurangi perbedaan antara estimasi kerugian dan kerugian aktualnya. Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang telah diungkapkan dalam Catatan 7 dan 8.

Nilai Wajar Properti Investasi

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

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

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

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

Nilai tercatat aset tersebut diungkapkan dalam Catatan 13.

Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

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

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

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

Manfaat Karyawan

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

Nilai tercatat dari liabilitas imbalan pasca kerja dan asumsi dari aktuaris diungkapkan dalam Catatan 22.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

Penilaian Instrumen Keuangan

Seperti dijelaskan dalam Catatan 40 Grup menggunakan teknik penilaian yang meliputi input yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi untuk mengestimasi nilai wajar dari beberapa jenis instrumen keuangan. Catatan 40 memberikan informasi yang rinci mengenai asumsi utama yang digunakan dalam menentukan nilai wajar instrumen keuangan.

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

5. KAS DAN SETARA KAS

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Kas	254,484,270	269,580,916
Bank - Pihak ketiga		
Rupiah		
Bank Central Asia	6,372,913,540	12,480,194,699
Bank Mandiri	3,699,144,826	10,022,532,825
Bank Ganesha	8,994,172,270	4,717,803,634
Bank Rakyat Indonesia	1,381,480,110	861,822,826
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	729,093,219	3,900,859,086
Dollar Amerika Serikat		
Bank Ganesha	110,074,503	5,519,940,624
Bank UOB	1,093,274,706	
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	635,898,500	1,571,563,380
Dollar Singapura		
Bank UOB	504,518,389	816,605,700
Jumlah	<u>23,520,570,063</u>	<u>39,891,322,774</u>
Deposito berjangka - Pihak ketiga		
Rupiah		
Bank Hana	-	1,000,000,000
Jumlah	<u>-</u>	<u>1,000,000,000</u>
Jumlah	<u>23,775,054,333</u>	<u>41,160,903,690</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun - Rupiah	-	7,25%

6. ASET KEUANGAN LAINNYA

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Tersedia untuk dijual FVTPL - reksadana	67,813,829,055	61,472,488,901
	<u>10,177,543</u>	<u>99,279,075</u>
Jumlah	<u>67,915,604,468</u>	<u>61,571,767,976</u>

Tersedia untuk dijual

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
a. Investasi Melalui Manajer Investasi		
Biaya perolehan	59,716,000,000	54,192,000,000
Keuntungan perubahan nilai efek yang belum direalisasi	<u>5,464,423,055</u>	<u>2,932,306,901</u>
Nilai Wajar	<u>65,180,423,055</u>	<u>57,124,306,901</u>
b. Efek ekuitas		
Biaya perolehan	1214,633,000	1214,633,000
Keuntungan perubahan nilai efek yang belum direalisasi	<u>1418,773,000</u>	<u>3,133,549,000</u>
Nilai Wajar	<u>2,633,406,000</u>	<u>4,348,182,000</u>
Jumlah Nilai Wajar	<u><u>67,813,829,055</u></u>	<u><u>61,472,488,901</u></u>

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

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

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

Penempatan aset keuangan lancar lainnya dilakukan pada pihak ketiga.

7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
a. Berdasarkan pelanggan:		
Pelanggan dalam negeri	5,381,643,768	5,005,738,824
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(513,631,163)</u>	<u>(70,214,068)</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u><u>4,868,012,605</u></u>	<u><u>4,935,524,756</u></u>
b. Umur piutang yang belum diturunkan nilainya		
Belum jatuh tempo	784,742,745	909,375,690
Sudah jatuh tempo:		
Kurang dari 30 hari	2,399,298,187	3,563,146,261
31- 60 hari	641,222,182	362,359,442
61- 90 hari	443,331,469	53,102,491
91- 120 hari	433,846,203	47,540,872
Lebih dari 120 hari	<u>165,571,819</u>	<u>-</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u><u>4,868,012,605</u></u>	<u><u>4,935,524,756</u></u>
	2018 Rp	2017 Rp
Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai:		
Saldo awal	70,214,068	3,077,844,095
Kerugian penurunan nilai piutang	-	21,649,638
Jumlah yang dihapus selama tahun berjalan atas piutang tak tertagih	<u>443,417,095</u>	<u>(2,986,613,670)</u> <u>(42,665,995)</u>
Saldo akhir	<u><u>513,631,163</u></u>	<u><u>70,214,068</u></u>

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

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

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

8. PIUTANG LAIN-LAIN

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Pihak berelasi		
Aurora Development Pte. Ltd. (AD)	912,161,900,000	82,778,280,000
Jumlah	<u>912,161,900,000</u>	<u>82,778,280,000</u>
Pihak ketiga		
PT Bintang Puspita Dwikarya	-	1,974,040,000
Tropic Strata Title		1,020,235,698
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	2,077,094,342	2,239,168,937
	<u>2,077,094,342</u>	<u>5,233,444,635</u>
Dikurangi		
Cadangan penurunan nilai	(410,411,806)	(410,411,806)
Jumlah	<u>1,666,682,536</u>	<u>4,823,032,829</u>

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

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.

9. PERSEDIAAN – ASET REAL ESTAT

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
<u>Aset real estat - Lancar</u>		
Tanah dan bangunan siap dijual		
Puri Casablanca (Apartemen)	7,443,981,497	7,632,468,165
Bukit Tiara (Perumahan)	3,943,538,841	5,651,692,004
Tropik (Apartemen)	301,723,286	301,723,286
Jumlah	<u>11,689,243,624</u>	<u>13,585,883,455</u>
<u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>		
Tanah yang belum dikembangkan		
Bali	1,734,320,528,623	1,734,320,528,623
Bukit Tiara (Perumahan)	231,935,464,300	231,809,594,929
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083,265	13,474,083,265
Puri Casablanca	9,524,011,354	9,524,011,354
Jumlah	<u>1,989,254,087,542</u>	<u>1,989,128,218,171</u>
Jumlah Aset Real Estat	<u>2,000,943,331,166</u>	<u>2,002,714,101,626</u>

Tanah Bali yang belum dikembangkan terdiri dari:

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

Tanah perumahan Bukit Tiara yang belum dikembangkan merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Cikupa, Tangerang masing-masing seluas 1.692.762 m² dan 1.695.489 m² pada

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

Tanah Lebak Bulus - Karang Tengah yang belum dikembangkan merupakan tanah milik KMU, entitas anak, seluas 13.732 m², terletak di Kampung Lebak Bulus dan Kampung Karang Tengah, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Tanah Puri Casablanca yang belum dikembangkan merupakan tanah milik AIL, entitas anak, seluas 5.668 m² yang terletak di proyek apartemen Puri Casablanca, Jakarta.

Hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu antara 20 sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2030 sampai 2040. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan dan pengurusan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

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

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, aset real estat Puri Casablanca (Apartemen), kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk dengan nilai pertanggungan Rp 985.500.000.000.

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

10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Pajak penghasilan:		
Pasal 23	516,339,151	15,385,115
PPN	299,072,455	-
Pasal 25	7,667,565	-
Jumlah	<u>823,079,171</u>	<u>15,385,115</u>

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Investasi:		
Entitas asosiasi	150,757,085,624	144,675,195,352
Ventura bersama	<u>1,619,155,516,439</u>	<u>1,633,603,420,837</u>
Jumlah	<u><u>1,769,912,602,063</u></u>	<u><u>1,778,278,616,189</u></u>

A. Investasi pada entitas asosiasi

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

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Biaya perolehan	66,386,778,800	66,386,778,800
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	96,784,167,650	85,292,777,378
Akumulasi dividen yang diterima	(32,319,113,966)	(26,909,613,966)
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	19,905,253,140	19,905,253,140
Jumlah	<u>150,757,085,624</u>	<u>144,675,195,352</u>

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

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Saldo awal	85,292,777,378	73,643,656,761
Bagian laba bersih entitas asosiasi	11,491,390,272	12,251,839,863
Bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi	-	(602,719,246)
Jumlah	<u>96,784,167,650</u>	<u>85,292,777,378</u>

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Jumlah aset	<u>790,416,438,825</u>	<u>639,389,428,060</u>
Jumlah liabilitas	272,435,831,576	158,601,705,220
Ekuitas	<u>517,980,607,254</u>	<u>480,787,722,840</u>
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>790,416,438,830</u>	<u>639,389,428,060</u>
Pendapatan	343,423,053,000	384,950,514,983
Beban	<u>(300,303,389,690)</u>	<u>(338,977,382,287)</u>
Laba tahun berjalan	43,119,663,310	45,973,132,696
Penghasilan komprehensif lain	-	(2,261,610,681)
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	<u>43,119,663,310</u>	<u>43,711,522,015</u>

B. Ventura Bersama

Nama entitas ventura bersama/	Aktivitas utama/	Tempat kedudukan/	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup(%)
			30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017
Aurora Development Pte. Ltd. (AD)	Investasi	Singapura	50%

Berdasarkan perjanjian *Share Subscription Agreement* tanggal 22 Juli 2016, Perusahaan bersama dengan Reco memiliki pengendalian bersama atas AD (Catatan 37).

AD bergerak dalam usaha perusahaan investasi.

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	Rp	Rp
Biaya perolehan	1,624,786,511,815	1,624,786,511,815
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya	3,593,292,607	10,135,632,683
Efek translasi	<u>(9,224,287,983)</u>	<u>(1,318,723,661)</u>
Nilai tercatat bagian Grup	<u><u>1,619,155,516,439</u></u>	<u><u>1,633,603,420,837</u></u>

Ventura bersama di atas dicatat dengan menggunakan metode ekuitas pada laporan keuangan konsolidasian.

Ringkasan informasi keuangan dari ventura bersama adalah sebagai berikut:

	<u>30 September</u>	<u>31 Desember</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Rp	Rp
Aset		
Kas dan setara kas	30,141,124,569	94,661,267,137
Properti investasi	3,398,989,392,788	3,329,329,743,824
Lain-lain	<u>23,332,513,797</u>	<u>13,219,271,111</u>
Jumlah Aset	<u><u>3,452,463,031,154</u></u>	<u><u>3,437,210,282,072</u></u>
Liabilitas		
Utang kepada pemegang saham	208,558,130,000	165,556,560,000
Lain-lain	<u>4,589,802,534</u>	<u>3,440,285,369</u>
Jumlah Liabilitas	213,147,932,534	168,996,845,369
Ekuitas yang dapat diatribusikan ke pemilik ventura bersama	3,238,311,032,878	3,267,206,841,674
Kepentingan nonpengendali	<u>1,004,065,742</u>	<u>1,006,595,029</u>
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u><u>3,452,463,031,154</u></u>	<u><u>3,437,210,282,072</u></u>
Laba (Rugi) tahun berjalan	(13,084,680,153)	19,366,687,113

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

12. PROPERTI INVESTASI

Properti investasi terdiri dari :

	1 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2018
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	3,736,128,000	-	-	-	3,736,128,000
Bangunan dan prasarana	79,404,362,107	1574,397,996	-	-	80,978,760,103
Aset dalam penyelesaian	1,286,469,996	-	-	1,286,469,996	-
Jumlah	84,426,960,103	1,574,397,996	-	1,286,469,996	84,714,888,103
Akumulasi kenaikan nilai wajar	48,771,109,893	-	-	-	48,771,109,893
Jumlah Tercatat	133,198,069,996				133,485,997,996

	1 Januari 2017	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2017
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	3,736,128,000	-	-	-	3,736,128,000
Bangunan dan prasarana	79,343,816,674	60,545,433	-	-	79,404,362,107
Bangunan dan prasarana	-	1,286,469,996	-	-	1,286,469,996
Jumlah	83,079,944,674	1,347,015,429	-	-	84,426,960,103
Akumulasi kenaikan nilai wajar	56,591,055,326	-	7,819,945,433	-	48,771,109,893
Jumlah Tercatat	139,671,000,000				133,198,069,996

Properti investasi berupa aset yang disewakan merupakan gedung pusat perbelanjaan (Mal) yang terletak di bawah Terminal Blok M milik LAL (Catatan 37a) dan Plaza Parahyangan milik PT Almakana Sari, entitas anak.

Pendapatan sewa dari properti investasi pada tahun 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 29.189.667.292 dan Rp 35.482.908.388.

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

13. ASET TETAP

	1 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2018
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	42,874,949,508	-	-	-	42,874,949,508
Bangunan dan prasarana	224,260,783,084	-	-	44,825,000	224,305,608,084
Peralatan kantor	13,698,693,171	1,796,918,922	55,769,400	-	15,439,842,693
Peralatan dan perlengkapan operasional	70,280,004,774	353,779,766	128,036,210	-	70,505,748,330
Kendaraan	20,816,830,060	672,130,000	983,500,000	-	20,505,460,060
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	44,825,000	-	-	(44,825,000)	-
Jumlah	371,976,085,597	2,822,828,688	1,167,305,610	-	373,631,608,675
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	184,628,891,820	4,160,057,675	-	730,033,000	189,518,982,495
Peralatan kantor	12,416,810,687	1,551,270,388	55,769,400	-	13,923,311,675
Peralatan dan perlengkapan operasional	65,469,132,789	1,397,394,214	125,625,273	-	66,740,901,730
Kendaraan	5,107,754,036	1,388,358,367	719,802,110	-	5,776,310,293
Jumlah	277,622,589,332	8,497,080,644	901,196,783	730,033,000	285,948,506,193
Jumlah Tercatat	94,353,496,265				87,683,102,482

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

	1 Januari 2017	Penambahan *)	Pengurangan **)	Reklasifikasi	31 Desember 2017
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	42,874,949,508	-	-	-	42,874,949,508
Bangunan dan prasarana	217,883,510,423	6,630,876,736	253,604,075	-	224,260,783,084
Peralatan kantor	12,688,508,010	1,241,354,942	231,169,781	-	13,698,693,171
Peralatan dan perlengkapan operasional	70,712,716,457	297,086,748	729,800,431	-	70,280,004,774
Kendaraan	22,818,996,069	603,800,000	2,605,966,009	-	20,816,830,060
Aset dalam penyelesaian Bangunan dan prasarana	-	44,825,000	-	-	44,825,000
Jumlah	366,978,682,467	8,817,943,426	3,820,540,296	-	371,976,085,597
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	178,995,768,461	5,633,123,359	-	-	184,628,891,820
Peralatan kantor	11,201,304,240	1,373,596,228	158,089,781	-	12,416,810,687
Peralatan dan perlengkapan operasional	64,110,277,380	2,087,180,702	728,325,293	-	65,469,132,789
Kendaraan	15,397,688,694	2,040,121,726	2,330,056,384	-	15,107,754,036
Jumlah	269,705,038,775	11,134,022,015	3,216,471,458	-	277,622,589,332
Jumlah Tercatat	97,273,643,692				94,353,496,265

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2018	2017
	Rp	Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung	6,093,211,046	2,171,530,374
Beban umum dan administrasi	2,403,869,598	525,677,327
Jumlah	8,497,080,644	2,697,207,701

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp 191.756.375.587 dan Rp 191.117.800.874 masing-masing pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

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 sampai 30 tahun dan akan jatuh tempo antara tahun 2030 sampai 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.

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

Aset tetap milik entitas anak PT Graha Hexindo dijaminkan ke Bank Ganesha dan Bank Capital untuk keperluan modal kerja perusahaan (Catatan 15).

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

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

	30 September	31 Desember
	2018	2017
Jumlah aset tercatat	Rp 125,786,913,077	Rp 130,838,083,864
Nilai pertanggungannya		
aset tetap dan properti investasi		
Rupiah	Rp 934,728,728,240	Rp 937,028,426,132
Dollar Amerika Serikat	US\$ 1,000,000	US\$ 1,000,000

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungannya tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

14. ASET LAIN-LAIN

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Uang muka lainnya	2,811,726,242	8,931,716,098
Goodwill	6,227,333,770	5,651,277,240
Uang jaminan	4,350,486,224	4,109,269,024
Beban tangguhan - hak atas tanah (Catatan 13)	697,538,581	737,026,900
Uang muka pembelian tanah	501,795,000	463,300,000
Aset lainnya	25,226,008	127,152,001
Jumlah	<u>14,614,105,825</u>	<u>20,019,741,263</u>

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

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

15. UTANG BANK JANGKA PENDEK

	30 September 2018	31 Desember 2017
Bank Ganesha	29,500,000,000	30,000,000,000
Bank Capital	40,000,000,000	35,000,000,000
Jumlah	<u>69,500,000,000</u>	<u>65,000,000,000</u>

Bank Ganesha

Pada tanggal 22 Mei 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit modal kerja dari Bank Ganesha dengan jumlah maksimum sebesar Rp 30.000.000.000 dengan tingkat suku bunga mengambang sebesar 13% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit telah diperpanjang sampai dengan 22 Mei 2019. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah milik GH (Catatan 13).

Bank Capital

Pada tanggal 12 Juni 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit modal kerja dari Bank Capital dengan jumlah maksimum sebesar Rp 40.000.000.000 dengan tingkat suku bunga mengambang sebesar 13,5% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan 14 Agustus 2018. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah milik GH secara paripasu dengan fasilitas pinjaman di Bank Ganesha (Catatan 13).

16. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Berdasarkan mata uang		
Rupiah	6,853,979,260	6,737,315,329
Dollar Amerika Serikat	863,881,514	783,968,568
Jumlah	<u>7,717,860,774</u>	<u>7,521,283,897</u>

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

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga berjangka waktu kredit berkisar antara 7 sampai 90 hari kecuali atas proyek konstruksi Hotel Ibis, Surabaya milik MG, entitas anak.

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

17. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
Pihak berelasi PT Panen Lestari Basuki	<u>416,063,836</u>	<u>416,063,836</u>
Pihak ketiga Uang jaminan tamu Lain-lain	<u>977,941,327</u> <u>3,579,026,142</u>	<u>1,536,542,797</u> <u>4,481,386,709</u>
Jumlah	<u>4,556,967,469</u>	<u>6,017,929,506</u>

18. UTANG PAJAK

	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
Pajak penghasilan: Pasal 4(2) Pasal 21 Pasal 23 Pasal 25	590,917,845 1,522,463,331 38,552,702 -	693,040,937 1,870,220,212 174,046,712 2,555,855
Pajak pembangunan 1 Pajak pertambahan nilai	<u>548,808,453</u> <u>679,396,220</u>	<u>808,851,496</u> <u>1,588,221,299</u>
Jumlah	<u>3,380,138,551</u>	<u>5,136,936,511</u>

19. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel Listrik, air dan telepon Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	12,443,262,677 667,018,479 6,956,306,613	12,020,820,994 1,107,320,303 7,182,879,142
Jumlah	<u>20,066,587,769</u>	<u>20,311,020,439</u>

20. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA DAN UANG MUKA PENJUALAN

	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
Pendapatan diterima di muka Uang muka penjualan	8,732,563,096 <u>5,835,415,424</u>	9,742,007,888 <u>8,362,391,942</u>
Jumlah	14,567,978,520	18,104,399,830
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	<u>12,926,663,769</u>	<u>16,213,345,961</u>
Bagian jangka panjang - Bersih	<u>1,641,314,751</u>	<u>1,891,053,869</u>

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

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

21. UANG JAMINAN PELANGGAN

Akun ini merupakan uang jaminan yang diterima dari pelanggan dengan rincian sebagai berikut:

	2018	2017
	Rp	Rp
Sewa	2,980,554,566	1,831,577,290
Jasa pemeliharaan	741,563,967	676,334,237
Telepon	230,027,371	668,077,802
Lainnya	150,079,697,760	806,242,659
Jumlah	154,031,843,664	3,982,231,988
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	150,000,000,000	-
Bagian jangka panjang bersih	4,031,843,664	3,982,231,988

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

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

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

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

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

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

	2018	2017
	Rp	Rp
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	4,191,464,478	4,645,371,017
Beban bunga neto	5,087,482,344	5,444,322,433
Jumlah	9,278,946,822	10,089,693,450

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

	30 September 2018 Rp
Kewajiban imbalan pasti - awal	101,750,387,000
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam rugi laba	9,478,946,822
Pembayaran manfaat	(2,802,513,714)
Kewajiban imbalan pasti - akhir	108,426,820,108

Perhitungan imbalan pasca kerja tahun 2017 dihitung oleh aktuaris independen PT RAS Actuarial Consulting. Penilaian aktuarial dilakukan dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

	2017
Tingkat diskonto per tahun	7.0%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	9.0%
Tingkat pengunduran diri	1% - 5%
Tingkat pensiun dini	NA
Tingkat pensiun normal	56 tahun/years

Sedangkan imbalan pasca kerja untuk tahun 2018 didasarkan pada estimasi yang dibuat oleh aktuaris independen PT RAS Acturial Consulting.

23. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan yaitu PT Datindo Entrycom, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut:

30 September 2018 dan 31 Desember 2017					
Nama Pemegang Saham	Jenis	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Nilai nominal Rp	Jumlah Modal Disetor Rp
First Pacific Capital Group Limited	Seri A	26,915,172	155	1,000	26,915,172,000
	Seri B	1,250,000,000	7163	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
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A	461,105,328	26.42	1,000	461,105,328,000
Jumlah		<u>1,745,000,000</u>	<u>100.00</u>		<u>745,000,000,000</u>

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

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Agio saham	36,750,000,000	36,750,000,000
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non-pengendali	15,961,645,767	15,961,645,767
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	<u>4,278,000,000</u>	<u>4,278,000,000</u>
Jumlah	<u>56,989,645,767</u>	<u>56,989,645,767</u>

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

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali merupakan transaksi penjualan saham NGI dari PLB ke Perusahaan pada tahun 2011. Selisih harga jual dan jumlah tercatat investasi NGI sebesar Rp 4.278.000.000 dicatat sebagai tambahan modal disetor pada tahun 2016 akibat Perusahaan kehilangan pengendalian atas PLB (Catatan 37).

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

25. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Kepentingan non-pengendali atas aset bersih entitas anak		
PT Daya Indria Permai (DIP)	19.1602.573,774	32.1222.688,320
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	18.441.263,399	19.748.708,226
Jumlah	<u>210.043.837,173</u>	<u>340.971.396,546</u>

	30 September 2018	30 September 2017
	Rp	Rp
Kepentingan non-pengendali atas Laba (rugi) bersih entitas anak		
PT Antap Alam Lestari	2.614.889,654	2.309.389,173
PT Daya Indria Permai	677.993,845	552.208,711
PT Griyamas Muktisejahtera	(1.307.444,827)	(1.068.855,315)
Jumlah	<u>1.985.438,672</u>	<u>1.792.742,569</u>

26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	2018	2017
	Rp	Rp
Jasa		
Sewa	41.928.174,891	50.984.056,718
Pemeliharaan	5.742.069,100	9.906.938,930
Lain-lain	8.558.168,198	9.946.220,146
Hotel		
Kamar	27.677.754,269	29.275.384,649
Makanan dan minuman	16.468.618,306	14.557.680,298
Lain-lain	671.826,427	785.774,059
Penjualan		
Apartemen	1.769.288,182	1.728.765,360
Tanah dan Bangunan	8.480.698,178	5.101.327,056
Jumlah	<u>111.296.597,551</u>	<u>122.286.147,216</u>

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha di tahun 2018 dan 2017.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	2018	2017
	Rp	Rp
Beban langsung jasa		
Pemeliharaan dan energi	13,681,977,073	16,523,382,046
Gaji dan kesejahteraan karyawan	11,010,728,313	11,235,563,760
Kebersihan dan keamanan	3,835,829,877	4,598,676,217
Penyusutan	3,540,784,769	3,690,904,950
Pajak dan perizinan	1,247,819,649	1,278,530,211
Makanan dan minuman	608,728,012	533,404,697
Lain-lain	2,273,524,977	3,787,295,907
Beban langsung hotel		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	10,263,930,161	10,310,856,901
Pemeliharaan dan energi	7,260,296,783	6,991,745,063
Makanan dan minuman	5,117,979,949	4,831,122,344
Penyusutan	2,552,426,277	2,689,975,847
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel	752,174,473	688,295,074
Lain-lain	4,660,011,778	5,092,319,755
Beban pokok penjualan		
Tanah dan bangunan	3,025,179,600	1,916,551,800
Apartemen	188,486,668	188,486,668
Jumlah	<u>70,019,878,359</u>	<u>74,357,111,240</u>

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2018	2017
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	78,025,950,165	78,394,301,888
Jasa profesional	682,503,997	2,888,538,120
Pajak dan perizinan	3,792,441,486	3,070,145,819
Kebersihan dan keamanan	3,946,983,885	3,647,668,642
Transportasi	1,456,687,640	2,187,772,347
Penyusutan	2,403,786,784	1,880,380,885
Perlengkapan kantor	568,942,003	630,189,634
Representasi	166,165,200	269,835,742
Royalti	189,895,429	620,569,108
Perbaikan dan pemeliharaan	497,808,836	540,453,961
Asuransi	921,851,349	942,885,327
Telepon, teleks dan faksimili	553,457,768	567,284,434
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	7,795,447,893	5,897,506,299
Jumlah	<u>101,001,922,435</u>	<u>101,537,542,206</u>

29. BEBAN PENJUALAN

	2018	2017
	Rp	Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	1,984,012,187	2,117,652,832
Komisi	885,609,071	633,083,792
Iklan dan promosi	72,027,798	369,630,841
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	740,244,618	910,538,352
Jumlah	<u>3,681,893,674</u>	<u>4,030,905,817</u>

30. BEBAN KEUANGAN

Merupakan beban bunga atas utang pembelian aset tetap milik entitas anak dan beban atas pinjaman modal kerja dari Bank Ganesha dan Bank Capital.

31. PAJAK FINAL

Merupakan pajak final dari penjualan apartemen, tanah dan bangunan, pendapatan sewa tanah dan bangunan entitas anak dengan rincian sebagai berikut:

	2018	2017
	Rp	Rp
AIL	2,747,809,985	3,092,370,500
LAL	674,938,656	891,377,786
AS	1,477,261,004	1,498,778,818
PLB	-	750,704,308
GMS	245,474,242	209,434,504
Jumlah	<u>5,145,483,887</u>	<u>6,442,665,916</u>

32. PAJAK PENGHASILAN

Manfaat (Beban) pajak Grup terdiri dari:

	2018	2017
	Rp	Rp
Pajak tangguhan - Entitas anak	<u>1,033,143,912</u>	<u>1,099,870,337</u>
Jumlah	<u><u>1,033,143,912</u></u>	<u><u>1,099,870,337</u></u>

Pajak Kini

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

	2018	2017
	Rp	Rp
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	(55,710,272,211)	(56,850,201,660)
Laba (rugi) sebelum pajak anak perusahaan	<u>(37,927,250,017)</u>	<u>(19,100,036,324)</u>
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	<u>(17,783,022,194)</u>	<u>(37,750,165,336)</u>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:		
Perjamuan dan sumbangan	146,767,438	209,695,100
Penghasilan bunga	(55,056,838)	(1,175,740,709)
Penyusutan	67,907,533	140,341,769
Imbalan pasca kerja	3,134,582,244	3,092,160,000
Pendapatan dividen	(5,409,500,000)	(4,526,236,840)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	<u>(4,949,050,196)</u>	<u>(6,052,094,310)</u>
Jumlah	<u>(7,064,349,819)</u>	<u>(8,311,874,990)</u>
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(24,847,372,012)	(36,541,080,225)
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah disesuaikan dengan SKP	<u>(88,543,542,879)</u>	<u>(35,222,189,628)</u>
Rugi fiskal Perusahaan	<u>(113,390,914,891)</u>	<u>(71,763,269,853)</u>

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)

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

Hutang pajak penghasilan non final

	30 September 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
MBS	-	1,361,070
LAL	-	1,194,785
Jumlah	-	2,555,855

Pajak Tangguhan

	31 Desember 2017	Dikreditkan ke laba rugi	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain	30 September 2018
	Rp	Rp	Rp	Rp
Entitas Anak				
GH				
Liabilitas imbalan pasca kerja	4,185,518,501	444,948,938	-	4,630,467,439
Aset tetap	10,451,678	79,827,890	-	90,279,568
GMMS				
Liabilitas imbalan pasca kerja	3,727,384,001	249,726,704	-	3,977,110,705
Aset tetap	170,761,203	21,749,920	-	192,511,123
MBS				
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,559,121,750	227,134,501	-	2,786,256,251
Aset tetap	10,937,500	6,689,959	-	17,627,459
Rugi Fiskal	1,016,625,750	-	-	1,016,625,750
URDD				
Liabilitas imbalan pasca kerja	33,853,500	3,066,001	-	36,919,501
Jumlah aset pajak tangguhan - bersih	<u>11,714,653,883</u>	<u>1,033,143,913</u>	<u>0</u>	<u>12,747,797,796</u>

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

	2018	2017
	Rp	Rp
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	(55,710,272,211)	(56,850,201,660)
Laba (rugi) sebelum pajak anak perusahaan	(37,927,250,017)	(28,620,996,422)
Rugi sebelum pajak Perusahaan	<u>(17,783,022,194)</u>	<u>(28,229,205,238)</u>
Manfaat pajak sesuai tarif pajak yang berlaku	(4,445,755,549)	(7,057,301,310)
Dampak pajak atas perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal	(1,766,087,455)	(2,077,968,771)
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	6,211,843,004	9,135,270,080
Manfaat (beban) pajak Perusahaan	-	-
Beban pajak anak perusahaan	1,033,143,912	1,099,870,337
Jumlah Beban Pajak	<u>1,033,143,912</u>	<u>1,099,870,337</u>

33. LABA PER SAHAM DASAR

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

	2018	2017
	Rp	Rp
Laba (rugi) untuk perhitungan laba (rugi) per saham dasar	<u>(52,691,689,626)</u>	<u>(56,299,236,731)</u>
	Lembar	Lembar
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba per saham dasar	<u>1,745,000,000</u>	<u>1,745,000,000</u>

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi dilusi saham.

34. AKUISISI ENTITAS ANAK

PT Joselian Jaya (JJ)

Pada bulan Juni 2017, Grup melalui entitas anaknya, AIL dan UAL, mengakuisisi 100% atau setara dengan 300 saham JJ dari Ibu Suliani Jayawati Kukus dan Bapak Albert Joselien dengan biaya perolehan sebesar Rp 2.634.000.000 yang memberikan Grup pengendalian atas DIP. Perusahaan mengakui aset dan liabilitas DIP dengan menggunakan nilai wajar aset bersih pada tanggal 30 Juni 2017.

PT Daya Indria Permai (DIP)

Pada tanggal 5 Juni 2017 UAL membeli saham DIP dari PT Bina Makmur sebanyak 3.800 saham senilai Rp 38.026.691.000 sehingga total kepemilikan Grup menjadi 77.240 lembar saham.

Pada tanggal 28 September 2018 UAL membeli saham DIP dari PT Bina Makmur sebanyak 12.340 saham senilai Rp 124.634.000.000 sehingga total kepemilikan Grup menjadi 89.580 lembar saham.

35. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Sifat Pihak Berelasi

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

Transaksi-transaksi Pihak Berelasi

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

- a. Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direktur dan karyawan kunci Grup sebesar Rp 33.738.966.455 dan Rp 32.890.132.088 pada 30 September 2018 dan 2017.
- b. IPP, GMMS, GMS dan LAL menyewa ruangan kepada PLB sampai dengan April 2017.
- c. Grup mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak-pihak berelasi. Pada tanggal pelaporan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 8).

36. INFORMASI SEGMENT

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

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)

5. Penjualan perumahan

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

INFORMASI SEGMENT

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

INFORMASI SEGMENT

	30 SEPTEMBER 2017							
	Penyewaan ruang perkantoran	Penyewaan ruang pertokoan	Penyewaan dan penjualan apartemen	Hotel	Penjualan perumahan	Jumlah	Eliminasi	Konsolidasian
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
LAPORAN LABA RUGI								
KOMPREHENSIF								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN US/	7,507,043	33,292,850	32,237,856	44,618,839	5,383,295	123,039,883	(753,736)	122,286,147
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN								
BEBAN LANGSUNG	2,010,993	19,655,862	20,169,389	30,604,315	1,916,552	74,357,111		74,357,111
LABA KOTOR	5,496,050	13,636,987	12,068,467	14,014,524	3,466,743	48,682,772	-	47,929,036
Beban umum dan administrasi								(101,537,542)
Beban penjualan								(4,030,906)
Beban Pajak Final								(6,442,666)
Labas entitas perusahaan asosiasi								6,052,094
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih								590,704
Penghasilan bunga								1,753,663
Beban bunga dan keuangan								(2,144,323)
Lain-lain bersih								979,738
Labas sebelum pajak								(56,850,202)
LAPORAN POSISI KEUANGAN								
Aset segmen	4,173,361,484	221,867,467	132,891,562	161,125,460	271,523,512	4,960,769,485	(715,868,700)	4,244,900,785
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	371,062,778	34,734,916	11,083,617	423,906,805	80,824,246	921,612,362	(715,868,700)	205,743,662
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						13,249,191		13,249,191
Jumlah liabilitas konsolidasian								218,992,853

Penjualan dan Pendapatan Berdasarkan Pasar

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

	2018 Rp	2017 Rp
Jakarta	62,582,969,426	78,561,531,348
Surabaya	24,823,149,090	22,943,169,130
Bandung	15,165,930,321	15,436,269,146
Tangerang	8,724,548,714	5,345,177,592
Jumlah	<u>111,296,597,551</u>	<u>122,286,147,216</u>

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

	Nilai tercatat		Penambahan	
	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
	Bali	1,734,320,528,623	1,734,323,038,009	-
Tangerang	230,945,283,318	231,911,464,018	7,950,000	2,683,867,751
Bandung	122,459,017,518	121,878,150,908	711,972,909	1,825,300,000
Jakarta	84,214,074,995	89,105,178,397	3,669,103,775	5,641,141,249
Surabaya	38,484,283,567	39,461,953,100	8,200,000	14,650,000
Jumlah	<u>2,210,423,188,021</u>	<u>2,216,679,784,432</u>	<u>4,397,226,684</u>	<u>12,602,209,000</u>

37. IKATAN

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

Bangunan ini merupakan gedung pusat perbelanjaan (mal) dua lantai, dengan luas ±61.750 m², terletak di bawah terminal bis Blok M, Jakarta.

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

Pada tanggal 31 Juli 2015, GMMS menandatangani perjanjian pengelolaan hotel dengan PT AAPC Indonesia ("Operator") untuk pengoperasian dan pengelolaan hotel dengan kompensasi sebagai berikut: Accor Asia Pacific Australia Pty. Ltd. (AAPC Australia Pty. Ltd.)

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

- c. Pada tahun 2011, GMS dan PS mengadakan perjanjian sewa lahan dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) dimana PGN menyewa lahan milik GMS dan PS dengan jangka waktu selama 10 tahun terhitung sejak 15 Desember 2011 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak. Atas sewa ini, PGN diharuskan untuk membayar uang sewa sebesar Rp 2.165.256.852 dan Rp 508.235.420 yang telah diterima lunas oleh GMS dan PS dan dicatat sebagai Pendapatan diterima dimuka.

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

Pada tahun 2016 dan 2015, atas lahan yang disewakan ini, GMS dan PS telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp 375.957.588 yang dicatat sebagai bagian dari pendapatan pada laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

- d. Pada 22 Juli 2016, Reco, AP dan AD menandatangani *Joint Venture Agreement* dalam rangka untuk mengembangkan tanah milik PLB, menjadi kawasan hunian, ritel dan/atau perkantoran. Berdasarkan perjanjian ini, Reco dan AD sepakat untuk:
- Pengembangan akan dilakukan oleh PLB yang akan menjadi entitas anak AD yang dimiliki sebesar 99,97%.
 - Memiliki pengendalian yang setara dan kekuasaan untuk mengambil keputusan terkait dengan pengembangan PLB.
 - Bersama-sama mengendalikan dan menunjuk dewan direksi (dan termasuk dewan komisaris, bila diperlukan) atas AD dan PLB, memutuskan komposisi manajemen, menentukan kebijakan keuangan maupun operasional untuk AD dan PLB dan akan mengambil langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang sama.
 - Kecuali terkait dengan operasi lama dari PLB dan syarat-syarat yang telah disebutkan di *Share Subscription Agreement*, Reco dan AP akan mendapat bagian secara proporsional atas penghasilan, keuntungan, dan hasil keuangan.
 - Kerja sama ini akan dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang disebutkan di perjanjian ini dan setiap pihak akan memberikan upaya terbaik untuk kepentingan AD dan PLB.

38. KONTINJENSI

- a. Perkara AIL Melawan SW

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

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

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)**

Pebruari 2008 yang diterima oleh AIL pada tanggal 31 Maret 2009 dan putusan peninjauan kembali No. 46 PK/Pdt/2010, tanggal 27 Oktober 2010, permohonan kasasi dan peninjauan kembali pihak SW ditolak.

b. Perkara Perdata Melawan BNP – LIPPO

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

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 putusanNo. 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.

39. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing selain daripada mata uang fungsional setiap entitas sebagai berikut:

	30 September 2018		31 Desember 2017	
	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen
Aset				
Kas dan setara kas	US\$ 123,200	1,839,247,709	523,436	7,091,504,004
	SGD 46,206	504,518,389	80,585	816,605,700
Aset keuangan lainnya	US\$ 4,366,027	65,180,423,055	4,216,438	57,124,306,901
Piutang lain-lain kepada pihak berelasi	US\$ 6,110,000	91,216,190,000	6,110,000	82,778,280,000
Jumlah aset		158,740,379,153		147,810,696,605
Liabilitas				
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$ 57,866	863,881,514	57,866	783,968,568
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 0	0	20,121	272,599,308
Jumlah liabilitas		863,881,514		1,056,567,876
Aset Bersih		157,876,497,639		146,754,128,729

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 14.929 dan Rp 13.548 per 1 US\$ masing-masing pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 dan Rp 10.919 dan Rp 10.134 per 1 SGD pada 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

40. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Resiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 23) dan tambahan modal disetor (Catatan 24), penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan non-pengendali (Catatan 25).

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

b. Kategori dan Kelas dari Instrumen Keuangan

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (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
30 September 2018				
Aset keuangan				
Aset keuangan lancar				
Setara kas	23,520,460,932	-	-	-
Aset keuangan lainnya		10,177,5413	67,813,829,055	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	4,868,012,605	-	-	-
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	912,16,190,000	-	-	-
Pihak ketiga	1,666,682,536	-	-	-
Jumlah Aset Keuangan	<u>12,127,134,6073</u>	<u>10,177,5413</u>	<u>67,813,829,055</u>	<u>-</u>
Liabilitas keuangan				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang bank				69,500,000,000
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	7,717,860,774
Utang lain-lain kepada pihak berelasi pihak ketiga	-	-	-	416,063,836 4,556,967,469
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	20,066,587,769
Utang pembelian aset tetap	-	-	-	235,686,603
Liabilitas keuangan jangka panjang				
Utang pembelian aset tetap	-	-	-	428,611,643
Utang jaminan penyewa	-	-	-	4,031,843,664
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>106,953,621,758</u>
	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
31 Desember 2017				
Aset keuangan				
Aset keuangan lancar				
Setara kas	40,891,322,774	-	-	-
Aset keuangan lainnya		99,279,075	61,472,488,901	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	4,935,524,756	-	-	-
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	82,778,280,000	-	-	-
Pihak ketiga	4,823,032,829	-	-	-
Jumlah Aset Keuangan	<u>133,428,160,359</u>	<u>99,279,075</u>	<u>61,472,488,901</u>	<u>-</u>
Liabilitas keuangan				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang bank				65,000,000,000
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	7,521,283,897
Utang lain-lain kepada pihak berelasi pihak ketiga	-	-	-	416,063,836 6,017,929,506
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	20,311,020,439
Utang pembelian aset tetap	-	-	-	521,780,000
Liabilitas keuangan jangka panjang				
Utang pembelian aset tetap	-	-	-	136,144,167
Utang jaminan penyewa	-	-	-	3,982,231,988
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>103,906,453,833</u>

Pada tanggal pelaporan, Grup tidak memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo dan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

c. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

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

i. Manajemen risiko mata uang asing

Jumlah eksposur mata uang asing bersih Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam Catatan 39.

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Jumlah pinjaman Grup pada tanggal pelaporan diungkapkan dalam catatan 15.

iii. Manajemen risiko kredit

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

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

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

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

iv. Manajemen risiko likuiditas

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

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

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018 AND 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang	Kurang dari 1 tahun	1-5 tahun	Diatas 5 tahun	Jumlah
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
30 September 2018					
Tanpa bunga					
Utang usaha	-	7,717,860,774	-	-	7,717,860,774
Utang lain-lain	-	-	-	-	-
Pihak berelasi		416,063,836			416,063,836
Pihak ketiga		4,566,967,469			4,566,967,469
Biaya yang masih harus dibayar	-	20,066,587,769	-	-	20,066,587,769
Uang jaminan penyewa	-	-	4,031,843,664	-	4,031,843,664
Instrument tingkat bunga tetap					
Utang bank	13 - 13.5%	76,474,136,986			76,474,136,986
Utang pembelian aset tetap	10.08%	458,739,616	323,117,068	-	781,856,684
Jumlah		109,690,356,450	4,354,960,732	-	114,045,317,182
31 Desember 2017					
Tanpa bunga					
Utang usaha	-	7,521,283,897	-	-	7,521,283,897
Utang lain-lain	-	-	-	-	-
Pihak berelasi		416,063,836			416,063,836
Pihak ketiga		6,017,929,506			6,017,929,506
Biaya yang masih harus dibayar	-	20,311,020,439	-	-	20,311,020,439
Uang jaminan penyewa	-	-	3,982,231,988	-	3,982,231,988
Instrument tingkat bunga mengambang					
Utang bank jangka pendek		69,965,416,666			69,965,416,666
Instrument tingkat bunga tetap					
Utang pembelian aset tetap	10.08%	627,885,500	165,991,000	-	793,876,500
Jumlah		104,859,599,844	4,148,222,988	-	109,007,822,832

d. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

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

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan ditentukan sebagai berikut:

- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan syarat dan kondisi standar dan diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan mengacu pada harga pasar.
- Nilai wajar instrument keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian, dimana nilai kini dari arus kas masa depan yang diestimasi dan didiskontokan diukur berdasarkan kurva *yield* yang berasal dari suku bunga kuotasi yang telah mempertimbangkan penggunaan secara maksimal data pasar yang di observasi.
- Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan lainnya (tidak termasuk yang dijelaskan di atas) ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis discounted cash flow menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini dan kutipan dealer untuk instrumen sejenis.

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

Investasi melalui manajer investasi

Nilai wajar dari investasi melalui manajer investasi 30 Juni 2018 dan Desember 2017 diperkirakan sebesar Rp 65.180.423.055 dan Rp 57.124.306.901 berdasarkan nilai aset investasi bersih.

Efek ekuitas

Nilai wajar dari investasi saham pada 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 diperkirakan sebesar Rp 2.633.406.000 dan Rp 4.348.182.000 dengan menggunakan harga kuotasi yang berlaku di pasar.

Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset Grup

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

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

Aset Keuangan	Tingkat/Level	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
Aset yang diukur pada nilai wajar			
Reksadana	Tingkat/Level 1	101,775,413	99,279,075
Aset keuangan tersedia untuk dijual Investasi melalui manajer investasi	Tingkat/Level 2	65,180,423,055	57,124,306,901
Efek ekuitas	Tingkat/Level 1	2,633,406,000	4,348,182,000
Aset non keuangan Properti investasi	Tingkat/Level 3	133,485,997,996	133,198,069,996

41. INFORMASI KEUANGAN ENTITAS INDUK

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

Informasi keuangan tersendiri entitas induk disajikan pada halaman 48 sampai dengan 52. Kecuali untuk penggunaan metode biaya untuk investasi pada entitas anak, informasi laporan keuangan induk tersendiri mengikuti kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian seperti yang dijelaskan dalam Catatan 3.

42. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 47 dan informasi tambahan dari halaman 48 sampai dengan 52 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 31 Oktober 2018.

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017

	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	8,285,582,694	10,129,489,369
Aset keuangan lainnya	65,213,834,690	57,156,969,800
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	128,914,250,000	5,629,075,000
Pihak ketiga	20,760,000	-
Pajak dibayar dimuka	244,063,389	
Biaya dibayar dimuka	309,167,318	1,504,496,464
Jumlah Aset Lancar	<u>202,987,658,091</u>	<u>74,420,030,633</u>
ASET TIDAK LANCAR		
Investasi pada entitas anak	3,758,558,688,986	3,758,558,688,986
Investasi pada entitas asosiasi	62,351,269,088	62,351,269,088
Investasi saham	5,279,549,692	5,279,549,692
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 8.288.565.208 pada 31 Desember 2017 dan Rp 8.389.969.230 pada 31 Desember 2016	7,632,895,893	7,563,533,020
Aset lain-lain	3,422,792,453	3,422,292,453
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>3,837,245,196,112</u>	<u>3,837,175,333,239</u>
JUMLAH ASET	<u><u>4,040,232,854,203</u></u>	<u><u>3,911,595,363,872</u></u>

***) Disajikan dengan metode biaya**

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK *)
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 (Lanjutan)

	30 September 2018 Rp	31 Desember 2017 Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang bank jangka pendek	69,500,000,000	65,000,000,000
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	4,932,436,407	645,587,673
Utang pajak	784,983,295	1,097,196,395
Biaya yang masih harus dibayar	376,805,556	905,051,866
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>75,594,225,258</u>	<u>67,647,835,934</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	349,722,817,000	211,966,342,000
Liabilitas imbalan pasca kerja	37,235,881,243	34,101,299,000
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>386,958,698,243</u>	<u>246,067,641,000</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
Tambahan modal disetor	36,615,709,240	36,615,709,240
Penghasilan komprehensif lain	(15,743,815,945)	(18,275,932,099)
Saldo laba	<u>2,811,808,037,407</u>	<u>2,834,540,109,797</u>
Jumlah Ekuitas	<u>3,577,679,930,702</u>	<u>3,597,879,886,938</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u><u>4,040,232,854,203</u></u>	<u><u>3,911,595,363,872</u></u>

*) Disajikan dengan metode biaya

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR II: LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK*)
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017

	2018	2017
	Rp	Rp
PENDAPATAN USAHA	-	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	-	-
LABA KOTOR	-	-
Beban umum dan administrasi	(37,632,536,891)	(38,381,785,051)
Beban keuangan	(6,933,645,834)	-
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih bersih	5,573,804,452	643,068,689
Pendapatan Dividen	5,409,500,000	4,526,236,840
Penghasilan bunga	55,056,838	1,036,907,558
Lain-lain - bersih	10,795,749,045	(2,105,727,584)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	(22,732,072,390)	(34,281,299,548)
BEBAN PAJAK	-	-
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN	(22,732,072,390)	(34,281,299,548)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	1,853,526,657
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	<u>(22,732,072,390)</u>	<u>(32,427,772,891)</u>

*) Disajikan dengan metode biaya

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR III : LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK *)
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017

	Modal disetor	Tambahannya modal disetor	Pengukuran kembali atas program imbalance pasti	Perubahan nilai wajar investasi tersedia untuk dijual	Defisit	Jumlah ekuitas
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo 1 Januari 2017	745,000,000,000	36,615,709,240	(19,745,457,000)	386,515,024	2,886,493,709,537	3,648,750,476,801
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	(32,427,772,891)	(32,427,772,891)
Saldo per 30 September 2017	<u>745,000,000,000</u>	<u>36,615,709,240</u>	<u>(19,745,457,000)</u>	<u>386,515,024</u>	<u>2,854,065,936,646</u>	<u>3,616,322,703,910</u>
Saldo 1 Januari 2018	745,000,000,000	36,615,709,240	(21,208,239,000)	2,932,306,901	2,834,540,109,797	3,597,879,886,938
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	2,532,116,154	(22,732,072,390)	(20,199,956,236)
Saldo per 30 September 2018	<u>745,000,000,000</u>	<u>36,615,709,240</u>	<u>(21,208,239,000)</u>	<u>5,464,423,055</u>	<u>2,811,808,037,407</u>	<u>3,577,679,930,702</u>

*) Disajikan dengan metode biaya

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**INFORMASI TAMBAHAN****DAFTAR IV: LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK*)****UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	9,828,000,000	-
Pembayaran kas kepada:		
Pemasok dan Karyawan	<u>(39,118,928,064)</u>	<u>(40,569,135,771)</u>
Kas digunakan untuk operasi	(29,290,928,064)	(40,569,135,771)
Pembayaran pajak penghasilan		
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(29,290,928,064)</u>	<u>(40,569,135,771)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Pengurangan investasi	-	39,963,000,000
Penambahan investasi	-	(38,100,000,000)
Penerimaan dividen	5,409,500,000	4,526,236,840
Penjualan aset tetap	405,000,000	397,284,075
Penerimaan bunga	-	1,057,323,661
Perolehan aset tetap	<u>(1,675,431,798)</u>	<u>(6,199,008,684)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Investasi	<u>4,139,068,202</u>	<u>1,644,835,892</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pemberian piutang lain-lain kepada		
pihak berelasi	14,471,300,000	(30,328,327,920)
Pembayaran utang lain lain	4,286,848,734	(1,670,451,298)
Penerimaan Utang Bank	<u>4,500,000,000</u>	<u>65,000,000,000</u>
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>23,258,148,734</u>	<u>33,001,220,782</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(1,893,711,128)	(5,923,079,097)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	10,129,489,369	20,250,938,874
Pengaruh perubahan kurs valuta asing	<u>49,804,453</u>	<u>31,563,288</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>8,285,582,694</u>	<u>14,359,423,065</u>

*) Disajikan dengan metode biaya