PT PERDANA GAPURAPRIMA Tbk
DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

(MATA UANG INDONESIA)

PT PERDANA GAPURAPRIMA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3
Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian	4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	7 - 63

PT PERDANA GAPURAPRIMA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2013 DAN 2012
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2c,2r,4,36		
Pihak ketiga		44.483.899.944	45.281.918.242
Pihak berelasi	2d,32a	29.645.012	679.021.277
Piutang usaha - setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai sebesar Rp19.213.806.310 pada tahun 2013 dan Rp3.463.213.423 pada tahun 2012	2r,5,29,36	169.900.545.974	174.645.892.912
Piutang lain-lain	2r,36	232.320.089	1.080.681.475
Persediaan	2e,2f,6,20	886.863.680.796	848.866.211.145
Pajak Pertambahan Nilai dibayar di muka		728.120.926	4.133.056.565
Uang muka dan beban dibayar di muka	7	8.373.657.685	7.068.242.331
Uang muka investasi pada Entitas Asosiasi	2d,8,32b	-	10.002.047.725
Jumlah Aset Lancar		**1.110.611.870.426**	**1.091.757.071.672**
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang pihak berelasi	2d,2r,32b,36	53.958.453.951	27.492.455.628
Penyertaan saham - pihak berelasi	2r,32c,36	3.800.000.000	-
Investasi pada Entitas Asosiasi	2g,9,32c	3.800.123.468	6.160.662.347
Tanah untuk pengembangan	2f,10	-	46.622.436.192
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp19.359.837.257 pada tahun 2013 dan Rp23.483.958.417 pada tahun 2012	2h,2j,11,29	16.737.477.653	10.537.436.122
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp39.358.910.148 pada tahun 2013 dan Rp31.611.127.353 pada tahun 2012	2i,2j,12, 20,29	116.460.635.544	122.789.227.700
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	2c,2r,13,36	2.843.068.361	1.574.790.680
Uang muka pajak	18	23.749.000.373	2.717.056.133
Aset tidak lancar lainnya		685.908.633	600.157.530
Jumlah Aset Tidak Lancar		**222.034.667.983**	**218.494.222.332**
JUMLAH ASET		**1.332.646.538.409**	**1.310.251.294.004**

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT PERDANA GAPURAPRIMA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 DESEMBER 2013 DAN 2012
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang usaha			
Pihak ketiga	2r,14,36	42.836.951.857	38.040.721.761
Pihak berelasi	2d,32d	-	8.919.394
Utang lain-lain	2r,15,36	38.086.267.629	46.348.002.602
Beban masih harus dibayar	2r,16,36	71.865.463.448	143.384.167.616
Uang muka pelanggan	2r,17,36	49.998.653.703	78.754.977.023
Utang pajak	18	15.383.268.608	15.234.482.359
Pendapatan ditangguhkan dari pelanggan	19	10.442.652.269	15.180.933.807
Bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Utang bank	2r,20,36	55.339.999.992	57.487.663.992
Utang pembelian aset tetap	2r,21,36	1.525.491.996	1.436.752.790
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**285.478.749.502**	**395.876.621.344**
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
Utang bank	2r,20,36	210.635.000.013	124.227.157.966
Utang pembelian aset tetap	2r,21,36	1.704.870.089	-
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2k,30	9.149.057.605	7.205.156.287
Utang pihak berelasi	2d,2r,32e,36	24.761.023.275	79.899.160.018
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**246.249.950.982**	**211.331.474.271**
JUMLAH LIABILITAS		**531.728.700.484**	**607.208.095.615**

PT PERDANA GAPURAPRIMA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 DESEMBER 2013 DAN 2012
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
EKUITAS			
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 8.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 4.276.655.336 saham	22	427.665.533.600	427.665.533.600
Modal treasuri	2s,23	(603.515.131)	-
Tambahan modal disetor	2m,25	78.988.193.863	79.698.308.280
Selisih transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	2m,25	-	(710.114.417)
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya	24	10.649.929.133	7.835.853.972
Belum ditentukan penggunaannya		249.388.621.720	162.025.231.626
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK		**766.088.763.185**	**676.514.813.061**
KEPENTINGAN NONPENGENDALI	2b,26	34.829.074.740	26.528.385.328
TOTAL EKUITAS		**800.917.837.925**	**703.043.198.389**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**1.332.646.538.409**	**1.310.251.294.004**

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT PERDANA GAPURAPRIMA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
PENJUALAN BERSIH	2l,27	518.770.543.344	356.609.763.330
BEBAN POKOK PENJUALAN	2l,27	216.711.374.233	163.575.066.324
LABA KOTOR	**27**	**302.059.169.111**	**193.034.697.006**
Beban penjualan	2l,28	28.688.104.343	23.098.788.730
Beban umum dan administrasi	2l,5,6,11, 12,29,30	109.055.557.265	69.556.560.214
LABA USAHA		**164.315.507.503**	**100.379.348.062**
Penghasilan bunga		3.820.352.498	2.890.729.281
Pendapatan bagi hasil		140.256.813	1.348.266.275
Beban bunga	20	(27.979.839.912)	(15.440.433.281)
Keuntungan (kerugian) dari pembatalan konsumen		(4.483.818.117)	2.605.405.763
Bagian laba (rugi) Entitas Asosiasi	9	(1.560.538.879)	641.395.915
Administrasi bank		(157.192.138)	(448.612.634)
Beban kurator		-	(6.250.000.000)
Lain-lain - bersih		(3.577.531.671)	(7.991.554.732)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		**130.517.196.097**	**77.734.544.649**
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2o,18		
Pajak kini		(24.005.730.756)	(21.453.041.425)
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		**106.511.465.341**	**56.281.503.224**
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF		**106.511.465.341**	**56.281.503.224**
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		98.710.775.929	53.988.311.691
Kepentingan Nonpengendali		7.800.689.412	2.293.191.533
JUMLAH		**106.511.465.341**	**56.281.503.224**
LABA BERSIH PER SAHAM YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	2p,31	**23,08**	**14,43**

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT PERDANA GAPURAPRIMA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Modal Treasuri	Selisih Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	Tambahan Modal Disetor	Saldo laba		Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
						Telah Ditentukan Penggunaanya	Belum Ditentukan Penggunaanya			
Saldo, 1 Januari 2012		**320.749.150.200**	**-**	**(710.114.417)**	**186.614.691.680**	**5.593.120.735**	**115.090.890.425**	**627.337.738.623**	**24.235.193.795**	**651.572.932.418**
Dividen kas	24	-	-	-	-	-	(4.811.237.253)	(4.811.237.253)	-	(4.811.237.253)
Pembentukan dana cadangan	24	-	-	-	-	2.242.733.237	(2.242.733.237)	-	-	-
Pembagian saham bonus	24	106.916.383.400	-	-	(106.916.383.400)	-	-	-	-	-
Laba komprehensif tahun 2012		-	-	-	-	-	53.988.311.691	53.988.311.691	2.293.191.533	56.281.503.224
Saldo, 31 Desember 2012		**427.665.533.600**	**-**	**(710.114.417)**	**79.698.308.280**	**7.835.853.972**	**162.025.231.626**	**676.514.813.061**	**26.528.385.328**	**703.043.198.389**
Modal treasuri	23	-	(603.515.131)	-	-	-	-	(603.515.131)	-	(603.515.131)
Reklasifikasi dampak penerapan PSAK 38 (revisi 2012) "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali"	25	-	-	710.114.417	(710.114.417)	-	-	-	-	-
Dividen kas	24	-	-	-	-	-	(8.533.310.674)	(8.533.310.674)	-	(8.533.310.674)
Pembentukan dana cadangan	24	-	-	-	-	2.814.075.161	(2.814.075.161)	-	-	-
Setoran modal kepentingan nonpengendali pada Entitas Anak		-	-	-	-	-	-	-	500.000.000	500.000.000
Laba komprehensif tahun 2013		-	-	-	-	-	98.710.775.929	98.710.775.929	7.800.689.412	106.511.465.341
Saldo, 31 Desember 2013		**427.665.533.600**	**(603.515.131)**	**-**	**78.988.193.863**	**10.649.929.133**	**249.388.621.720**	**766.088.763.185**	**34.829.074.740**	**800.917.837.925**

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian terlampir merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

PT PERDANA GAPURAPRIMA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2013 DAN 2012
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2013	2012
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas pelanggan	475.351.837.305	376.278.414.437
Pembayaran kas kepada:		
Pemasok	(226.952.981.582)	(216.462.964.378)
Karyawan	(55.080.390.200)	(26.603.097.714)
Beban keuangan	(23.826.690.240)	(9.194.232.735)
Pajak penghasilan	(19.638.353.963)	(19.691.078.965)
Pendapatan bunga	1.943.107.224	747.407.331
Kegiatan operasional lainnya	(130.190.861.173)	(145.868.595.531)
Kas Bersih yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	**21.605.667.371**	**(40.794.147.555)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan aset tetap	(6.172.213.763)	(3.700.305.304)
Perolehan properti investasi	(1.419.190.640)	(998.379.262)
Penjualan aset tetap	26.800.000	769.880.212
Uang muka investasi pada Entitas Asosiasi	-	(10.002.047.725)
Kas Bersih yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	**(7.564.604.403)**	**(13.930.852.079)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan utang bank	130.000.000.000	98.000.000.000
Penerimaan (pembayaran) utang pihak berelasi	(55.138.136.744)	25.830.286.592
Pembayaran utang bank	(45.739.821.952)	(35.708.826.623)
Kenaikan piutang pihak berelasi	(33.208.050.596)	(29.727.975.721)
Pembayaran dividen	(8.533.310.674)	(4.811.237.253)
Pembayaran utang pembelian aset tetap	(2.265.622.434)	(217.714.825)
Perolehan modal treasuri	(603.515.131)	-
Kas Bersih yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	**(15.488.457.531)**	**53.364.532.170**
PENURUNAN KAS DAN SETARA KAS	**(1.447.394.563)**	**(1.360.467.464)**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	**45.960.939.519**	**47.321.406.983**
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	**44.513.544.956**	**45.960.939.519**

1. U M U M

a. Pendirian Entitas Induk

PT Perdana Gapuraprima (”Entitas Induk”) pada mulanya didirikan dengan nama PT Perdana Gapura Mas berdasarkan Akta Notaris Chufran Hamal, S.H., No. 99, tanggal 21 Mei 1987. Nama Entitas Induk berubah dari PT Perdana Gapura Mas menjadi PT Perdana Gapuraprima berdasarkan Akta Notaris Esther Mercia Sulaiman, S.H., No. 33, tanggal 1 Maret 1999. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia melalui surat keputusan No. C-9258 HT.01.04.Th.2000, tanggal 25 April 2000, dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Kodya Jakarta Timur di bawah agenda Pendaftaran No. 816/BH.09-04/X/2000, tanggal 26 Oktober 2000 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 3, tanggal 15 Mei 2001, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 3063.

Anggaran Dasar Etitas Induk telah mengalami beberapa kali perubahan; terakhir dengan Akta Notaris Leolin Jayayanti, S.H, No. 24 tanggal 28 Juli 2012, mengenai perubahan modal ditempatkan Entitas Induk. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui surat keputusan No. AHU-AH.01.10-34871 tanggal 26 September 2012.

Sesuai pasal 3 Anggaran Dasar Entitas Induk, ruang lingkup kegiatan Entitas Induk bergerak dalam bidang pemborongan bangunan (kontraktor) dengan memborong, melaksanakan, merencanakan, serta mengawasi pekerjaan pembangunan rumah-rumah dan gedung-gedung serta real estate termasuk pembangunan perumahan, jual beli bangunan, dan hak atas tanahnya. Entitas Induk berkedudukan di Jakarta, dan memiliki perumahan Bukit Cimangu Villa dan Taman Raya Citayam berlokasi di Bogor dan perumahan Metro Cilegon, Taman Raya Cilegon, dan Anyer Pallazo yang berlokasi di Cilegon, serta apartemen Kebagusan City yang berlokasi di Jakarta. Dalam kegiatan pelaksanaan usahanya, Entitas Induk telah memperoleh ijin lokasi seluas kurang lebih 175 hektar di Bogor, berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor, persetujuan ijin lokasi seluas kurang lebih 115 hektar di Cilegon berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, dan persetujuan izin lokasi seluas kurang lebih 7,7 hektar di DKI Jakarta, berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1661/IMB/2011 dan 11454/IMB/2012.

Kantor Entitas Induk terletak di “The Bellezza” Permata Hijau, Jl. Arteri Permata Hijau No. 34, Jakarta 12210 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1994.

b. Penawaran Umum Saham Entitas Induk

Pada tanggal 2 Oktober 2007, Entitas Induk telah menerima pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM dan LK) dalam suratnya No. S-5006/BL/2007 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham Entitas Induk kepada masyarakat sejumlah 962.000.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 100 per saham pada harga penawaran sebesar Rp 310 per saham, disertai dengan penerbitan 192.400.000 Waran Seri I. Pada tanggal 10 Oktober 2007, Entitas Induk telah mencatatkan seluruh saham dan warannya di Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 10 Oktober 2007, Entitas Induk melakukan pencatatan saham pendiri atas 2.245.489.870 sahamnya, sehingga jumlah saham yang beredar menjadi 3.207.489.870 saham.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa di tahun 2010, para pemegang saham menyetujui untuk meng-eksekusi waran sebagai peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebanyak 1.632 saham. Dengan demikian jumlah saham beredar menjadi 3.207.491.502 lembar saham.

Pada tanggal 28 Juli 2012, Entitas Induk membagikan saham bonus sebanyak 1.069.163.834 saham, sehingga jumlah saham yang beredar menjadi sebesar 4.276.655.336 saham.

1. U M U M (lanjutan)

c. Susunan Entitas Anak

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun-akun Entitas Induk dan Entitas Anak (selanjutnya disebut sebagai Grup). Dalam hal ini, Entitas Induk mempunyai kepemilikan secara langsung atas hak suara Entitas Anak lebih dari 50%, yang terdiri dari :

Entitas Anak	Domisili	Mulai Beropersi Komersial	Aktivitas Bisnis	Persentase Kepemilikan		Jumlah Aset (dalam jutaan rupiah)		Pendapatan (dalam jutaan rupiah)	
				2013	2012	2013	2012	2013	2012
PT Sumber Daya Nusaphala (SDN)	Jakarta	2003	Pusat perbelanjaan, perkantoran, dan apartemen	99,75%	99,75%	443.335	435.746	34.370	71.132
PT Dinamika Karya Utama (DKU)	Tangerang	2004	Pusat perbelanjaan, hotel, dan apartemen	99,62%	99,62%	390.613	386.978	70.060	30.470
PT Bella Indah Gapura (BIG)	Jakarta	2009	Perkantoran dan apartemen	64,00%	64,00%	105.509	116.225	71.246	30.263
PT Ciawi Megah Indah (CMI)	Ciawi	Belum beroperasi	Condotel	90,00%	-	19.987	-	-	-

SDN

Pada bulan Juni 2007, Entitas Induk mengakuisisi 97,1% kepemilikan saham SDN dengan harga pengalihan sebesar Rp60.808.018.172 (Catatan 25), dan ditingkatkan sebesar 2,45% pada tanggal 29 Juni 2007 dengan nilai perolehan sebesar Rp 55.000.000.000, sehingga kepemilikan saham Entitas Induk pada SDN menjadi 99,55%. Pada tanggal 7 April 2008, Entitas Induk meningkatkan kepemilikan saham SDN sebesar 0,20% dengan nilai perolehan sebesar Rp85.595.760.000, sehingga kepemilikan saham Entitas Induk pada SDN menjadi Rp201.403.778.172, atau setara dengan 99,75%.

SDN adalah entitas yang bergerak dalam bidang pembangunan pusat pembelanjaan, perkantoran dan apartemen. SDN memiliki “The Bellezza” Permata Hijau dengan konsep *mixed-used-building*, yang mengintegrasikan apartemen, perkantoran dan pusat perbelanjaan. SDN memiliki dua menara apartemen yaitu menara apartemen “Versailles”, yang terdiri dari 156 unit yang sudah terjual dan tersewakan semua, satu menara apartemen service “Albergo”, yang terdiri dari 148 unit yang sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, masih terdapat 121 unit yang masih tersedia untuk dijual dan disewakan serta satu pusat perbelanjaan “Bellezza Shopping Arcade” yang diintegrasikan dengan perkantoran “GP Tower”, yang terdiri dari 132 unit yang sampai dengan tanggal 31 Desember 2013 masih terdapat 107 unit tersedia untuk dijual dan disewakan.

DKU

Pada bulan Juni 2007, Entitas Induk mengakuisisi 82,4% kepemilikan saham DKU dengan harga pengalihan sebesar Rp58.615.968.828 (Catatan 25), dan ditingkatkan sebesar 16,7% pada tanggal 11 Juli 2007 dengan nilai perolehan sebesar Rp10.462.000.000, sehingga kepemilikan saham Entitas Induk pada DKU menjadi 99,10%. Pada tanggal 7 April 2008, Entitas Induk meningkatkan kepemilikan saham DKU sebesar 0,52% dengan nilai perolehan sebesar Rp85.595.760.000, sehingga kepemilikan saham Entitas Induk pada DKU menjadi Rp154.673.728.828 atau setara dengan 99,62%.

1. U M U M (lanjutan)

c. Susunan Entitas Anak (lanjutan)

DKU (lanjutan)

DKU adalah entitas yang bergerak dalam bidang pembangunan pusat perbelanjaan dan apartemen. DKU memiliki "Serpong Town Square" di Jalan MH Thamrin, Serpong, dengan konsep *mixed-used building* yang mengintegrasikan hotel (Marcopolo Hotel), apartemen, perkantoran dan pusat perbelanjaan. DKU membangun dua menara apartemen yaitu menara apartemen "Tower V" sebanyak 625 unit yang sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, masih terdapat 141 unit tersedia untuk dijual dan disewakan dan menara apartemen "Tower L" sebanyak 552 unit yang sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, masih terdapat 268 unit tersedia untuk dijual dan disewakan, satu unit menara kantor serta satu pusat perbelanjaan "Serpong Town Square" sebanyak 243 unit tersedia untuk dijual dan disewakan. Pada tanggal 31 Desember 2013, Progress "Tower L" telah mencapai 85%.

BIG

Berdasarkan Akta Notaris R. Johanes Sarwono, S.H., No. 96 tanggal 31 Juli 2007, Entitas Induk menempatkan investasi pada BIG sebesar Rp16.000.000.000 atau 64% dari saham yang dikeluarkan oleh BIG.

BIG adalah entitas yang bergerak dalam bidang pembangunan pusat perkantoran dan apartemen. Saat ini, BIG sedang membangun "Gapuraprima Plaza" Slipi, Gatot Subroto dengan konsep *mixed-used building* yang mengintegrasikan apartemen dan perkantoran, terdiri dari satu menara apartemen dan kantor sebanyak 312 unit apartemen, 81 unit kantor dan 2 lantai *penthouse*. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, masih terdapat 85 unit apartemen dan 9 unit kantor yang tersedia untuk dijual.

CMI

Berdasarkan Akta Notaris Kurnia Aryani, S.H., No. 111 tanggal 28 Juni 2013, Entitas Induk menempatkan investasi pada CMI sebesar Rp4.500.000.000 atau 90% dari saham yang dikeluarkan oleh CMI.

CMI adalah entitas yang bergerak dalam bidang pembangunan condotel. Saat ini, CMI sedang membangun "Bhuvana Resort" Ciawi, Puncak. CMI berencana akan membangun empat menara kondominium yang terdiri 556 unit kondominium dan 425 unit apartemen, serta 1 gedung serbaguna. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, CMI masih dalam tahap perencanaan pembangunan dan belum memulai kegiatan operasi komersialnya.

d. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris Leolin Jayayanti, S.H., No. 19 tanggal 22 Juli 2011, susunan dewan komisaris dan direksi Entitas Induk pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Gunarso Susanto Margono
Komisaris	:	Syed Azhar Hussain
Komisaris Independen	:	Toni Hartono

Direksi

Direktur Utama	:	Rudy Margono
Direktur	:	Arief Aryanto

Direktur	:	Amin Maulana

1. U M U M (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan (lanjutan)

Susunan komite audit Entitas Induk pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Toni Hartono
Anggota	:	Irhamsyah R

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, Sekretaris Grup adalah Rosihan Saad.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, Grup mempunyai masing-masing 673 dan 516 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian ini diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan oleh manajemen Entitas Induk pada tanggal 21 Maret 2014.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, yang fungsinya sejak 1 Januari 2013 dialihkan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sebagai panduan penyajian dan pengungkapan laporan keuangan konsolidasian.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Entitas Induk dan Entitas Anak, seperti yang disebutkan pada Catatan 1c, dimana Entitas Induk memiliki mayoritas saham atau dikendalikan oleh Entitas Induk.

Semua saldo dan transaksi antar Entitas Induk yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil operasi Grup sebagai satu kesatuan usaha.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Entitas-entitas Anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Entitas Induk memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal Entitas Induk kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika Entitas Induk memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas Anak, lebih dari setengah kekuasaan suara entitas, dapat menentukan kebijakan dan operasi Entitas Anak, atau mengangkat mayoritas Direksi Entitas Anak, atau mampu menguasai suara mayoritas dalam rapat pengurus.

Laporan keuangan Entitas Anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Entitas Induk. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

Kepentingan Nonpengendali mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset bersih dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Entitas Induk, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dan dalam ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk.

c. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas meliputi kas dan bank serta deposito berjangka yang akan jatuh tempo kurang dari 3 (tiga) bulan sejak tanggal penempatan dan tidak dijadikan sebagai jaminan.

Setara kas yang jatuh temponya lebih dari 3 (tiga) bulan sejak tanggal penempatan, dijaminkan dan dibatasi penggunaannya dicatat sebagai bagian dari ”Setara kas yang Dibatasi Penggunaannya” dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi seperti yang didefinisikan dalam PSAK No. 7 (revisi 2010), “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi”.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup, jika pihak tersebut:

a. Langsung, atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama, dengan Grup; (ii) memiliki kepentingan dalam Grup yang memberikan pengaruh signifikan atas Grup; atau (iii) memiliki pengendalian bersama atas Grup.
b. Suatu pihak yang berelasi dengan Grup;
c. Suatu pihak adalah ventura bersama dalam hal Grup sebagai venturer;
d. Suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci Grup;
e. Suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (a) atau
f. Suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau untuk, yang dalam hal ini hak suara signifikan pada beberapa entitas, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (d) atau (e); atau
g. Suatu pihak adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

e. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan perumahan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

Nilai persediaan terdiri dari seluruh nilai pembelian dan biaya memproses, apabila ada, sampai dengan persediaan berada dalam kondisi dan tempat yang siap digunakan atau dijual. Nilai realisasi bersih adalah taksiran harga jual dalam kegiatan usaha normal.

Penyisihan atas penurunan nilai dan persediaan usang atas persediaan, ditetapkan berdasarkan penilaian secara periodik terhadap kondisi fisik persediaan.

f. Tanah dalam Pengembangan dan Tanah untuk Pengembangan

Biaya perolehan tanah dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya. Tanah dalam pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Bangunan dalam konstruksi terdiri dari biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya-biaya konstruksi. Akun ini akan dipindahkan menjadi bangunan siap dijual pada saat selesai dikonstruksi.

Tanah untuk pengembangan merupakan tanah mentah yang akan dibangun properti pada tahun-tahun berikutnya. Biaya perolehan tanah untuk pengembangan dipindahkan ke dalam akun tanah dalam pengembangan pada saat telah matang dan siap untuk dikembangkan. Semua biaya dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

g. Investasi pada Entitas Asosiasi

Investasi Grup pada Entitas Asosiasi dicatat dengan mengunakan metode ekuitas. Entitas Asosiasi adalah entitas yang secara signifikan dipengaruhi oleh Grup. Dalam metode ekuitas, biaya investasi ditambah atau dikurangi dengan bagian Grup atas laba atau rugi bersih, dan dividen yang diterima dari investee sejak tanggal perolehan. Goodwill yang terkait dengan Entitas Asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi atau tidak dilakukan pengujian penurunan nilai secara terpisah.

Laporan laba rugi komprehensif konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari Entitas Asosiasi. Bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas dari Entitas Asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut dan mengungkapkan hal ini, jika berkaitan, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi-transaksi antara Grup dengan Entitas Asosiasi, jika ada, dieliminasi pada jumlah sesuai dengan kepentingan Grup pada Entitas Asosiasi.

Bagian laba Entitas Asosiasi ditampilkan pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian. Laba yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham Entitas Asosiasi dan merupakan laba setelah pajak kepentingan nonpengendali di Entitas Anak dari Entitas Asosiasi.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

g. Investasi pada Entitas Asosiasi (lanjutan)

Laporan keuangan Entitas Asosiasi disusun dengan mengunakan periode pelaporan yang sama dengan Entitas Induk dan Entitas Anak. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan untuk menjadikan kebijakan akuntansi sama dengan kebijakan Grup.

Grup menentukan apakah perlu untuk mengakui tambahan penurunan nilai atas investasi Grup pada Entitas Asosiasi. Grup menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang obyektif yang mengindikasikan bahwa investasi pada Entitas Asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi pada Entitas Asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

Ketika kehilangan pengaruh yang signifikan terhadap Entitas Asosiasi, Grup mengukur dan mengakui setiap investasi yang tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat Entitas Asosiasi setelah hilangnya pengaruh signifikan dan nilai wajar dari investasi yang tersisa dan hasil dari penjualan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

h. Aset Tetap

Aset tetap, dinyatakan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap, sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	20
Kendaraan	4 - 8
Inventaris dan perabot	4

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan direview dan disesuaikan, setiap akhir tahun, bila diperlukan.

i. Properti Investasi

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

i. Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi Grup terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana yang dikuasai Grup untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran manfaat ekonomis properti investasi selama 20 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

j. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

PSAK No. 48 (revisi 2009), menetapkan prosedur-prosedur yang diterapkan entitas agar aset dicatat tidak melebihi jumlah terpulihkannya. Suatu aset dikatakan melebihi jumlah terpulihkannya, jika jumlah tercatat aset melebihi jumlah yang akan dipulihkan melalui penggunaan atau penjualan aset. PSAK ini juga menentukan kapan entitas membalik rugi penurunan nilai dan pengungkapan yang diperlukan.

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset tak berwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, aset tak berwujud yang belum dapat digunakan, atau goodwill yang diperoleh dalam suatu kombinasi bisnis) diperlukan, maka Grup membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

k. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah, dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (“UU 13/2003”).

Grup harus menyediakan program pensiun dengan imbalan minimal tertentu sesuai dengan Undang-undang No. 13/2003 tentang “Ketenagakerjaan” (UU Ketenagakerjaan). Program pensiun Grup berdasarkan perhitungan imbalan pensiun yang dilakukan oleh aktuaris menunjukkan bahwa perkiraan imbalan yang disediakan oleh program pensiun Grup akan melebihi imbalan pensiun minimal yang ditentukan oleh UU Ketenagakerjaan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

k. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Perhitungan imbalan pascakerja ditentukan dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Akumulasi keuntungan atau kerugian aktuarial yang melebihi 10% dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada awal periode pelaporan diakui dengan metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja karyawan yang berpartisipasi.

Keuntungan atau kerugian aktuaria dari penyesuaian dan perubahan asumsi aktuaria sebagai kelebihan atas nilai yang lebih tinggi antara 10% dari nilai wajar aset program atau 10% dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada awal periode diamortisasi dan diakui sebagai biaya atau keuntungan selama perkiraan rata-rata sisa periode jasa pegawai yang masuk program pensiun.

Biaya jasa lalu diakui sebagai beban dengan metode garis lurus (*straight-line)* sepanjang periode sampai imbalan tersebut menjadi *vested*. Jika manfaat telah menjadi hak atau *vested*, segera setelah pengenalan program, atau perubahan, program pensiun, biaya jasa lalu diakui secara langsung.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi. Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian terdiri dari perubahan yang terjadi dalam nilai kini liabilitas imbalan pasti dan keuntungan dan kerugian aktuarial dan biaya jasa lalu yang belum diakui sebelumnya.

l. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup menerapkan PSAK No. 23 (revisi 2010), “Pendapatan”. PSAK ini mengidentifikasi terpenuhinya kriteria pengakuan pendapatan, sehingga pendapatan dapat diakui, dan mengatur perlakuan akuntansi atas pendapatan yang timbul dari transaksi dan kejadian tertentu, serta memberikan panduan praktis dalam penerapan kriteria mengenai pengakuan pendapatan.

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Grup dan jumlahnya dapat diukur secara andal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima.

Pendapatan dari real estate diakui secara penuh (*full accrual method*) bila seluruh syarat berikut telah terpenuhi :

1. Untuk penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah di atas bangunan yang bersangkutan didirikan oleh penjual, syarat-syarat yang harus dipenuhi terdiri dari :
   a. proses penandatanganan akta jual beli telah selesai;
   b. harga jual akan tertagih;
   c. tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; dan
   d. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

l. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

2. Untuk penjualan tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail land sale*), syarat-syarat yang harus dipenuhi terdiri dari :

   a. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
   b. harga jual akan tertagih;
   c. tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; dan
   d. 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
   e. hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

3. Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing*, diakui dengan metode presentase penyelesaian (*percentage-of-completion method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

   a. Proses konstruksi telah melampui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk melalui pembangunan telah terpenuhi;
   b. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
   c. Jumlah pendapatan penjual dan biaya unit pembangunan dapat diestimasi dengan andal.

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

<u>Pendapatan bunga</u>

Pendapatan bunga yang timbul dari setara kas yang dimiliki oleh Grup diakui pada saat terjadinya.

<u>Pendapatan sewa</u>

Pendapatan sewa yang timbul dari sewa operasi dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan diakui dalam pendapatan sesuai dengan sifat operasinya.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

m. Restrukturisasi Entitas Sepengendali

Akuisisi atau pelepasan Entitas Anak dari atau kepada entitas yang merupakan entitas sepengendali yang merupakan reorganisasi perusahaan-perusahaan di bawah pengendali yang sama (*pooling of interest*) dipertanggungjawabkan sesuai dengan PSAK 38 (revisi 2004), "Akuntansi Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali". Transfer aset, liabilitas, saham dan instrumen kepemilikan lainnya di antara entitas sepengendali tidak menghasilkan laba atau rugi bagi perusahaan atau bagi perusahaan individu berada di bawah grup yang sama. Karena transaksi restrukturisasi entitas sepengendali tidak menimbulkan perubahan substansi ekonomi atas kepemilikan aset, liabilitas, saham, dan instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset dan liabilitas yang ditransfer dicatat pada nilai tercatat.

Selisih antara harga pengalihan dengan nilai tercatat setiap transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dibukukan pada akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sampai dengan tanggal 31 Desember 2012.

Pada tanggal 1 Januari 2013, Grup menerapkan PSAK 38 (revisi 2011), "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Standar ini menyatakan bahwa selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap kombinasi bisnis entitas sepengendali diakui di ekuitas dan disajikan dalam akun "Tambahan Modal Disetor".

n. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Grup diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut. Keuntungan dan kerugian dari selisih kurs mata uang asing dan penjabaran aset dalam mata uang asing dan liabilitas moneter dalam mata uang Rupiah diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian periode berjalan, kecuali untuk keuntungan pertukaran dan kerugian yang timbul dari penjabaran laporan keuangan operasi asing ke mata uang penyajian Grup yang diakui langsung dalam pendapatan komprehensif lain.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, kurs yang digunakan dan dihitung berdasarkan kurs tengah jual dan beli uang kertas asing dan/atau nilai tukar transaksi yang diterbitkan oleh Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

	2013	2012
1 Dolar Amerika Serikat	12.189	9.670
1 Dolar Singapura	9.628	7.907

o. Pajak Penghasilan

Final

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.71/2008 tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat dikenai pajak final.

Perbedaan nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final tidak diakui sebagai aset atau kewajiban pajak tangguhan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

o. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Final (lanjutan)

Beban pajak kini sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subyek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Perubahan terhadap kewajiban perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak (SKP) diterima atau, jika Wajib Pajak mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

Nonfinal

Beban pajak kini ditetapkan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer dari aset dan liabilitas antara pelaporan komersial dan pajak pada setiap tanggal laporan. Manfaat pajak masa mendatang, seperti rugi fiskal yang dapat dikompensasi, diakui sepanjang besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasikan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal yang belum digunakan, sepanjang besar kemungkinan beda temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa mendatang, kecuali aset pajak tangguhan yang terkait dengan perbedaan permanen yang dapat dikurangkan timbul dari pengakuan awal aset dan liabilitas dalam transaksi yang bukan merupakan kombinasi bisnis dan, pada saat transaksi, dampaknya tidak mempengaruhi laba akuntansi maupun laba kena pajak atau rugi; namun untuk perbedaan temporer dapat dikurangkan yang terkait dengan investasi pada entitas anak, aset pajak tangguhan diakui hanya sepanjang kemungkinan besar perbedaan temporer akan dibalik di masa depan yang dapat diperkirakan dan laba kena pajak akan tersedia dalam jumlah yang memadai sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan konsolidasian. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian tahun berjalan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika

Grup mengajukan keberatan pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

p. Laba per Saham

Grup menerapkan PSAK No. 56 (revisi 2011), “Laba Per Saham”, PSAK ini menetapkan prinsip penentuan dan penyajian laba per saham, sehingga meningkatkan daya banding kinerja antara entitas yang berbeda pada periode pelaporan yang sama dan antara periode pelaporan yang berbeda untuk entitas yang sama.

Jumlah laba bersih per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan. Rata-rata tertimbang saham yang beredar untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebanyak 4.276.063.669 saham dan 3.742.073.419 saham.

q. Informasi Segmen

Grup menerapkan PSAK No. 5 (revisi 2009), “Segmen Operasi”. PSAK ini mengatur pengungkapan yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis dan lingkungan ekonomi tempat entitas beroperasi.

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasian.

r. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 50 (revisi 2010), “Instrumen Keuangan: Penyajian”, PSAK No. 55 (revisi 2011), “Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran” dan PSAK No. 60, “Instrumen Keuangan: Pengungkapan”.

PSAK No. 50 (revisi 2010) "Instrumen Keuangan: Penyajian", menetapkan prinsip penyajian instrumen keuangan sebagai liabilitas atau ekuitas dan saling hapus aset keuangan dan liabilitas keuangan.

PSAK No 55 (revisi 2011) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", menetapkan prinsip-prinsip dasar pengakuan dan pengukuran aset keuangan, liabilitas keuangan dan beberapa kontrak untuk membeli atau menjual item nonkeuangan.

PSAK No. 60 (revisi 2011) memperkenalkan pengungkapan baru untuk meningkatkan informasi mengenai instrumen keuangan. PSAK ini mewajibkan pengungkapan secara luas mengenai signifikansi pengaruh instrumen keuangan terhadap posisi keuangan dan kinerja perusahaan, dan pengungkapan kuantitatif dan kualitatif atas risiko yang timbul dari instrumen keuangan, serta menentukan pengungkapan minimum mengenai risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko pasar, dan juga analisis sensitivitas atas risiko pasar. PSAK ini juga mewajibkan pengungkapan terkait dengan pengukuran nilai wajar menggunakan tiga tingkat hirarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan dalam mengukur nilai wajar dan memberikan arahan dalam bentuk pengungkapan kuantitatif mengenai pengukuran nilai wajar dan mewajibkan informasi yang diungkapkan dalam format tabel kecuali terdapat format lain yang lebih sesuai.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

r. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi

i. Aset Keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual. Grup menentukan klasifikasi atas aset keuangan pada saat pengakuan awal.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas - pihak ketiga dan pihak berelasi, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi, penyertaan saham - pihak berelasi dan setara kas yang dibatasi penggunaannya.

ii. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dan liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi. Grup menentukan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang usaha - pihak ketiga dan pihak berelasi, utang lain-lain, beban masih harus dibayar, uang muka pelanggan, utang bank jangka panjang, utang pembelian aset tetap dan utang pihak berelasi.

Pengakuan dan pengukuran

i. Aset Keuangan

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya, dan dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi komprehensif konsolidasian, ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasi aset.

Seluruh pembelian dan penjualan yang lazim pada aset keuangan diakui atau dihentikan pengakuannya pada tanggal perdagangan - yaitu tanggal pada saat Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset. Pembelian atau penjualan yang lazim adalah pembelian atau penjualan aset keuangan yang mensyaratkan penyerahan aset dalam kurun waktu umumnya ditetapkan dengan peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar.

• Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Setelah pengakuan awal, aset keuangan tersebut dicatat pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

r. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan pengukuran (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan

- Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

  Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, selanjutnya setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material maka dinyatakan pada biaya perolehan.

  Beban bunga diakui dalam “Beban bunga” dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian. Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan 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 dan terdapat maksud untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi, jika ada, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga di pasar aktif pada penutupan bisnis pada akhir periode pelaporan.

Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian tersebut mencakup penggunaan transaksi-transaksi pasar yang wajar antara pihak-pihak yang mengerti dan berkeinginan ; referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lain

Biaya Perolehan Diamortisasi atas Instrumen Keuangan

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang

merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

r. Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan

i. Aset Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau Grup mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung liabilitas untuk membayarkan arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa penundaan berarti kepada pihak ketiga di bawah kesepakatan pelepasan; dan (a) Grup telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset, atau (b) Grup tidak mentransfer maupun tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset, namun telah mentransfer pengendalian atas aset.

Ketika Grup telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan, dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset keuangan tersebut.

Dalam hal itu Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Grup.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali.

ii. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

s. Modal Treasuri

Modal treasuri yang direncanakan untuk diterbitkan kembali dan atau dijual kembali pada masa yang akan datang, dicatat sebesar biaya perolehan, disajikan sebagai pengurang ekuitas dan dicatat dalam akun “Modal Treasuri” sebagai bagian dari Ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian Grup.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi, dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh signifikan yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Klasifikasi Instrumen Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 (revisi 2011) terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan dalam Catatan 2r.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi yang spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi yang spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan penurunan nilai piutang. Nilai tercatat dari piutang usaha Grup sebelum penyisihan untuk penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebesar Rp189.114.352.284 dan Rp178.109.106.335 (Catatan 5).

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer pada tempat Grup beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban pokok penjualan. Manajemen Grup menentukan mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk periode/tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan kerja karyawan Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dan manajemen Grup dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat mortalitas dan usia pensiun. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup yang memiliki pengaruh lebih dari 10% liabilitas imbalan kerja pasti, ditangguhkan dan diamortisasi secara garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja karyawan. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material. Nilai tercatat estimasi liabilitas imbalan kerja Grup pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 sebesar Rp9.149.057.605 dan Rp7.205.156.287 (Catatan 30).

Penyusutan Aset Tetap

Beban perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya beban penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai tercatat bersih atas aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebesar Rp16.737.477.653 dan Rp10.537.436.122 (Catatan 11).

Penyusutan Properti Investasi

Beban perolehan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi selama 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya beban penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai tercatat neto atas properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebesar Rp116.460.635.544 dan Rp122.789.227.700 (Catatan 12).

Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 36.

4. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri atas :

	2013	2012
Kas		
Rupiah	413.177.671	37.474.770
Dolar Amerika Serikat	347.438.702	438.204.674
Dolar Singapura	7.492.683	16.106.804

Subjumlah	768.109.056	491.786.248

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

	2013	2012
Pihak ketiga		
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	11.062.078.251	4.583.483.060
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	8.565.460.787	3.953.114.417
PT Bank Permata Tbk	3.044.688.784	2.923.201.202
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.021.196.031	471.977.870
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.953.953.319	2.347.882.788
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.932.932.509	4.884.320.509
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.810.005.756	1.495.163.117
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.447.426.104	125.383.055
PT Bank Victoria International Tbk	273.565.218	13.640.162
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	196.844.160	107.867.053
PT Bank Pan Indonesia Tbk	186.503.585	2.595.173
PT Bank OCBC NISP Tbk	174.889.101	174.943.643
PT Bank Bumiputera Tbk	72.860.035	120.936.152
PT Bank Capital Tbk	59.096.182	59.135.243
PT Bank Mutiara Tbk	29.476.607	60.148.500
PT Bank Mega Tbk	7.763.459	56.043.288
PT Bank UOB Indonesia	4.396.000	-
PT Bank Jabar Banten Tbk	2.655.000	2.775.000
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Pan Indonesia Tbk (USD19.213 pada tahun 2012)	-	185.790.898
Subjumlah	32.845.790.888	21.568.401.130
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.200.000.000	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.000.000.000	-
PT Bank UOB Indonesia	1.700.000.000	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.400.000.000	9.900.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.000.000.000	-
PT Bank Permata Tbk	1.000.000.000	-
PT Bank Dinar Indonesia	1.000.000.000	-
PT Bank Mega Tbk	450.000.000	729.000.000
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	120.000.000	10.386.571.109
PT Bank Victoria International Tbk	-	2.000.000.000
PT Bank ICBC Indonesia	-	206.159.755
Subjumlah	10.870.000.000	23.221.730.864
Jumlah pihak ketiga	44.483.899.944	45.281.918.242

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

	2013	2012
Pihak berelasi		
Bank		
Rupiah		
PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Niaga Prima	29.645.012	33.213.777
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Niaga Prima	-	645.807.500
Jumlah pihak berelasi	29.645.012	679.021.277
Jumlah	**44.513.544.956**	**45.960.939.519**

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, tidak terdapat deposito berjangka dalam mata uang asing.

Tingkat suku bunga rata-rata tahunan untuk deposito berjangka adalah sebagai berikut :

	2013	2012
Rupiah	5,5%-10%	5,5%-6,75%

5. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis piutang adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Apartemen dan kantor	96.725.050.845	93.566.676.673
Rumah dan kapling	60.013.867.821	39.602.347.180
Pusat perbelanjaan	25.915.786.330	11.453.309.205
Apartemen *service*	6.459.647.288	27.193.245.296
Lain-lain	-	6.293.527.981
Jumlah	189.114.352.284	178.109.106.335
Penyisihan penurunan nilai	(19.213.806.310)	(3.463.213.423)
Bersih	**169.900.545.974**	**174.645.892.912**

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut :

	2013	2012
Saldo awal	3.463.213.423	1.653.403.543
Penyisihan tahun berjalan (Catatan 29)	15.750.592.887	1.809.809.880
Saldo akhir	**19.213.806.310**	**3.463.213.423**

5. PIUTANG USAHA (lanjutan)

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Sampai dengan 90 hari	23.824.569.666	47.406.875.661
91 - 180 hari	35.586.215.198	51.338.639.472
181 - 360 hari	-	54.831.586.013
Lebih dari 360 hari	129.703.567.420	24.532.005.189
Jumlah	189.114.352.284	178.109.106.335
Penyisihan penurunan nilai	(19.213.806.310)	(3.463.213.423)
Bersih	**169.900.545.974**	**174.645.892.912**

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, semua piutang usaha Grup merupakan piutang dari pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2013, DKU menghapuskan beberapa piutang usahanya dikarenakan keterbatasan kemampuan pembayaran dari pelanggannya.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun 2013 dan 2012, manajemen Grup berpendapat bahwa penyisihan penurunan nilai cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

6. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri atas :

	2013	2012
Bangunan jadi		
Pusat perbelanjaan	252.455.333.621	252.331.224.226
Apartemen dan kantor	197.973.098.655	125.554.111.558
Apartemen *service*	106.897.638.806	106.390.306.605
Rumah	8.067.490.858	5.029.952.081
Jumlah bangunan jadi	**565.393.561.940**	**489.305.594.470**
Bangunan dalam konstruksi		
Apartemen dan kantor	69.788.833.531	170.167.583.534
Rumah	10.606.391.456	15.300.319.103
Jumlah bangunan dalam konstruksi	**80.395.224.987**	**185.467.902.637**
Tanah dalam pengembangan		
Rumah	172.833.083.931	173.039.261.094
Apartemen	66.251.531.283	-
Jumlah	**239.084.615.214**	**173.039.261.094**
Persediaan perlengkapan hotel	1.990.278.655	1.053.452.944
Jumlah	**886.863.680.796**	**848.866.211.145**

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Rincian bangunan jadi berdasarkan nama proyek adalah sebagai berikut :

	2013	2012
Pusat perbelanjaan		
Serpong Town Square	137.503.121.386	138.785.274.416
Bellezza Shopping Arcade	114.952.212.235	113.545.949.810
Apartemen dan kantor		
Serpong Town Square	107.972.605.750	107.972.605.750
GP Plaza	51.550.114.506	-
Kebagusan City	38.450.378.399	17.581.505.808
Apartemen service		
Albergo	106.897.638.806	106.390.306.605
Rumah		
Metro Cilegon	5.277.299.205	2.649.237.849
Bukit Cimanggu City	2.732.877.653	2.323.400.232
Taman Raya Citayam	57.314.000	57.314.000
Jumlah	**565.393.561.940**	**489.305.594.470**

Rincian bangunan dalam konstruksi berdasarkan nama proyek adalah sebagai berikut :

	2013	2012
Apartemen dan kantor		
Serpong Town Square	50.155.149.026	67.164.018.956
GP Plaza	19.633.684.505	74.216.966.441
Kebagusan City	-	28.786.598.137
Rumah		
Metro Cilegon	7.815.902.334	5.538.642.671
Bukit Cimanggu Villa	2.722.716.222	9.693.903.532
Taman Raya Citayam	67.772.900	67.772.900
Jumlah	**80.395.224.987**	**185.467.902.637**

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, Proyek Kebagusan City sudah mencapai 100%, Proyek GP Plaza sudah mencapai progress 98%, Proyek Serpong Town Square sudah mencapai progress sebesar 85%, sedangkan untuk Metro Cilegon, Bukit Cimanggu City dan Taman Raya Citayam sudah mencapai progress sebesar 50%.

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Rincian tanah dalam pengembangan berdasarkan nama proyek adalah sebagai berikut :

	2013	2012
Rumah		
Bukit Cimangu Villa	107.361.577.286	127.972.740.472
Metro Cilegon	43.891.226.247	40.237.758.208
Cengkareng	11.600.000.000	-
Anyer Pallazo	4.327.861.043	4.323.361.043
Jatinangor	2.144.100.000	-
Taman Raya Citayam	375.496.349	375.496.349
Taman Raya Ciegon	288.646.531	129.905.022
Apartemen dan kantor		
Cipayung	47.585.149.192	-
Bhuvana Resort	18.666.382.091	-
Kebagusan City	2.844.176.475	-
Jumlah	**239.084.615.214**	**173.039.261.094**

Mutasi persediaan bangunan jadi Grup pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut :

	2013			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Pusat Perbelanjaan	252.331.224.226	3.133.476.270	3.009.366.875	252.455.333.621
Apartemen dan kantor	125.554.111.558	161.538.159.801	89.119.172.704	197.973.098.655
Apartemen *Service*	106.390.306.605	507.332.201	-	106.897.638.806
Rumah	5.029.952.081	122.156.515.793	119.118.977.016	8.067.490.858
Jumlah	**489.305.594.470**	**287.335.484.065**	**211.247.516.595**	**565.393.561.940**

	2012			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Pusat Perbelanjaan	324.686.277.739	992.126.274	73.347.179.787	252.331.224.226
Apartemen dan kantor	28.884.213.976	108.760.132.630	12.090.235.048	125.554.111.558
Apartemen *Service*	145.213.016.028	8.104.609.563	46.927.318.986	106.390.306.605
Rumah	9.748.015.670	81.629.500.090	86.347.563.679	5.029.952.081
Jumlah	**508.531.523.413**	**199.486.368.557**	**218.712.297.500**	**489.305.594.470**

Mutasi persediaan bangunan dalam konstruksi:

	2013			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Apartemen	170.167.583.534	61.159.409.798	161.538.159.801	69.788.833.531
Rumah	15.300.319.103	117.462.588.147	122.156.515.794	10.606.391.456
Jumlah	**185.467.902.637**	**178.621.997.945**	**283.694.675.595**	**80.395.224.987**

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Mutasi persediaan bangunan dalam konstruksi (lanjutan) :

	2012			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Apartemen	167.061.165.285	55.910.789.810	52.804.371.561	170.167.583.534
Rumah	26.144.229.421	70.785.589.772	81.629.500.090	15.300.319.103
Jumlah	**193.205.394.706**	**126.696.379.582**	**134.433.871.651**	**185.467.902.637**

Mutasi tanah dalam pengembangan:

	2013			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Rumah	173.039.261.094	66.100.956.039	66.307.133.202	172.833.083.931
Apartemen	-	66.251.531.283	-	66.251.531.283
Jumlah	**173.039.261.094**	**132.352.487.322**	**66.307.133.202**	**239.084.615.214**

	2012			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Rumah	**157.926.945.868**	**15.112.315.226**	**-**	**173.039.261.094**

Berdasarkan hasil penelaahan, manajemen Grup berpendapat tidak ada situasi atau keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai atas persediaan.

Apartemen Kebagusan City telah diasuransikan terhadap segala risiko berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp233.000.000.000 dan Rp107.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup semua kerugian yang mungkin timbul atas risiko tersebut. Sedangkan persediaan Grup lainnya selain Apartemen Kebagusan City, pengelolaannya telah diserah terimakan kepada masing-masing Perhimpunan Pengurus Rumah Susun (PPRS), sehingga asuransi telah atas nama masing-masing PPRS dan Grup berkewajiban membayar *service charge* dan sinking fund yang secara proporsional digunakan antara lain untuk pembayaran premi asuransi oleh PPRS.

93 unit pusat perbelanjaan di Bellezza Shoping Arcade seluas 4.816 m2 milik SDN, 102 unit apartemen di Kebagusan City yang berlokasi di Jalan T.B. Simatupang, Jakarta milik Entitas Induk serta tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di atas Bukit Cimanggu Villa, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Tanah Sereal, Bogor, Provinsi Jawa Barat berupa 58 unit SHGB yang dimiliki oleh Entitas Induk digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari beberapa bank (Catatan 20).

Hasil penilaian atas persediaan, aset tetap (Catatan 11) dan properti investasi (Catatan 12) Grup yang dilaksanakan tahun 2013 oleh KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan, serta KJPP Sugianto dan Rekan adalah sebagai berikut:

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Lokasi	Nilai pasar	Tanggal penilaian	Metode
Serpong Town Square	585.801.000.000	31 Desember 2013	Kalkulasi biaya pendekatan pendapatan
Bukit Cimanggu Villa	556.778.000.000	31 Desember 2013	Kalkulasi biaya pendekatan pendapatan
The Bellezza	467.936.300.000	31 Desember 2013	Kalkulasi biaya pendekatan pendapatan
Gapuraprima Plaza	254.278.818.256	31 Desember 2013	Kalkulasi biaya dan pendekatan pendapatan
Metro Cilegon	227.969.000.000	31 Desember 2013	Kalkulasi biaya pendekatan pendapatan
Kebagusan City	53.575.800.000	31 Desember 2013	Kalkulasi biaya pendekatan pendapatan
Bhuvana Resort	40.863.000.000	31 Desember 2013	Kalkulasi biaya dan pendekatan pendapatan
Anyer Pallazzo	14.300.000.000	31 Desember 2013	Kalkulasi biaya pendekatan pendapatan
Taman Raya Citayam	307.000.000	31 Desember 2013	Kalkulasi biaya pendekatan pendapatan

7. UANG MUKA DAN BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Rincian uang muka dan beban dibayar di muka adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Uang muka		
Karyawan	4.125.510.564	6.373.797.406
Kontraktor	3.339.616.605	383.497.696
Beban dibayar di muka		
Asuransi	345.938.106	164.697.858
Reklame	246.603.000	42.140.000
Sewa	-	2.500.000
Lain-lain	315.989.410	101.609.371
Jumlah	**8.373.657.685**	**7.068.242.331**

Uang muka karyawan merupakan uang muka yang diberikan kepada karyawan sehubungan dengan pembayaran berbagai keperluan operasional Grup.

Uang muka kontraktor merupakan uang muka yang dibayarkan kepada beberapa kontraktor sehubungan dengan pengerjaan proyek Grup.

8. UANG MUKA INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Pada tanggal 31 Desember 2012, ini merupakan uang muka investasi pada Entitas Asosiasi, yaitu PT Graha Azzura sebesar Rp10.002.047.725 yang telah direalisasi menjadi penyertaan saham sebesar Rp3.000.000.000 pada tahun 2013 (Catatan 9), sedangkan sisanya sebesar Rp7.002.047.725 dicatat sebagai bagian dari “Piutang Pihak Berelasi” dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2013 (Catatan 32b).

9. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Terdiri atas :

	2013	2012
PT Sumber Pancaran Hikmat	2.297.664.019	2.360.662.347
PT Graha Azura	1.502.459.449	-
PT Sendico Wiguna Lestari (Catatan 32c)	-	3.800.000.000
Jumlah	**3.800.123.468**	**6.160.662.347**

PT Sumber Pancaran Hikmat

SDN memiliki penyertaan saham pada PT Sumber Pancaran Hikmat (SPH) berdasarkan Akta Notaris Buntario Tigris, S.H., No. 142 tanggal 21 Juni 2007 sebanyak 100 lembar saham dengan harga perolehan sebesar Rp 100.000.000 atau setara dengan 45,5% kepemilikan. SDN telah meningkatkan pernyertaannya sebanyak 2.400 lembar saham dengan harga perolehan sebesar Rp2.400.000.000 atau setara dengan 4,5% pemilikan pada tanggal 16 Desember 2008 yang telah diaktakan dengan Akta Notaris Kurnia Ariyani, S.H., No. 31 pada tanggal yang sama, sehingga kepemilikan SDN menjadi sebanyak 2.500 lembar saham dengan harga perolehan sebesar Rp 2.500.000.000 atau setara dengan 50% pemilikan. SPH adalah entitas yang bergerak dalam bidang jasa pendidikan, konsultasi, pengelola kegiatan aktivitas pendidikan *teachers resources centre*.

Mutasi investasi pada SPH adalah sebagai berikut :

	2013	2012
Biaya perolehan	2.500.000.000	2.500.000.000
Akumulasi bagian rugi bersih Entitas Asosiasi	(202.335.981)	(139.337.653)
Jumlah	**2.297.664.019**	**2.360.662.347**

PT Graha Azura

Entitas Induk memiliki penyertaan saham pada PT Graha Azura (Azura) berdasarkan Akta Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., No. 9 tanggal 5 Juni 2013 sebanyak 20.000 lembar saham dengan harga perolehan sebesar Rp3.000.000.000 atau setara dengan 30% kepemilikan. Azura adalah entitas yang bergerak dalam bidang perdagangan, pembangunan, industri, transportasi darat, pertanian, percetakan, perbengkelan dan jasa.

Mutasi investasi pada Azura adalah sebagai berikut :

	2013	2012
Biaya perolehan	3.000.000.000	-
Akumulasi bagian rugi bersih Entitas Asosiasi	(1.497.540.551)	-
Jumlah	**1.502.459.449**	**-**

10. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Pada tanggal 31 Desember 2012, SDN, Entitas Anak, memiliki tanah untuk pengembangan seluas 34.804 m2 dengan harga perolehan Rp46.622.436.192 yang terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kodya Jakarta Timur. Jual beli tanah tersebut sudah diaktakan dengan akta notaris Fhifi Alfian Ronie, SH No. 30 tanggal 21 Maret 2012. Pada tahun 2013, tanah ini telah matang dan siap dikembangkan untuk proyek apartemen di Cipayung, sehingga biaya perolehannya telah dipindahkan ke dalam akun "Tanah dalam Pengembangan" yang merupakan bagian dari akun "Persediaan" (Catatan 6).

11. ASET TETAP

Rincian aset tetap Grup adalah sebagai berikut:

	2013			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Harga Perolehan				
Tanah	111.674.175	-	-	111.674.175
Bangunan	5.688.399.976	90.000.000	-	5.778.399.976
Kendaraan	7.322.278.988	5.241.325.176	-	12.563.604.164
Inventaris dan perabot	20.899.041.400	4.844.299.587	8.099.704.392	17.643.636.595
Jumlah Harga Perolehan	34.021.394.539	10.175.624.763	8.099.704.392	36.097.314.910
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	1.503.468.396	276.697.184	-	1.780.165.580
Kendaraan	5.034.449.005	1.542.926.510	-	6.577.375.515
Inventaris dan perabot	16.946.041.016	2.155.959.538	8.099.704.392	11.002.296.162
Jumlah Akumulasi Penyusutan	23.483.958.417	3.975.583.232	8.099.704.392	19.359.837.257
Nilai Buku	**10.537.436.122**			**16.737.477.653**

	2012			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Harga Perolehan				
Tanah	111.674.175	-	-	111.674.175
Bangunan	5.353.507.658	416.893.475	82.001.157	5.688.399.976
Kendaraan	7.126.932.988	1.059.846.000	864.500.000	7.322.278.988
Inventaris dan perabot	18.328.944.414	2.570.096.986	-	20.899.041.400
Jumlah Harga Perolehan	30.921.059.235	4.046.836.461	946.501.157	34.021.394.539
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	1.226.419.359	284.989.032	7.939.995	1.503.468.396
Kendaraan	4.990.221.003	500.477.998	456.249.996	5.034.449.005
Inventaris dan perabot	15.042.670.436	1.903.370.580	-	16.946.041.016
Jumlah Akumulasi Penyusutan	21.259.310.798	2.688.837.610	464.189.991	23.483.958.417
Nilai Buku	**9.661.748.437**			**10.537.436.122**

Penyusutan yang dibebankan ke beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp3.975.583.232 dan Rp2.688.837.610 (Catatan 29) pada tahun 2013 dan 2012.

11. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tahun 2013, kendaraan yang dimiliki Grup diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan resiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu dengan nilai pertanggungan sebesar Rp10.505.262.500. Sedangkan pada tahun 2012, kendaraan dan properti investasi (Catatan 12) diasuransikan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp128.142.094.276. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul atas aset tetap dan properti investasi yang dipertanggungkan tersebut.

Rincian laba penjualan aset tetap pada tahun 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Harga jual	26.800.000	769.880.212
Nilai buku	-	(633.250.004)
Laba penjualan aset tetap	**26.800.000**	**136.630.208**

Berdasarkan hasil penelaahan, manajemen Grup berpendapat tidak ada situasi atau keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai atas aset tetap (Catatan 6).

12. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi Grup adalah sebagai berikut:

	2013			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Harga Perolehan				
Bangunan	154.400.355.053	1.419.190.639	-	155.819.545.692
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	31.611.127.353	7.747.782.795	-	39.358.910.148
Nilai Buku	**122.789.227.700**			**116.460.635.544**

	2012			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Harga Perolehan				
Bangunan	153.401.975.791	998.379.262	-	154.400.355.053
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	23.934.935.762	7.676.191.591	-	31.611.127.353
Nilai Buku	**129.467.040.029**			**122.789.227.700**

Pada tahun 2013 dan 2012, properti investasi Grup berupa apartemen *service* di Bellezza Shopping Arcade Tower Albergo milik SDN dengan nilai buku masing-masing sebesar Rp45.644.802.080 dan Rp48.645.780.632, bangunan *Sport Club* di bukit Cimangu Villa, Metro Cilegon dan Anyer Pallazzo milik Entitas Induk dengan nilai buku masing-masing sebesar Rp30.801.131.054 dan Rp31.461.097.830, serta apartemen *service* di Serpong Town Square milik DKU dengan nilai buku masing-masing sebesar Rp40.014.702.410 dan Rp42.682.349.238.

Penyusutan yang dibebankan ke beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp7.747.782.795 dan Rp7.676.191.591 (Catatan 29) pada tahun 2013 dan 2012.

12. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tahun 2013, seluruh properti investasi tidak diasuransikan atas nama Grup karena pengelolaannya telah diserah terimakan kepada Perhimpunan Pengurus Rumah Susun (PPRS), sehingga asuransi telah atas nama PPRS dan Grup berkewajiban membayar *service charge* dan *sinking fund* yang secara proporsional digunakan antara lain untuk pembayaran premi asuransi oleh PPRS. Pada tanggal 31 Desember 2012, property investasi telah diasuransikan terhadap resiko kerugian akibat resiko kebakaran dan lainnya berdasarkan suatu paket polis asuransi tertentu yang merupakan satu kesatuan dengan aset tetap (Catatan 11), yang menurut manajemen Grup nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari resiko-resiko tersebut.

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen berpendapat tidak ada situasi atau keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai atas properti investasi (Catatan 6).

112 unit apartemen *service* di Tower Albergo milik SDN, Entitas Anak, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari beberapa bank (Catatan 20).

13. SETARA KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Terdiri atas :

	2013	2012
Saldo bank yang dibatasi penggunaannya :		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.187.533.953	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	748.411.346	976.663.112
PT Bank CIMB Niaga Tbk	392.571.979	400.232.026
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	235.551.083	197.895.542
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya:		
PT Bank Mega Tbk	279.000.000	-
Jumlah	**2.843.068.361**	**1.574.790.680**

Saldo bank yang dibatasi penggunaannya merupakan rekening giro *escrow* pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan PT CIMB Bank Niaga Tbk yang ditempatkan oleh DKU sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk unit apartemen di Serpong Town Square dan rekening giro dan giro *escrow* yang ditempatkan BIG pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) untuk proyek “GP Plaza”.

Pada tahun 2013, BIG menempatkan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya pada PT Bank Mega Tbk yang dijaminkan atas fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk unit apartemen di GP Plaza dengan tingkat bunga tahunan deposito berjangka dalam Rupiah sebesar 5,5% pada tahun 2013.

14. UTANG USAHA

Akun ini merupakan liabilitas Grup atas pembelian bahan baku, pekerjaan konstruksi perumahan, dan pematangan tanah dengan rincian sebagai berikut :

	2013	2012
Pihak ketiga		
CV Citra Pembangunan Mandiri	5.212.262.224	5.183.065.832
PT Ikragiya Darma Persada	3.955.251.814	2.754.338.815
PT Citra Sejati Primalestari	3.838.904.339	4.652.162.659
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	3.736.665.933	7.347.692.840
PT Inti Catur Rejeki	1.620.967.075	-
PT Kharisma Wira Surya Inti	1.600.428.963	-
CV Sumber Alam Jaya	1.501.095.353	-
CV CKM Pratama	1.332.381.600	-
The Green Forest Resort	971.911.619	971.911.619
PT Kurnia Pangan Sejahtera	963.697.554	2.063.361.088
CV Artha Agung Lestari	853.818.246	-
CV Palayu Mandiri	749.230.380	862.431.000
PT Biru International	705.846.634	-
PT Totalindo Eka Persada	625.125.926	625.125.926
PT Abadi Prima Inti Karya	-	3.134.149.742
PT Biru Kharisma Sejahtera	-	705.846.634
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 juta)	15.169.364.197	9.740.635.606
Subjumlah	42.836.951.857	38.040.721.761
Pihak berelasi		
PT Cemerlang Jaya Sakti (Catatan 32d)	-	8.919.394
Jumlah	**42.836.951.857**	**38.049.641.155**

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Sampai dengan 90 hari	20.256.692.036	22.608.443.938
Lebih dari 90 hari	22.580.259.821	15.441.197.217
Jumlah	**42.836.951.857**	**38.049.641.155**

15. UTANG LAIN-LAIN

Terdiri atas :

	2013	2012
Titipan konsumen	8.994.051.033	7.194.014.354
Cadangan biaya notaris (AJB)	5.767.185.086	2.442.148.563
Utang uang muka konsumen	4.405.730.827	5.005.384.189
Cadangan biaya HGB pecahan	3.058.899.166	6.734.521.051
Cadangan biaya gambar situasi	2.401.926.234	2.987.456.234
Utang pengembalian uang muka konsumen	1.704.589.867	6.386.136.354
Cadangan biaya IMB pecahan	1.286.872.935	2.681.591.458
Pengurusan notaril untuk konsumen	821.101.301	2.649.032.005
Sewa diterima di muka	213.733.344	-
Jaminan konsumen	209.492.348	1.094.218.032
Lain-lain	9.222.685.488	9.173.500.362
Jumlah	**38.086.267.629**	**46.348.002.602**

Titipan konsumen terutama terdiri atas uang pembatalan atas pembelian unit di pusat perbelanjaan dan akan dibayarkan kembali kepada konsumen secara bertahap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Dana yang dicadangkan untuk pengurusan HGB pecahan, IMB pecahan, gambar situasi dan notaris akan dibayarkan pada saat terjadinya pengakuan penjualan.

Utang uang muka konsumen merupakan uang muka konsumen yang bayar lebih cepat dari jadwal pembayaran yang tersedia.

Utang pengembalian uang muka konsumen merupakan uang muka konsumen yang batal terutama dari konsumen yang Kredit Pemilikan Rumah tidak disetujui oleh bank dan harus dikembalikan kepada konsumen yang bersangkutan.

Jaminan konsumen merupakan uang konsumen atas pekerjaan yang akan dikerjakan seperti penyewaan *ID card* dan renovasi apartemen.

Lain-lain terutama merupakan uang yang masuk ke rekening bank Grup atas cicilan pembelian oleh konsumen atau pencairan Kredit Pemilikan Rumah dari bank yang belum teridentifikasi.

16. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Ini merupakan beban masih harus dibayar untuk :

	2013	2012
Proyek	66.143.276.057	140.896.246.104
Lain-lain	5.722.187.391	2.487.921.512
Jumlah	**71.865.463.448**	**143.384.167.616**

Beban masih harus dibayar - proyek terdiri dari biaya penyelesaian konstruksi, mekanik, elektrik dan konsultan untuk pembangunan GP Plaza, Serpong Town Square dan Kebagusan City.

17. UANG MUKA PELANGGAN

Ini merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan dan *booking fee* untuk penjualan :

	2013	2012
Apartemen	43.723.549.546	64.193.496.232
Rumah	2.640.232.788	9.761.996.934
Pusat perbelanjaan	700.665.853	4.209.182.056
Jaminan	141.244.260	88.500.000
Lain-lain	2.792.961.256	501.801.801
Jumlah	**49.998.653.703**	**78.754.977.023**

Pada tahun 2013, uang muka pelanggan lain-lain merupakan uang muka yang dibayarkan konsumen atas penjualan kondominium dari CMI. sedangkan pada tahun 2012, terutama merupakan "*booking fee"* dari konsumen GP Plaza dan Kebagusan City.

Tidak terdapat uang muka pelanggan dari pihak berelasi.

18. PERPAJAKAN

Utang Pajak

Utang pajak terdiri atas :

	2013	2012
Entitas Induk		
Pajak penghasilan:		
Pasal 4 (2)	634.762.169	627.257.241
Pasal 21	243.363.262	174.395.326
Pasal 23	46.463.787	17.682.833
Pajak Pertambahan Nilai	2.356.666.803	3.940.813.859
Entitas Anak		
Pajak penghasilan:		
Pasal 4 (2)	802.108.244	559.551.718
Pasal 21	101.273.410	53.672.168
Pasal 23	243.028.532	205.560.168
Pasal 26	11.116.312	1.180.633
Pasal 29	2.189.877.297	-
Pajak Pertambahan Nilai	8.754.608.792	8.686.575.203
Lain-lain	-	967.793.210
Jumlah	**15.383.268.608**	**15.234.482.359**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan sesuai laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dengan penghasilan kena pajak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Laba sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	116.314.171.234	77.734.544.649
Laba Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan	(21.642.884.458)	(10.732.976.129)
Laba sebelum beban pajak penghasilan Entitas Induk	94.671.286.776	67.001.568.520
Beda tetap:		
Penghasilan yang telah dipotong pajak final	(94.671.286.776)	(67.001.568.520)
Penghasilan kena pajak - Entitas Induk	**-**	**-**

Perhitungan beban pajak kini dan utang pajak penghasilan badan Grup adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Penghasilan kena pajak - Entitas Induk	-	-
Penghasilan kena pajak - Entitas Anak	8.759.509.188	-
Penghasilan kena pajak nonfinal - Grup	**8.759.509.188**	**-**
Beban pajak kini		
Entitas Anak	2.189.877.297	-
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka	-	-
Utang pajak penghasilan badan - pasal 29	**2.189.877.297**	**-**

Klasifikasi beban pajak menurut jenis pajaknya adalah :

	2013	2012
Entitas Induk		
Final	17.704.621.099	11.345.904.496
Entitas Anak		
Final	4.111.232.360	10.107.136.929
Nonfinal	2.189.877.297	-
Jumlah	**24.005.730.756**	**21.453.041.425**

Mutasi utang pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 Entitas Induk adalah :

	2013	2012
Beban tahun berjalan	17.704.621.099	11.345.904.496
Pembayaran tahun berjalan	17.069.858.930	10.718.647.255

Jumlah	**634.762.169**	**627.257.241**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

Pajak Kini (lanjutan)

Mutasi utang pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 Entitas Anak adalah :

	2013	2012
Beban tahun berjalan	4.111.232.360	10.107.136.929
Pembayaran tahun berjalan	3.309.124.116	9.547.585.211
Jumlah	**802.108.244**	**559.551.718**

Grup tidak mencatat aset/liabilitas pajak tangguhan, dikarenakan mayoritas penghasilan Grup sudah dikenai pajak final.

Entitas Induk telah melaporkan penghasilan kena pajak tahun 2012 seperti yang disebutkan di atas dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Badan (SPT) yang dilaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP).

Entitas Induk akan melaporkan penghasilan kena pajak tahun 2013 seperti yang disebutkan di atas dalam SPT yang dilaporkan kepada KPP. Namun demikian, pihak manajemen Entitas Induk menyadari masih mungkin terdapat koreksi dari KPP.

SDN

SDN menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) Nomor : 00005/206/08/062/12 tertanggal 20 April 2012 atas pajak penghasilan badan tahun 2008 sebesar Rp2.764.674.713. SDN telah mengajukan keberatan pada Direktorat Jendral Pajak Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan dan SDN telah menerima surat perintah pemeriksaan dari Direktorat Jendral Pajak kantor wilayah DJP Jakarta Selatan Nomor : S-1911/WPJ.04/KP.11/2012 tanggal 18 Juli 2012. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, proses pemeriksaan masih dalam proses.

SDN menerima SKPKB Nomor : 00070/207/08/062/12 tertanggal 20 April 2012 atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) barang dan jasa tahun 2008 sebesar Rp7.345.924.650. SDN telah mengajukan banding kepada Ketua Pengadilan Pajak Republik Indonesia melalui Surat Banding Nomor 191/SDN-TAX/X/2013 tanggal 3 Oktober 2013. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, proses pemeriksaan masih dalam proses.

SDN menerima SKPKB Nomor : 00018/203/08/062/12 tertanggal 20 April 2012 atas Pajak Penghasilan Pasal 23 (PPh 23) tahun 2008 sebesar Rp2.229.602.776. SDN telah mengajukan banding kepada Ketua Pengadilan Pajak Republik Indonesia melalui Surat Banding Nomor 193/SDN-TAX/X/2013 tanggal 3 Oktober 2013. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, proses pemeriksaan masih dalam proses.

SDN menerima SKPKB Nomor : 00001/208/08/062/12 tertanggal 20 April 2012 atas Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat 2 (PPh 4(2)) Final tahun 2008 sebesar Rp1.249.940.167. SDN telah mengajukan banding kepada Ketua Pengadilan Pajak Republik Indonesia melalui Surat Banding Nomor 192/SDN-TAX/X/2013 tanggal 3 Oktober 2013. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, proses pemeriksaan masih dalam proses.

SDN menerima SKPKB Nomor : 00001/208/08/062/12 tertanggal 20 April 2012 atas Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Mewah (PPN BM) tahun 2008 sebesar Rp50.647.080.281. SDN telah mengajukan banding kepada Ketua Pengadilan Pajak Republik Indonesia melalui Surat Banding Nomor 194/SDN-TAX/X/2013 tanggal 3 Oktober 2013. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013,

proses pemeriksaan masih dalam proses.

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

SDN (lanjutan)

SDN telah membayar sebagian kekurangan pajak atas SKPKB di atas sebesar Rp20.348.989.373 dan dicatat sebagai bagian dari "Uang Muka Pajak" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2013

DKU

DKU menerima SKPKB Nomor : 00002/207/07/416/12 tertanggal 31 Mei 2012 atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) barang dan jasa tahun 2007 sebesar Rp8.929.175.612. DKU telah mengajukan banding kepada Ketua Pengadilan Pajak Republik Indonesia melalui Surat Banding Nomor 024/DKU-TAX/XI/2013 tanggal 22 November 2013. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, proses pemeriksaan masih dalam proses.

DKU menerima SKPKB Nomor : 00001/207/06/416/12 tertanggal 31 Mei 2012 atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) barang dan jasa tahun 2006 sebesar Rp5.076.152.712. DKU telah mengajukan banding kepada Ketua Pengadilan Pajak Republik Indonesia melalui Surat Banding Nomor 023/DKU-TAX/XI/2013 tanggal 22 November 2013. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, proses pemeriksaan masih dalam proses.

DKU telah membayar sebagian dari hasil SKPKB PPN tahun 2006 dan 2007 tersebut sebesar Rp3.400.000.000 dan dicatat sebagai bagian dari "Uang Muka Pajak" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2013.

19. PENDAPATAN DITANGGUHKAN DARI PELANGGAN

Ini merupakan penerimaan yang diterima di muka dari pelanggan atas penyewaan di pusat perbelanjaan "Bellezza Shopping Arcade" dan "Serpong Town Square".

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Rincian utang bank jangka panjang yang diperoleh dari pihak ketiga, terdiri atas :

	2013	2012
Entitas Induk		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk		
Fasilitas *Medium Term Notes* (MTN)	100.000.000.000	-
Fasilitas kredit modal kerja	96.000.000.000	125.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		
Fasilitas kredit modal kerja	41.641.666.669	55.067.157.958
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk		
Fasilitas Kredit modal kerja	-	1.647.664.000
Subjumlah	237.641.666.669	181.714.821.958
Entitas Anak		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk		
Fasilitas kredit modal kerja	28.333.333.336	-
Jumlah Utang Bank	**265.975.000.005**	**181.714.821.958**

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

	2013	2012
Dikurangi :		
Bagian utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		
Entitas Induk		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk		
Fasilitas kredit modal kerja	26.000.000.000	29.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		
Fasilitas kredit modal kerja	26.839.999.992	26.839.999.992
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk		
Fasilitas kredit modal kerja	-	1.647.664.000
Entitas Anak		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk		
Fasilitas kredit modal kerja	2.500.000.000	-
Jumlah bagian utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	**55.339.999.992**	**57.487.663.992**
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun		
Entitas Induk		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk		
Fasilitas *Medium Term Notes* (MTN)	100.000.000.000	-
Fasilitas kredit modal kerja	70.000.000.000	96.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk		
Fasilitas kredit modal kerja	14.801.666.677	28.227.157.966
Entitas Anak		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk		
Fasilitas kredit modal kerja	25.833.333.336	-
Jumlah Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	**210.635.000.013**	**124.227.157.966**

Entitas Induk

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri)

Fasilitas *Medium Term Notes*

Sesuai dengan Akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 56 tanggal 25 Juli 2013, Entitas Induk memperoleh pinjaman dari PT Mandiri Sekuritas selaku *Aranger* dan Mandiri selaku Agen Pemantau dan Agen Penjamin dalam bentuk *Medium Term Notes* (MTN) dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 100.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 12% dan jangka waktu kredit selama 3 tahun atau sampai dengan tanggal 26 Juli 2016.

Atas perjanjian tersebut, Entitas Induk memberikan jaminan sebagai berupa 57 unit pusat perbelanjaan di Bellezza Shopping Arcade, milik SDN (Catatan 6).

Pada tanggal 31 Desember 2013, saldo utang Entitas Induk ke Mandiri atas fasilitas MTN adalah sebesar Rp100.000.000.000.

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Entitas Induk (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) (lanjutan)

Fasilitas Kredit Modal Kerja

Sesuai dengan perjanjian kredit No. CBG.CB2/D04.SPPK.038/2011 tanggal 4 Oktober 2011, Entitas Induk memperoleh pinjaman fasilitas modal kerja dari Mandiri dengan batas maksimum kredit sebesar Rp 125.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 10,75% dan jangka waktu kredit selama 69 bulan atau sampai dengan tanggal 4 Juli 2017 termasuk masa tenggang waktu pembayaran sampai dengan triwulanan kedua tahun 2013.

Pinjaman ini diangsur secara triwulanan mulai triwulanan kedua tahun 2013 sampai dengan triwulanan kedua tahun 2017, dengan jadwal angsuran pokok sebagai berikut :

Tahun 2013	Rp 29.000.000.000
Tahun 2014	Rp 26.000.000.000
Tahun 2015	Rp 34.000.000.000
Tahun 2016	Rp 22.000.000.000
Tahun 2017	Rp 14.000.000.000
Jumlah	Rp 125.000.000.000

Atas perjanjian tersebut, Entitas Induk memberikan jaminan sebagai berikut:

- 112 unit kamar apartemen *service* di Tower Albergo dan 1 unit *shopping arcade* The Belleza, Permata Hijau dengan bukti kepemilikan sertifikat *strata title* atas nama SDN, Entitas Anak (Catatan 12).
- Jaminan pribadi dari Gunarso Susanto Margono, Komisaris Utama dan Rudy Margono, Direktur Utama.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, saldo utang Entitas Induk ke Mandiri atas fasilitas kredit modal kerja masing-masing sebesar Rp96.000.000.000 dan Rp125.000.000.000.

Atas fasilitas MTN dan kredit modal kerja tersebut, Entitas Induk tanpa persetujuan dari Mandiri, dilarang melakukan hal-hal berikut:

- Menjual atau menjaminkan aset-aset yang dijaminkan kepada Mandiri
- Merubah susunan direksi dan komisaris.
- Melakukan investasi.
- Merubah bidang usaha.
- Mengurangi modal dasar.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Sesuai dengan perjanjian kredit No. JKM/I/002A/R tanggal 6 Juni 2011, Entitas Induk memperoleh pinjaman fasilitas kredit modal kerja dari BNI dengan batas maksimum kredit yang diperoleh Entitas Induk sebesar Rp59.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 11%. Atas pinjaman ini, Entitas Induk menjaminkan 102 unit Apartemen di Kebagusan City (Catatan 6). Pinjaman ini didistribusikan ke beberapa proyek Entitas Induk yaitu

- Metro Cilegon

  Jangka waktu kredit selama 60 bulan atau sampai dengan 14 Juni 2016. Pinjaman ini diangsur secara bulanan mulai tanggal 14 Juni 2011, dengan angsuran pokok sebesar Rp 78.333.333 per bulan.

  Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, saldo utang Entitas Induk ke BNI atas proyek ini

masing-masing sebesar Rp2.350.000.000 dan Rp3.290.000.002.

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Entitas Induk (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (lanjutan)

- Bukit Cimanggu Villa

  Jangka waktu kredit selama 60 bulan atau sampai dengan 30 Juni 2016. Pinjaman ini diangsur secara bulanan mulai tanggal 30 Juni 2011, dengan angsuran pokok sebesar Rp 200.000.000 per bulan.

  Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, saldo utang Entitas Induk ke BNI atas proyek ini masing-masing sebesar Rp6.000.000.000 dan Rp8.400.000.000.

- Kebagusan City

  Jangka waktu kredit selama 48 bulan atau sampai dengan tanggal 6 Juni 2015 termasuk masa tenggang waktu pembayaran sampai dengan triwulanan kedua tahun 2013.

  Pinjaman ini diangsur secara bulanan mulai triwulanan ketiga tahun 2013 sampai dengan triwulanan kedua tahun 2015, dengan angsuran pokok sebesar Rp 1.958.333.333 per bulan.

  Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, saldo utang Entitas Induk ke BNI atas proyek ini masing-masing sebesar Rp33.291.666.669 dan Rp43.377.157.956.

Dalam perjanjian kredit tersebut Entitas Induk disyaratkan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Current Ratio* minimal 1 kali ;
- *Debt to Equity Ratio* minimal 2,3 kali.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Pada tanggal 29 Desember 2009, Entitas Induk memperoleh pinjaman dari BTN dengan pagu kredit sebesar Rp 30.000.000.000 yang akan digunakan untuk pembiayaan konstruksi Bukit Cimangu Village yang berlokasi di Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Tanah Sereal, Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan jangka waktu kredit selama dua (2) tahun dan dikenai bunga sebesar 13,5%.

Pinjaman ini dijamin dengan jaminan sebagai berikut:
- Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di atas Bukit Cimanggu Villa, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Tanah Sereal, Bogor, Provinsi Jawa Barat berupa 58 unit SHGB yang dimiliki oleh Entitas Induk (Catatan 6).
- Jaminan pribadi dari Gunarso Susanto Margono/Rudy Margono (Komisaris Utama/Direktur Utama)
- Jaminan dari PT Citraabadi Kotapersada, pemegang saham.

Pada tanggal 31 Desember 2011, Entitas Induk mendapat Surat Persetujuan Perpanjangan Kredit atas pinjaman ini sampai dengan tanggal 24 Februari 2013.

Pada bulan Februari 2013, Entitas Induk telah melunasi utang fasilitas kredit modal kerja dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ini.

Entitas Anak

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Sesuai dengan perjanjian kredit No. 527/S/JKK.UT/HCL/V/2013 tanggal 7 Maret 2013, SDN, Entitas Anak, memperoleh pinjaman kredit modal kerja dengan batas maksimum kredit sebesar Rp30.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 11,5% dan jangka waktu kredit selama 60 bulan atau sampai dengan tanggal 30 April 2018.

20. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (lanjutan)

Pinjaman ini diangsur secara bulanan dengan jadwal sebagai berikut :

Tahun I	Rp 2.500.000.000
Tahun II	Rp 3.800.000.000
Tahun III	Rp 5.500.000.000
Tahun IV	Rp 8.000.000.000
Tahun v	Rp 10.200.000.000
Jumlah	Rp 30.000.000.000

Atas pinjaman ini SDN menjaminkan 36 unit pusat perbelanjaan seluas 4.816m2 milik SDN (Catatan 6). Saldo pinjaman SDN pada tanggal 31 Desember 2013 kepada BTN adalah sebesar Rp28.333.333.333.

Atas fasilitas kredit modal kerja tersebut, SDN tanpa persetujuan dari BTN, dilarang melakukan hal-hal berikut:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain untuk proyek Bellezza.
- Mengikat diri sebagai penjamin.
- Merubah anggaran dasar.
- Mengajukan pailit.
- Melakukan akuisisi.
- Melunasi hutang kepada Entitas Induk.
- Membagi dividen.

Beban Bunga

Perincian beban bunga berdasarkan sumber pendanaan terdiri dari :

	2013	2012
Utang bank - pihak ketiga	27.513.128.424	15.166.002.970
Utang pembelian aset tetap (Catatan 21)	466.711.488	274.430.311
Jumlah	**27.979.839.912**	**15.440.433.281**

21. UTANG PEMBELIAN ASET TETAP

Grup memperoleh utang pembiayaan dengan jaminan fidusia dari bank dan beberapa perusahaan jasa keuangan sehubungan dengan pembelian kendaraan operasi. Utang pembiayaan ini akan jatuh tempo dalam berbagai tanggal di tahun di 2013, 2014, 2015 dan 2016 dan Grup dikenai bunga berkisar antara 18-22% per tahun.

Rincian utang pembelian kendaraan sebagai berikut:

	2013	2012
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.889.026.688	1.205.722.751
PT BII Finance Center	953.576.000	125.459.468
PT Mitsui Leasing Capital Indonesia	387.759.397	102.316.019
PT Adira Multi Finance Tbk	-	3.254.552
Jumlah	**3.230.362.085**	**1.436.752.790**

21. UTANG PEMBELIAN ASET TETAP (lanjutan)

Adapun utang bank menurut klasifikasi jatuh temponya adalah sebagai berikut :

	2013	2012
Jatuh tempo dalam waktu satu tahun		
PT BII Finance Center	953.576.000	125.459.468
PT Mitsui Leasing Capital Indonesia	387.759.397	102.316.019
PT Bank CIMB Niaga Tbk	184.156.599	1.205.722.751
PT Adira Multi Finance Tbk	-	3.254.552
Jumlah	**1.525.491.996**	**1.436.752.790**
Jatuh tempo lebih dari satu tahun		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.704.870.089	-

22. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Entitas Induk pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, berdasarkan catatan administrasi yang dikelola oleh PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal
PT Citraabadi Kotapersada	2.963.538.016	69,30%	296.353.801.600
International Leasing and Investment. Co.,KSC	660.591.333	15,45%	66.059.133.300
Masyarakat	652.525.987	15,25%	65.252.598.700
Jumlah	**4.276.655.336**	**100,00%**	**427.665.533.600**

23. MODAL TREASURI

Pada tanggal 23 Oktober 2013, Direktur Utama Entitas Induk menyetujui pembelian kembali 3.550.000 lembar saham Entitas Induk (0,08% dari total saham ditempatkan dan disetor penuh) dengan harga perolehan Rp603.515.131 dengan mengacu pada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) No. 1/SEOJK.04/2013 tanggal 27 Agustus 2013 dan Peraturan OJK No. 02/POJK.04/2013 tentang Pembelian Kembali Saham yang Dikeluarkan oleh Emiten atau Perusahaan Publik dalam Kondisi Pasar yang Berfluktuasi secara Signifikan.

24. PEMBENTUKAN CADANGAN UMUM, DIVIDEN DAN SAHAM BONUS

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang diadakan pada tanggal 28 Juni 2013 dan telah dinyatakan dengan Akta Notaris Leolin Jayayanti, S.H., No. 61 pada tanggal yang sama, para pemegang saham telah menyetujui untuk membentuk tambahan cadangan umum sebesar Rp2.814.075.161 dan melakukan pembagian dividen tunai sebesar Rp8.533.310.674 yang telah dilunasi pada tanggal 12 Agustus 2013.

24. PEMBENTUKAN CADANGAN UMUM, DIVIDEN DAN SAHAM BONUS (lanjutan)

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang diadakan pada tanggal 29 Juni 2012 dan telah dinyatakan dengan Akta Notaris Leolin Jayayanti, S.H., No. 39 pada tanggal yang sama, para pemegang saham telah menyetujui untuk membentuk tambahan cadangan umum sebesar Rp2.242.733.237 dan melakukan pembagian dividen tunai sebesar Rp4.811.237.253 yang telah dilunasi pada tanggal 3 Agustus 2012.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang diadakan pada tanggal 28 Juli 2012 dan telah dinyatakan dengan Akta Notaris Leolin Jayayanti, S.H., No. 24 pada tanggal yang sama, para pemegang saham telah menyetujui untuk melakukan pembagian saham bonus yang diambil dari tambahan modal disetor sebanyak 1.069.163.484 lembar saham sebesar Rp106.916.383.400.

25. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Ini terdiri atas :

	2013	2012
Agio saham yang berasal dari penawaran umum perdana pada tahun 2007 - dikurangi dengan beban emisi sebesar Rp15.405.700.000 (Catatan 1b)	186.614.300.000	186.614.300.000
Agio saham yang berasal dari eksekusi waran pada tahun 2010	391.680	391.680
Pembagian saham bonus pada tahun 2012 (Catatan 1b)	(106.916.383.400)	(106.916.383.400)
Selisih transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(710.114.417)	-
Tambahan modal disetor - bersih	**78.988.193.863**	**79.698.308.280**

Pada bulan Juni 2007, Entitas Induk mengakuisisi masing-masing sebesar 97,10% dan 82,40% kepemilikan saham pada SDN dan DKU sebesar Rp119.423.987.000. Rincian harga pengalihan, nilai buku dan selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali entitas-entitas yang diakusisi adalah sebagai berikut:

	Harga Pengalihan	Nilai Buku Bersih	Selisih
PT Sumber Daya Nusaphala	60.808.018.172	75.289.401.502	14.481.383.330
PT Dinamika Karya Utama	58.615.968.828	43.424.471.081	(15.191.497.747)
Jumlah	**119.423.987.000**	**118.713.872.583**	**(710.114.417)**

Selisih antara harga pengalihan dan nilai buku dari entitas-entitas yang diakuisisi sebesar Rp710.114.417 disajikan dalam akun “Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali” pada bagian Ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2012.

Sesuai dengan PSAK 38 (revisi 2011), “Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali”, yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2013, saldo akun Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali sebesar Rp710.114.417 telah direklasifikasi dan dicatat sebagai bagian dari akun “Tambahan Modal Disetor” pada laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2013.

26. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Perhitungan kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak yang dikonsolidasi pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Saldo awal tahun	26.528.385.328	24.235.193.795
Kepentingan nonpengendali atas setoran modal CMI	500.000.000	-
Bagian kepentingan nonpengendali atas laba bersih tahun berjalan	7.800.689.412	2.293.191.533
Saldo akhir tahun	**34.829.074.740**	**26.528.385.328**

Rincian kepentingan nonpengendali atas aset bersih Entitas Anak yang dikonsolidasikan sesuai Entitas Anak adalah sebagai berikut :

	2013	2012
PT Bella Indah Gapura	23.315.070.270	15.168.411.852
PT Sumber Daya Nusaphala	5.837.335.917	5.874.228.954
PT Dinamika Karya Utama	5.486.889.340	5.485.744.522
PT Ciawi Megah Indah	189.779.213	-
Jumlah	**34.829.074.740**	**26.528.385.328**

27. PENJUALAN BERSIH DAN BEBAN POKOK PENJUALAN

	2013		
	Penjualan Bersih	Beban Pokok Penjualan	Laba Kotor
Rumah	211.056.735.220	117.909.658.299	93.147.076.921
Apartemen	202.488.309.673	76.816.823.953	125.671.485.720
Kantor	42.173.452.383	12.302.348.751	29.871.103.632
Apartemen *service*	36.191.395.191	6.399.832.120	29.791.563.071
Sewa	16.896.811.228	-	16.896.811.228
Pusat perbelanjaan	9.963.839.649	3.282.711.110	6.681.128.539
Jumlah	**518.770.543.344**	**216.711.374.233**	**302.059.169.111**

	2012		
	Penjualan Bersih	Beban Pokok Penjualan	Laba Kotor
Rumah	159.118.858.125	87.354.409.955	71.764.448.170
Apartemen	116.676.766.830	51.808.309.368	64.868.457.462
Pusat perbelanjaan	34.581.631.112	19.463.011.624	15.118.619.488
Apartemen *service*	32.965.013.539	2.936.131.081	30.028.882.458
Kantor	3.961.894.810	2.013.204.296	1.948.690.514
Sewa	6.881.662.570	-	6.881.662.570
Jasa pelayanan	2.423.936.344	-	2.423.936.344
Jumlah	**356.609.763.330**	**163.575.066.324**	**193.034.697.006**

Tidak ada pembeli dengan nilai penjualan bersih melebihi 10% dari penjualan Grup.

28. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Komisi	12.508.743.537	8.709.564.444
Promosi	8.096.006.540	5.459.640.129
Pameran	2.654.604.341	3.196.822.040
Gaji dan kesejahteraan karyawan	2.409.999.314	2.836.074.652
Iklan	1.420.332.023	1.795.013.761
Representasi dan sumbangan	647.593.402	201.740.234
Cetakan	319.404.382	457.240.029
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100juta)	631.420.804	442.693.441
Jumlah	**28.688.104.343**	**23.098.788.730**

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Gaji dan kesejahteraan karyawan	33.600.968.477	25.198.363.364
Penyisihan penurunan nilai piutang (Catatan 5)	15.750.592.887	1.809.809.880
Representasi dan sumbangan	13.877.435.765	5.642.303.109
Penyusutan properti investasi (Catatan 12)	7.747.782.795	7.676.191.591
Pajak	4.789.277.671	2.073.462.011
Listrik dan air	4.620.944.880	4.537.959.185
Perijinan	4.101.074.611	-
Penyusutan aset tetap (Catatan 11)	3.975.583.232	2.688.837.610
Transportasi	3.789.432.564	1.919.177.494
Pos, komunikasi, dan telepon	2.461.290.161	1.752.383.240
Perbaikan dan pemeliharaan	2.400.688.409	1.883.710.732
Honorarium tenaga ahli	2.322.854.493	2.424.076.686
Imbalan kerja karyawan (Catatan 30)	1.943.901.318	1.257.786.315
Kantor	1.337.305.961	1.155.697.388
Kebersihan dan keamanan	1.193.536.156	2.072.837.203
Sewa	1.167.517.096	959.584.113
Asuransi	230.383.098	550.446.706
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100juta)	3.744.987.691	5.953.933.587
Jumlah	**109.055.557.265**	**69.556.560.214**

30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Grup mencatat liabilitas imbalan kerja karyawan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, berdasarkan hasil perhitungan aktuarial yang dilakukan masing-masing oleh PT Sigma Prima Solusindo dan PT Sigma Aktuarindo, aktuaris independen, berdasarkan laporannya masing-masing tanggal 17 Maret 2014 dan 6 Maret 2013 dengan menggunakan metode "*Projected Unit Credit*".

30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

Asumsi utama yang digunakan untuk perhitungan aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Tingkat diskonto	8,17%	7%
Tingkat kenaikan gaji	0,20%	8%
Tingkat mortalita	TMI-II 1999	TMI-II 1999
Usia pensiun	55 tahun	55 tahun

Liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	15.789.859.572	9.205.040.139
Biaya jasa lalu yang belum diakui	(228.441)	(14.611.462)
Kerugian aktuarial yang tidak diakui	(6.640.573.526)	(1.985.272.390)
Liabilitas imbalan kerja karyawan	**9.149.057.605**	**7.205.156.287**

Beban penyisihan imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Beban jasa kini	1.066.701.625	846.983.473
Beban bunga	768.264.183	417.968.015
Amortisasi dari biaya jasa lalu yang belum diakui - *Nonvested*	14.383.021	14.383.021
Amortisasi atas kerugian aktuarial	94.552.489	(21.548.194)
Beban imbalan kerja karyawan - bersih	**1.943.901.318**	**1.257.786.315**

Mutasi nilai bersih liabilitas imbalan kerja seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian:

	2013	2012
Saldo awal kewajiban bersih	7.205.156.287	5.947.369.972
Beban tahun berjalan yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian (Catatan 29)	1.943.901.318	1.257.786.315
Saldo akhir liabilitas bersih	**9.149.057.605**	**7.205.156.287**

Informasi historis dari nilai kini liabilitas imbalan pasti, nilai wajar aset program dan penyesuaian adalah sebagai berikut:

	31 Desember				
	2013	2012	2011	2010	2009
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	15.789.859.572	9.348.137.230	5.970.971.634	4.511.517.882	4.105.480.498
Nilai wajar aset program	-	-	-	-	-
Surplus	15.789.859.572	9.348.137.230	5.970.971.634	4.511.517.882	4.105.480.498
Penyesuaian berdasarkan pengalaman liabilitas program	4.606.756.534	2.112.214.108	534.080.761	(334.927.950)	(81.964.956)

31. LABA PER SAHAM

Laba per saham dihitung dengan membagi laba komprehensif tahun berjalan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang ditempatkan dan disetor penuh, yang beredar selama tahun bersangkutan, sebagai berikut:

	2013	2012
Laba komprehensif	98.710.775.929	53.988.311.691
Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar	4.276.063.669	3.742.073.419
Laba per saham	**23,08**	**14,43**

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha yang normal, Grup melakukan transaksi dengan pihak berelasi, antara lain sebagai berikut:

a. Setara Kas

Ini merupakan saldo setara kas dalam bentuk bank pada PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Niaga Prima sebesar Rp29.645.012 pada tanggal 31 Desember 2013 dan bank serta deposito berjangka sebesar Rp679.021.277 pada tanggal 31 Desember 2012 dengan persentase setara kas terhadap jumlah aset konsolidasian masing-masing sebesar 0,002% dan 0,051% pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 (Catatan 4).

b. Piutang pihak berelasi

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)		Persentase Terhadap Total Aset Konsolidasian (%)	
	2013	2012	2013	2012
PT Abadi Mukti Guna Lestari	15.599.639	5.628.440	1,171%	0,430%
PT Graha Azura	10.700.000	-	0,803%	-
PT Gapura Inti Utama	8.685.985	17.533.843	0,652%	1,338%
PT Best Western Serpong	7.860.149	-	0,590%	-
PT Dinamika Karya Sejahtera	5.015.270	-	0,376%	-
PT Mitra Kelola Mandiri	4.125.552	4.197.173	0,310%	0,320%
Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Bellezza	1.833.747	-	0,138%	-
PT Marcopolo Jaya Hotel	133.000	133.000	0,010%	0,010%
PT Gapura Kencana Abadi	5.112	-	0,000%	-
Jumlah	**53.958.454**	**27.492.456**	**4,049%**	**2,098%**

Piutang pihak berelasi dari PT Abadi Mukti Guna Lestari, PT Graha Azura, PT Best Western Serpong, PT Gapura Inti Utama, PT Dinamika Karya Sejahtera, Perhimpunan Pengurus Rumah Susun Bellezza, PT Marcopolo Jaya Hotel dan PT Gapura Kencana Abadi merupakan pinjaman yang diberikan oleh Entitas Induk dan tidak dikenai bunga tahunan dan tanpa jaminan.

Pada tanggal 23 November 2011, sesuai dengan perjanjian utang piutang, DKU, Entitas Anak memberikan pinjaman kepada PT Mitra Kelola Mandiri (MKM) untuk tujuan tambahan modal kerja dengan plafond sebesar Rp 10.000.000.000 dengan jangka waktu 24 bulan atau sampai dengan tanggal 23 November 2013. Pinjaman ini merupakan pinjaman tanpa bunga dan tanpa jaminan. Atas perjanjian ini, MKM dilarang mengubah struktur modal tanpa pesetujuan DKU. Pada tanggal 23 November 2013, kedua belah pihak sepakat untuk memperpanjang perjanjian ini sampai dengan tanggal 23 November 2015.

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI (lanjutan)

c. Penyertaan saham - pihak berelasi

Entitas Induk memiliki penyertaan saham pada PT Sendico Wiguna Lestari (SWL) berdasarkan Akta Notaris Liliek Zaenah, S.H., No. 2 tanggal 1 Desember 2006 sebanyak 38.000 lembar saham dengan harga perolehan sebesar Rp3.800.000.000 dengan 19% kepemilikan. SWL adalah entitas yang bergerak dalam bidang perdagangan umum, percetakan, pemborong bangunan dan lain-lain.

Pada tanggal 21 Desember 2012, Entitas Induk menambah penyertaan saham sebesar 41% kepemilikan saham kepada SWL berdasarkan Akta Notaris Kurnia Ariyani, S.H., No. 2 sebanyak 82.000 lembar saham dengan harga perolehan sebesar Rp8.200.000.000, sehingga kepemilikan Entitas Induk terhadap SWL menjadi 60%.

Pada tanggal 11 Maret 2013, Entitas Induk melepas tambahan kepemilikan tersebut, sehingga kepemilikan Entitas Induk kembali menjadi 19% sebesar Rp3.800.000.000.

d. Utang usaha

Akun ini merupakan utang usaha pada PT Cemerlang Jaya Sakti untuk penggunaan jasa iklan sebesar Rp8.919.394 pada tanggal 31 Desember 2012 dengan persentase utang usaha terhadap jumlah liabilitas konsolidasian sebesar 0,002% pada tanggal 31 Desember 2012 (Catatan 14).

e. Utang pihak berelasi

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)		Persentase Terhadap Total Liabilitas Konsolidasian (%)	
	2013	2012	2013	2012
PT Citraabadi Kotapersada	23.289.465	21.490.511	4,38%	3,54%
PT Mitra Abadi Sukses Sejahtera	632.292	1.143.649	0,12%	0,19%
PT Bandung Inti Graha	500.000	500.000	0,09%	0,08%
PT Primadona Inti Development	339.266	-	0,06%	-
PT Sendico Wiguna Lestari	-	51.484.506	-	8,48%
PT Megapolitan Gapura Prima	-	2.580.000	-	0,01%
PT Dinamika Karya Sejahtera	-	1.812.031	-	0,30%
Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Bellezza	-	888.463	-	0,15%
	24.761.023	**79.899.160**	**4,66%**	**12,84%**

Utang Entitas Induk, SDN dan DKU kepada PT Citraabadi Kotapersada sebesar Rp 23.289.464.501 sehubungan dengan pinjaman yang akan digunakan untuk operasional dan biaya proyek. Pinjaman ini tidak dikenai bunga dan tidak memiliki tanggal jatuh tempo.

Utang kepada PT Mitra Abadi Sukses Sejahtera, PT Bandung Inti Graha dan PT Primadona Inti Development merupakan pinjaman tanpa bunga, jaminan dan pengembalian yang pasti.

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI (lanjutan)

f. Kompensasi pada Dewan Komisaris dan Direksi

	2013			
	Direksi		**Dewan komisaris**	
	%*)	Jumlah	%*)	Jumlah
Gaji dan imbalan karyawan jangka pendek lainnya	4,59%	1.541.956.800	3,58%	1.201.428.600

*) persentase terhadap jumlah beban gaji dan kesejahteraan karyawan.

	2012 2012			
	Direksi		**Dewan komisaris**	
	%*)	Jumlah	%*)	Jumlah
Gaji dan imbalan karyawan jangka pendek lainnya	8,78%	2.200.740.400	3,35%	840.073.900

-

*) persentase terhadap jumlah beban gaji dan kesejahteraan karyawan.

g. Pemberian jaminan pribadi

Rudy Margono dan Gunarso Susanto Margono memberikan jaminan pribadi atas utang bank yang diperoleh Grup dari Mandiri dan BTN.

h. Sifat dan hubungan berelasi

No.	Pihak-pihak berelasi	Hubungan	Sifat Saldo Akun/Transaksi
1.	PT BPR Mandiri Artha Niaga Prima	Afiliasi	Penempatan kas dan setara kas
2.	PT Abadi Mukti Guna Lestari	Afiliasi	Piutang tanpa bunga
3.	PT Graha Azura	Asosiasi	Piutang tanpa bunga
4.	PT Best Western Serpong	Afiliasi	Piutang tanpa bunga
5.	PT Gapura Inti Utama	Afiliasi	Piutang tanpa bunga
6.	PT Dinamika Karya Sejahtera	Afiliasi	Piutang tanpa bunga
7	PT Mitra Kelola Mandiri	Afiliasi	Piutang tanpa bunga
8.	Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Bellezza	Afiliasi	Piutang tanpa bunga
9.	PT Marcopolo Jaya Hotel	Afiliasi	Piutang tanpa bunga
10.	PT Gapura Kencana Abadi	Afiliasi	Piutang tanpa bunga
11.	PT Cemerlang Jaya Sakti	Afiliasi	Hutang usaha
12.	PT Citraabadi Kotapersada	Pemegang Saham	Pinjaman tanpa bunga
13.	PT Mitra Abadi Sukses Sejahtera	Afiliasi	Pinjaman tanpa bunga
14.	PT Bandung Inti Graha	Afiliasi	Pinjaman tanpa bunga
15.	PT Primadona Inti Development	Afiliasi	Pinjaman tanpa bunga

33. INFORMASI SEGMEN USAHA

Informasi segmen usaha Grup adalah sebagai berikut:

31 Desember 2013	Perumahan	Apartemen, Perkantoran, dan Pusat Perbelanjaan	Jumlah Konsolidasian
Informasi segmen			
Penjualan bersih	211.056.735.220	307.713.808.124	518.770.543.344
Laba kotor	93.147.076.921	208.912.092.190	302.059.169.111
Laba usaha	64.131.338.879	100.184.168.624	164.315.507.503
Beban bunga	(11.302.731.782)	(16.677.108.130)	(27.979.839.912)
Penghasilan bunga	1.554.273.148	2.266.079.350	3.820.352.498
Beban administrasi bank	(63.499.312)	(93.692.826)	(157.192.138)
Lain-lain	(3.857.509.432)	(5.624.122.422)	(9.481.631.854)
Laba Sebelum Beban Pajak penghasilan	**50.461.871.501**	**80.055.324.596**	**130.517.196.097**
Beban pajak penghasilan	-	-	(24.005.730.756)
Kepentingan Nonpengendali	-	-	(7.800.689.412)
Pendapatan Komprehensif	-	-	-
Laba komprehensif yang diatribusikan kepada Entitas Induk	**-**	**-**	**98.710.775.929**
Informasi lainnya			
Aset segmen	566.373.299.567	766.273.238.842	1.332.646.538.409
Liabilitas segmen	243.246.512.284	288.482.188.202	531.728.700.486
Perolehan aset tetap	2.832.988.150	3.339.225.613	6.172.213.763
Penyusutan properti investasi	-	7.747.782.795	7.747.782.795
Penyusutan aset tetap	1.772.675.231	2.202.908.001	3.975.583.232

33. INFORMASI SEGMEN USAHA (lanjutan)

31 Desember 2012	Perumahan	Apartemen, Perkantoran, dan Pusat Perbelanjaan	Jumlah Konsolidasian
Informasi segmen			
Penjualan bersih	159.118.858.125	197.490.905.205	356.609.763.330
Laba kotor	71.764.448.170	121.270.248.836	193.034.697.006
Laba usaha	48.665.659.440	51.713.688.622	100.379.348.062
Beban bunga	(4.219.990.310)	(11.220.442.971)	(15.440.433.281)
Penghasilan bunga	1.957.856.059	932.873.222	2.890.729.281
Beban administrasi bank	(240.563.550)	(208.049.084)	(448.612.634)
Lain-lain	19.171.254.548	(28.817.741.327)	(9.646.486.779)
Laba Sebelum Beban Pajak penghasilan	**65.334.216.187**	**12.400.328.462**	**77.734.544.649**
Beban pajak penghasilan	-	-	(21.453.041.425)
Kepentingan Nonpengendali	-	-	(2.293.191.533)
Pendapatan Komprehensif	-	-	-
Laba komprehensif yang diatribusikan kepada Entitas Induk	**-**	**-**	**53.988.311.691**
Informasi lainnya			
Aset segmen	1.032.886.646.070	277.364.647.934	1.310.251.294.004
Liabilitas segmen	290.035.839.144	317.172.256.471	607.208.095.615
Perolehan aset tetap	1.652.808.819	2.047.496.485	3.700.305.304
Penyusutan properti investasi	-	7.676.191.591	7.676.191.591
Penyusutan aset tetap	1.569.256.160	1.119.581.450	2.688.837.610

34. PERJANJIAN DAN IKATAN

Grup mengadakan perjanjian sewa menyewa penting dan perjanjian kerjasama atas fasilitas kredit pemilikan apartemen dan kios dengan beberapa bank dan pihak lain, antara lain:

Entitas Induk

a. Pada tanggal 4 September 2008, Entitas Induk menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) atas fasilitas KPA untuk unit Kebagusan City dengan jangka waktu sampai dengan saat telah dipenuhinya seluruh kewajiban Entitas Induk. Jaminan yang diberikan kepada BNI adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari Entitas Induk.

b. Pada tanggal 27 September 2008, Entitas Induk menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI) atas fasilitas KPA untuk unit Kebagusan City dengan jangka waktu sampai dengan saat telah dipenuhinya seluruh kewajiban Entitas Induk. Jaminan yang diberikan kepada BRI adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari Entitas Induk.

34. PERJANJIAN DAN IKATAN (lanjutan)

Entitas Induk (lanjutan)

c. Pada tanggal 10 Desember 2009, Entitas Induk menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Permata Tbk (Permata) atas fasilitas KPA untuk unit Kebagusan City dengan jangka waktu selama 5 (lima) tahun yang berakhir pada tanggal 10 Desember 2014. Jaminan yang diberikan kepada BNI adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari Entitas Induk.

d. Pada tanggal 28 Desember 2010 dan 21 April 2011, Entitas Induk bersama dengan PGP, SDN, DKU, BIG dan PT Mitra Abadi Sukses Sejahtera, pihak berelasi, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank BNI Syariah atas penyediaan fasilitas kredit pemilikan apartemen (Griya Ib Hasanah) untuk unit “Gapuraprima Plaza”, Apartemen “Kebagusan City”, ” Apartemen “the Bellezza”, Apartemen “Serpong Town Square”, dan Apartemen “Bellmont Residence”, dengan jangka waktu yang tidak terbatas sampai kedua belah pihak mengakhirinya. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank BNI Syariah adalah jaminan pembelian kembali (buy back guarantee) dari masing-masing entitas.

e. Pada tanggal 12 Agustus 2010, Entitas Induk menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) atas fasilitas KPA untuk unit Kebagusan City dengan jangka waktu selama satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan para pihak. Jaminan yang diberikan kepada BTN adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari Entitas Induk. Pada tahun 2012, Entitas Induk dan BTN sepakat untuk memperpanjang perjanjian ini tanpa batas waktu.

DKU

DKU mengadakan kerjasama atas penyediaan area parkir sebagai berikut :

f. Pada tanggal 25 November 2005, DKU mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Secure Parking Indonesia (SPI) untuk menyediakan area parkir dan jasa parkir dengan jangka waktu selama 5 (Lima) tahun sejak tanggal 25 November 2005 sampai dengan 24 November 2010 dan telah diperpanjang sampai dengan tanggal 24 November 2013. Atas kerja sama ini, SPI wajib memberikan bagi hasil sebesar 5% dari pendapatan kotor kepada DKU. Pada tahun 2012, keuntungan bagi hasil yang diperoleh DKU dari SPI sebesar Rp1.348.266.275 yang disajikan sebagai bagian dari “Pendapatan (beban) lain-lain” dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian. Perjanjian ini telah berakhir di tahun 2012 dan tidak diperpanjang lagi oleh kedua belah pihak.

SDN

SDN mengadakan kerjasama atas fasilitas kredit pemilikan apartemen dan kios dengan beberapa bank dan pihak lain, antara lain:

g. Pada tanggal 9 Mei 2006, SDN menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Mega Tbk atas fasilitas KPA untuk unit apartemen “The Bellezza” dengan jangka waktu yang tidak terbatas sampai kedua belah pihak mengakhirinya. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank Mega Tbk adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari SDN.

h. Pada tanggal 24 Februari 2006, SDN menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Bumiputera Indonesia Tbk atas fasilitas KPA untuk unit apartemen “The Bellezza”. Jaminan yang diberikan kepada Bank Bumiputera Indonesia Tbk adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari SDN.

34. PERJANJIAN DAN IKATAN (lanjutan)

SDN (lanjutan)

i. Pada tanggal 12 Agustus 2005, SDN menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Bukopin atas fasilitas KPA untuk unit apartemen "The Bellezza" dengan jangka waktu yang tidak terbatas sampai kedua belah pihak mengakhirinya. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank Bukopin adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari SDN.

j. Pada tanggal 8 Juni 2005, SDN menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk atas fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk unit apartemen "The Bellezza" dengan jangka waktu yang tidak terbatas sampai kedua belah pihak mengakhirinya. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank Niaga Tbk adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari SDN.

k. Pada tanggal 28 Agustus 2004, SDN menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Pengkreditan Rakyat Mandiri Artha Niaga Prima (BPR), pihak berelasi, atas fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Graha Mandiri untuk unit apartemen "The Bellezza". Jaminan yang diberikan kepada BPR adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari SDN.

l. Pada tanggal 21 Agustus 2004, SDN menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) atas Fasilitas BNI Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk unit apartemen "The Bellezza". Jaminan yang diberikan kepada BNI adalah jaminan perusahaan dari Entitas Induk dan jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari SDN.

m. Pada tanggal 27 November 2008, SDN menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI) atas fasilitas kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk unit apartemen "The Belleza" dengan jangka waktu yang tidak terbatas sampai kedua belah pihak mengakhirinya. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk adalah adalah rekening giro escrow.

BIG

BIG mengadakan kerjasama atas fasilitas kredit pemilikan apartemen dan kantor dengan beberapa bank dan pihak lain, antara lain:

n. Pada tanggal 12 Maret 2010, BIG menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Mega Tbk atas penyediaan fasilitas kredit pemilikan apartemen untuk unit apartemen Gapuraprima Plaza dengan jangka waktu yang tidak terbatas sampai kedua belah pihak mengakhirinya. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank Mega Tbk adalah jaminan saham milik Entitas Induk.

o. Pada tanggal 24 Maret 2010, BIG menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk atas penyediaan fasilitas kredit pemilikan apartemen (BNI Griya) untuk unit apartemen Gapuraprima Plaza dengan jangka waktu yang tidak terbatas sampai kedua belah pihak mengakhirinya. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah rekening giro operasional dan rekening deposito dari BIG.

p. Pada tanggal 21 April 2011, BIG bersama dengan PGP, SDN, DKU dan PT Mitra Abadi Sukses Sejahtera, pihak berelasi, menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank BNI Syariah atas penyediaan fasilitas kredit pemilikan apartemen (Griya Ib Hasanah) untuk unit "Gapuraprima Plaza", Apartemen "Kebagusan City", Apartemen "the Bellezza", Apartemen "Serpong Town Square", dan Apartemen "Bellmont Residence", dengan jangka waktu yang tidak terbatas sampai kedua belah pihak mengakhirinya. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank BNI Syariah adalah jaminan pembelian kembali (buy back guarantee) dari masing-masing entitas.

34. PERJANJIAN DAN IKATAN (lanjutan)

BIG (lanjutan)

q. Pada tanggal 12 April 2010, BIG menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atas penyediaan fasilitas kredit pemilikan apartemen untuk apartemen Gapuraprima Plaza dengan jangka waktu satu tahun. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah jaminan pembelian kembali (buy back guarantee) dari BIG. Perjanjian tersebut diperpanjang oleh Entitas Induk pada tanggal 12 Oktober 2011 dengan jangka waktu sampai dengan pembangunan atas perumahan yang didirikan dan dimiliki oleh Grup selesai dilakukan atau sampai kedua belah pihak mengakhirinya. Jaminan yang diberikan Entitas Induk kepada PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk adalah jaminan pembelian kembali (buy back guarantee).

r. Pada tanggal 6 April 2010, BIG menandatangani perjanjian kerjasama dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atas pemberian subsidi pembayaran angsuran kredit unit Gapuraprima Plaza, dengan jangka waktu sampai dengan berakhirnya subsidi angsuran kredit atau habisnya jumlah debitur yang diperjanjikan. Jaminan yang diberikan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk adalah jaminan pembelian kembali (*buy back guarantee*) dari BIG.

35. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam aktivitas usaha sehari-hari, Grup dihadapkan pada berbagai risiko. Risiko utama yang dihadapi Grup yang timbul dari instrumen keuangan adalah risiko suku bunga, risiko mata uang asing, risiko kredit, dan risiko likuiditas. Manajemen Grup mengawasi manajemen risiko atas risiko-risiko tersebut.

Risiko Pasar

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan suku bunga pasar berhubungan dengan pinjaman jangka panjang dari Grup yang dikenai suku bunga mengambang.

Grup didanai dengan utang bank yang dikenai bunga. Oleh karena itu, eksposur Grup tertentu terhadap risiko pasar untuk perubahan tingkat suku bunga terutama sehubungan dengan aset dan liabilitas dengan bunga. Kebijakan Grup adalah mendapatkan tingkat suku bunga yang paling menguntungkan tanpa meningkatkan ekposur terhadap mata uang asing, yaitu dengan mengendalikan beban bunga dengan membuat kombinasi antara pinjaman jangka panjang dengan tingkat suku bunga tetap dan mengambang.

Tabel berikut adalah nilai tercatat, berdasarkan jatuh temponya, atas aset dan liabilitas keuangan Grup yang terkait risiko suku bunga:

	Rata-rata Suku Bunga Efektif	Jatuh Tempo dalam Satu (1) Tahun	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 2	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 3	Jatuh Tempo Pada Tahun ke - 4	Total
Aset						
Kas dan setara kas	1%% - 10%	44.513.544.956	-	-	-	44.513.544.956
Liabilitas						
Utang bank jangka panjang	10,75% - 12%	55.339.999.992	64.639.999.992	134.339.999.992	11.655.000.029	265.975.000.005
Utang pembelian aset tetap	5,10% - 9,25%	3.230.362.085	-	-	-	3.230.362.085

35. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko mata uang adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Eksposur Grup terhadap fluktuasi nilai tukar terutama berasal dari kas dan setara kas dalam mata uang asing.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, Grup mempunyai aset dalam mata uang asing sebagai berikut:

		31 Desember 2013		31 Desember 2012	
		Mata Uang Asing	Rupiah	Mata Uang Asing	Rupiah
Aset					
Kas	USD	28.504	347.438.702	45.316	438.204.674
Kas	SGD	615	7.492.683	2.037	16.106.804
Bank	USD	-	-	19.213	185.790.898
Aset moneter bersih		**29.119**	**354.931.385**	**66.566**	**640.102.376**

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 kurs konversi yang digunakan diungkapkan pada Catatan 2n mengenai kebijakan akuntansi.

Sensitivitas Kurs Mata Uang Asing

Berikut adalah sensitivitas Grup terhadap kenaikan atau penurunan kurs Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, yang menggunakan 10% tingkat sensitivitas untuk tujuan pelaporan risiko kurs mata uang asing secara internal kepada personel manajemen kunci dan pengungkapan berikut merupakan hasil penelaahan manajemen atas kemungkinan perubahan kurs mata uang asing yang wajar.

Jika Rupiah menguat 10% terhadap Dolar Amerika Serikat dan Singapura, maka jumlah laba komprehensif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 akan meningkat masing-masing sebesar Rp34.743.870 dan Rp749.268. Sedangkan jika Rupiah melemah 10% terhadap Dolar Amerika Serikat dan Singapura, akan terjadi dampak berlawanan terhadap jumlah laba komprehensif dengan besaran yang sama. Dampak perubahan kurs Rupiah terhadap Dolar Amerika Serikat dan Singapura tersebut terutama berasal dari perubahan nilai wajar aset keuangan dalam Dolar Amerika Serikat dan Singapura.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Grup akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi liabilitas kontraktual mereka. Grup mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk pelanggan dan memantau eksposur terkait dengan batasan-batasan tersebut.

Cadangan penurunan nilai yang diakui pada pelaporan keuangan hanyalah kerugian yang telah terjadi pada tanggal laporan keuangan konsolidasian (berdasarkan bukti obyektifitas penurunan nilai).

35. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Pasar (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

Eksposur risiko kredit terhadap aset pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	Eksposur Maksimum
	31 Desember 2013
Piutang usaha - bersih	169.900.545.974
Piutang pihak berelasi	53.958.453.951
Piutang lain-lain	232.320.089
Jumlah	**224.091.320.014**

Tabel berikut menggambarkan rincian eksposur kredit Grup pada nilai tercatat yang dikategorikan berdasarkan area geografis pada tanggal 31 Desember 2013. Untuk tabel ini, Grup telah mengalokasikan eksposur area berdasarkan kelompok usaha dimana Grup beroperasi.

	Perumahan	Apartemen	Jumlah
Piutang usaha - bersih	60.013.867.821	109.886.678.153	169.900.545.974
Piutang pihak berelasi	53.958.453.951	-	53.958.453.951
Piutang lain-lain	177.646.706	54.673.383	232.320.089
Jumlah	**114.149.968.478**	**109.941.351.536**	**224.091.320.014**

Tabel berikut ini menggambarkan rincian eksposur kredit Grup pada nilai tercatat (tanpa memperhitungkan agunan atau pendukung kredit lainnya), yang dikategorikan berdasarkan operasi utama.

	31 Desember 2013		
	Tidak mengalami penurunan nilai	Mengalami penurunan nilai	Total
Jumlah piutang	90.479.427.065	98.634.925.219	189.114.352.284
Dikurangi cadangan penurunan nilai	-	(19.213.806.310)	(19.213.806.310)
Bersih	**90.479.427.065**	**79.421.118.909**	**169.900.545.974**

Grup melakukan hubungan usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Grup memiliki kebijakan untuk semua pelanggan yang akan melakukan perdagangan secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Sebagai tambahan jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko penurunan nilai piutang.

35. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko pada saat Grup tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo. Manajemen melakukan evaluasi dan pengawasan yang ketat atas arus kas masuk (*cash-in*) dan kas keluar (*cash-out*) untuk memastikan tersedianya dana untuk memenuhi kebutuhan pembayaran liabilitas yang jatuh tempo. Secara umum, kebutuhan dana untuk pelunasan liabilitas jangka pendek maupun jangka panjang yang jatuh tempo diperoleh dari penjualan kepada pelanggan.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 :

	2013					
	<=1bln	1-3 bln	3-6 bln	6-12 bln	>=12 bln	Total
Kas dan setara kas	11.662.423.813	25.567.621.436	7.283.499.707	-	-	44.513.544.956
Piutang usaha	8.422.226.260	48.848.912.309	50.533.357.561	40.718.322.733	21.377.727.111	169.900.545.974
Piutang lain-lain	81.312.032	151.008.057	-	-	-	232.320.089
Uang muka dan beban dibayar di muka	1.455.754.546	4.949.565.457	1.968.337.682	-	-	8.373.657.685
Piutang pihak berelasi	-	-	-	-	53.958.453.951	53.958.453.951
Penyertaan saham - pihak berelasi	-	-	-	-	3.800.000.000	3.800.000.000
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	-	-	-	-	2.843.068.361	2.843.068.361
Jumlah Aset	**21.621.716.651**	**79.517.107.259**	**59.785.194.950**	**40.718.322.733**	**81.979.249.423**	**283.621.091.016**
Utang usaha	10.709.237.964	12.851.085.557	10.709.237.964	8.567.390.371	-	42.836.951.857
Utang lain-lain	3.033.320.610	8.720.796.755	7.962.466.602	12.891.612.594	5.478.071.068	38.086.267.629
Beban masih harus dibayar	3.663.513.209	10.990.539.626	14.654.052.835	25.644.592.461	16.912.765.318	71.865.463.448
Uang muka pelanggan	7.499.798.055	14.999.596.111	12.499.663.426	9.999.730.741	4.999.865.370	49.998.653.703
Utang bank jangka panjang	-	-	-	-	265.975.000.005	265.975.000.005
Utang pembelian aset tetap	323.036.209	646.072.417	807.590.521	969.108.626	484.554.312	3.230.362.085
Jumlah Liabilitas	**25.228.906.047**	**48.208.090.466**	**46.633.011.348**	**58.072.434.793**	**293.850.256.073**	**471.912.698.727**
Selisih Aset dengan Liabilitas	**(3.607.189.396)**	**31.309.016.796**	**16.424.562.287**	**(7.163.830.236)**	**(211.871.006.650)**	**(188.661.607.709)**

35. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas (lanjutan)

	2012					
	<=1bln	1-3 bln	3-6 bln	6-12 bln	>=12 bln	Total
Kas dan setara kas	12.844.122.296	26.714.278.237	6.402.538.986	-	-	45.960.939.519
Piutang usaha	9.342.812.676	55.176.705.258	51.338.639.472	54.831.586.013	3.956.149.493	174.645.892.912
Piutang lain-lain	384.450.861	696.230.614	-	-	-	1.080.681.475
Uang muka dan beban dibayar di muka	448.229.407	1.281.011.240	1.226.323.245	2.631.843.481	1.480.834.958	7.068.242.331
Piutang pihak berelasi	-	-	-	-	27.492.455.628	27.492.455.628
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	-	-	-	-	1.574.790.680	1.574.790.680
Jumlah Aset	**23.019.615.240**	**83.868.225.349**	**58.967.501.703**	**57.463.429.494**	**34.504.230.759**	**257.823.002.545**
Utang usaha	9.982.314.796	11.975.540.257	9.434.364.113	6.657.421.989	-	38.049.641.155
Utang lain-lain	3.978.406.076	11.275.535.242	10.331.642.002	16.435.642.596	4.326.776.686	46.348.002.602
Beban masih harus dibayar	8.637.101.646	23.851.893.194	30.606.251.531	54.822.599.876	25.466.321.369	143.384.167.616
Uang muka pelanggan	10.669.393.516	21.536.217.254	19.151.236.812	19.963.416.682	7.434.712.759	78.754.977.023
Utang bank jangka panjang	-	15.607.663.998	13.959.999.998	27.919.999.996	124.227.157.966	181.714.821.958
Utang pembelian aset tetap	119.729.400	239.458.800	359.188.200	718.376.390	-	1.436.752.790
Jumlah Liabilitas	**33.386.945.434**	**84.486.308.745**	**83.842.682.656**	**126.517.457.529**	**161.454.968.780**	**489.688.363.144**
Selisih Aset dengan Liabilitas	**(10.367.330.194)**	**(618.083.396)**	**(24.875.180.953)**	**(69.054.028.035)**	**(126.950.738.021)**	**(231.865.360.599)**

36. INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan didefinisikan sebagai jumlah dalam hal instrumen tersebut dapat ditukar di dalam transaksi antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi.

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha, utang lain-lain, beban masih harus dibayar dan uang muka pelanggan mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.

2. Nilai tercatat dari aset keuangan berupa setara kas yang dibatasi penggunaannya dan utang jangka panjang berupa utang pembelian aset tetap dan utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya karena suku bunga mengambang dari instrumen keuangan ini tergantung penyesuaian oleh pihak bank.

3. Nilai wajar piutang pihak berelasi, penyertaan saham - pihak berelasi dan utang pihak berelasi dicatat sebesar biaya historis karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Tidak praktis untuk mengestimasi nilai wajar dari akun-akun tersebut karena tidak ada jangka waktu pembayaran yang pasti walaupun tidak diharapkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan setelah tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

36. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Tabel di bawah ini adalah perbandingan nilai tercatat dan nilai wajar instrumen keuangan Grup yang dicatat di laporan keuangan konsolidasian :

	2013		2012	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
ASET KEUANGAN				
Kas dan setara kas	44.513.544.956	44.513.544.956	45.960.939.519	45.960.939.519
Piutang usaha	169.900.545.974	169.900.545.974	174.645.892.912	174.645.892.912
Piutang lain-lain	232.320.089	232.320.089	1.080.681.475	1.080.681.475
Piutang pihak berelasi	53.958.453.951	53.958.453.951	27.492.455.628	27.492.455.628
Penyertaan saham - pihak berelasi	3.800.000.000	3.800.000.000	-	-
Setara kas yang dibatasi penggunaannya	2.843.068.361	2.843.068.361	1.574.790.680	1.574.790.680
Jumlah Aset Keuangan	**275.247.933.331**	**275.247.933.331**	**250.754.760.214**	**250.754.760.214**
LIABILITAS KEUANGAN				
Utang usaha	42.836.951.857	42.836.951.857	38.049.641.155	38.049.641.155
Utang lain-lain	38.086.267.629	38.086.267.629	46.348.002.602	46.348.002.602
Beban masih harus dibayar	71.865.463.448	71.865.463.448	143.384.167.616	143.384.167.616
Uang muka pelanggan	49.998.653.703	49.998.653.703	78.754.977.023	78.754.977.023
Utang bank jangka panjang	265.975.000.005	265.975.000.005	181.714.821.958	181.714.821.958
Utang pembelian aset tetap	3.230.362.085	3.230.362.085	1.436.752.790	1.436.752.790
Utang pihak berelasi	24.761.023.275	24.761.023.275	79.899.160.018	79.899.160.018
Jumlah Liabilitas Keuangan	**496.753.722.004**	**496.753.722.004**	**569.587.523.162**	**569.587.523.162**

37. TRANSAKSI YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

	2013	2012
Reklasifikasi persediaan tanah dalam pengembangan dari tanah untuk pengembangan	46.622.436.192	10.619.876.597
Reklasifikasi piutang pihak berelasi - PT Graha Azura dari uang muka investasi pada Entitas Asosiasi	7.002.047.725	-
Perolehan aset tetap - kendaraan melalui utang pembelian aset tetap	4.003.411.000	346.351.157
Reklasifikasi investasi pada Entitas Asosiasi - PT Graha Azura dari uang muka investasi pada Entitas Asosiasi	3.000.000.000	-

38. PENERBITAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU

Ikatan Akuntan Indonesia telah menerbitkan revisi ISAK yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2014:

a. ISAK No. 27, “Pengalihan Aset dari Pelanggan”.
b. ISAK No. 28, “Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Keuangan”.

Manajemen masih mengevaluasi dampak penerapan ISAK di atas dan dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian dari penerapan ISAK tersebut belum dapat ditentukan.

Crowe Horwath™

KOSASIH, NURDIYAMAN, TJAHJO & REKAN
Registered Public Accountants No. 1342/KM.1/2011 (Branch)
Member Crowe Horwath International

Gedung Jaya 4th Floor, Suite L04-B1
Jl. M.H. Thamrin No. 12 Jakarta 10340
+62 (21) 319 28000
+62 (21) 319 28151 Fax
www.crowehorwath.co.id

Laporan Auditor Independen

Laporan No.KNT&R-C2/0033/14

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT PERDANA GAPURAPRIMA Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Perdana Gapuraprima Tbk dan Entitas Anak (secara kolektif disebut sebagai Grup) terlampir yang terdiri atas laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2013, serta laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan ikhtisar kebijakan akuntansi yang penting dan informasi penjelasan yang lain.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian ini berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan standar audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas resiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit yang mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2013, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia.

KOSASIH, NURDIYAMAN, TJAHJO & REKAN

Drs. Emanuel Handojo Pranadjaja, Ak.,CPA
Nomor Registrasi Akuntan Publik AP.0929

21 Maret 2014

PT. PERDANA GAPURAPRIMA, Tbk

Architects, Developer & Contractor, General Trade & Industry.

The Bellezza Permata Hijau. Bellezza Shopping Arcade Lantai 2, Jl. Arteri Supeno No. 34, Permata Hijau, Jakarta 12210,
Phone. + 62.21 5366 8360 Fax. 62.21 5366 8361. E-mail: pgp@gapuraprima.com

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013 DAN 31 DESEMBER 2012
PT. PERDANA GAPURA PRIMA, TBK DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Rudy Margono
   Alamat Kantor : "The Bellezza Arcade" Lantai 2,
   Jl. Letjen. Soepono No. 34
   Arteri Permata Hijau Jakarta 12210
   Telepon (Fax) : (021) 53668360 / 53668361 .
   Alamat Domisili (Sesuai KTP) : The Belleza Permata Hijau Tower Versailles 35 VS 3
   RT/RW 006/002, Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama
   Jakarta Selatan
   KTP No: 3174050805700019
   Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Arief Aryanto
   Alamat Kantor : "The Bellezza Arcade" Lantai 2,
   Jl. Letjen. Soepono No. 34
   Arteri Permata Hijau Jakarta 12210
   Telepon (Fax) : (021) 53668360 / 53668361
   Alamat Domisili (Sesuai KTP) : Jl. Pemuda TBS Blok L No. 14 RT/RW 002/009,
   Kel. Jati, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur
   KTP No. 3175022411560005
   Jabatan : Direktur

3. Nama : Amin Maulana
   Alamat Kantor : : "The Bellezza Arcade" Lantai 2,
   Jl. Letjen. Soepono No. 34
   Arteri Permata Hijau Jakarta 12210
   Telepon (Fax) : (021) 53668360 / 53668361
   Alamat Domisili (Sesuai KTP) : Jl. Srengseng RT 008/007
   Kel. Srengseng, Kec. Kembangan
   Jakarta Barat
   KTP No. 3173022802670003
   Jabatan : Direktur

menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian grup.
2. Laporan keuangan konsolidasian grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia.
3. a. Sesuai informasi dalam laporan keuangan konsolidasian grup telah dimuat secara lengkap dan benar.
   b. Laporan keuangan konsolidasian grup 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.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 21 Maret 2014
PT. Perdana Gapura Prima, Tbk
Direksi

METERAI TEMPEL
E5E5AACF126433666
6000 DJP

Rudy Margono
Direktur Utama

Arief Aryanto
Direktur

PT. PERDANA GAPURAPRIMA, Tbk

Amin Maulana
Direktur