

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

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015
DAN PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2016 DAN 2015
(TIDAK DIAUDIT)

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN INFORMASI TAMBAHAN UNTUK
PERIODE YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2016 DAN 2015
P.T. INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

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

menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 31 Oktober 2016

Presiden Direktur

Direktur



ONG BENG KHEONG

HARTONO

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015

	Catatan	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 (Disajikan Kembali) Rp'000
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	6	477,971,669	66,641,573
Aset keuangan lainnya		89,958	133,755
Piutang usaha kepada pihak ketiga - bersih	7	8,645,957	10,693,282
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	11	22,523,590	2,975,225
Pihak ketiga	8	3,403,241	2,643,956
Persediaan	9		
Hotel		1,970,834	2,168,646
Aset real estat		17,548,393	19,938,481
Pajak dibayar dimuka	10	1,605,367	3,966,653
Biaya dibayar dimuka		8,947,472	4,736,989
Jumlah Aset Lancar		<u>542,706,481</u>	<u>113,898,560</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Persediaan - aset real estat	9	252,778,507	246,975,174
Investasi pada entitas asosiasi	11	2,177,117,200	122,310,566
Aset keuangan lainnya - tidak lancar	12	-	890,000
Aset pajak tangguhan - bersih	32	9,378,607	5,107,541
Properti investasi - bersih	13	787,709,437	3,094,797,704
Aset tetap - bersih	14	99,508,092	111,969,541
Aset lain-lain	15	19,460,507	22,727,216
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>3,345,952,350</u>	<u>3,604,777,742</u>
JUMLAH ASET		<u><u>3,888,658,831</u></u>	<u><u>3,718,676,302</u></u>

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015

	Catatan	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 (Disajikan Kembali) Rp'000
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha kepada pihak ketiga	16	10,014,944	6,049,143
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	17	6,006,505	10,148,214
Utang pajak	18	4,032,313	4,677,103
Biaya yang masih harus dibayar	19	20,242,586	134,203,991
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	20	22,674,228	18,143,808
Uang jaminan penyewa	21	5,418,927	-
Utang pembelian aset tetap		490,893	490,893
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		68,880,396	173,713,152
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Pendapatan diterima dimuka dan uang muka penjualan	20	2,356,361	12,638,153
Utang pembelian aset tetap		788,368	1,179,704
Uang jaminan penyewa	21	5,200,456	12,111,625
Liabilitas imbalan pasca kerja	22	103,013,825	82,043,478
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		111,359,010	107,972,960
JUMLAH LIABILITAS		180,239,406	281,686,112
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B			
Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B			
Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B	23	745,000,000	745,000,000
Tambahan modal disetor	24	36,750,000	36,750,000
Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non pengendali dan perusahaan asosiasi		18,093,234	15,961,646
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	11	19,905,253	19,905,253
Pendapatan komprehensif lainnya		(43,403,252)	(30,940,679)
Saldo laba		2,906,843,520	2,626,134,970
Jumlah Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		3,683,188,755	3,412,811,190
KEPENTINGAN NON PENGENDALI	25	25,230,670	24,179,000
Jumlah Ekuitas		3,708,419,425	3,436,990,190
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3,888,658,831	3,718,676,302

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 2016 DAN 2015

	Catatan	2016 Rp'000	2015 Rp'000
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	26	186,516,565	198,310,956
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	27	85,666,559	93,115,973
LABA BRUTO		100,850,006	105,194,983
Beban umum dan administrasi	28	(109,355,947)	(101,227,940)
Beban penjualan	29	(4,544,065)	(4,265,673)
Beban pajak Final	31	(10,654,436)	(12,585,641)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	11	6,678,408	2,041,434
Kenaikan nilai wajar properti investasi - bersih		284,436,706	-
Penghasilan bunga		1,399,553	1,686,586
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih		6,143,838	688,855
Beban keuangan	30	(2,139,791)	(1,755,958)
Lain-lain - bersih		3,416,190	1,522,015
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		276,230,462	(8,701,339)
MANFAAT (BEBAN) PAJAK	32	3,023,183	-
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		279,253,645	(8,701,339)
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN SETELAH PAJAK			
Selisih Kurs		(307,699)	
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti		(12,517,019)	-
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF		266,428,927	(8,701,339)
LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		280,708,550	(8,701,339)
Kepentingan non-pengendali	25	(1,454,905)	-
Jumlah		279,253,645	(8,701,339)
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		268,245,977	(8,701,339)
Kepentingan non-pengendali	25	(1,817,050)	-
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan		266,428,927	(8,701,339)
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR		161	(8)

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 SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
 30 SEPTEMBER 2016 DAN 2015

	Modal disetor Rp'000	Tambahannya modal disetor Rp'000	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non pengendali dan perusahaan asosiasi Rp'000	Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi Rp'000	Penghasilan komprehensif lain		Saldo laba Rp'000	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk Rp'000	Kepentingan non-pengendali Rp'000	Jumlah ekuitas Rp'000
					Bagian penghasilan komprehensif lain atas entitas asosiasi Rp'000	Pengukuran kembali atas program imbalan pasti Rp'000				
Saldo per 1 Januari 2015 *)	745,000,000	36,750,000	-	19,905,253	-	(14,276,785)	(155,773,156)	-	-	(155,773,156)
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	-	-	(13,189,583)	-	-	(13,189,583)
Saldo per 30 September 2015	<u>745,000,000</u>	<u>36,750,000</u>	<u>0</u>	<u>19,905,253</u>	<u>0</u>	<u>(14,276,785)</u>	<u>(168,962,739)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(168,962,739)</u>
Saldo per 1 Januari 2016	745,000,000	36,750,000	15,961,646	19,905,253	(1,198,012)	(29,742,667)	2,626,134,970	3,412,811,190	24,179,000	3,436,990,190
Selisih transaksi ekuitas dengan perusahaan asosiasi			2,131,588					2,131,588		2,131,588
Tambahan kepentingan Non pengendali									2,868,720	2,868,720
Jumlah laba (rugi) komprehensif	-	-	-	-	(1,006,034)	(11,456,539)	280,708,550	265,573,610	(1,817,050)	266,428,927
Saldo per 30 September 2016	<u>745,000,000</u>	<u>36,750,000</u>	<u>18,093,234</u>	<u>19,905,253</u>	<u>(2,204,046)</u>	<u>(41,199,206)</u>	<u>2,906,843,520</u>	<u>3,680,516,388</u>	<u>25,230,670</u>	<u>3,708,419,425</u>

*) Disajikan kembali (Catatan 5)

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

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 6 BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2016 DAN 2015

	2016 Rp'000	2015 Rp'000
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	220,051,304	214,593,685
Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan	<u>(221,333,576)</u>	<u>(199,202,810)</u>
Kas dihasilkan dari operasi	(1,282,272)	15,390,875
Pembayaran pajak penghasilan	<u>(135,991,621)</u>	<u>(15,493,895)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(137,273,893)</u>	<u>(103,020)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan bunga	778,867	1,036,987
Hasil penjualan aset tetap	345,754	983,676
Penambahan aktiva real estat	-	(907,208)
Penambahan aktiva tetap	(3,487,492)	(8,626,538)
Penurunan investasi	559,769,952	-
Penambahan properti investasi	<u>(1,718,415)</u>	<u>(1,515,797)</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>555,688,666</u>	<u>(9,028,880)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penambahan (pengurangan) utang	<u>-</u>	<u>-</u>
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>-</u>	<u>-</u>
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		
	418,414,773	(9,131,900)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		
	66,641,573	65,928,572
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	<u>(7,084,677)</u>	<u>651,742</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u><u>477,971,669</u></u>	<u><u>57,448,414</u></u>

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

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

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

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

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan dan entitas anak ("Grup") terutama meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (ruang pertokoan), apartemen, hotel dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya. Pemegang saham mayoritas Perusahaan adalah First Pacific Capital Group Limited. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan April 1983. Jumlah karyawan Perusahaan dan 812 dan 835 masing-masing pada 30 September 2016 dan 2015.

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha (grup) Indonesia Prima Property. Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2016 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	Husni Ali
Wakil Presiden Komisaris dan Komisaris Independen	H. Lutfi Dahlan
Komisaris Independen	Satriyana
Komisaris	Handaka Santosa
	Soedibyo
	Ngakan Gede Sugiarta Garjitha

Dewan Direksi

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

Komite Audit

Ketua	H. Lutfi Dahlan
Anggota	Imelda Sutrisna
	Fery Atmadja

Grup memberikan gaji dan tunjangan jangka pendek pada Komisaris, Direktur dan karyawan kunci Grup masing-masing sebesar Rp 33.083.874.488 ribu dan Rp 32.268.675.275 ribu pada 30 September 2016 dan 2015.

b. Penawaran Umum Efek Grup

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

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

Pada tanggal 30 Juni 2003, berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, pemegang saham menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar 1.250.000.000 saham melalui

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015**

pengeluaran saham baru tanpa Hak Memesan Efek terlebih dahulu sesuai dengan Peraturan Bapepam Nomor IX.D.4.

Pada tanggal 30 September 2016, seluruh saham Perusahaan sebanyak 1.745.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

c. Entitas anak

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

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Nama proyek	Persentase Pemilikan		Tahun Operasi Komersial/	Jumlah Aset	
				30 September 2016	31 Desember 2015		30 September 2016	31 Desember 2015
PT Graha Mitrasantosa (GMS)	Tangerang	Perumahan	Bukit Tiara	2016	2015	1994	Rp'000	Rp'000
Pemilikan :								
Langsung				99,99%	99,99%			
Tidak langsung				0,01%	0,01%		255,581,441	246,292,117
PT Paramita Swadaya (PS)	Tangerang	Perumahan	Bukit Tiara II			Pra - operasi		
Pemilikan :								
Tidak langsung				100%	100%		1,318,369	1,333,762
PT Graha Hexindo (GH)	Jakarta	Hotel dan Apartemen	Grand Tropic Suites Hotel			1995		
Pemilikan :								
Tidak langsung				100%	100%		129,581,950	197,282,893
PT Angkasa Interland (AIL)	Jakarta	Hotel dan Apartemen	Puri Casablanca			1995		
Pemilikan :								
Langsung				99,59%	99,59%			
Tidak langsung				0,41%	0,41%		302,980,975	323,823,166
PT Langgeng Ayomlestari (LAL)	Jakarta	Pusat Perbelanjaan	Mai Blok M			1993		
Pemilikan :								
Langsung				99,998%	99,998%			
Tidak langsung				0,002%	0,002%		91,168,157	206,706,036
PT Almakana Sari (AS)	Bandung	Pusat Perbelanjaan	Plaza Parahyangan			1995		
Pemilikan :								
Tidak langsung				100%	100%		159,419,139	139,741,843
PT Panen Lestari Basuki (PLB)	Jakarta	Perkantoran	Wisma Sudirman			1986		
Pemilikan :								
Langsung					99,33%			
Tidak langsung/Indirect ***				50,00%	0,67%		-	2,986,909,128
PT Griyamas Muktisejahtera (GMMS)	Surabaya	Hotel dan Apartemen	Hotel Novotel			1996		
Pemilikan :								
Langsung				11,82%	11,82%			
Tidak langsung				66,36%	66,36%		125,188,801	132,973,204
PT Karya Makmur Unggul (KMU)	-	Lain-lain	-			Pra - operasi		
Pemilikan :								
Tidak langsung				100%	100%		13,479,236	13,487,062
PT Mega Buana Sentosa (MBS)	Jakarta	Manajemen properti	-			2016		
Pemilikan :								
Tidak langsung				100%	100%		24,864,860	17,646,982
PT Mahadhika Girindra (MG)	-	Lain-lain	-			Pra - operasi		
Pemilikan :								
Langsung				99,98%	99,98%			
Tidak langsung				0,02%	0,02%			10,760
Aurora Equity Pte. Ltd (AUE)		Holding Company	-			2016		
Pemilikan :								
Langsung				100%			2,307,529,332	-
Aurora Properties Pte. Ltd (AUP)		Holding Company	-			2016		
Pemilikan :								
Tidak langsung				100%			2,306,892,634	-
Resort of Bali Pte. Ltd (ROB)		Holding Company	-			Pra - operasi		
Pemilikan :								
Tidak langsung				100%			21,135,046	
PT Antap Alam Lestari (AAL)		Lain-lain	-			Pra - operasi		
Pemilikan :								
Tidak langsung				99,54%			640,597,262	
PT Ubud Alam Lestari (UAL)		Holding Company	-			2016		
Pemilikan :								
Tidak langsung				99,99%			421,581,733	

*) Sebelum eliminasi.

***) Disajikan kembali – Catatan 5.

****) Pemilikan tidak langsung

Pada tanggal 28 Desember 2015, para pemegang saham GMMS telah menyetujui melakukan konversi utang lain-lain kepada pihak ketiga menjadi saham, sehingga kepemilikan Grup (langsung dan tidak langsung) turun menjadi sebesar 78,18% .

d. Informasi tambahan

Pada bulan Agustus 2016 Perusahaan menjual 99,979% kepemilikan sahamnya di PLB ke Aurora Development Pte.Ltd, sebuah perusahaan yang didirikan di di Singapura. Perusahaan memiliki 50% saham di Aurora Development Pte.Ltd (AUD) melalui AUE dan AUP. Sisa 50% saham dimiliki oleh Reco Olive Pte.Ltd pihak ketiga. Akibat penjualan saham ini Perusahaan tidak lagi mengkonsolidasikan laporan keuangan PLB dan sebagai gantinya dicatat sebagai investasi dengan metode ekuitas melalui AUD (catatan 11).

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

a. Standar yang berlaku efektif pada periode berjalan

Dalam periode berjalan, Grup telah menerapkan standar baru dan revisi berikut yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Indonesia yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2016.

Penyesuaian

- PSAK 7, Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi,
- PSAK 13, Properti Investasi
- PSAK 16, Aset Tetap,
- PSAK 22, Kombinasi Bisnis,
- PSAK 68, Pengukuran Nilai Wajar

Diterapkan secara prospektif:

Amandemen standar

- PSAK 16, Aset Tetap tentang Klarifikasi Metode yang Diterima untuk Penyusutan dan Amortisasi

Penerapan standar-standar tersebut tidak mempunyai dampak atas jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

b. Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan

Amandemen standar dan interpretasi berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2017, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu amandemen PSAK 1, Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan dan ISAK 31, Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi.

Standar dan amandemen standar berikut efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2018, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu PSAK 69, Agrikultur dan amandemen PSAK 16, Aset Tetap tentang Agrikultur: Tanaman Produktif.

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

3. KEBIJAKAN AKUNTANSI

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 dan properti investasi tertentu yang diukur pada jumlah revaluasi atau nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini. Mata uang penyajian yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp).

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 transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran tanpa memperhatikan apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengukur nilai wajar atas suatu aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran, Grup memperhitungkan karakteristik suatu aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Untuk tujuan pelaporan keuangan konsolidasian, pengukuran dan/atau pengungkapan nilai wajar ditentukan berdasarkan basis tersebut, kecuali untuk transaksi sewa dalam ruang lingkup PSAK 30, dan pengukuran yang memiliki beberapa kemiripan dengan nilai wajar tetapi bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi neto dalam PSAK 14 dan nilai pakai dalam PSAK 48.

Selain itu, untuk tujuan pelaporan laporan keuangan, pengukuran nilai wajar dikategorikan ke dalam level 1, 2 atau 3 berdasarkan peringkat dimana masukan (input) perhitungan nilai wajar dapat diamati dan signifikansi input tersebut terhadap perhitungan nilai wajar secara keseluruhan, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:

- Input Level 1 adalah harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran;
- Input Level 2 adalah input, selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1, yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung; dan
- Input Level 3 adalah input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

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

c. Dasar Konsolidasian

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

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

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

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

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

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

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

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak.

Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan dengan pemilik entitas induk.

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

d. Laporan Keuangan Konsolidasian Interim

PSAK 3 (revisi 2010) mengatur, antara lain, konten minimum dan periode untuk laporan keuangan interim yang diperlukan untuk disajikan, serta prinsip-prinsip pengakuan dan pengukuran laporan keuangan interim yang lengkap dan ringkas yang harus disajikan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2016, Grup mengikuti prinsip-prinsip akuntansi yang telah diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tahunan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2015, dan disajikan pada periode yang ditentukan untuk laporan keuangan konsolidasian interim yang diminta untuk disajikan.

e. 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 diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

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

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

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

Akuntansi selanjutnya atas perubahan dalam nilai wajar dari imbalan kontinjen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjen tersebut diklasifikasikan. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada tanggal setelah tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur kembali setelah tanggal pelaporan sesuai dengan standar akuntansi yang relevan dengan mengakui keuntungan atau kerugian terkait dalam laba rugi atau dalam penghasilan komprehensif lain.

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

f. Transaksi Dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Grup diselenggarakan dalam mata uang Rupiah, mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsionalnya). Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada 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 non-moneter diukur dalam biaya historis dalam valuta asing yang tidak dijabarkan kembali.

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

g. 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.

h. Aset Keuangan

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

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut:

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

Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

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

Aset keuangan diklasifikasi sebagai kelompok diperdagangkan jika:

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

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

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

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

Tersedia untuk dijual (AFS)

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

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

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

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

Pinjaman yang diberikan dan piutang

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

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

Metode suku bunga efektif

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

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

Penurunan nilai aset keuangan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sebelum adanya pengakuan kerugian penurunan nilai dilakukan.

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

Penghentian pengakuan aset keuangan

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

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

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

i. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

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

Instrumen ekuitas

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

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan 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.

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.

j. Saling hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

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

k. Kas dan Setara Kas

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

l. Investasi pada entitas asosiasi

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.

Penghasilan, aset dan liabilitas dari entitas asosiasi digabungkan dalam laporan keuangan konsolidasian dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 58, Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan pendapatan komprehensif lain dari entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi melebihi nilai tercatat dari investasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi). 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.

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

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

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas dari tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepentingan dalam entitas asosiasi terdahulu dan sisa kepentingan adalah aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa kepentingan pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar dianggap sebagai nilai wajarnya pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 55. Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi pada tanggal metode ekuitas dihentikan penggunaannya, dan nilai wajar setiap investasi yang tersisa dan setiap hasil dari pelepasan bagian kepentingan dalam entitas asosiasi termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pelepasan dari entitas asosiasi. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Oleh karena itu, jika keuntungan atau kerugian yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain oleh entitas asosiasi akan direklasifikasi ke laba rugi pada saat pelepasan dari aset atau liabilitas terkait, Grup mereklasifikasi laba rugi dari ekuitas ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) entitas asosiasi ketika metode ekuitas dihentikan penggunaannya.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi 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, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang kepemilikan dalam entitas asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

m. 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.

n. 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.

o. Biaya Dibayar Dimuka

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

p. Properti Investasi

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

q. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

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

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

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

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.

r. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

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

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

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

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

s. Sewa

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

Sebagai Lessor

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

Sebagai Lessee

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

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

t. Aset Tak Berwujud - Hak Atas Tanah

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

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

u. Penyisihan Penggantian Peralatan dan Perlengkapan Hotel

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

v. Provisi

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

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

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

w. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan real estat

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

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

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

- jumlah pembayaran oleh pembeli sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;

- proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kapling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

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

Pendapatan Sewa

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

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

Pendapatan Hotel

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

Pendapatan Dividen

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

Pendapatan Bunga

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

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya.

x. Imbalan Pasca Kerja

Grup menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Grup juga membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Grup menghitung selisih antara imbalan yang diterima karyawan berdasarkan undang-undang yang berlaku dengan manfaat yang diterima dari program pensiun untuk pensiun normal.

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

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

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian

kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Liabilitas imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

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

y. Pajak Penghasilan

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

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

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

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

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

Untuk tujuan pengukuran liabilitas pajak tangguhan dan aset pajak tangguhan untuk properti investasi yang diukur dengan menggunakan model nilai wajar, nilai tercatat properti tersebut dianggap dipulihkan seluruhnya melalui penjualan, kecuali praduga tersebut dibantah. Praduga tersebut dibantah ketika properti investasi dapat disusutkan dan dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomi atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Direksi Perusahaan mereviu portofolio properti investasi Grup dan menyimpulkan bahwa tidak ada properti investasi Grup yang dimiliki dalam model bisnis yang bertujuan untuk mengonsumsi secara substansial seluruh manfaat ekonomik atas investasi properti dari waktu ke waktu, bukan melalui penjualan. Oleh karena itu, direksi telah menentukan bahwa praduga penjualan yang ditetapkan dalam amandemen PSAK 46 tidak dibantah. Akibatnya, Grup tidak mengakui pajak tangguhan atas perubahan nilai wajar properti investasi karena Grup tidak dikenakan pajak penghasilan atas perubahan nilai wajar properti investasi.

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

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

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

z. Laba (Rugi) per Saham

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

aa. Informasi Segmen

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

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

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

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

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN ESTIMASI AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

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

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

Pertimbangan Kritis dalam Penerapan Kebijakan Akuntansi

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

Sumber Ketidakpastian Estimasi

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

Kerugian Penurunan Nilai Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

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

Nilai Wajar Properti Investasi

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

Nilai wajar properti investasi diungkapkan dalam Catatan 13.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

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

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

Nilai tercatat aset tersebut diungkapkan dalam Catatan 14.

Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

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

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

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

Manfaat Karyawan

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

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

5. PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2015

Pada 1 Januari 2016, Grup mengubah pengukuran properti investasi dari model biaya menjadi model nilai wajar. Perubahan kebijakan akuntansi harus diterapkan secara retrospektif yang mengakibatkan penyajian kembali atas laporan keuangan tahun-tahun sebelumnya. Kenaikan nilai wajar properti investasi disajikan sebagai penyesuaian saldo laba.

Pengaruh atas aset, liabilitas dan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2015 atas perubahan pengukuran properti investasi.

	Dilaporkan sebelumnya Rp'000	Disajikan kembali Rp'000
<u>31 Desember 2015</u>		
Properti investasi	195,844,320	3,094,797,704
Biaya yang masih harus dibayar	22,264,413	134,203,991
Saldo laba (defisit)	(160,878,836)	2,626,134,970

Pengaruh atas jumlah laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun 2015 atas perubahan pengukuran properti investasi.

	Dilaporkan sebelumnya Rp'000	Disajikan kembali Rp'000
<u>2015</u>		
Beban pokok penjualan dan beban langsung	125,727,789	121,792,583
Kenaikan nilai wajar properti investasi - bersih	-	257,290,597
Laba (rugi) sebelum pajak	(22,135,914)	239,089,886
Laba (rugi) bersih periode berjalan	(23,146,289)	238,079,512

6. KAS DAN SETARA KAS

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
Kas Rupiah	234,730	184,380
Kas Dollar Singapura	95	-
Bank - Pihak ketiga		
Rupiah		
Bank Central Asia	6,865,154	11,579,249
Bank Mandiri	7,198,491	5,232,229
Bank Danamon Indonesia	6,382,657	6,123,560
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	8,743,661	7,481,239
Dollar Amerika Serikat		
Bank Ganesha	341,193,600	-
Bank UOB	97,615,739	-
Bank Central Asia	1,159,912	4,608,003
Lain-lain (masing-masing dibawah 5% dari kas dan setara kas)	755,576	1,007,913
Dollar Singapura		
Bank UOB	437,158	-
Jumlah	<u>470,351,948</u>	<u>36,032,193</u>
Deposito berjangka - Pihak ketiga		
Rupiah		
Bank Ganesha	7,384,896	10,425,000
Bank BTPN	-	10,000,000
Bank Hana	-	6,000,000
Bank Capital	-	4,000,000
Jumlah	<u>7,384,896</u>	<u>30,425,000</u>
Jumlah	<u>477,971,669</u>	<u>66,641,573</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun - Rupiah	4,75%-8,00%	4,00%-10,00%

7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
a. Berdasarkan pelanggan:		
Pelanggan dalam negeri	11,767,121	15,266,867
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(3,121,164)</u>	<u>(4,573,585)</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>8,645,957</u>	<u>10,693,282</u>
b. Umur piutang yang belum diturunkan nilainya		
Belum jatuh tempo	742,189	4,943,290
Sudah jatuh tempo:		
Kurang dari 30 hari	5,367,960	4,578,488
31 - 60 hari	2,094,878	879,026
61 - 90 hari	75,227	178,160
91 - 120 hari	180,525	81,731
Lebih dari 120 hari	<u>185,178</u>	<u>32,587</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>8,645,957</u>	<u>10,693,282</u>
Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai:		
Saldo awal	4,573,585	358,097
Kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 29)	278,439	4,430,619
Jumlah yang dihapus selama tahun berjalan atas piutang tak tertagih	(181,376)	(215,131)
Pemulihan kerugian penurunan nilai	<u>(1,549,484)</u>	<u>-</u>
Saldo akhir	<u>3,121,164</u>	<u>4,573,585</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.

8. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
Tropic Strata Title (Tropic)	1,136,647	1,126,796
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>2,266,594</u>	<u>1,517,160</u>
Jumlah	<u>3,403,241</u>	<u>2,643,956</u>

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

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

9. PERSEDIAAN

Hotel

Akun ini merupakan persediaan hotel dengan rincian sebagai berikut:

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
Perlengkapan	1,411,502	1,444,155
Makanan	400,598	557,256
Minuman	53,998	58,769
Lainnya	104,736	108,466
	<u>1,970,834</u>	<u>2,168,646</u>

Persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp 2.244.082 ribu dan Rp 2.200.000 ribu untuk periode yang berakhir 30 September 2016 dan 31 Desember 2015 .

Aset Real Estat

	30 September 2016 Rp000	31 Desember 2015 Rp000
<u>Aset real estat - Lancar</u>		
Tanah dan bangunan siap dijual		
Puri Casablanca (Apartemen)	9,976,189	11,393,182
Bukit Tiara (Perumahan)	7,270,481	8,243,576
Tropik (Apartemen)	301,723	301,723
	<u>17,548,393</u>	<u>19,938,481</u>
Jumlah	<u>17,548,393</u>	<u>19,938,481</u>
<u>Aset real estat - Tidak Lancar</u>		
Tanah yang belum dikembangkan		
Bukit Tiara (Perumahan)	229,780,413	223,977,080
Lebak Bulus - Karang Tengah	13,474,083	13,474,083
Puri Casablanca	9,524,011	9,524,011
	<u>252,778,507</u>	<u>246,975,174</u>
Jumlah	<u>252,778,507</u>	<u>246,975,174</u>
Jumlah Aset Real Estat	<u>270,326,900</u>	<u>266,913,655</u>

Tanah perumahan Bukit Tiara yang belum dikembangkan merupakan tanah milik GMS dan PS, entitas anak, terletak di Cikupa, Tangerang masing-masing seluas 1.699.963 m² dan 1.696.660 m² pada 30 September 2016 dan 31 Desember 2015 .

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

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

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

pemilikan yang memadai.

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

Aset real estat Puri Casablanca (Apartemen), kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya kepada PT Asuransi Dayin Mitra Tbk.

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

	30 September 2016	31 Desember 2015
	Rp'000	Rp'000
Jumlah tercatat	9,976,189	11,393,182
Nilai pertanggungangan Rupiah	985,500,000	985,500,000

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

10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

	30 September 2016	31 Desember 2015
	Rp'000	Rp'000
Pajak penghasilan:		
Pasal 23	452,891	325,590
Pasal 25	12,910	-
Pasal 28a	937,938	3,641,063
Pajak pertambahan nilai - bersih	201,628	-
Jumlah	<u>1,605,367</u>	<u>3,966,653</u>

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Merupakan investasi saham pada beberapa perusahaan sebagai berikut :

Investasi	Saldo 30 September 2016	% kepemilikan saham
1 Aurora Development Pte. Ltd (AUD)	1,624,250,494	50.00
2 PT Ubud Resort Duta Development (URDD)	421,492,500	39.00
3 PT Nusa Dua Graha International (NGI)	128,528,674	26.65
4 PT Panen Lestari Basuki (PLB)	2,845,532	0.03
	<u>2,177,117,200</u>	

Mutasi investasi pada entitas asosiasi ini adalah sebagai berikut:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015**

	30 September 2016	31 Desember 2015
	Rp'000	Rp'000
Biaya perolehan	66,386,779	66,386,779
Akumulasi bagian laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	62,251,792	56,033,684
Akumulasi dividen yang diterima	(20,015,150)	(20,015,150)
Perubahan ekuitas pada entitas asosiasi	19,905,253	19,905,253
Jumlah	<u>128,528,674</u>	<u>122,310,566</u>

Pada tanggal 31 Desember 2015, Perusahaan belum menerima pembayaran dividen dari NGI yang disajikan sebagai piutang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp 2.975.225 ribu.

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

	2016	2015
	Rp'000	Rp'000
Saldo awal	56,033,684	49,750,900
Bagian laba bersih entitas asosiasi	6,678,408	5,409,180
Bagian penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi	(698,335)	873,604
Jumlah	<u>62,013,757</u>	<u>56,033,684</u>

AUD merupakan perusahaan di Singapura yang dimiliki 50% oleh Perusahaan melalui AUE dan AUP (catatan 1d). AUD telah mengakuisisi 99,97% saham PLB yang semula dimiliki 100% dan dokonsolidasikan oleh Perusahaan.

12. ASET KEUANGAN LAINNYA – TIDAK LANCAR

Akun ini terutama merupakan investasi entitas anak LAL kepada PT Agung Ometracomuda. Pada bulan September 2016 kepemilikan saham LAL sudah dijual kepada PT Graha Baru Khatulistiwa.

13. PROPERTI INVESTASI

Properti investasi terdiri dari:

	1 January 2016	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi/	30 September 2016
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Tanah yang belum dikembangkan	114,979,855	-	114,979,855	-	-
Tanah	53,461,748	128,450,687	49,725,620		132,186,815
Bangunan dan prasarana	103,656,551	1,718,415	22,980,130		82,394,836
Bangunan dalam penyelesaian	-				-
Jumlah	<u>272,098,154</u>	<u>130,169,102</u>	<u>72,705,750</u>	-	<u>214,581,651</u>
Akumulasi kenaikan nilai wajar	2,822,699,550	524,535,641	2,774,107,405	-	573,127,786
Jumlah Tercatat	<u>3,094,797,704</u>				<u>787,709,437</u>

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015

	Disajikan kembali (Catatan 5)				31 Desember 2015 Rp'000
	1 Januari 2015 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	Reklasifikasi Rp'000	
Tanah yang belum dikembangkan	114,979,855	-	-	-	114,979,855
Tanah	52,313,813	1,440,243	-	(292,308)	53,461,748
Bangunan dan prasarana	102,824,714	539,529	-	292,308	103,656,551
Jumlah	270,118,382	1,979,772	-	-	272,098,154
Akumulasi kenaikan nilai wajar	2,554,893,330	267,806,220	-	-	2,822,699,550
Jumlah Tercatat	2,825,011,712				3,094,797,704

Pada 30 September 2016, properti investasi selain tanah yang belum dikembangkan, terdiri dari gedung pusat perbelanjaan yang terletak di bawah Terminal Blok M milik LAL (Catatan 35a) dan pusat perbelanjaan milik AS.

Pendapatan sewa dari properti investasi untuk periode enam bulan yang berakhir 30 September 2016 dan 2015 masing-masing sebesar Rp 72.124.993 ribu dan Rp 74.704.889 ribu.

Properti investasi telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya bersamaan dengan aset tetap (Catatan 14).

Perubahan nilai wajar properti investasi setelah dikurangi beban pajak untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada 30 September 2016 dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan rincian sebagai berikut:

	2016 Sembilan bulan Rp'000
Kenaikan nilai wajar properti investasi	295,823,284
Beban atas kenaikan nilai wajar Kenaikan nilai wajar properti investasi - bersih	<u>(11,386,578)</u>
	<u>284,436,706</u>

Penilaian atas nilai wajar properti investasi dilakukan oleh penilai independen yang telah teregistrasi di OJK, KJPP Wilson & Rekan untuk periode empat bulan yang berakhir 30 April 2016 dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2015. Metode penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan dengan arus kas terdiskonto.

Tanah yang Belum Dikembangkan

Pada tanggal 31 Desember 2015, tanah yang belum dikembangkan merupakan tanah milik PLB seluas 9.377 m² yang terletak di Jl. Karet Tengsin, Jakarta dengan nilai tercatat sebesar Rp 114.979.855 ribu. Hak legal tanah tersebut berupa hak guna bangunan yang berjangka waktu 20 tahun dan 30 tahun yang akan jatuh tempo tahun 2021 dan 2030.

14. ASET TETAP

	1 Januari 2016	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2016
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	45,454,640	-	-	(2,579,691)	42,874,949
Bangunan dan prasarana	225,334,771	1,134,905	277,020	(8,827,510)	217,365,146
Peralatan kantor	13,107,037	241,457	13,500	137,706	13,472,700
Peralatan dan perlengkapan operasional	70,352,650	769,615	1,389,876	-	69,732,389
Kendaraan	21,622,209	2,238,200	169,335	-	23,691,074
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	71,208	-	-	(71,208)	-
Jumlah	375,942,515	4,384,177	1,849,731	(11,340,703)	367,136,258
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	175,653,776	7,438,089	219,493	(6,207,644)	176,664,728
Peralatan kantor	11,293,180	544,391	13,500	136,977	11,961,048
Peralatan dan perlengkapan operasional	62,427,612	2,311,392	1,246,300	-	63,492,704
Kendaraan	14,598,406	1,080,615	169,335	-	15,509,686
Jumlah	263,972,974	11,374,487	1,648,628	(6,070,667)	267,628,166
Jumlah Tercatat	111,969,541				99,508,092

	1 Januari 2015	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2015
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Biaya perolehan:					
Pemilikan langsung					
Tanah	45,454,640	-	-	-	45,454,640
Bangunan dan prasarana	222,805,122	2,529,649	-	-	225,334,771
Peralatan kantor	12,396,550	717,387	6,900	-	13,107,037
Peralatan dan perlengkapan operasional	68,535,286	3,494,956	1,677,592	-	70,352,650
Kendaraan	20,764,834	3,033,284	2,175,909	-	21,622,209
Aset dalam penyelesaian					
Bangunan dan prasarana	-	71,208	-	-	71,208
Jumlah	369,956,432	9,846,484	3,860,401	-	375,942,515
Akumulasi penyusutan:					
Pemilikan langsung					
Bangunan dan prasarana	164,528,531	11,125,245	-	-	175,653,776
Peralatan kantor	10,542,341	757,739	6,900	-	11,293,180
Peralatan dan perlengkapan operasional	60,506,641	3,586,912	1,665,941	-	62,427,612
Kendaraan	15,370,527	1,377,202	2,149,323	-	14,598,406
Jumlah	250,948,040	16,847,098	3,822,164	-	263,972,974
Jumlah Tercatat	119,008,392				111,969,541

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2016	2015
	Sembilan bulan	Sembilan bulan
	Rp'000	Rp'000
Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 28)	10,168,129	10,700,683
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	1,206,358	1,965,284
Jumlah	11,374,487	12,665,967

Penjualan dan penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

	2016 <u>Sembilan bulan</u> Rp'000	2015 <u>Sembilan bulan</u> Rp'000
Nilai tercatat	201,103	38,237
Penerimaan dari penjualan aset tetap	<u>981,858</u>	<u>983,676</u>
Keuntungan (kerugian) penjualan aset tetap	<u><u>780,755</u></u>	<u><u>945,439</u></u>

Biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan sebesar Rp 84.840.369 ribu pada tanggal 30 September 2016

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

Nilai wajar tanah dan bangunan yang tercatat dalam aset tetap dan aset real estat sebesar Rp 1.585.988.600 ribu. Nilai wajar tersebut telah ditetapkan berdasarkan penilaian yang dilakukan pada tanggal 31 Desember 2014 oleh KJPP Damianus Ambur & Rekan, penilai independen. Penilaian ini dilakukan berdasarkan metode data pasar dan pendapatan. Berdasarkan hierarki nilai wajar tanah dikelompokkan sebagai tingkat 2 dan nilai bangunan sebagai tingkat 3.

Aset dalam penyelesaian terutama merupakan aset dalam rangka perbaikan Hotel yang diperkirakan akan selesai pada 2016.

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

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

	30 September 2016	31 Desember 2015
Jumlah tercatat aset		
Rupiah - (dalam ribuan)	139,027,979	170,100,244
Nilai pertanggunganan aset tetap dan properti investasi		
Rupiah - (dalam ribuan)	1,056,321,707	838,421,754
Dollar Amerika Serikat	-	5,018,823

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

15. ASET LAIN-LAIN

	2016 Rp'000	2015 Rp'000
Uang muka lainnya	8,321,048	6,903,227
Goodwill	8,204,082	-
Aset lainnya	1,362,165	3,738,408
Uang jaminan	1,092,242	1,086,477
Uang muka pembelian tanah	480,970	10,999,104
Jumlah	<u>19,460,507</u>	<u>22,727,216</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.

16. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
Berdasarkan mata uang		
Rupiah	9,262,802	5,250,882
Dollar Amerika Serikat	752,142	798,261
Jumlah	<u>10,014,944</u>	<u>6,049,143</u>

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

Seluruh utang usaha kepada pihak ketiga berjangka waktu kredit berkisar antara 7 sampai 90 hari kecuali atas proyek konstruksi Hotel Ibis, Surabaya milik MG, entitas anak, sebesar Rp 2.191.182 ribu dan Rp 2.237.302 ribu masing-masing pada tanggal 30 September 2016 dan 31 Desember 2015.

Pada tanggal 30 September 2016 dan 31 Desember 2015, tidak ada bunga yang dibebankan pada utang usaha.

17. UTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK KETIGA

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
Uang jaminan tamu	3,151,478	4,568,065
Lain-lain	2,855,027	5,580,149
Jumlah	<u>6,006,505</u>	<u>10,148,214</u>

18. UTANG PAJAK

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
Pajak final (Catatan 31)		
Pendapatan sewa	681,368	534,561
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	975,031	1,290,868
Pasal 23	132,155	138,911
Pasal 25	-	4,303
Pasal 4(2)	-	25,078
Pajak pembangunan 1	826,590	990,820
Pajak pertambahan nilai	1,417,169	1,692,562
Jumlah	<u>4,032,313</u>	<u>4,677,103</u>

19. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
Beban atas kenaikan nilai w ajar properti investasi (Catatan 13)	-	111,939,578
Penyisihan penggantian perlengkapan dan peralatan hotel	13,037,710	13,070,870
Pajak bumi dan bangunan	-	-
Listrik, air dan telepon	1,797,545	1,467,728
Gaji dan tunjangan	397,624	588,201
Komisi	-	800,317
Royalti	289,511	869,964
Kebersihan dan keamanan	375,369	580,938
Jasa management	191,226	548,592
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	4,153,601	4,337,803
Jumlah	<u>20,242,586</u>	<u>134,203,991</u>

20. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA DAN UANG MUKA PENJUALAN

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
Pendapatan diterima di muka	17,275,246	21,139,514
Uang muka penjualan	7,755,343	9,642,447
Jumlah	25,030,589	30,781,961
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	<u>22,674,228</u>	<u>18,143,808</u>
Bagian jangka panjang - bersih	<u>2,356,361</u>	<u>12,638,153</u>

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

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

21. UANG JAMINAN PENYEWA

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

	30 September 2016	31 Desember 2015
	Rp'000	Rp'000
Sewa	7,326,059	6,927,491
Jasa pemeliharaan	2,142,412	2,569,632
Telepon	1,079,944	1,740,943
Lainnya	70,968	873,559
	<u>10,619,383</u>	<u>12,111,625</u>
Jumlah		
Bagian jangka pendek	<u>5,418,927</u>	-
Bagian jangka panjang	<u>5,200,456</u>	<u>12,111,625</u>

Seluruh uang jaminan penyewa dalam mata uang Rupiah, kecuali uang jaminan sewa dalam mata uang asing sebesar US\$ 18.780 masing-masing pada tanggal 30 September 2016 dan 31 Desember 2015.

22. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

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

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

Risiko tingkat bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko harapan hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko gaji

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

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

	2016 Sembilan bulan Rp'000	2015 Sembilan bulan Rp'000
Biaya jasa:		
Biaya jasa kini	5,699,924	3,880,747
Beban bunga neto	<u>5,522,876</u>	<u>4,337,160</u>
Jumlah	<u>11,222,800</u>	<u>8,217,907</u>

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

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
Kewajiban imbalan pasti - awal	82,043,478	75,080,157
Biaya jasa kini	5,699,924	4,524,739
Biaya bunga	5,522,876	5,873,962
Pengukuran kembali (keuntungan)/kerugian:		
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	(1,794,453)	(4,888,111)
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan penyesuaian atas pengalaman	13,066,565	3,275,716
Pembayaran manfaat	(1,524,565)	(1,655,631)
Liabilitas imbalan pasca kerja yang dialihkan dari (kepada) pihak lain	-	(167,354)
Kewajiban imbalan pasti - akhir	<u>103,013,825</u>	<u>82,043,478</u>

Perhitungan imbalan pasca kerja tahun 2015 dihitung oleh aktuaris independen PT RAS Actuarial Consulting. Penilaian aktuarial dilakukan dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

	30 September 2016	31 Desember 2015
Tingkat diskonto per tahun	7.5%	9.0%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	9.0%	9.0%
Tingkat pengunduran diri	1% - 5%	1% - 5%
Tingkat pensiun dini	NA	NA
Tingkat pensiun normal	55 tahun/years	55 tahun/years

23. MODAL SAHAM

Sesuai dengan daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan (PT Datindo Entrycom), susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2016 dan 31 Desember 2015 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	30 September 2016				
	Jenis	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Nominal Nilai nominal Rp	Jumlah Modal Disetor Rp'000
First Pacific Capital Group Limited	Seri A	26,915,172	1.54	1,000	26,915,172
	Seri B	1,250,000,000	71.63	200	250,000,000
PT Ometraco	Seri A	5,999,500	0.34	1,000	5,999,500
Tn. Piter Korompis	Seri A	980,000	0.06	1,000	980,000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A	<u>461,105,328</u>	<u>26.43</u>	1,000	<u>461,105,328</u>
Jumlah		<u>1,745,000,000</u>	<u>100.00</u>		<u>745,000,000</u>

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015**

Nama Pemegang Saham	Jenis	31 Desember 2015			
		Jumlah Saham	Persentase	Nominal	Jumlah Modal
			Pemilikan	Nilai nominal	Disetor
		%	Rp	Rp'000	
First Pacific Capital Group Limited	Seri A	151,884,886	8.70	1,000	151,884,886
	Seri B	1,250,000,000	71.63	200	250,000,000
PT Ometraco	Seri A	5,999,500	0.34	1,000	5,999,500
Tn. Piter Korompis	Seri A	980,000	0.06	1,000	980,000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	Seri A	336,135,614	19.27	1,000	336,135,614
Jumlah		1,745,000,000	100.00		745,000,000

24. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Merupakan agio saham yang diperoleh dari penawaran umum saham Perusahaan pada tahun 1994.

25. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Merupakan kepentingan non-pengendali atas entitas anak (GMMS dan AAL)

	30 September 2016		
	GMMS	AAL	Jumlah
	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Saldo awal periode	24,179,000	-	24,179,000
Bagian laba (rugi) dan penghasilan komprehensif lain periode berjalan	(1,817,050)	-	(1,817,050)
Tambahan saldo periode berjalan		2,868,718	2,868,718
	22,361,950	2,868,718	25,230,668

26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

	2016	2015
	9 bulan	9 bulan
	Rp'000	Rp'000
Jasa		
Sewa	73,591,340	79,257,685
Pemeliharaan	23,643,834	20,925,416
Lain-lain	11,715,724	12,714,419
Hotel		
Kamar	34,998,885	38,043,933
Makanan dan minuman	19,946,916	19,825,778
Lain-lain	1,239,096	1,724,627
Penjualan		
Apartemen	13,842,096	17,279,830
Tanah dan Bangunan	7,538,674	8,539,268
Jumlah	186,516,565	198,310,956

Tidak terdapat penjualan dan pendapatan usaha yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2016 dan 2015 .

27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

	2016 9 bulan Rp'000	2015 9 bulan Rp'000
Beban langsung jasa		
Pemeliharaan dan energi	21,020,368	23,915,424
Gaji dan kesejahteraan karyawan	5,199,757	4,643,661
Kebersihan dan keamanan	6,091,823	5,855,362
Penyusutan (Catatan 14)	3,914,206	6,811,636
Pajak dan perizinan	3,406,747	3,636,437
Makanan dan minuman	710,812	680,100
Lain-lain	3,505,190	2,703,264
Beban langsung hotel		
Gaji dan kesejahteraan karyawan	10,357,129	10,793,069
Pemeliharaan dan energi	7,334,981	7,947,730
Makanan dan minuman	6,636,712	6,748,015
Penyusutan (Catatan 14)	6,253,923	6,718,256
Penyisihan untuk penggantian perabot dan peralatan hotel	1,044,287	1,482,325
Lain-lain	6,013,223	6,008,942
Beban pokok penjualan		
Tanah dan bangunan	2,760,408	3,379,411
Apartemen	1,416,993	1,792,341
Jumlah	<u>85,666,559</u>	<u>93,115,973</u>

28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2016 9 bulan Rp'000	2015 9 bulan Rp'000
Gaji dan kesejahteraan karyawan	85,822,267	80,265,521
Pajak dan perizinan	4,256,478	2,984,075
Penyusutan (Catatan 14)	1,206,358	1,965,284
Jasa profesional	2,795,487	1,039,764
Kebersihan dan keamanan	244,997	1,004,696
Transportasi	1,801,426	1,699,060
Representasi	423,518	184,426
Perlengkapan kantor	864,938	623,668
Royalti	731,119	796,633
Asuransi	898,146	948,820
Perbaikan dan pemeliharaan	810,169	617,273
Telepon, teleks dan faksimili	448,910	460,225
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	9,052,134	8,638,495
Jumlah	<u>109,355,947</u>	<u>101,227,940</u>

29. BEBAN PENJUALAN

	2016 9 bulan Rp'000	2015 9 bulan Rp'000
Gaji dan kesejahteraan karyawan	2,469,026	2,244,517
Iklan dan promosi	393,536	562,079
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500 juta)	<u>1,681,503</u>	<u>1,459,077</u>
Jumlah	<u>4,544,065</u>	<u>4,265,673</u>

30. BEBAN KEUANGAN

Merupakan beban bunga dan amortisasi diskonto atas utang kepada pihak ketiga jangka panjang yang telah jatuh tempo milik GMMS untuk tahun 2015, sedangkan untuk tahun 2016 merupakan beban bunga utang bank Ganesha .

31. BEBAN PAJAK FINAL

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

	2016 9 bulan Rp	2015 9 bulan Rp
AIL	4,459,291	4,713,401
PLB	2,831,943	2,715,676
LAL	1,559,886	3,390,362
AS	1,398,185	1,310,220
GMS	401,319	452,170
PS	3,812	3,812
Jumlah	<u>10,654,436</u>	<u>12,585,641</u>

Utang pajak final adalah sebagai berikut (Catatan 18):

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
LAL	75,195	147,197
AIL	333,054	384,947
PLB	542	565
GMS	5,246	1,852
AS	264,004	-
IPP	<u>3,327</u>	<u>-</u>
Jumlah	<u>681,368</u>	<u>534,561</u>

32. PAJAK PENGHASILAN

Pajak Kini

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

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015**

	2016 Rp'000	2015 Rp'000
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	276,230,462	(8,701,339)
Dikurangi laba sebelum pajak entitas anak	<u>(2,670,051,324)</u>	<u>(19,709,585)</u>
Rugi sebelum pajak - Perusahaan	<u>2,946,281,786</u>	<u>(28,410,924)</u>
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal:		
Perjamuan dan sumbangan	167,169	372,368
Penghasilan bunga	(81,642)	(103,830)
Pendapatan dividen	(2,970,030,000)	-
Imbalan Pasca Kerja	(2,630,628)	-
Penyusutan	(115,097)	-
Bagian laba bersih entitas asosiasi	<u>(6,916,442)</u>	<u>(2,041,434)</u>
Jumlah	<u>(2,979,606,640)</u>	<u>(1,772,896)</u>
Rugi fiskal Perusahaan tahun berjalan	(33,324,854)	(30,183,820)
Akumulasi rugi fiskal tahun sebelumnya setelah disesuaikan dengan SKP	<u>(92,665,732)</u>	<u>(90,505,653)</u>
Akumulasi rugi fiskal Perusahaan	<u>(125,990,586)</u>	<u>(120,689,473)</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:

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
GH	3,591,741	2,508,327
GMMS	3,180,523	2,599,214
MBS	<u>2,606,343</u>	<u>-</u>
Jumlah	<u>9,378,607</u>	<u>5,107,541</u>

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

	2016 Rp'000	2015 Rp'000
Laba (rugi) sebelum pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	276,230,462	(8,701,339)
Laba sebelum pajak entitas anak	<u>(2,670,051,324)</u>	<u>(19,709,505)</u>
Rugi sebelum pajak Perusahaan	<u>2,946,281,786</u>	<u>(28,410,844)</u>
Manfaat pajak sesuai tarif pajak yang berlaku	<u>736,570,446</u>	<u>(7,102,731)</u>
Dampak pajak atas perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal	(744,901,660)	(443,224)
Dampak pajak atas kerugian fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	<u>8,331,214</u>	<u>7,545,955</u>
Beban pajak Perusahaan	-	-
Beban pajak entitas anak	<u>3,023,183</u>	<u>-</u>
Jumlah Beban Pajak	<u>3,023,183</u>	<u>0</u>

33. LABA PER SAHAM DASAR

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

	2016 Rp'000	2015 Rp'000
Laba (rugi) untuk perhitungan laba per saham dasar	<u>280,708,550</u>	<u>(8,701,339)</u>
	<u>Lembar</u>	<u>Lembar</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba per saham dasar	<u>1,745,000,000</u>	<u>1,745,000,000</u>

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki potensi dilusi saham.

34. INFORMASI SEGMENT

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

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

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan divisi-divisi operasi:

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015**

INFORMASI SEGMENT

	30 SEPTEMBER 2016							
	Penyewaan ruang perkantoran Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasian Rp'000
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF								
Penjualan dan pendapatan usaha	28,319,481	43,805,512	52,092,152	56,184,897	7,820,643	188,222,685	(1,706,120)	186,516,565
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	7,312,105	15,615,172	22,338,619	37,640,255	2,760,408	85,666,559		85,666,559
LABA KOTOR	21,007,376	28,190,340	29,753,534	18,544,642	5,060,234	102,556,126	-	100,850,006
Beban umum dan administrasi								(109,355,947)
Beban penjualan								(4,544,065)
Beban Pajak Final								(10,654,437)
Laba entitas perusahaan asosiasi								6,678,408
Kenaikan nilai wajar properti investasi - bersih								284,436,706
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih								6,143,838
Keuntungan penjualan aset tetap dan properti investasi								-
Penghasilan bunga								1,399,553
Beban bunga dan keuangan								(2,139,791)
Denda pajak								-
Lain-lain bersih								3,416,189
Laba sebelum pajak								276,230,460
LAPORAN POSISI KEUANGAN								
Aset segmen	3,669,684,954	231,532,781	138,533,620	183,350,610	269,148,046	4,492,250,012	(603,591,180)	3,888,658,831
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	220,514,858	39,423,535	14,888,833	414,871,631	78,150,151	767,849,008	(603,591,180)	164,257,828
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						15,981,578		15,981,578
Jumlah liabilitas konsolidasian								180,239,406
INFORMASI LAINNYA								
Perolehan properti investasi,								

INFORMASI SEGMENT

	30 SEPTEMBER 2015							
	Penyewaan ruang perkantoran Rp'000	Penyewaan ruang pertokoan Rp'000	Penyewaan dan penjualan apartemen Rp'000	Hotel Rp'000	Penjualan perumahan Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasian Rp'000
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF								
Penjualan dan pendapatan usaha	27,156,757	47,266,165	57,120,416	59,594,338	8,821,236	199,958,912	(1,647,956)	198,310,956
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	8,466,859	18,560,496	23,010,868	39,698,337	3,379,411	93,115,973		93,115,973
LABA KOTOR	18,689,897	28,705,669	34,109,547	19,896,001	5,441,825	106,842,939	-	105,194,983
Beban umum dan administrasi								(101,227,940)
Beban penjualan								(4,265,673)
Beban pajak final								(12,585,641)
Laba entitas perusahaan asosiasi								2,041,434
Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing-bersih								688,855
Keuntungan penjualan aset tetap dan properti investasi								943,621
Penghasilan bunga								1,686,586
Beban bunga dan keuangan								(1,755,958)
Denda pajak								6,572
Lain-lain bersih								571,823
Laba sebelum pajak								(8,701,339)
LAPORAN POSISI KEUANGAN								
Aset segmen	683,391,732	73,339,095	133,630,339	287,713,334	273,953,510	1,452,228,010	(630,447,027)	821,780,983
Liabilitas segmen								
Liabilitas segmen	146,397,434	35,975,438	24,962,709	503,294,745	102,278,280	812,908,606	(630,447,027)	182,461,580
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan						16,415,431		16,415,431
Jumlah liabilitas konsolidasian								198,877,011
INFORMASI LAINNYA								
Perolehan properti investasi, aset tetap dan aset bangun kelola serah	1,384,762	357,418	3,758,898	4,823,720	5,300	10,330,098		10,330,098

Penjualan dan Pendapatan Berdasarkan Pasar

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

	2016 Rp'000	2015 Rp'000
Jakarta	136,951,490	155,811,823
Surabaya	27,460,909	29,043,799
Bandung	14,321,641	13,455,334
Tangerang	7,782,525	-
Jumlah	186,516,565	198,310,956

Tabel di bawah ini adalah nilai tercatat aset tidak lancar (aset real estate, 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 2016	31 Desember 2015	30 September 2016	31 Desember 2015
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Jakarta	757,925,672	3,081,728,613	132,586,105	11,725,111
Tangerang	237,188,327	222,961,672	50,000	-
Surabaya	41,574,034	43,673,023	268,185	2,350
Bandung	120,856,396	105,379,111	1,807,931	98,795
Jumlah	<u>1,157,544,429</u>	<u>3,453,742,419</u>	<u>134,712,221</u>	<u>11,826,256</u>

35. IKATAN

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

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

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

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

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

- PT AAPC Indonesia (AAPC)

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

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

- c. Pada tahun 2011, GMS dan PS mengadakan perjanjian sewa lahan dengan PT Perusahaan Gas Negara Tbk (PGN) dimana PGN menyewa lahan milik GMS dan PS dengan 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 2.165.257 ribu dan Rp 508.235 ribu 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 987.349 ribu. Jangka waktu sewa ini mengikuti perjanjian sewa sebelumnya yang akan terakhir pada

tanggal 14 Desember 2021. Jangka waktu perjanjian dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun sesuai kesepakatan para pihak.

36. KONTINJENSI

a. Perkara AIL Melawan SW

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

Pada tanggal 2 Pebruari 2000, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, mengeluarkan Penetapan No. 14/Pdt.P/2000/PN.Jkt.Sel. yang menetapkan panel arbitrase pilihan AIL dan SW. Namun demikian, Soelistio, S.H., arbiter pilihan SW tidak mematuhi Penetapan tersebut, dengan membentuk arbiter tunggal, yaitu dirinya sendiri, dan memutuskan sendiri perkara antara AIL dan SW dengan isi putusan yang mengharuskan AIL membayar ganti rugi kepada SW sebesar Rp 61.000.000 ribu, berikut biaya bunganya. Putusan arbiter tunggal ini dimohonkan pelaksanaannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang ditetapkan dalam Penetapan No. 06/Eks.Arb/2000/PN.Jkt.Sel. Atas pelaksanaan eksekusi tersebut, AIL melakukan perlawanan hukum yang dicatat dalam register perkara No. 282/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel. Pada tanggal 23 Maret 2001, majelis hakim memenangkan perlawanan AIL. Putusan Pengadilan Tinggi No. 328/Pdt/2001/PT.DKI, tanggal 29 Nopember 2001, yang dimohonkan oleh SW, menguatkan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, namun dinyatakan tidak dapat diterima di tingkat kasasi, dalam registrasi perkara No. 2773 K/Pdt/2002 dan ditolak permohonan peninjauan kembalinya dalam tingkat peninjauan kembali, sebagaimana dinyatakan dalam perkara No. 229 PK/Pdt/2005, tanggal 19 Mei 2004.

Pada tahun 2004, AIL mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap SW dalam register perkara No. 832/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel. Putusan akhir perkara No.832/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel, tanggal 2 Agustus 2005, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, memenangkan gugatan AIL, yang pada intinya menyatakan SW melakukan perbuatan melawan hukum terhadap AIL, menghukum SW membayar ganti kerugian pada AIL sebesar Rp 61.193.249 ribu sebagai akibat dihukum dalam putusan arbitrase tunggal, menghukum SW membayar ganti kerugian kepada AIL tagihan yang belum terbayarkan sebesar Rp 22.288.860 ribu ditambah bunga 6% per tahun karena dibuatnya putusan arbiter tunggal secara melawan hukum dan membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp 5.000.000 ribu. Pada tanggal 25 Agustus 2006, Pengadilan Tinggi dengan putusannya No. 183/Pdt/2006/PT.DKI memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang intinya hanya menyetujui ganti rugi immaterial sebesar Rp 3.000.000 ribu. Selanjutnya berdasarkan putusan kasasi No. 300 K/Pdt/2007, tanggal 23 Pebruari 2008 yang diterima oleh AIL pada tanggal 31 Maret 2009 dan putusan peninjauan kembali No. 46 PK/Pdt/2010, tanggal 27 Oktober 2010, permohonan kasasi dan peninjauan kembali pihak SW ditolak.

b. Perkara Perdata Melawan BNP – LIPPO

Perkara perdata ini merupakan akibat SW tidak menyelesaikan proyek dengan tepat waktu (butir a), dimana BNP-LIPPO merupakan penjamin atas pelaksanaan proyek milik AIL dengan memberikan Surat Jaminan (*Performance Bond*) No. BG/0049/SC/94 senilai Rp 14.620.139 ribu pada tanggal 25 Nopember 1994.

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

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

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

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

37. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

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

	30 September 2016		31 Desember 2015	
	Mata uang asing	Ekuivalen Rp'000	Mata uang asing	Ekuivalen Rp'000
Aset				
Kas	US\$ -	-	407,098	5,615,916
Kas	Sin\$ 10	95	-	-
Bank	US\$ 33,907,126	440,724,827	-	-
Bank	Sin\$ 45,912	437,158	-	-
Jumlah Aset		441,162,080		5,615,916
Liabilitas				
Utang usaha kepada pihak ketiga	US\$ 57,866	752,142	57,866	798,261
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ -	-	8,288	114,333
Uang jaminan penyewa	US\$ 18,780	244,102	18,780	259,070
Jumlah liabilitas		996,244		1,171,664
Aset Bersih		440,165,836		4,444,252

Kurs konversi yang digunakan Grup adalah Rp 12.998 dan Rp 13.795 per 1 US\$ masing-masing pada tanggal 30 September 2016 dan 31 Desember 2015. Kurs 1 Sin \$ pada tanggal 30 September 2016 adalah Rp 9.521.67.

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 6) dan ekuitas yang terdiri dari modal yang ditempatkan (Catatan 23) dan tambahan modal disetor (Catatan 24), penghasilan komprehensif lain, defisit dan kepentingan non-pengendali (Catatan 25).

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

b. Kategori dan Kelas dari Instrumen Keuangan

**PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015**

	Pinjaman yang diberikan dan piutang	Nilai wajar aset keuangan melalui laba rugi (FVTPL)	Aset keuangan tersedia untuk dijual	Liabilitas pada biaya perolehan yang diamortisasi
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
30 September 2016				
<u>Aset keuangan</u>				
Aset keuangan lancar				
Setara kas	477,736,843			-
Aset keuangan lainnya		89,958		-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	8,645,957			-
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	22,523,590			-
Pihak ketiga	3,403,241			-
Aset keuangan tidak lancar				
Aset keuangan lainnya			-	-
Jumlah Aset Keuangan	<u>512,309,631</u>	<u>89,958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Liabilitas keuangan</u>				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	10,014,944
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	6,006,505
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	20,242,586
Utang pembelian				
aset tetap	-	-	-	99,557
Utang jaminan penyewa	-	-	-	5,418,927
Liabilitas keuangan jangka panjang				
Utang pembelian				
aset tetap	-	-	-	1,179,704
Utang jaminan penyewa	-	-	-	5,200,456
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,162,679</u>
	Pinjaman yang diberikan dan piutang	Nilai wajar aset keuangan melalui laba rugi (FVTPL)	Aset keuangan tersedia untuk dijual	Liabilitas pada biaya perolehan yang diamortisasi
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
31 Desember 2015				
<u>Aset keuangan</u>				
Aset keuangan lancar				
Setara kas	66,457,193	-	-	-
Aset keuangan lainnya	-	133,755	-	-
Piutang usaha kepada pihak ketiga	10,693,282	-	-	-
Piutang lain-lain				
Pihak berelasi	2,975,225	-	-	-
Pihak ketiga	2,643,956	-	-	-
Aset keuangan tidak lancar				
Aset keuangan lainnya	-	-	890,000	-
Jumlah Aset Keuangan	<u>82,769,656</u>	<u>133,755</u>	<u>890,000</u>	<u>-</u>
<u>Liabilitas keuangan</u>				
Liabilitas keuangan jangka pendek				
Utang usaha kepada pihak ketiga	-	-	-	6,049,143
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	-	-	-	10,148,214
Biaya yang masih harus dibayar	-	-	-	134,203,991
Utang pembelian				
aset tetap	-	-	-	490,893
Liabilitas keuangan jangka panjang				
Utang pembelian				
aset tetap	-	-	-	1,179,704
Utang jaminan penyewa	-	-	-	12,111,625
Jumlah Liabilitas Keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>164,183,570</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 memiliki transaksi dan saldo dalam mata uang asing sehingga grup terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing. Grup telah merestrukturisasi pinjaman yang ada dengan mengubah pinjaman mata uang asing kedalam Rupiah.

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

ii. Manajemen risiko tingkat bunga

Grup memiliki pinjaman jangka pendek dan tidak memiliki pinjaman jangka panjang, sehingga tidak terekspos secara signifikan terhadap pengaruh fluktuasi tingkat bunga.

iii. Manajemen risiko kredit

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

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

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

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

iv. Manajemen risiko likuiditas

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

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

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

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

	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ %	Kurang dari 1 tahun/ Rp'000	1-5 tahun Rp'000	Diatas 5 tahun/ Rp'000	Jumlah/ Rp'000
30 September 2016					
Tanpa bunga					
Utang usaha	-	10,014,944	-	-	10,014,944
Utang lain-lain	-	6,006,505	-	-	6,006,505
Biaya yang masih harus dibayar	-	20,242,586	-	-	20,242,586
Utang jaminan penyewa	-	5,418,927	5,200,446	-	10,619,373
Instrument tingkat bunga tetap					
Utang pembelian aset tetap	10.08%	99,557	1,179,704	-	1,279,261
Jumlah		41,782,519	6,380,150	-	48,162,669
31 Desember 2015					
Tanpa bunga					
Utang usaha	-	6,049,143	-	-	6,049,143
Utang lain-lain	-	10,148,214	-	-	10,148,214
Biaya yang masih harus dibayar	-	134,203,991	-	-	134,203,991
Utang jaminan penyewa	-	5,418,927	5,200,456	-	5,418,927
Instrument tingkat bunga tetap					
Utang pembelian aset tetap	10.08%	490,893	1,179,704	-	1,670,597
Jumlah		156,311,168	6,380,160	-	157,490,872
31 Desember 2014					

39. 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 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.

Nilai wajar aset non-keuangan ditentukan dengan pendekatan pasar dan pendekatan *discounted cash flows*.

Hierarki pengukuran nilai wajar atas aset Grup

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

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

<u>Aset Keuangan</u>	<u>Tingkat/Level</u>	<u>30 September 2016</u>	<u>31Des 2015</u>
		Rp'000	Rp'000
Aset yang diukur pada nilai wajar			
Aset keuangan lainnya	Tingkat/Level 1	89,958	133,755
Aset non keuangan			
Properti investasi	Tingkat/Level 3	787,709,437	3,094,797,704

40. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 52 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 31 Oktober 2016.

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
<u>ASET</u>		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	440,924,778	2,313,815
Aset keuangan lainnya	29,596	27,263
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	15,000	2,990,225
Pihak ketiga	2,630	4,340
Pajak dibayar dimuka	288,036	288,036
Biaya dibayar dimuka	1,771,717	565,682
	<u>443,031,757</u>	<u>6,189,361</u>
ASET TIDAK LANCAR		
Investasi pada entitas anak	3,343,775,846	784,743,009
Investasi pada entitas asosiasi	62,351,269	62,351,269
Aset tetap - bersih	1,225,587	656,031
Aset lain-lain	173,128	173,128
	<u>3,407,525,830</u>	<u>847,923,437</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>3,407,525,830</u>	<u>847,923,437</u>
JUMLAH ASET	<u><u>3,850,557,587</u></u>	<u><u>854,112,798</u></u>

***) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA**

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR I: LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK
30 SEPTEMBER 2016 DAN 31 DESEMBER 2015

	30 September 2016 Rp'000	31 Desember 2015 Rp'000
<u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u>		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang Bank		-
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	109,601	109,574
Utang pajak	569,342	733,845
Biaya yang masih harus dibayar	24,728	251,739
	<u>703,671</u>	<u>1,095,158</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang lain-lain kepada pihak berelasi	168,487,732	116,063,116
Liabilitas imbalan pasca kerja	29,176,211	23,199,560
	<u>197,663,943</u>	<u>139,262,676</u>
EKUITAS		
Modal saham - nilai nominal Rp 1.000 per saham untuk saham Seri A dan Rp 200 per saham untuk saham Seri B Modal dasar - 495.000.000 saham Seri A dan 7.025.000.000 saham Seri B Modal ditempatkan dan disetor - 495.000.000 saham Seri A dan 1.250.000.000 saham Seri B	745,000,000	745,000,000
Tambahan modal disetor	39,031,399	36,615,709
Pendapatan Komprehensif Lainnya	(21,102,418)	(17,756,395)
Defisit	2,889,260,992	(50,104,350)
	<u>3,652,189,973</u>	<u>713,754,964</u>
Jumlah Ekuitas	<u>3,652,189,973</u>	<u>713,754,964</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u><u>3,850,557,587</u></u>	<u><u>854,112,798</u></u>

***) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA**

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR II : LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUI
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR TANGGAL
30 SEPTEMBER 2016 DAN 2015

	2016 Rp'000	2015 Rp'000
PENDAPATAN USAHA	-	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	-	-
LABA BRUTO	-	-
Beban umum dan administrasi	(35,729,482)	(31,033,686)
Pendapatan dividen dari entitas anak	2,970,030,000	22,461,066
Penghasilan bunga	81,642	103,830
Lain-lain - bersih	4,983,182	477,500
RUGI SEBELUM PAJAK	2,939,365,342	(7,991,290)
BEBAN PAJAK	-	-
RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN	2,939,365,342	(7,991,290)
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF	2,939,365,342	(7,991,290)

***) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA**

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
 INFORMASI TAMBAHAN
 DAFTAR III : LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK
 UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR TANGGAL 30 SEPTEMBER 2016 DAN 2015

	Modal ditempatkan dan disetor Rp'000	Tambahan modal disetor Rp'000	Pendapatan Komprehensif Lainnya Rp'000	Defisit Rp'000	Jumlah ekuitas Rp'000
Saldo per 1 Januari 2015*)	745,000,000	36,615,709	(1,277,847)	(42,437,305)	737,900,557
Jumlah rugi komprehensif periode berjalan	-	-	-	(7,991,290)	(7,991,290)
Saldo per 30 September 2015*)	745,000,000	36,615,709	(1,277,847)	(50,428,595)	729,909,267
Saldo per 1 Januari 2016*)	745,000,000	36,615,709	(17,756,395)	(50,104,350)	713,754,964
Jumlah laba komprehensif periode berjalan	-	2,415,690	(3,346,023)	2,939,365,342	2,938,435,009
Saldo per 30 September 2016*)	745,000,000	39,031,399	(21,102,418)	2,889,260,992	3,652,189,973

*) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA

PT INDONESIA PRIMA PROPERTY Tbk
INFORMASI TAMBAHAN
DAFTAR IV: LAPORAN ARUS KAS ENTITAS INDUK
UNTUK PERIODE 9 BULAN YANG BERAKHIR TANGGAL 30 SEPTEMBER 2016 DAN 2015

	2016 Rp'000	2015 Rp'000
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	-	-
Pembayaran kas pada Karyawan dan pemasok	(36,391,055)	(30,275,126)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(36,391,055)	(30,275,126)
Pembayaran pajak penghasilan	(63,974)	(47,008)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(36,455,029)	(30,322,134)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dividen	2,975,225	22,461,066
Penerimaan bunga	31,535	66,689
Hasil penjualan aset tetap	4,600	477,500
Kenaikan Investasi	431,590,514	-
Perolehan aset tetap	(140,012)	(70,626)
Kas Bersih Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Investasi	434,461,862	22,934,629
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan (pemberian) piutang dari (kepada) pihak berelasi	36,172,750	6,333,478
Penerimaan utang lain lain	-	-
Penerimaan utang bank	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	36,172,750	6,333,478
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	434,179,583	(1,054,027)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	2,313,815	2,448,130
Kenaikan Selisih kurs	4,431,380	
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	440,924,778	1,394,103

***) DISAJIKAN DENGAN METODE BIAYA**