

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
DAN INFORMASI TAMBAHAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019  
DAN PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(TIDAK DIAUDIT)

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
DAN INFORMASI TAMBAHAN UNTUK  
PERIODE YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
**P.T. INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1. Nama  | : | <b>HUSNI ALI</b>   |
| Alamat kantor  | : | Capital Place Lt. 5,<br>Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta 12710               |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain | : | Jl. Kemang Dalam VIII / G.4,<br>Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan - Jakarta Selatan |
| Nomor Telepon  | : | (021) 29181188   |
| Jabatan  | : | Presiden Direktur  |
| 2. Nama  | : | <b>HARTONO</b>   |
| Alamat kantor  | : | Capital Place Lt. 5,<br>Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 18, Jakarta 12710               |
| Alamat domisili sesuai KTP atau Kartu identitas lain | : | Taman Semanan Indah Blok F6 / 22<br>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, 30 November 2020

Presiden Direktur

Direktur



HUSNI ALI

HARTONO

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019**

---

	<u>Catatan</u>	30 September	31 Desember	
		2020 Rp	2019 Rp	
<b><u>ASET</u></b>				
<b>ASET LANCAR</b>				
Kas dan setara kas	5	9,344,570,805	17,371,268,975	
Aset keuangan lainnya	6	74,292,355,071	69,531,830,807	
Piutang usaha kepada pihak ketiga - bersih	7	5,131,553,580	4,517,017,935	
Piutang lain-lain	8			
Pihak berelasi		184,386,480,000	137,063,958,600	
Pihak ketiga		753,876,794	1,581,615,229	
Persediaan				
Hotel		659,633,184	1,052,000,228	
Aset real estat	9	10,611,276,081	10,010,141,521	
Pajak dibayar dimuka	10	1,346,438,724	275,136,266	
Biaya dibayar dimuka		4,395,133,666	3,451,812,948	
Jumlah Aset Lancar		<u>290,921,317,905</u>	<u>244,854,782,509</u>	
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				
Persediaan - aset real estat	9	1,987,512,888,096	1,986,878,000,857	
Investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama	11	1,733,057,481,849	1,777,731,546,855	
Investasi saham		3,552,470,459	3,552,470,459	
Aset pajak tangguhan - bersih	31	13,362,515,692	12,821,601,772	
Properti investasi	12	138,357,000,000	138,357,000,000	
Aset tetap - bersih	13	80,561,981,021	63,414,797,707	
Aset lain-lain	14	<u>6,101,053,348</u>	<u>6,709,612,284</u>	
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>3,962,505,390,465</u>	<u>3,989,465,029,934</u>	
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><b>4,253,426,708,370</b></u>	<u><b>4,234,319,812,443</b></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 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

	Catatan	30 September 2020	31 Desember 2019
		Rp	Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	4,680,993,671	5,077,305,240
Utang lain-lain	16	167,660,878,000	82,806,916,000
Pihak berelasi		17,735,546,796	16,303,497,283
Pihak ketiga			
Liabilitas sewa pembiayaan jangka panjang		578,991,437	434,310,611
yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang pajak	17	15,968,970,144	8,257,371,147
Biaya yang masih harus dibayar	18	40,675,743,083	24,622,289,997
Pendapatan diterima dimuka dan uang			
muka penjualan - bagian yang			
direalisasi dalam satu tahun	19	<u>14,233,907,621</u>	<u>9,323,174,329</u>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>261,535,030,752</u>	<u>146,824,864,607</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang lain-lain - pihak ketiga	16	168,008,319,245	125,790,055,288
Pendapatan diterima dimuka dan uang			
muka penjualan - setelah dikurangi			
bagian yang direalisasi dalam satu tahun	19	695,674,897	1,134,732,058
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi			
bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang bank	20	79,561,012,785	79,490,719,821
Liabilitas sewa pembiayaan		1,049,018,485	1,260,689,335
Uang jaminan penyewa		2,885,384,286	4,269,047,816
Liabilitas imbalan pasca kerja	21	<u>92,623,966,819</u>	<u>88,377,117,000</u>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>344,823,376,517</u>	<u>300,322,361,318</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<u>606,358,407,269</u>	<u>447,147,225,925</u>
<b>EKUITAS</b>			
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada</b>			
<b>Pemilik Entitas Induk</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000			
per saham untuk saham Seri A dan			
Rp 200 per saham untuk saham Seri B			
Modal dasar - 495.000.000 saham			
Seri A dan 7.025.000.000 saham			
Seri B			
Modal ditempatkan dan disetor -			
495.000.000 saham Seri A dan			
1.250.000.000 saham Seri B	22	745,000,000,000	745,000,000,000
Tambahan modal disetor	23	56,989,645,767	56,989,645,767
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	11	19,905,253,140	19,905,253,140
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak			
nonpengendali		8,851,121,168	8,851,121,168
Penghasilan komprehensif lain		(19,389,173,162)	(19,224,431,968)
Saldo laba		<u>2,817,039,140,639</u>	<u>2,955,764,825,117</u>
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada			
Pemilik Entitas Induk		3,628,395,987,552	3,767,286,413,224
<b>KEPENTINGAN NONPENGENDALI</b>	24	<u>18,672,313,549</u>	<u>19,886,173,294</u>
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<u>3,647,068,301,101</u>	<u>3,787,172,586,518</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u>4,253,426,708,370</u>	<u>4,234,319,812,443</u>

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**

	Catatan	2020 Rp	2019 Rp
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	25	51,471,275,903	110,980,800,345
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	26	44,573,405,322	70,965,823,582
<b>LABA KOTOR</b>		6,897,870,581	40,014,976,763
Beban umum dan administrasi	27	(101,136,571,571)	(96,916,908,219)
Beban penjualan	28	(2,376,090,291)	(4,265,069,648)
Beban keuangan	29	(19,629,940,388)	(7,197,428,362)
Beban pajak final	30	(2,819,355,830)	(4,925,373,013)
Bagian laba bersih entitas asosiasi dan ventura bersama	11	(33,349,686,514)	(8,378,843,633)
Penghasilan bunga		116,051,898	350,478,867
Keuntungan (kerugian) kurs - bersih		4,822,698,882	(1,279,690,621)
Lain-lain - bersih		6,994,565,090	8,446,387,327
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>		(140,480,458,143)	(74,151,470,539)
<b>MANFAAT PAJAK</b>	31	540,913,920	1,256,120,393
<b>LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN</b>		(139,939,544,223)	(72,895,350,146)
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK</b>			
Pos yang akan direklasifikasi			
ke laba rugi:			
Selisih kurs penjabaran laporan keuangan dari kegiatan usaha luar negeri		(860,934,053)	(97,968,946)
Perubahan nilai wajar investasi - tersedia untuk dijual		696,192,859	5,391,359,477
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		(140,104,285,417)	(67,601,959,615)
<b>LABA (RUGI) BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		(138,725,684,478)	(71,687,605,828)
Kepentingan nonpengendali	24	(1,213,859,745)	(1,207,744,318)
<b>Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan</b>		(139,939,544,223)	(72,895,350,146)
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		(138,890,425,672)	(66,394,215,297)
Kepentingan nonpengendali		(1,213,859,745)	(1,207,744,318)
<b>Jumlah Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan</b>		(140,104,285,417)	(67,601,959,615)
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR</b>	32	(79.50)	(41.08)

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 2020 DAN 2019**

---

	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 2019	745,000,000,000	56,989,645,767	19,905,253,140	8,851,121,168	(19,362,412,367)	3,015,420,828,203	3,826,804,435,911	20,859,222,119	3,847,663,658,030
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	5,293,390,531	(71,687,605,828)	(66,394,215,297)	(1,207,744,318)	(67,601,959,615)
Saldo per 30 September 2019	745,000,000,000	56,989,645,767	19,905,253,140	8,851,121,168	(14,069,021,836)	2,943,733,222,375	3,760,410,220,614	19,651,477,801	3,780,061,698,415
Saldo per 1 Januari 2020	745,000,000,000	56,989,645,767	19,905,253,140	8,851,121,168	(19,224,431,968)	2,955,764,825,117	3,767,286,413,224	19,886,173,294	3,787,172,586,518
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	(164,741,194)	(138,725,684,478)	(138,890,425,672)	(1,213,859,745)	(140,104,285,417)
Saldo per 30 September 2020	<u>745,000,000,000</u>	<u>56,989,645,767</u>	<u>19,905,253,140</u>	<u>8,851,121,168</u>	<u>(19,389,173,162)</u>	<u>2,817,039,140,639</u>	<u>3,628,395,987,552</u>	<u>18,672,313,549</u>	<u>3,647,068,301,101</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**

	<b>2020</b> Rp	<b>2019</b> Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	64,414,638,252	157,643,483,343
Pembayaran pajak penghasilan	(4,316,979,741)	(7,802,982,021)
	<u>60,097,658,511</u>	<u>149,840,501,322</u>
Pembayaran kas kepada:		
Karyawan dan pemasok	(115,538,305,523)	(190,776,318,876)
Pembayaran bunga	(7,694,587,377)	(7,165,939,204)
	<u>(63,135,234,389)</u>	<u>(48,101,756,758)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan bunga	47,577,915	94,142,673
Penerimaan dividen	-	13,393,299,226
Hasil penjualan aset tetap	795,500,000	802,454,546
Perolehan aset tetap	(644,792,020)	(5,423,010,885)
Perolehan properti investasi	-	(926,455,013)
	<u>198,285,895</u>	<u>7,940,430,547</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan hutang lain lain	6,316,052,877	2,390,153,204
Penerimaan hutang lain lain pihak berelasi	84,853,962,000	35,469,572,826
Pemberian piutang lain lain pihak berelasi	(37,295,000,000)	(14,174,000,000)
Pembayaran hutang sewa pembiayaan	(80,675,354)	-
	<u>53,794,339,523</u>	<u>23,685,726,030</u>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		
	(9,142,608,971)	(16,475,600,181)
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	17,371,268,975	34,021,122,069
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	1,115,910,801	(108,056,102)
	<u>9,344,570,805</u>	<u>17,437,465,786</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**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019**

---

**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. 25 tanggal 8 Juli 2019 dari Hannywati Gunawan, S.H., notaris di Jakarta, mengenai perubahan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha serta perubahan komposisi Direksi Perusahaan. Akta perubahan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. AHU-0035810.AH.01.02 TAHUN 2019 tanggal 9 Juli 2019, serta Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0295713 tanggal 9 Juli 2019.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Gedung Capital Place Lt. 5 Jl. Jenderal 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 Grup 496 karyawan pada 30 September 2020 dan 584 karyawan pada 31 Desember 2019 .

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	31 Desember 2019
<b>Dewan Komisaris</b>		
Presiden Komisaris	Yaqut Cholil Qoumas	Yaqut Cholil Qoumas
Wakil Presiden Komisaris Independen	Lutfi Dahlan	Lutfi Dahlan
Komisaris	Sriyanto Muntasram	Sriyanto Muntasram
Komisaris Independen	Ris Sutarto	Ris Sutarto
Komisaris Independen	Ngakan Gede Sugiarta Garjitha	Ngakan Gede Sugiarta Garjitha
Komisaris Independen	Gatot Subroto	Gatot Subroto
Komisaris	-	Chiu Man Sing
Komisaris	-	Goh Richard Chee Heng
<b>Dewan Direksi</b>		
Presiden Direktur	Husni Ali	Husni Ali
Wakil Presiden Direktur	Syahru Effendi	Syahru Effendi
Direktur	Marisa Kolonas	-
Direktur	Njudarsono Yusetiyo	Njudarsono Yusetiyo
Direktur	Hartono	Hartono
Direktur	Agus Gozali	Agus Gozali
Direktur	Chandraja Harita	Chandraja Harita
Direktur	-	Billie Fuliansahar
Direktur	-	Iwan Surya Santoso
<b>Komite Audit</b>		
Ketua	Gatot Subroto	Gatot Subroto
Anggota	Valeska Krisna	Valeska Krisna
	Josephine Muljati Wibawa	Josephine Muljati Wibawa

**b. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

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 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

---

Pada tanggal 30 September 2020, 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/ Entitas Anak	Domicili	Jenis Usaha	Percentase Pemilikan		Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset	
			2020	2019		30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
1. PT Graha Mitrasantosa (GMS) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Tangerang	Perumahan/ Residential	99.99% 0.01%	99.99% 0.01%	1994	246,911,920,344	247,680,131,275
1.1 PT Paramita Swadaya (PS) Pemilikan Tidak langsung**)	Tangerang	Perumahan/ Residential	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	1,241,439,333	1,247,094,376
2 PT Angkasa Interland (AIL) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment Apartment	99.59% 0.41%	99.59% 0.41%	1995	253,742,105,415	270,369,562,328
2.1 PT Graha Hexindo (GH) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment Apartment	100%	100%	1995	152,601,152,811	181,034,041,989
2.1.1 PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Surabaya	Hotel dan Apartemen/ Hotel and Apartment Apartment	11,82% 66,36%	11,82% 66,36%	1996	96,809,709,012	101,626,665,975
PT Joselian Jaya(JJJ) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Bekasi	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	623,760,000	623,760,000
3 PT Langgeng Ayomlestari (LAL) Pemilikan Langsung Tidak langsung**)	Jakarta	Pusat Perbelanjaan/ Shopping Center	99,998% 0,002%	99,998% 0,002%	1993	238,631,884,984	218,133,080,702
3.1 PT Karya Makmur Ungul (KMU) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	13,492,562,302	13,522,499,263
3.2 PT Almakanra Sari (AS) Pemilikan Tidak langsung **)	Bandung	Pusat Perbelanjaan/ Shopping Center	100%	100%	1995	174,327,988,824	184,592,001,359
3.2.1 PT Mega Buana Sentosa (MBS) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	22,015,687,905	26,240,971,734
4 Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) Pemilikan Langsung	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2,473,843,903,620	2,575,538,054,620
4.1 Aurora Properties Pte. Ltd. (AP) Pemilikan Tidak langsung **)	Singapura/ Singapore	Investasi/ Investment	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	2,491,220,221,500	2,533,107,077,797
4.1.1 Resort of Bali Pte. Ltd. (ROB) Pemilikan Tidak langsung **)	Singapura/ Singapore	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	225,729,046,678	210,292,906,381
4.1.1.1 PT Antap Alam Lestari (AAL) Pemilikan Tidak langsung **)	Bali	Lain-lain/ Others	100%	100%	Pra - operasi/ Preoperation	130,950,928,626	130,983,852,865
5 PT Ubud Alam Lestari (UAL) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	99.99% 0.01%	99.99% 0.01%	Pra - operasi/ Preoperation	1,125,713,035,290	1,126,602,012,675
5.1 PT Daya Indria Permai (DIP) Pemilikan Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	100.00%	100.00%	Pra - operasi/ Preoperation	112,860,586,643	115,093,614,254
5.1.1 PT Ubud Resort Duta Development (URD) Pemilikan Tidak langsung**)	Bali	Lain-lain/ Others	98.20%	98.20%	Pra - operasi/ Preoperation	109,147,994,550	109,193,331,522
6 PT Mahadhika Girindra (MG) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	99.98% 0.02%	99.98% 0.02%	Pra - operasi/ Preoperation	6,297,514	6,739,811
7 PT Jakarta Thamrin Persada (JTP) Pemilikan Langsung Tidak langsung **)	Jakarta	Lain-lain/ Others	99.00% 1.00%	99.00% 1.00%	Pra - operasi/ Preoperation	2,064,558	2,863,158

\*) Sebelum eliminasi.

\*\*) Pemilikan tidak langsung

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

---

Pada bulan Desember 2019, Perusahaan melakukan tambahan setoran modal ke Aurora Equity Pte. Ltd. (AE) sebesar US\$ 2.000.000.

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

**a. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan**

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan standar dan sejumlah amendemen / penyesuaian / interpretasi PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020.

- PSAK 15 (amendemen) *Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama*
- PSAK 71 *Instrumen Keuangan*
- PSAK 71 (amendemen) *Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif*
- PSAK 72 *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*
- PSAK 73 *Sewa*
- PSAK 1 (amendemen) *Penyajian Laporan Keuangan: Definisi Material* dan PSAK 25 (amendemen) *Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan: Definisi Material*
- PSAK 1 (amendemen) *Penyajian Laporan Keuangan: Judul Laporan Keuangan*
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2019) *Penyajian Laporan Keuangan*

**b. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan**

Standar dan amandemen berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 112 *Akuntansi Wakaf*
- PSAK 22 (amendemen) *Kombinasi Bisnis: Definisi Bisnis*

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar, amendemen 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 revaluasian 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 sepahak. 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 dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian 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 nonpengendali 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 kontinen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinen 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 kontinen 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 kontinen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinen diklasifikasikan. Imbalan kontinen yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinen yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan PSAK 55 atau PSAK 57; Provisi, Liabilitas Kontinen dan Aset Kontinen dengan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam 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 diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian atas 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 nonpengendali).

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

usaha luar negeri yang telah diatribusikan ke pemilik entitas induk direklasifikasi ke laba rugi.

Selanjutnya, dalam pelepasan sebagian dari entitas anak yang mencakup kegiatan usaha luar negeri, yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian Grup atas entitas anak, entitas mereatribusi bagian yang sebanding dari jumlah kumulatif selisih kurs yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain ke kepentingan nonpengendalian 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 dalihkan melalui akuisisi dari kegiatan usaha luar negeri diperlakukan sebagai aset dan liabilitas dari kegiatan usaha luar negeri dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan. Selisih kurs yang timbul diakui pada penghasilan komprehensif lain.

**f. Transaksi Pihak-Pihak Berelasi**

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

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

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

**g. Aset Keuangan**

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuan 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 Grup secara bersama dan mempunyai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini; atau
- merupakan derivatif yang tidak ditetapkan dan tidak efektif sebagai instrumen lindung nilai.

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

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

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

**Tersedia untuk dijual (AFS)**

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

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

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

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

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

**Pinjaman yang diberikan dan piutang**

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan 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 utang dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan 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 utang, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

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

**Penurunan nilai aset keuangan**

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

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

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

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

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

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

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

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

penghasilan 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 pengakuan, 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 bank, 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 berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus dapat ada pada saat ini dari pada bersifat kontinen 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 dijamin serta tidak dibatasi penggunaanya.

**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 kontinen 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 kontinen 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 (manfaat 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. 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.

**r. 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**

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

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

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

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

**s. 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.

**t. 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.

**u. Provisi**

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

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

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

**v. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Pendapatan dari penjualan real estat**

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

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

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

- jumlah pembayaran oleh pembeli sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
- proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kapling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

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

#### Pendapatan Sewa

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

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

#### Pendapatan Hotel

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

#### Pendapatan Dividen

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

#### Pendapatan Bunga

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

#### Beban

Beban diakui pada saat terjadinya.

### w. **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 aktuaria 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 amendemen 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.

#### **x. Pajak Penghasilan**

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

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

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

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

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

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

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

#### **y. Laba (rugi) per Saham**

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

**z. Informasi Segmen**

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI**

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

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

**Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi**

Selain yang melibatkan estimasi (lihat dibawah), tidak terdapat pertimbangan kritis yang dibuat oleh manajemen dalam proses penerapan kebijakan akuntansi group dan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan Keuangan konsolidasian.

**Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi**

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

**Rugi Penurunan Nilai Pinjaman yang Diberikan dan Piutang**

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

**Nilai Wajar Properti Investasi**

Properti investasi Grup diukur berdasarkan nilai wajarnya. Grup menggunakan jasa penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") untuk mengestimasi nilai properti investasi berdasarkan pendekatan pendapatan, pendekatan biaya dan pendekatan nilai pasar. Informasi mengenai penilai independen dan cara penentuan nilai wajar diungkapkan dalam Catatan 12.

**Liabilitas Imbalan Pasca Kerja**

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

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

**5. KAS DAN SETARA KAS**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Kas	<u>205,005,101</u>	<u>191,098,466</u>
Bank - Pihak ketiga		
Rupiah		
Bank Central Asia	1,532,566,500	5,458,711,508
Bank Ganesha	3,585,709,437	4,255,880,528
Bank Mandiri	2,186,897,022	3,675,581,827
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	493,518,449	1,944,950,907
U.S. Dollar		
Bank UOB	575,720,528	1,237,496,269
Bank Ganesha	47,193,839	97,673,501
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	35,802,454	25,167,907
Dollar Singapura		
Bank UOB	<u>682,157,475</u>	<u>484,708,062</u>
Sub jumlah	<u>9,139,565,704</u>	<u>17,180,170,509</u>
Jumlah	<u>9,344,570,805</u>	<u>17,371,268,975</u>

**6. ASET KEUANGAN LAINNYA**

Merupakan aset keuangan yang tersedia untuk dijual dan terdiri dari :

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
a. Investasi melalui kontrak manajemen dana		
Biaya perolehan	59,672,000,000	55,604,040,000
Perubahan yang belum direalisasi dalam nilai wajar efek tersedia untuk dijual	<u>11,435,771,071</u>	<u>8,569,115,807</u>
Nilai Wajar	<u>71,107,771,071</u>	<u>64,173,155,807</u>
b. Efek ekuitas		
Biaya perolehan	1,214,633,000	1,214,633,000
Perubahan yang belum direalisasi dalam nilai wajar efek tersedia untuk dijual	<u>1,969,951,000</u>	<u>4,144,042,000</u>
Nilai Wajar	<u>3,184,584,000</u>	<u>5,358,675,000</u>
Jumlah Nilai Wajar	<u>74,292,355,071</u>	<u>69,531,830,807</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

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 di perpanjang otomatis setelah perjanjian usai selama 12 bulan, dan akan dihentikan apabila salah satu pihak memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang lain.

Nilai wajar efek ekuitas ditetapkan berdasarkan nilai pasar yang dikeluarkan oleh Bursa Efek Indonesia. Penempatan aset keuangan lancar lainnya dilakukan pada pihak ketiga.

## 7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
a. Berdasarkan pelanggan:		
Pelanggan dalam negeri	5,506,394,598	4,910,213,709
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(374,841,018)</u>	<u>(393,195,774)</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>5,131,553,580</u>	<u>4,517,017,935</u>
b. Umur piutang yang belum diturunkan nilainya		
Belum jatuh tempo	526,109,039	2,441,597,505
Sudah jatuh tempo:		
Kurang dari 30 hari	2,208,150,760	1,284,666,960
31 - 60 hari	740,196,306	288,925,704
61 - 90 hari	342,762,425	180,440,767
91 - 120 hari	<u>1,314,335,050</u>	<u>321,386,999</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>5,131,553,580</u>	<u>4,517,017,935</u>

Piutang usaha yang diungkapkan di atas termasuk jumlah yang telah lewat jatuh tempo pada akhir periode pelaporan dimana Grup tidak mengakui cadangan kerugian penurunan nilai piutang karena belum ada perubahan yang signifikan dalam kualitas kredit dan jumlah piutang masih dapat dipulihkan. Grup tidak memiliki jaminan atau peningkatan kredit lainnya atas piutang dan juga tidak memiliki hak hukum yang saling hapus dengan setiap jumlah yang terhutang oleh Grup kepada pihak lawan.

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai:		
Saldo awal	393,195,774	307,387,613
Kerugian penurunan nilai piutang	<u>(18,354,756)</u>	<u>317,785,958</u>
Jumlah yang dihapus selama tahun berjalan atas piutang tidak tertagih	-	(46,551,909)
Pemulihan kerugian penurunan nilai	<u>-</u>	<u>(185,425,888)</u>
Saldo akhir	<u>374,841,018</u>	<u>393,195,774</u>

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

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

Penurunan nilai yang diakui merupakan selisih antara jumlah tercatat dari piutang usaha dan nilai kini dari hasil likuidasi yang diharapkan. Grup tidak memiliki jaminan atas piutang tersebut.

Dalam menentukan cadangan kerugian penurunan nilai, Grup mempertimbangkan perubahan dalam kualitas kredit piutang usaha dari pertama kali kredit tersebut diberikan sampai dengan akhir periode pelaporan. Berdasarkan penelaahan ini, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang adalah cukup karena tidak terdapat perubahan signifikan terhadap kualitas kredit dan jumlah tersebut masih dapat ditagih.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

**8. PIUTANG LAIN-LAIN**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Pihak berelasi		
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	184,386,480,000	137,063,958,600
Panen Lestari Basuki	-	-
Jumlah	<u>184,386,480,000</u>	<u>137,063,958,600</u>
Pihak ketiga		
PT Graha Baru Khatulistiwa	-	890,000,000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>1,574,700,406</u>	<u>1,512,438,841</u>
Subjumlah	1,574,700,406	2,402,438,841
Dikurangi: Cadangan penurunan nilai	<u>(820,823,612)</u>	<u>(820,823,612)</u>
Jumlah	<u>753,876,794</u>	<u>1,581,615,229</u>

Piutang kepada AD merupakan piutang yang timbul akibat pembayaran terlebih dahulu biaya-biaya milik AD dan akibat penutupan operasi lama PLB. Piutang ini tidak dikenakan beban bunga dan dapat diselesaikan sewaktu-waktu.

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

**9. PERSEDIAAN – ASET REAL ESTAT**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
<u>Aset real estat - Lancar</u>		
Tanah dan bangunan siap dijual		
Puri Casablanca (Apartemen)	6,257,207,185	6,257,207,185
Bukit Tiara (Perumahan)	4,052,345,610	3,451,211,050
Tropik (Apartemen)	<u>301,723,286</u>	<u>301,723,286</u>
Subjumlah	<u>10,611,276,081</u>	<u>10,010,141,521</u>
<u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>		
Tanah yang belum dikembangkan		
Bali	1,730,995,995,341	1,730,571,778,301
Bukit Tiara (Perumahan)	233,518,798,136	233,308,127,937
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083,265	13,474,083,265
Puri Casablanca	<u>9,524,011,354</u>	<u>9,524,011,354</u>
Subjumlah	<u>1,987,512,888,096</u>	<u>1,986,878,000,857</u>
Jumlah Aset Real Estat	<u>1,998,124,164,177</u>	<u>1,996,888,142,378</u>

Tanah Bali yang belum dikembangkan terdiri dari:

- Tanah milik AAL, entitas anak, seluas 457.740 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Antap, Selemadeg, Tabanan, Bali.
- Tanah milik URDD, entitas anak, seluas 1.032.690 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Puhu, Gianyar, Ubud, Bali.

Tanah perumahan Bukit Tiara merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Cikupa, Tangerang seluas 1.678.758 m<sup>2</sup>.

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

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

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

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 47.218.826.573 pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

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

## **10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Pajak penghasilan		
Pasal 23	490,101,373	200,450,615
Pajak pertambahan nilai	<u>856,337,351</u>	<u>74,685,651</u>
Jumlah	<u>1,346,438,724</u>	<u>275,136,266</u>

## **11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Investasi		
Entitas asosiasi	138,312,950,126	160,956,646,502
Ventura bersama	<u>1,594,744,531,723</u>	<u>1,616,774,900,353</u>
Jumlah	<u>1,733,057,481,849</u>	<u>1,777,731,546,855</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 dan memiliki Hotel Westin yang berlokasi di Nusa Dua, Bali.

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Biaya perolehan	66,386,778,800	66,386,778,800
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	97,663,923,778	120,307,620,154
Akumulasi dividen yang diterima	(45,643,005,592)	(45,643,005,592)
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	<u>19,905,253,140</u>	<u>19,905,253,140</u>
Jumlah	<u>138,312,950,126</u>	<u>160,956,646,502</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
Aset Lancar	106,718,048,365	217,762,239,266
Aset tidak lancar	<u>459,119,262,453</u>	<u>491,195,967,907</u>
Jumlah aset	<u>565,837,310,818</u>	<u>708,958,207,173</u>
Liabilitas Jangka Pendek	59,383,510,273	109,472,653,384
Liabilitas Jangka Panjang	49,545,265,700	57,610,053,179
Ekuitas yang dapat diatribusikan	<u>456,908,534,845</u>	<u>541,875,500,610</u>
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>565,837,310,818</u>	<u>708,958,207,173</u>
Pendapatan	<u>80,093,889,221</u>	<u>451,783,175,944</u>
Laba tahun berjalan	<u>(84,966,965,765)</u>	<u>31,312,201,731</u>
Penghasilan (kerugian) komprehensif lain	<u>-</u>	<u>(2,119,421,518)</u>
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	<u>(84,966,965,765)</u>	<u>29,192,780,213</u>

Rekonsiliasi dari ringkasan informasi keuangan di atas terhadap jumlah tercatat dari bagian entitas asosiasi yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
Aset bersih entitas asosiasi	456,908,534,845	541,875,500,610
Porsi kepemilikan Grup (26,65%)	121,766,124,536	144,409,820,912
Goodwill	16,543,602,216	16,543,602,216
Penyesuaian lain	<u>3,223,374</u>	<u>3,223,374</u>
Nilai tercatat bagian Grup	<u>138,312,950,126</u>	<u>160,956,646,502</u>

**b. Ventura Bersama**

Nama entitas ventura bersama	Aktivitas utama	Tempat kedudukan	Persentase kepemilikan dan hak suara yang dimiliki Grup
Aurora Development Pte., Ltd. (AD)	Investasi	Singapura	30 Sept 2020 dan 31 Des 2019

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

Rincian atas saldo berjalan investasi ventura bersama adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
Biaya perolehan	1,624,786,511,815	1,624,786,511,815
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya	<u>(15,684,658,310)</u>	<u>(4,978,668,172)</u>
Efek translasi	<u>(14,357,321,782)</u>	<u>(3,032,943,290)</u>
Nilai tercatat bagian Grup	<u>1,594,744,531,723</u>	<u>1,616,774,900,353</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

Ringkasan informasi keuangan dari ventura bersama adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
<b>Aset</b>		
Kas dan setara kas	10,762,358,678	10,804,977,053
Properti investasi	1,572,186,940,866	1,554,373,085,750
Lain-lain	<u>1,981,837,309,386</u>	<u>1,985,533,808,424</u>
Jumlah Aset	<u>3,564,786,608,930</u>	<u>3,550,711,871,227</u>
<b>Liabilitas</b>		
Utang kepada pemegang saham	368,772,960,000	301,929,937,200
Lain-lain	<u>5,531,166,028</u>	<u>14,214,993,483</u>
Jumlah Liabilitas	<u>374,304,126,028</u>	<u>316,144,930,683</u>
Ekuitas yang dapat diatribusikan		
ke pemilik ventura bersama	3,189,489,063,446	3,233,549,800,706
Kepentingan nonpengendali	<u>993,419,456</u>	<u>1,017,139,838</u>
Jumlah liabilitas dan ekuitas	<u>3,564,786,608,930</u>	<u>3,550,711,871,227</u>
Rugi tahun berjalan	(21,418,380,098)	(24,160,218,844)
Penghasilan komprehensif lain	-	(622,820,852)

Rekonsiliasi ringkasan informasi keuangan di atas dicatat dengan nilai tercatat kepemilikan dalam ventura bersama yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
Aset bersih dari ventura bersama		
Kepentingan non-pengendali	3,190,482,482,902	3,234,566,940,544
Ekuitas yang diatribusikan ke pemilik entitas ventura bersama	<u>(993,419,456)</u>	<u>(1,017,139,838)</u>
	<u>3,189,489,063,446</u>	<u>3,233,549,800,706</u>
Proporsi kepemilikan Grup pada ventura bersama (50%)	<u>1,594,744,531,723</u>	<u>1,616,774,900,353</u>

## 12. PROPERTI INVESTASI

Properti investasi terdiri dari:

	1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2020
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	3,736,128,000	-	-	-	3,736,128,000
Bangunan dan prasarana	83,699,886,018	-	-	-	83,699,886,018
Aset dalam penyelesaian	-	-	-	-	-
Jumlah	<u>87,436,014,018</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,436,014,018</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	50,920,985,982	-	-	-	50,920,985,982
Jumlah Tercatat	<u>138,357,000,000</u>				<u>138,357,000,000</u>

	1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2019
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Tanah	3,736,128,000	-	-	-	3,736,128,000
Bangunan dan prasarana	80,981,460,103	1,826,455,013	-	891,970,902	83,699,886,018
Aset dalam penyelesaian	891,970,902	-	-	(891,970,902)	-
Jumlah	<u>85,609,559,005</u>	<u>1,826,455,013</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,436,014,018</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	55,323,411,897	-	4,402,425,915	-	50,920,985,982
Jumlah Tercatat	<u>140,932,970,902</u>				<u>138,357,000,000</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

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

Pendapatan sewa dari properti investasi pada tahun 2020 sebesar Rp 23.222.868.630 (2019 : Rp 30.146.177.937).

Beban gedung dari properti investasi pada tahun 2020 sebesar Rp 14.645.491.631 (2019: Rp 18.431.212.446).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, properti investasi kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya bersamaan dengan aset tetap (Catatan 13).

Penilaian atas nilai wajar properti investasi dilakukan oleh penilai independen yang telah teregistrasi di OJK, KJPP Wilson & Rekan pada 31 Desember 2019. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Estimasi nilai wajar atas property investasi dikategorikan sebagai level 3 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar.

Tidak ada beban depresiasi yang diakui sejak menggunakan model nilai wajar.

### 13. ASET TETAP

	1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2020
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Biaya perolehan:</b>					
Pemilikan langsung					
Tanah	24,243,905,008	-	-	-	24,243,905,008
Bangunan dan prasarana	226,291,185,270	-	126,033,375	-	226,165,151,895
Peralatan kantor	16,552,263,943	1,168,230,119	-	-	17,720,494,062
Peralatan dan perlengkapan operasional	71,384,139,072	82,161,502	2,268,000	-	71,464,032,574
Kendaraan	19,307,983,469	505,750,000	2,579,053,682	-	17,234,679,787
Aset sewa - Gedung	-	32,073,378,146	-	-	32,073,378,146
Aset sewa pembiayaan					
Kendaraan	2,049,155,000	-	-	-	2,049,155,000
Jumlah	359,828,631,762	33,829,519,767	2,707,355,057	-	390,950,796,472
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	196,939,376,453	3,974,909,062	43,811,653	-	200,870,473,862
Peralatan kantor	15,582,542,283	1,879,421,155	-	-	17,461,963,438
Peralatan dan perlengkapan operasional	66,972,440,015	748,549,750	2,268,000	-	67,718,721,765
Kendaraan	16,822,132,324	772,083,063	2,579,053,682	-	15,015,161,70!
Aset sewa - gedung	-	9,020,637,603	-	-	9,020,637,603
Aset sewa pembiayaan					
Kendaraan	97,342,980	204,514,098	-	-	301,857,078
Jumlah	296,413,834,055	16,600,114,731	2,625,133,335	-	310,388,815,451
Jumlah Tercatat	<b>63,414,797,707</b>				<b>80,561,981,021</b>
	1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2019
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Biaya perolehan:</b>					
Pemilikan langsung					
Tanah	24,243,905,008	-	-	-	24,243,905,008
Bangunan dan prasarana	224,305,608,084	-	-	1,985,577,186	226,291,185,270
Peralatan kantor	16,095,020,552	468,970,391	11,727,000	-	16,552,263,943
Peralatan dan perlengkapan operasional	70,516,512,058	1,230,814,850	1,615,088,400	1,251,900,564	71,384,139,072
Kendaraan	19,937,973,969	174,213,182	804,203,682	-	19,307,983,469
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	449,608,246	2,787,869,504	-	(3,237,477,750)	-
Aset sewa pembiayaan					
Kendaraan	-	2,049,155,000	-	-	2,049,155,000
Jumlah	355,548,627,917	6,711,022,927	2,431,019,082	-	359,828,631,762
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	190,171,866,364	6,767,510,089	-	-	196,939,376,453
Peralatan kantor	14,523,702,485	1,068,937,444	10,097,646	-	15,582,542,283
Peralatan dan perlengkapan operasional	66,929,080,066	1,658,448,349	1,615,088,400	-	66,972,440,015
Kendaraan	16,125,747,172	1,198,577,362	502,192,210	-	16,822,132,324
Aset sewa pembiayaan					
Kendaraan	-	97,342,980	-	-	97,342,980
Jumlah	287,750,396,087	10,790,816,224	2,127,378,256	-	296,413,834,055
Jumlah Tercatat	<b>67,798,231,830</b>				<b>63,414,797,707</b>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

---

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	30 September 2020 Rp	30 September 2019 Rp
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 26)	5,083,467,515	5,751,335,421
Beban umum dan administrasi (Catatan 27)	<u>11,516,647,216</u>	<u>2,328,188,144</u>
Jumlah	<u>16,600,114,731</u>	<u>8,079,523,565</u>

Pelepasan dan penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	30 September 2020 Rp	30 September 2019 Rp
Nilai tercatat	82,221,722	312,586,484
Penerimaan dari penjualan aset tetap	<u>795,500,000</u>	<u>802,454,546</u>
Keuntungan penjualan aset tetap	<u>713,278,278</u>	<u>489,868,062</u>

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 sebesar Rp 194.242.057.434 dan Rp 190.479.057.826.

Grup memiliki beberapa bidang tanah seluruhnya seluas 35.228 m<sup>2</sup> yang terletak di Jakarta dan Surabaya dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu antara 20 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 berupa tanah milik tanah milik AIL pada tahun 2020 dan 2019 digunakan sebagai jaminan atas utang bank jangka panjang (Catatan 20).

Aset tetap beserta properti investasi kecuali tanah dan aset dalam penyelesaian telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk (Catatan 12).

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

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Jumlah aset tercatat	140,017,962,031	122,870,778,717
Nilai pertanggungan aset tetap dan properti investasi	1,124,120,074,158	1,128,435,289,530

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dapat dialami Grup.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

---

**14. ASET LAIN-LAIN**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Uang jaminan	4,116,233,894	4,110,933,894
Uang muka lainnya	886,583,056	1,733,943,035
Beban tangguhan - hak atas tanah (Catatan 13)	592,236,398	631,724,716
Uang muka pembelian tanah	481,000,000	181,000,000
Aset lainnya	<u>25,000,000</u>	<u>52,010,639</u>
Jumlah	<u>6,101,053,348</u>	<u>6,709,612,284</u>

Uang muka pembelian tanah terutama merupakan uang muka atas pembelian tanah di Cikupa, Tangerang milik GMS.

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

**15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Berdasarkan mata uang		
Rupiah	3,817,748,683	4,272,909,974
Dollar Amerika Serikat	<u>863,244,988</u>	<u>804,395,266</u>
Jumlah	<u>4,680,993,671</u>	<u>5,077,305,240</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 2020 dan 31 Desember 2019, tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

**16. UTANG LAIN-LAIN**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Pihak berelasi		
First Pacific Capital Group Limited	<u>167,660,878,000</u>	<u>82,806,916,000</u>
Jumlah	<u>167,660,878,000</u>	<u>82,806,916,000</u>
Pihak ketiga		
Jangka pendek		
PT Bina Makmur	499,500,000	499,500,000
PT Ventura Investasi Utama	-	2,219,829,400
Uang jaminan tamu	2,314,278,347	2,197,474,403
Lain-lain	<u>14,921,768,449</u>	<u>11,386,693,480</u>
Sub jumlah	<u>17,735,546,796</u>	<u>16,303,497,283</u>
Jangka panjang		
PT Bina Makmur	135,073,579,339	125,790,055,288
PT Ventura Investasi Utama	8,535,882,277	-
PT Mahkota Prima Properti	<u>24,398,857,629</u>	<u>-</u>
Sub jumlah	<u>168,008,319,245</u>	<u>125,790,055,288</u>
Jumlah	<u>185,743,866,041</u>	<u>142,093,552,571</u>

Perusahaan memiliki utang lain-lain kepada First Pacific Capital Group Limited untuk modal kerja Perusahaan. Utang tersebut tidak dikenakan bunga.

Pada 31 Desember 2019, utang lain-lain kepada PT Bina Makmur sebesar Rp 162.509.000.000 merupakan utang yang timbul sehubungan dengan penambahan kepemilikan saham UAL atas DIP yang sebelumnya dimiliki oleh PT Bina Makmur. Pada Desember 2019, terdapat perubahan perjanjian pinjaman mengenai perpanjangan periode jatuh tempo menjadi 15 Desember 2022. Hal ini mengakibatkan adanya reklasifikasi utang kepada PT Bina Makmur tanpa bunga sebagai kewajiban jangka panjang, dan mengakui keuntungan sebesar Rp 37.236.112.947 yang diakui sebagai lain-lain - bersih.

**17. UTANG PAJAK**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Pajak final		
Pendapatan sewa	265,175,793	120,325,905
Pajak penghasilan:		
Pasal 4(2)	155,439,488	277,137,629
Pasal 21	14,338,254,411	6,473,343,472
Pasal 23	358,179,247	154,855,340
Pajak pembangunan 1	361,432,288	735,022,637
Pajak pertambahan nilai	<u>490,488,917</u>	<u>496,686,164</u>
Jumlah	<u>15,968,970,144</u>	<u>8,257,371,147</u>

**18. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

	30 September 2020 Rp	31 Desember 2019 Rp
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	12,271,739,412	11,131,888,646
Listrik, air dan telepon	314,830,131	903,523,464
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	<u>28,089,173,540</u>	<u>12,586,877,887</u>
Jumlah	<u>40,675,743,083</u>	<u>24,622,289,997</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

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

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
Uang muka penjualan	7,862,227,265	3,267,300,087
Pendapatan diterima dimuka	<u>7,067,355,253</u>	<u>7,190,606,300</u>
Jumlah	14,929,582,518	10,457,906,387
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	<u>14,233,907,621</u>	<u>9,323,174,329</u>
Bagian jangka panjang - bersih	<u>695,674,897</u>	<u>1,134,732,058</u>

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan rumah tinggal dan tanah di perumahan Bukit Tiara, Tangerang yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

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

**20. UANG BANK JANGKA PANJANG**

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
Bank Ganesha	80,000,000,000	80,000,000,000
Biaya transaksi yang belum diamortisasi	<u>(438,987,215)</u>	<u>(509,280,179)</u>
Jumlah	79,561,012,785	79,490,719,821
Jatuh tempo dalam satu tahun	-	-
Bagian jangka panjang	<u>79,561,012,785</u>	<u>79,490,719,821</u>
Tingkat suku bunga per tahun	11,25%	11,25% - 12,00%

Jadwal pembayaran kembali utang bank adalah sebagai berikut:

	30 September 2020 dan 31 Desember 2019
	Rp
Jatuh tempo dalam tahun:	
2021	6,999,999,996
2022	9,999,999,996
2023 dan setelahnya	<u>63,000,000,008</u>
Jumlah	<u>80,000,000,000</u>

Pada tanggal 17 Desember 2018, Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Bank Ganesha dengan jumlah maksimum sebesar Rp 80.000.000.000 dengan tingkat suku bunga mengambang sebesar 12% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan Desember 2026 termasuk 24 bulan masa tenggang (*grace period*). Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah milik AIL (Catatan 13). Pada tanggal 1 Agustus 2019, tingkat suku bunga mengambang berubah menjadi 11,25%.

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

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

Pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, Perusahaan telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman.

## **21. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA**

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

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

### Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

### Risiko Gaji

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

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

	2020	2019
	Rp	Rp
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	3,565,544,874	3,194,186,824
Beban bunga neto	<u>3,893,804,897</u>	<u>3,901,937,868</u>
Jumlah	<u>7,459,349,771</u>	<u>7,096,124,692</u>

Komponen beban yang dialokasikan dalam laba rugi terdiri dari beban pokok penjualan dan beban langsung, beban umum dan administrasi, dan beban penjualan.

Mutasi nilai kini kewajiban manfaat pasti adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
Kewajiban imbalan pasti - awal	88,377,117,000	86,477,709,499
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam rugi laba	7,459,349,771	7,908,721,000
Biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-	4,812,302,000
Pembayaran manfaat	<u>(3,212,499,952)</u>	<u>(10,821,615,499)</u>
Kewajiban imbalan pasti - akhir	<u>92,623,966,819</u>	<u>88,377,117,000</u>

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

	2020
Tingkat diskonto per tahun	8.0%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	9.0%
Tingkat pengunduran diri	1% - 5%
Tingkat pensiun dini	NA
Tingkat pensiun normal	56 tahun/years

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

---

## 22. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan yaitu PT Datindo Entrycom, susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jenis	30 September 2020			Jumlah Modal Disetor
		Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Nilai nominal Rp	
First Pacific Capital Group Limited	Seri B	1,146,644,372	65.71	200	229,328,874,400
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	488,020,500	27.97	1,000	488,020,500,000
	Seri B	103,355,628	5.92	200	20,671,125,600
Jumlah		<u>1,745,000,000</u>	<u>100.00</u>		<u>745,000,000,000</u>

  

Nama Pemegang Saham	Jenis	31 Desember 2019			Jumlah Modal Disetor
		Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Nilai nominal Rp	
First Pacific Capital Group Limited	Seri B	1,186,233,472	67.98	200	237,246,694,400
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	488,020,500	27.97	1,000	488,020,500,000
	Seri B	63,766,528	3.65	200	12,753,305,600
Jumlah		<u>1,745,000,000</u>	<u>100.00</u>		<u>745,000,000,000</u>

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

## 23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	30 September 2020		31 Desember 2019	
		Rp		Rp
Agio saham		36,750,000,000		36,750,000,000
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali		15,961,645,767		15,961,645,767
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali		4,278,000,000		4,278,000,000
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 transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali timbul dari selisih hak Grup atas aset neto GMMS akibat restrukturisasi utang GMMS pada 2014.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

**24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
a. Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak		
PT Daya Indria Permai (DIP)	2,228,050,644	1,871,186,393
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	<u>16,444,262,905</u>	<u>18,014,986,901</u>
Jumlah	<u>18,672,313,549</u>	<u>19,886,173,294</u>
	2020	2019
b. Kepentingan nonpengendali atas rugi bersih entitas anak		
PT Daya Indria Permai (DIP)	19,085,130	13,466,251
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	<u>1,194,774,615</u>	<u>1,194,278,067</u>
Jumlah	<u>1,213,859,745</u>	<u>1,207,744,318</u>

**25. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

	2020	2019
	Rp	Rp
Jasa		
Sewa	23,063,472,017	39,765,640,958
Pemeliharaan	6,903,688,291	7,066,573,788
Lain-lain	6,817,062,323	9,558,989,379
Hotel		
Kamar	10,575,943,209	27,772,621,772
Makanan dan minuman	3,891,550,125	16,350,493,223
Lain-lain	219,559,938	467,727,605
Penjualan		
Tanah dan Bangunan	-	2,922,643,432
Apartemen	<u>-</u>	<u>7,076,110,188</u>
Jumlah	<u>51,471,275,903</u>	<u>110,980,800,345</u>

Tidak terdapat pengakuan penjualan dan pendapatan usaha yang berasal dari pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha.

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

	2020	2019
	Rp	Rp
Beban langsung jasa		
Pemeliharaan dan energi	11,598,513,051	14,266,216,514
Gaji dan kesejahteraan karyawan	9,395,960,743	11,533,182,870
Penyusutan (Catatan 13)	3,423,890,677	3,525,240,647
Kebersihan dan keamanan	2,088,495,035	3,512,727,178
Pajak dan perizinan	1,445,838,228	1,436,494,398
Lain-lain	1,652,401,799	2,531,177,941
Beban langsung hotel		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	6,498,118,154	10,257,473,860
Pemeliharaan dan energi	3,460,810,456	7,848,235,195
Makanan dan minuman	1,317,180,513	5,558,490,593
Penyusutan (Catatan 13)	1,659,576,838	2,226,094,774
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel	232,752,849	744,617,543
Lain-lain	1,799,866,979	5,677,451,968
Beban pokok penjualan		
Tanah dan bangunan	-	992,222,000
Apartemen	<u>-</u>	<u>856,198,101</u>
Jumlah	<u>44,573,405,322</u>	<u>70,965,823,582</u>

## **27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	2020 Rp	2019 Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	75,603,564,053	66,146,412,495
Penyusutan (Catatan 13)	11,516,647,216	2,328,188,144
Pajak dan perizinan	3,658,959,409	3,958,188,010
Kebersihan dan keamanan	3,112,765,735	3,765,882,485
Transportasi	791,801,770	1,419,858,163
Asuransi	515,988,258	872,648,012
Jasa profesional	1,833,047,806	1,664,880,263
Perlengkapan kantor	368,436,710	514,929,618
Royalti	-	167,541,174
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>3,735,360,614</u>	<u>16,078,379,855</u>
Jumlah	<u>101,136,571,571</u>	<u>96,916,908,219</u>

## **28. BEBAN PENJUALAN**

	2020 Rp	2019 Rp
Gaji dan kesejahteraan karyawan	1,651,782,089	2,104,044,364
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 1 miliar)	<u>724,308,202</u>	<u>2,161,025,284</u>
Jumlah	<u>2,376,090,291</u>	<u>4,265,069,648</u>

## **29. BEBAN KEUANGAN**

Merupakan beban bunga atas utang pembelian aset tetap milik entitas anak , beban atas pinjaman modal kerja dari Bank Ganesha, beban bunga atas kontrak sewa kantor kepada PT Mahkota Prima Properti serta amortisasi bunga pinjaman Utang lain-lain ke PT Bina Makmur.

## **30. BEBAN PAJAK FINAL**

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

## **31. PAJAK PENGHASILAN**

Beban (manfaat) pajak Grup terdiri dari:

	2020 Rp	2019 Rp
Pajak kini - Entitas anak	-	-
Pajak tangguhan - Entitas anak	<u>540,913,920</u>	<u>1,256,120,393</u>
Jumlah	<u>540,913,920</u>	<u>1,256,120,393</u>

### **Pajak Kini**

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

	2020 Rp	2019 Rp
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	(140,480,458,143)	(74,151,470,539)
Laba (rugi) sebelum pajak anak perusahaan	<u>(36,506,198,353)</u>	<u>(204,772,701,779)</u>
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	<u>(103,974,259,790)</u>	<u>130,621,231,240</u>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:		
Perjamuan dan sumbangan	49,248,153	180,669,858
Penyusutan	9,197,553,568	6,616,570
Pendapatan Dividen	-	(167,722,016,626)
Penghasilan bunga	(33,381,374)	(249,093,247)
Imbalan pasca kerja	3,286,422,000	3,027,397,500
Bagian laba bersih entitas asosiasi	<u>33,349,686,514</u>	<u>8,378,843,633</u>
Jumlah	<u>45,849,528,861</u>	<u>(156,377,582,312)</u>
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(58,124,730,929)	(25,756,351,072)
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah disesuaikan dengan SKP	<u>(168,108,735,007)</u>	<u>(130,356,208,392)</u>
Rugi fiskal Perusahaan	<u>(226,233,465,936)</u>	<u>(156,112,559,464)</u>

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

### Pajak Tangguhan

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

	1 Januari 2020 Rp	Dikreditkan ke laba rugi Rp	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain Rp	30 September 2020 Rp
<b>Entitas Anak</b>				
<b>GH</b>				
Liabilitas imbalan pasca kerja	4,625,850,001	174,381,076	-	4,800,231,077
Aset tetap	180,784,232	(33,815,378)	-	146,968,854
<b>GMMS</b>				
Liabilitas imbalan pasca kerja	3,075,726,428	166,160,891	-	3,241,887,319
Aset tetap	174,260,337	(5,098,786)	-	169,161,551
<b>MBS</b>				
Liabilitas imbalan pasca kerja	2,766,641,750	237,581,685	-	3,004,223,435
Aset tetap	-	207,388	-	207,388
Rugi Fiskal	1,944,967,524	-	-	1,944,967,524
<b>URDD</b>				
Liabilitas imbalan pasca kerja	53,371,500	1,497,044	-	54,868,544
Jumlah aset pajak tangguhan - bersih	<u>12,821,601,772</u>	<u>540,913,920</u>	<u>0</u>	<u>13,362,515,692</u>

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

	2020	2019
	Rp	Rp
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	(140,480,458,143)	(74,151,470,539)
Laba (rugi) sebelum pajak anak perusahaan	<u>(36,506,198,353)</u>	<u>(204,772,701,779)</u>
Rugi sebelum pajak Perusahaan	<u>(103,974,259,790)</u>	<u>130,621,231,240</u>
Manfaat pajak sesuai tarif pajak yang berlaku	(22,874,337,153)	32,655,307,810
Dampak pajak atas perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal	7,362,421,724	(39,852,899,096)
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	12,765,440,804	643,908,768
Dampak pajak atas perbedaan temporer yang tidak diakui aset pajak tangguhannya	<u>2,746,474,625</u>	<u>758,503,518</u>
Manfaat (bebani) pajak Perusahaan	-	-
Beban pajak anak perusahaan	<u>540,913,920</u>	<u>1,256,120,393</u>
Jumlah Beban Pajak	<u>540,913,920</u>	<u>1,256,120,393</u>

### **32. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR**

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

	2020	2019
	Rp	Rp
Laba (rugi) untuk perhitungan laba (rugi) per saham dasar	<u>(138,725,684,478)</u>	<u>(71,687,605,828)</u>
	Lembar	Lembar
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba (rugi) per saham dasar	<u>1,745,000,000</u>	<u>1,745,000,000</u>

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi dilusi saham.

### **33. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

#### **Sifat Pihak Berelasi**

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

#### **Transaksi Pihak Berelasi**

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

- Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direktur dan karyawan kunci Grup sebesar Rp 24.897.249.771 dan Rp 25.007.199.759 pada 30 September 2020 dan 2019.
- 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) dan utang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai utang lain-lain kepada pihak berelasi (Catatan 16).

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

**34. INFORMASI SEGMENT**

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

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

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

**INFORMASI SEGMENT**

	30 September 2020							
	Penyewaan ruang perkantoran Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasian Rp'000
<b>LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>								
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	-	23,222,869	13,157,504	14,687,053	403,850	51,471,276	-	51,471,276
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>								
	-	14,645,492	14,959,608	14,968,306	-	44,573,405	-	44,573,405
<b>LABA KOTOR</b>								
Beban umum dan administrasi	-	8,577,377	(1,802,104)	(281,253)	403,850	6,897,871	-	6,897,871
Beban penjualan	-	-	-	-	-	-	(101,136,572)	(101,136,572)
Beban Pajak Final	-	-	-	-	-	-	(2,376,090)	(2,376,090)
Laba entitas perusahaan asosiasi	-	-	-	-	-	-	(2,819,356)	(2,819,356)
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih	-	-	-	-	-	-	(33,349,687)	(33,349,687)
Penghasilan bunga	-	-	-	-	-	-	4,822,699	4,822,699
Beban bunga dan keuangan	-	-	-	-	-	-	116,052	116,052
Lain-lain bersih	-	-	-	-	-	-	(19,629,940)	(19,629,940)
Laba sebelum pajak	-	-	-	-	-	-	6,994,565	6,994,565
	-	-	-	-	-	-	-	(140,480,458)
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>								
Aset segmen	4,322,450,939	210,229,748	86,736,905	177,784,929	260,396,922	5,057,599,443	(804,172,735)	4,253,426,708
<b>Liabilitas segmen</b>								
Liabilitas segmen	640,122,037	37,344,313	24,223,337	440,621,516	77,452,597	1,219,763,799	(804,172,735)	415,591,064
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan	-	-	-	-	-	190,767,343	-	190,767,343
Jumlah liabilitas konsolidasian	-	-	-	-	-	-	-	606,358,407

**INFORMASI SEGMENT**

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

Penjualan dan Pendapatan Berdasarkan Pasar

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

	2020 Rp	2019 Rp
Jakarta	32,973,989,794	69,285,111,363
Surabaya	8,694,518,922	24,818,489,099
Bandung	9,398,917,485	13,710,705,915
Tangerang	403,849,702	3,166,493,968
<b>Jumlah</b>	<b>51,471,275,903</b>	<b>110,980,800,345</b>

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

	Nilai tercatat		Penambahan	
	30 September		31 Desember	
	2020	2019	2020	2019
Bali	1,731,005,664,515	1,730,571,778,301	-	-
Tangerang	237,701,431,025	233,478,130,539	-	1,305,190,436
Bandung	132,040,263,899	131,679,025,533	507,925,000	1,040,880,457
Jakarta	80,006,701,547	55,831,735,983	33,321,594,770	7,339,597,483
Surabaya	36,289,084,211	37,089,128,208	-	8,600,000
<b>Jumlah</b>	<b>2,217,043,145,197</b>	<b>2,188,649,798,564</b>	<b>33,829,519,770</b>	<b>9,694,268,376</b>

### 35. IKATAN

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

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

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

Jenis tarif	Percentase
Tarif dasar	• 2,33% dari total pendapatan
Tarif insentif	• 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	• Jasa penjualan sebesar US\$ 7 per kamar • Jasa pemasaran sebesar Rp 16.000.000 setiap 3 bulan + 0,4% dari total pendapatan

Semua pembayaran kepada operator akan dilakukan tanpa saling hapus atau gugatan balik dan tanpa dikurangi pajak atau pengurangan yang diberlakukan oleh daerah, atau bank atau biaya lainnya.

- c. Pada tahun 2011, GMS dan PS mengadakan perjanjian sewa lahan dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) dimana PGN menyewa lahan milik GMS dan PS dengan jangka waktu selama 10 tahun terhitung sejak 15 Desember 2011 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak. Atas sewa ini, PGN diharuskan untuk membayar uang sewa sebesar Rp 2.165.256.852 dan Rp 508.235.420

yang telah diterima lunas oleh GMS dan PS dan dicatat sebagai Pendapatan diterima dimuka.

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

Pada tanggal 30 September 2020 dan 2019 atas lahan yang disewakan ini, GMS dan PS telah mencatat pendapatan sewa lahan masing-masing sebesar Rp 403.849.702 dan Rp 281.968.191 yang dicatat sebagai bagian dari pendapatan pada laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

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

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

- e. Pada 22 Juli 2016, Reco, AP dan AD menandatangani *Joint Venture Agreement* dalam rangka untuk mengembangkan tanah milik PLB, menjadi kawasan hunian, ritel dan/atau perkantoran. Berdasarkan perjanjian ini, Reco dan AD sepakat untuk:
- Pengembangan akan dilakukan oleh PLB yang akan menjadi entitas anak AD yang dimiliki sebesar 99,97%.
  - Memiliki pengendalian yang setara dan kekuasaan untuk mengambil keputusan terkait dengan pengembangan PLB.
  - Bersama-bersama mengendalikan dan menunjuk dewan direksi (dan termasuk dewan komisaris, bila diperlukan) atas AD dan PLB, memutuskan komposisi manajemen, menentukan kebijakan keuangan maupun operasional untuk AD dan PLB dan akan mengambil langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan yang sama.
  - Kecuali terkait dengan operasi lama dari PLB dan syarat-syarat yang telah disebutkan di *Share Subscription Agreement*, Reco dan AP akan mendapat bagian secara proporsional atas penghasilan, keuntungan, dan hasil keuangan.
  - Kerja sama ini akan dilaksanakan sesuai dengan prinsip yang disebutkan di perjanjian ini dan setiap pihak akan memberikan upaya terbaik untuk kepentingan AD dan PLB.
- f. Pada tanggal 1 Nopember 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Siola Sandimas untuk pengoperasian dan pengelolaan mal. Atas perjanjian ini, manajemen akan menagihkan *management fee* sebesar Rp 400.000.000 per bulan. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 1 tahun terhitung sejak Nopember 2019 dan akan berakhir pada Oktober 2020.
- g. Pada tanggal 28 Juni 2018, Perusahaan menandatangani perjanjian konsultasi manajemen dengan PT Kebon Melati Mas untuk pelaksanaan pengembangan dan penjualan apartemen. Atas perjanjian ini, manajemen akan menagihkan *management fee* sebesar Rp 350.000.000 pada tahun pertama dan sebesar Rp 420.000.000 pada tahun kedua. Perjanjian ini berakhir pada Desember 2019 dan telah diperpanjang sampai dengan bulan Desember 2020 dengan *management fee* per bulan sebesar Rp 504.000.000.

## **36. KONTINJENSI**

Perkara Perdata Melawan BNP – LIPPO

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

Karena ketidakmampuan SW untuk menyelesaikan proyek tersebut dengan tepat waktu, AIL melakukan klaim

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

atas pencairan surat jaminan tersebut, tetapi pihak BNP-LIPPO menolak untuk mencairkan jaminan sehingga akhirnya AIL melalui kuasa hukumnya, Yan Apul, S.H., mengajukan gugat perdata mengenai wanprestasi kepada BNP-LIPPO dan meminta agar BNP-LIPPO membayar kerugian kepada AIL.

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

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

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

**37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING**

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, Grup mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing selain daripada mata uang fungsional setiap entitas sebagai berikut:

	30 September 2020		31 Desember 2019	
	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen
<b>Aset</b>				
Kas dan setara kas	US\$ 44,156	658,716,821	97,859	1,360,337,677
Aset keuangan lainnya	SGD 62,530	682,157,475	46,963	484,708,062
Piutang lain-lain dari pihak berelasi	US\$ 4,766,575	71,107,771,071	4,616,438	64,173,155,807
Jumlah aset	US\$ 12,360,000	184,386,480,000	9,860,000	137,063,958,600
		256,835,125,367		203,082,160,146
<b>Liabilitas</b>				
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$ 57,866	863,244,988	57,866	804,395,266
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 436	6,507,232	16,313	226,767,176
Jumlah liabilitas		869,752,220		1,031,162,442
Aset Bersih		255,965,373,148		202,050,997,704

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 14.918 dan Rp 13.901,01 per 1 US\$ pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 dan Rp 10.909,37 dan Rp 10.321 per 1 SGD pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

**38. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

**a. Manajemen Resiko Modal**

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Perusahaan terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 22) dan tambahan modal disetor (Catatan 23), selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali, penghasilan komprehensif lain, saldo laba dan kepentingan nonpengendali (Catatan 24).

Direksi Perusahaan secara berkala melakukan reviu 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 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

	Pinjaman yang diberikan dan piutang	Nilai wajar asset keuangan melalui laba rugi (FVTPL)	Aset keuangan tersedia untuk dijual	Liabilitas pada biaya perolehan yang diamortisasi
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b><u>30 September 2020</u></b>				
<b>Aset keuangan</b>				
Aset keuangan lancar				
Setara kas	9,139,565,704	-	74,292,355,071	-
Aset keuangan lainnya		-		-
Piutang usaha kepada				
pihak ketiga	5,131,553,580	-	-	-
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	184,386,480,000	-	-	-
Pihak ketiga	753,876,794	-	-	-
Jumlah Aset Keuangan	<u>199,411,476,078</u>	<u>-</u>	<u>74,292,355,071</u>	<u>-</u>
<b>Liabilitas keuangan</b>				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang usaha kepada				
pihak ketiga	-	-	-	4,680,993,671
Utang lain-lain				
Pihak berelasi	-	-	-	167,660,878,000
Pihak ketiga	-	-	-	17,735,546,796
Liabilitas sewa pembiayaan	-	-	-	578,991,437
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	40,675,743,083
Liabilitas keuangan jangka panjang				
Liabilitas sewa pembiayaan	-	-	-	1,049,018,485
Utang lain-lain kepada				
pihak ketiga	-	-	-	168,008,319,245
Utang bank	-	-	-	79,561,012,785
Utang jaminan penyewa	-	-	-	2,885,384,286
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>482,835,887,788</u>
 <b><u>31 Desember 2019</u></b>				
<b>Aset keuangan</b>				
Aset keuangan lancar				
Setara kas	17,180,170,509	-	-	-
Aset keuangan lainnya	-	-	69,531,830,807	-
Piutang usaha kepada				
pihak ketiga	4,517,017,935	-	-	-
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	137,063,958,600	-	-	-
Pihak ketiga	1,581,615,229	-	-	-
Jumlah Aset Keuangan	<u>160,342,762,273</u>	<u>-</u>	<u>69,531,830,807</u>	<u>-</u>
<b>Liabilitas keuangan</b>				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang usaha kepada				
pihak ketiga	-	-	-	5,077,305,240
Utang lain-lain				
Pihak berelasi	-	-	-	82,806,916,000
Pihak ketiga	-	-	-	16,303,497,283
Liabilitas sewa pembiayaan	-	-	-	434,310,611
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	24,622,289,997
Liabilitas keuangan jangka panjang				
Liabilitas sewa pembiayaan	-	-	-	1,260,689,335
Utang lain-lain kepada				
pihak ketiga	-	-	-	125,790,055,288
Utang bank	-	-	-	79,490,719,821
Utang jaminan penyewa	-	-	-	4,269,047,816
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>340,054,831,391</u>

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

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

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

**i. Manajemen risiko mata uang asing**

Grup tidak memiliki transaksi dan saldo dalam mata uang asing yang signifikan sehingga grup tidak terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing dikarenakan eksposur mata uang asing tidak material.

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

**ii. Manajemen risiko tingkat bunga**

Grup tidak memiliki pinjaman dalam jumlah yang signifikan, sehingga Grup tidak terekspos risiko perubahan tingkat bunga.

**iii. Manajemen risiko kredit**

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

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank dan piutang usaha. Grup menempatkan saldo bank pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Piutang usaha dilakukan dengan pihak ketiga terpercaya. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan uang jaminan dalam bentuk tunai, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku, serta Grup dapat menghentikan semua pelayanan ke unit yang disewakan jika penyewa tidak membayar tagihan sesuai waktu yang ditentukan. Eksposur Grup dan counterparties dimonitor secara terus menerus dan nilai agregat transaksi terkait tersebut 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 asset 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 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

Tingkat bunga efektif rata-rata terlimbang/ %	Kurang dari 1 tahun		1-5 tahun		Di atas 5 tahun		Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>30 September 2020</b>							
Tanpa bunga							
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	4,680,993,671	-	-	-	-	4,680,993,671
Utang lain-lain							
Pihak berelasi	-	167,660,878,000	-	-	-	-	167,660,878,000
Pihak ketiga	-	17,735,546,796	-	-	-	-	17,735,546,796
Biaya yang masih harus dibayar	-	40,675,743,083	-	-	-	-	40,675,743,083
Uang jaminan penyewa	-		2,885,384,286	-	-	-	2,885,384,286
Instrument tingkat bunga mengambang							
Liabilitas sewa pembayaran	8% - 10%	578,991,437	1,049,018,485	-	-	-	1,628,009,922
Utang bank jangka panjang	11.25%	3,836,666,666	95,638,194,447	10,779,513,887	-	-	110,254,375,000
Jumlah		235,168,819,653	99,572,597,218	10,779,513,887	-	-	345,520,930,758
<b>31 Desember 2019</b>							
Tanpa bunga							
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	5,077,305,240	-	-	-	-	5,077,305,240
Utang lain-lain							
Pihak berelasi	-	82,806,916,000	-	-	-	-	82,806,916,000
Pihak ketiga	-	16,303,497,283	-	-	-	-	16,303,497,283
Biaya yang masih harus dibayar	-	24,622,289,997	-	-	-	-	24,622,289,997
Uang jaminan penyewa	-		4,269,047,816	-	-	-	4,269,047,816
Instrument tingkat bunga mengambang							
Liabilitas sewa pembayaran	8% - 10%	434,310,611	1,260,689,335	-	-	-	1,694,999,946
Utang bank jangka panjang	11.25%-12%	9,150,000,000	99,165,156,232	11,678,906,279	-	-	119,994,062,512
Jumlah		138,394,319,131	104,694,893,383	11,678,906,279	-	-	254,768,118,794

#### 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 instrumen 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 diobservasi.
- 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 asset dan liabilitas keuangan ditetapkan di bawah ini:

##### Investasi melalui manajer investasi

Nilai wajar dari investasi melalui manajer investasi 30 September 2020 diperkirakan sebesar Rp 71.107.771.071 (31 Desember 2109: Rp 64.173.155.807), berdasarkan nilai aset investasi bersih.

##### Efek ekuitas

Nilai wajar dari investasi saham pada 30 September 2020 diperkirakan sebesar Rp 3.184.584.000 (31 Desember 2019: Rp 5.358.675.000) 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).

	Tingkat	2020 Rp	2019 Rp
<b>Aset yang diukur pada nilai wajar</b>			
Aset keuangan tersedia untuk dijual			
Investasi melalui manajer investasi	Tingkat 2	71,107,771,071	64,173,155,807
Efek ekuitas	Tingkat 1	3,184,584,000	5,358,675,000
<i>Aset nonkeuangan</i>			
Properti investasi	Tingkat 3	138,357,000,000	138,357,000,000

**39. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN**

Sejak awal tahun 2020, penyakit virus Corona 2019 ("COVID-19") telah menyebar ke berbagai negara dan secara resmi dilaporkan di Indonesia sejak awal Maret 2020. Penyebaran virus Corona secara langsung dan tidak langsung mempengaruhi kondisi operasional dan keuangan Grup mulai April 2020. Sampai dengan tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diterbitkan, pengaruh penyebaran virus Corona terhadap kondisi keuangan Grup tidak dapat diestimasi dengan andal. Manajemen berkomitmen untuk memonitor perkembangan dari wabah COVID-19 dan terus mengevaluasi dampaknya terhadap aktivitas usaha dan ekonomi Grup. Hasil evaluasi Manajemen akan digunakan sebagai dasar untuk memastikan stabilitas kondisi operasional dan keuangan Grup. Setiap dampak terkait akan tercermin dalam laporan keuangan Grup pada tahun 2020.

**40. INFORMASI KEUANGAN ENTITAS INDUK**

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

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

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

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 46 dan informasi tambahan dari halaman 47 sampai dengan 51 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 30 November 2020.

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk**  
**INFORMASI TAMBAHAN**  
**DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK \*)**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019**

---

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
<b>ASET</b>		
<b>ASET LANCAR</b>		
Kas dan setara kas	1,349,051,864	2,776,437,915
Aset keuangan lainnya	71,107,771,071	64,173,155,807
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	89,228,150,000	5,073,880,000
Pihak ketiga	300,000	300,000
Pajak dibayar dimuka	950,683,253	215,780,097
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	<u>255,328,519</u>	<u>229,458,110</u>
Jumlah Aset Lancar	<u>162,891,284,707</u>	<u>72,469,011,929</u>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>		
Investasi pada entitas anak	3,961,948,868,986	3,961,948,868,986
Investasi pada entitas asosiasi	62,351,269,088	62,351,269,088
Investasi saham	5,279,549,692	5,279,549,692
Aset tetap - setelah dikurangi	28,043,836,808	5,577,941,419
Aset lain-lain	3,422,792,453	4,380,436,418
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>4,061,046,317,027</u>	<u>4,039,538,065,603</u>
<b>JUMLAH ASET</b>		
	<u>4,223,937,601,734</u>	<u>4,112,007,077,532</u>

**\*) Disajikan dengan metode biaya**

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk****INFORMASI TAMBAHAN****DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK \*)****30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 (Lanjutan)**

	30 September 2020	31 Desember 2019
	Rp	Rp
<b><u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u></b>		
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		
Utang lain-lain		
Pihak berelasi	167,660,878,000	82,806,916,000
Pihak ketiga	4,932,436,407	7,152,265,807
Utang leasing jangka pendek	83,856,351	78,642,840
Utang pajak	12,021,438,434	3,265,329,127
Pendapatan diterima dimuka	1,333,336	13,333,333
Biaya yang masih harus dibayar	11,367,228,781	402,597,871
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>196,067,171,309</u>	<u>93,719,084,978</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>		
Utang bank jangka panjang	79,561,012,785	79,490,719,821
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	248,828,599,319	207,716,218,128
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	8,535,882,277	-
Utang sewa	24,398,857,629	-
Utang leasing jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	196,233,365	259,713,543
Liabilitas imbalan pasca kerja	<u>27,396,979,000</u>	<u>24,110,557,000</u>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>388,917,564,375</u>	<u>311,577,208,492</u>
<b>EKUITAS</b>		
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B 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	(486,594,929)	(3,353,250,193)
Saldo laba	<u>2,857,823,751,739</u>	<u>2,928,448,325,015</u>
Jumlah Ekuitas	<u>3,638,952,866,050</u>	<u>3,706,710,784,062</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		
	<u>4,223,937,601,734</u>	<u>4,112,007,077,532</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 2020 DAN 2019**

	2020 Rp	2019 Rp
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	-	-
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	-	-
<b>LABA KOTOR</b>	-	-
Beban umum dan administrasi	(71,498,192,655)	(27,871,321,795)
Beban keuangan	(10,200,538,385)	(7,176,875,609)
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih		
bersih	4,881,819,358	(1,303,437,597)
Pendapatan Dividen	-	167,722,016,626
Penghasilan bunga	33,381,374	249,093,247
Lain-lain - bersih	<u>6,158,957,032</u>	<u>7,380,600,000</u>
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	(70,624,573,276)	139,000,074,872
<b>BEBAN PAJAK</b>	-	-
<b>LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN</b>	(70,624,573,276)	139,000,074,872
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>	<u>2,866,655,264</u>	<u>1,992,428,477</u>
<b>JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	<u>(67,757,918,012)</u>	<u>140,992,503,349</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 2020 DAN 2019**

---

	Modal disetor	Tambahan modal disetor	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	Perubahan nilai wajar investasi tersedia untuk dijual	Defisit	Jumlah ekuitas
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo 1 Januari 2019	745,000,000,000	36,615,709,240	(11,298,979,000)	6,030,443,891	2,798,977,224,457	3,575,324,398,588
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-		1,992,428,477	139,000,074,872	140,992,503,349
Saldo per 30 September 2019	<u>745,000,000,000</u>	<u>36,615,709,240</u>	<u>(11,298,979,000)</u>	<u>8,022,872,368</u>	<u>2,937,977,299,329</u>	<u>3,716,316,901,937</u>
Saldo 1 Januari 2020	745,000,000,000	36,615,709,240	(11,922,366,000)	8,569,115,807	2,928,448,325,015	3,706,710,784,062
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	2,866,655,264	(70,624,573,276)	(67,757,918,012)
Saldo per 30 September 2020	<u>745,000,000,000</u>	<u>36,615,709,240</u>	<u>(11,922,366,000)</u>	<u>11,435,771,071</u>	<u>2,857,823,751,739</u>	<u>3,638,952,866,050</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 2020 DAN 2019**

	2020	2019
	Rp	Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	6,626,880,000	7,970,400,000
Pembayaran kas kepada:		
Pemasok dan Karyawan	<u>(56,423,518,933)</u>	<u>(31,825,393,531)</u>
Kas digunakan untuk operasi Pembayaran pajak	<u>(713,995,664)</u>	<u>(229,305,617)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(50,510,634,597)</u>	<u>(24,084,299,148)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan dividen	-	13,323,891,626
Penerimaan bunga	-	34,191,782
Perolehan aset tetap	<u>(32,243,518)</u>	<u>(47,657,280)</u>
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>(32,243,518)</u>	<u>13,310,426,128</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pemberian (penerimaan) piutang lain-lain kepada pihak berelasi	<u>(86,486,056,809)</u>	<u>(36,730,200,000)</u>
Penerimaan Utang lain lain	<u>135,531,325,877</u>	<u>37,842,153,204</u>
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	<u>49,045,269,068</u>	<u>1,111,953,204</u>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		
	<u>(1,497,609,047)</u>	<u>(9,661,919,816)</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>		
Pengaruh perubahan kurs valuta asing	<u>70,222,996</u>	<u>(74,955,740)</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>		
	<u>1,349,051,864</u>	<u>5,466,135,896</u>

\*) Disajikan dengan metode biaya