Soejatna, Mulyana & Rekan
Registered Public Accountants
License No. KEP-644/Km. 17/1998.25 Agustus 1998

PT. PP PROPERTI

DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR

31 DESEMBER 2013

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Rukan Taman Meruya, Blok M/78, Jakarta Barat 11620 Indonesia
Phone : (62-21) 5868275,5868276,5865365 Fax : (62-21) 5865365, E-mail : soejatna@bit.net.id

PT. PP PROPERTI

DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR

31 DESEMBER 2013

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT PERNYATAAN DIREKSI	
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	1 - 2
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	3
Laporan Laba (Rugi) Komprehensif Konsolidasian	4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN	7 - 41
INFORMASI TAMBAHAN	i - iv

PROPERTI & REALTI

PT PP PROPERTI
Plaza PP - Gedung Wisma Subiyanto
Jl. Letjend. TB. Simatupang No. 57
Pasar Rebo - Jakarta 13760
Telpon : (021) 840 3883 (Hunting)
Fax : (021) 840 3890
pp1@pt-pp.com & pp2@pt-pp.com

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2013

Kami, bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : **Galih Prahananto**
   Alamat Kantor : Jl. Letjend. TB Simatupang No.57 Jakarta
   Alamat Domisili : Jl. Mertilang XVIII KD 1/9 Jakarta
   Nomor Telepon : 021 - 877 92734
   Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : **Indaryanto**
   Alamat Kantor : Jl. Letjend. TB Simatupang No.57 Jakarta
   Alamat Domisili : Jl. Jahe II/4 Jakarta
   Nomor Telepon : 021 - 877 92734
   Jabatan : Direktur Keuangan

Menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Perusahaan.
2. Laporan Keuangan Perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum.
3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Perusahaan telah lengkap dan benar.
   b. Laporan Keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam perusahaan

Demikan Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 03 Pebruari 2014

METERAI TEMPEL 6000 DJP

Galih Prahananto
Direktur Utama

Indaryanto
Direktur Keuangan

Soejatna, Mulyana & Rekan
Registered Public Accountants
License No. KEP-644/KM.17/1998,25 Agustus 1998

No. 010/SMR/LAI-PPP/II/2014
Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris
dan Direksi
PT PP PROPERTI

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT PP PROPERTI ("Perusahaan") dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2013, serta laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

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

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

Rukan Taman Meruya, Blok M/78, Jakarta Barat 11620 Indonesia
Phone : (62-21) 5868275, 5868276, 5865365 Fax. : (62-21) 5865365, E-mail : soejatna@bit.net.id

Soejatna, Mulyana & Rekan
Registered Public Accountants
License No. KEP-644/KM.17/1998,25 Agustus 1998

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT PP PROPERTI dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2013, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk periode dua bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal lain

Audit kami laksanakan dengan tujuan untuk menyatakan pendapat atas laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 secara keseluruhan. Informasi tambahan terlampir (Laporan Keuangan Entitas Induk) disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan ditujukan untuk menyajikan posisi keuangan, hasil usaha, dan perubahan ekuitas secara individu, serta bukan merupakan bagian yang diharuskan dari laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi tambahan tersebut adalah tanggung jawab manajemen Perusahaan dan telah menjadi obyek prosedur audit yang kami terapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian, dan menurut pendapat kami, disajikan secara wajar dalam semua hal yang material, dalam hubungannya dengan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 secara keseluruhan.

SOEJATNA, MULYANA & REKAN
REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS

Safaat Widjajabrata
Izin Akuntan Publik No. AP.0490

Jakarta, 3 Februari 2014

Rukan Taman Meruya, Blok M/78, Jakarta Barat 11620 Indonesia
Phone : (62-21) 5868275, 5868276, 5865365 Fax. : (62-21) 5865365, E-mail : soejatna@bit.net.id

1). Hutang pemasok
2). " subkont

PT. PP PROPERTI DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013
(Dinyatakan dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Desember 2013 (Rp)
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan Setara Kas	2e,4 a;b	32.276.900.834
Piutang Usaha - Bersih	2f,5	199.438.750.246
Piutang Kepada Pihak Berelasi	2f,6	843.206.000
Persediaan	2g,7	921.974.581.579
Uang Muka	2h,8	10.780.325.019
Biaya Dibayar Dimuka	2h,9	49.036.219.132
Uang Muka Pajak	2n,10	14.766.110.711
Aset Lancar Lainnya	11	228.464.500
JUMLAH ASET LANCAR		1.229.344.558.021
ASET TIDAK LANCAR		
Investasi Pada Entitas Asosiasi	12	5.381.000.000
Investasi Dalam Pelaksanaan	2i,13	118.066.292.170
Aset Tetap - Bersih (Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp14.012.018.276)	2h,14	88.953.652.274
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		212.400.944.444
JUMLAH ASET		1.441.745.502.465

	Catatan	31 Desember 2013 (Rp)
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang Usaha	15	19.960.977.947
Utang Ke Induk	16	372.414.727.610
Uang Muka Konsumen	17	51.795.088.681
Utang Pajak	2n,10	13.867.927.955
Uang Jaminan	18	7.510.250.508
Pendapatan Diterima Dimuka	19	8.062.502.659
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	20	40.597.196.545
Utang Lain-lain	21	2.329.070.450
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		516.537.742.355
EKUITAS		
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk :	22	
Modal saham - Nilai Nominal Rp 100 per 31 Desember 2013		
Modal Dasar: 36.528.240.000 Saham		
Modal Ditempatkan dan Disetor 9.132.060.000 saham per 31 Desember 2013		913.206.000.000
Saldo Laba (Rugi) Tahun Lalu		-
Saldo Laba Yang belum ditentukan penggunaannya		12.001.624.843
		925.207.624.843
Kepentingan Non Pengendali	23	135.267
Jumlah Ekuitas		925.207.760.110
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		1.441.745.502.465

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

PT. PP PROPERTI DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA (RUGI) KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE DUA BULAN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013
(Dinyatakan dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Tahun 2013
		Rp
Pendapatan Usaha	2p,24	
Pendapatan Realty		21.462.987.717
Pendapatan Properti		20.708.114.327
Jumlah Pendapatan Usaha		**42.171.102.044**
Beban Pokok Penjualan	2p,25	
HPP Realty		15.094.099.122
HPP Properti		15.677.120.335
Jumlah Beban Pokok Penjualan		**30.771.219.457**
Laba Kotor		**11.399.882.587**
Beban Usaha	27	
Beban Pegawai		1.382.850.390
Beban Umum		664.711.000
Beban Penyusutan		186.216.414
Jumlah Beban Usaha		**2.233.777.804**
Laba Usaha		**9.166.104.783**
Pendapatan (Beban) Lain-lain		
Pendapatan (Beban) lain-lain	28	202.059.365
Laba Ventura Bersama (KSO)	26	4.168.352.592
Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-lain		**4.370.411.957**
Laba Sebelum Pajak Penghasilan		**13.536.516.740**
Taksiran Pajak Pendapatan Final	29	1.534.741.848
Laba (Rugi) Bersih Setelah Pajak		**12.001.774.892**
Pendapatan Komprehensif Lain Setelah Pajak		-
Total Laba Komprehensif Tahun Berjalan		**12.001.774.892**
Laba yang dapat diatribusikan kepada :		
Pemilik entitas induk		12.001.624.843
Kepentingan Non Pengendali		150.049
		12.001.774.892
Jumlah laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:		
Pemilik entitas induk		12.001.624.843
Kepentingan Non Pengendali		150.049
		12.001.774.892
Laba per Saham (dalam rupiah)		
Dasar dan dilusian		**1,3**

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

PT. PP PROPERTI DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE DUA BULAN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013
(Dinyatakan dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Modal Disetor	Laba Yang Belum Ditentukan Penggunaannya	Jumlah	Kepentingan Non Pengendali	Total Ekuitas
Setoran Modal	**913.206.000.000**	**-**	**913.206.000.000**	**-**	**913.206.000.000**
Laba Bersih Komprehensf Periode Berjalan	-	12.001.624.843	12.001.624.843	150.049	12.001.774.892
Pengaruh pengalihan entitas anak PT Gitanusa Sarana Niaga	-	-	-	(14.782)	(14.782)
Saldo per 31 Desember 2013	**913.206.000.000**	**12.001.624.843**	**925.207.624.843**	**135.267**	**925.207.760.110**

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

PT. PP PROPERTI DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE DUA BULAN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013
(Dinyatakan dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Tahun 2013
	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI	
Penerimaan (Penambahan) Kas dari Penjualan	67.334.518.401
Penerimaan dari Piutang Pasar Kaza	436.868.616
Pembayaran kas kepada :	
Pemasok dan Subkontraktor	(56.954.945.024)
Direksi dan Karyawan	(654.169.420)
Kas yang dihasilkan dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	**10.162.272.573**
Penerimaan Pajak	156.824.564
Pembayaran Pajak-pajak	(2.143.389.858)
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	**8.175.707.279**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI	
Penambahan (Pengurangan) Investasi Jangka Panjang	(99.207.306.938)
Aset Tetap	(45.034.200)
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Investasi	**(99.252.341.138)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN	
Penambahan Hutang Non Bank Jangka Pendek	13.223.938.869
Penerimaan Setoran Modal	70.070.000.000
Penerimaan (Pembayaran) Hutang Non Bank Jangka Pendek	(8.329.255.982)
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	**74.964.682.887**
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(16.111.950.972)
SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	48.388.851.806
SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	**32.276.900.834**

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

1. GAMBARAN UMUM

a. Pendirian

PT. PP PROPERTI (selanjutnya disebut "Perusahaan") didirikan atas dasar akta nomor 18 tanggal 12 Desember 2013 oleh Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH, di Jakarta. Perusahaan didirikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang dilaksanakan pada tanggal 24 Oktober 2013. Perusahaan sesuai dengan anggaran dasarnya bergerak dalam bidang usaha utama adalah Bidang Jasa, Pembangunan dan Perdagangan. Perusahaan beralamat di PP Plaza Jln. Letjen. TB Simatupang No. 57, Pasar Rebo, Jakarta Timur.

b. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan perusahaan adalah bergerak dalam bidang usaha utama adalah Bidang Jasa, Pembangunan dan Perdagangan yang meliputi kegiatan usaha sebagai berikut:

1. Jasa pengelolaan hotel meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemasaran, operasional dan pemeliharaan hotel, baik berupa piranti lunak maupun piranti keras.
2. Jasa bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan serta kegiatan usaha properti terkait.
3. Jasa konsultasi berupa saran, nasehat, pendapat tentang penyusunan studi kelayakan, perencanaan pembangunan, pengawasan pembangunan, evaluasi operasional suatu hotel.
4. Jasa penyewaan dan pengelolaan properti, meliputi manajemen pengelolaan dan penyewaan, pemeliharaan, perawatan serta penyediaan fasilitas penunjang lainnya namun tidak terbatas untuk kawasan perumahan, perkantoran, apartemen, kondominium, flat dan rumah susun serta kegiatan usaha terkait.
5. Jasa konsultasi bidang usaha manajemen operasi dan pemeliharaan kawasan properti real estate beserta sarana dan prasarana fisik infrastruktur wilayah.
6. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan properti yang meliputi namun tidak terbatas pada bidang perumahan, perhotelan, apartemen, perkantoran, kawasan industri, kawasan pariwisata, pengelolaan sarana olah raga dan produk properti lainnya.
7. Realti, meliputi namun tidak terbatas pada bidang penyediaan kawasan siap bangun, pengadaan perumahan, pengelolaan kawasan perumahan.
8. Building Manajemen.
9. Perdagangan yang berhubungan dengan real estate, yaitu penjualan dan pembelian tanah dan/atau kawasan kosong dan/atau siap bangun, penjualan dan pembelian bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung pertokoan, unit-unit ruangan apartemen, ruangan kondominium, ruangan kantor, ruangan pertokoan, pasar swalayan dan mall.

c. Entitas Anak

Perseroan memiliki secara langsung 99,9% saham Entitas Anak di PT Gitanusa Sarana Niaga yang berdomisili di Surabaya, Jawa Timur.

1. GAMBARAN UMUM (lanjutan)

d. Struktur Modal dan Pemegang Saham Perusahaan

Berdasarkan akta Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH, nomor 18 tanggal 12 Desember 2013, susunan pemegang saham dan modal disetor adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah ditempatkan dan disetor penuh (Rp)	% Kepemilikan
PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	700.000.000	70.000.000.000	99,9
Yayasan Kesejahteraan Karyawan Pembangunan Perumahan (YKKPP)	700.000	70.000.000	0,1
Total	**700.700.000**	**70.070.000.000**	**100,0**

Sesuai dengan akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat dan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pembangunan Perumahan No. 43. tanggal 23 Oktober 2013 dari Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito SH, diputuskan antara lain sebagai berikut :

a. Restrukturisasi Divisi Properti menjadi Anak Perusahaan PT PP (Persero) Tbk.
b. Menyetujui Rancangan Pemisahan (Spin Off) Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk.

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT PP Properti Nomor 18 tanggal 12 Desember 2013 dari Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH, besarnya modal dasar Perseroan berjumlah Rp 280.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) terbagi atas 2.802.800.000 (dua milyar delapan ratus dua juta delapan ratus ribu) lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 100,00 (seratus rupiah).

Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sejumlah 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 700.700.000 (tujuh ratus juta tujuh ratus ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 70.070.000.000,- (tujuh puluh milyar tujuh puluh juta rupiah).

Berdasarkan Akta Pemisahan Aset dan Liabilitas Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk. yang dituangkan dalam Akta Nomor 28 tanggal 17 Desember 2013 dari Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH, bahwa modal dasar Perseroan berjumlah Rp.3.652.824.000.000 (tiga triliun enam ratus lima puluh dua miliar delapan ratus dua puluh empat juta rupiah) terbagi atas 36.528.240.000 (tiga puluh enam miliar lima ratus

1. GAMBARAN UMUM (lanjutan)

dua puluh delapan juta dua ratus empat puluh ribu) lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 100 (seratus rupiah).

Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sejumlah 25% (dua puluh lima persen) atau sejumlah 9.132.060.000 (sembilan miliar seratus tiga puluh dua juta enam puluh ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 913.206.000.000,- (sembilan ratus tiga belas miliar dua ratus enam juta rupiah), sehingga komposisi permodalan perseroan pada tangga 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah ditempatkan dan disetor penuh (Rp)	% Kepemilikan
PT. Pembangunan Perumahan (Persero). Tbk	9.122.927.940	912.292.794.000	99,9
Yayasan Kesejahteraan Karyawan Pembangunan Perumahan (YKKPP)	9.132.060	913.206.000	0,1
Total	**9.132.060.000**	**913.206.000.000**	**100,0**

e. Susunan Pengurus

Berdasarkan akta yang dibuat oleh Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH, Nomor 18 tanggal 12 Desember 2013, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	:	Betty Ariana
Komisaris	:	M. Farela
Direktur Utama	:	Galih Prahananto
Direktur Operasi	:	Galih Saksono
Direktur Keuangan	:	Indaryanto

2. PERNYATAAN KEPATUHAN

Penyajian dan pengungkapan laporan keuangan telah mematuhi Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia, yaitu : Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI).

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*). Laporan keuangan disusun dengan metode akrual, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional perusahaan. Seluruh angka dalam laporan keuangan ini disajikan dalam Rupiah ("Rp"), kecuali dinyatakan lain.

Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah (Rp).

b. Penggunaan Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Signifikan Manajemen

Dalam penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dibutuhkan pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi :

- Penerapan Kebijakan Akuntansi
- Jumlah asset dan liabilities yang dilaporkan dan pengungkapan atas asset dan liabilities kontijensi pada tanggal Laporan Keuangan Konsolidasian.
- Jumlah pendapatan dan beban yang dilaporkan selama tahun pelaporan.

Estimasi dan asumsi yang digunakan ditelaah secara berkesinambungan, Revisi atas estimasi akuntansi diakui pada periode dimana estimasi tersebut direvisi dan periode yang akan datang yang dipengaruhi oleh revisi estimasi tersebut.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan Keuangan Konsolidasian meliputi Laporan Keuangan Perseroan dan Entitas Anak. Entitas anak adalah seluruh entitas dimana Perseroan dan Entitas anak memiliki kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional yang biasanya melalui kepemilikan lebih dari setengah hak suara. Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial yang saat ini dapat dilaksanakan atau dikonversi, dipertimbangkan ketika menilai apakah Perseroan dan Entitas anak mengendalikan entitas lain.

Entitas Anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan kepada Perseroan dan Entitas Anak. Entitas Anak tidak dikonsolidasikan sejak tanggal Perseroan dan Entitas Anak kehilangan pengendalian.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Pengaruh dari seluruh transaksi dan saldo antara Entitas Anak didalam perusahaan Induk telah di elimininasi dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian.
Porsi kepemilikan pemegang saham minoritas atas asset bersih Entitas Anak disajikan sebagai " Kepentingan Non Pengendali " sebagai bagian dari ekuitas di laporan posisi keuangan konsolidasian.
Kebijakan akuntansi yang dipakai dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Entitas Anak, kecuali dinyatakan secara khusus.

d. Transaksi dengan Pihak-pihak yang Berelasi

Perusahaan menerapkan PSAK No. 7 (Revisi 2010) mengenai "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam Laporan Keuangan. Penerapan PSAK No. 7 tersebut tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap laporan keuangan. Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan jika :

a) Langsung atau tidak langsung melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (i) mengendalikan atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama dengan Perusahaan; (ii) memiliki kepentingan dalam Perusahaan yang memberikan pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau (iii) memiliki pengendalian bersama atas Perusahaan;

b) Suatu pihak yang berelasi dengan Perusahaan;

c) Suatu pihak adalah ventura bersama dimana Perusahaan sebagai *venturer*;

d) Suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci Perusahaan atau induk;

e) Suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dengan individu yang diuraikan dalam butir (a) atau (d);

f) Suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau untuk dimana hak suara signifikan pada beberapa entitas, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (d) atau (e);

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan.

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas dan bank serta deposito yang berjangka waktu kurang dari 3 bulan, sejak tanggal Laporan Posisi Keaungan dan tidak digunakan sebagai jaminan Utang serta tidak dibatasi penggunaannya.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

f. Piutang Usaha

Piutang usaha adalah piutang yang timbul atas penjualan/penyerahan jasa dari kegiatan pokok Perseroan.

Piutang usaha disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan yaitu sebesar nilai nominal piutang dikurangi PPN yang diperhitungkan dan penyisihan penurunan piutang tak tertagih. Pencadangan penurunan nilai piutang terhadap risiko kemungkinan piutang tidak tertagih dilakukan dengan membentuk penyisihan penurunan piutang tak tertagih.

Piutang disajikan sebesar nilai wajar sesuai PSAK No.50 (Revisi 2011) tentang instrumen keuangan: Penyajian dan PSAK No.55 (Revisi 2011) tentang Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran dan PSAK 60 tentang Instrumen Keuangan: Pengungkapan.

g. Persediaan

Persediaan disajikan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai bersih yang dapat direalisasikan.

Persediaan Hotel

Bahan yang dibeli dicatat sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost or net realizable value*) yang terdiri dari makanan, minuman dan perlengkapan.

Persediaan Realti

Persediaan realty terdiri dari persediaan rumah jadi, bangunan dalam konstruksi, kavling siap bangun dan tanah sedang dikembangkan.
Biaya-biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek termasuk biaya pinjaman dikapitalisasi ke proyek yang sedang dikembangkan.

h. Biaya Dibayar Dimuka

biaya pengadaan, biaya pers
biaya produksi, biaya peralatan kecil, biaya usa
lokasan,

Biaya Dibayar Dimuka terdiri dari biaya pemasaran, biaya tidak langsung, biaya sewa, biaya provisi dan biaya asuransi.

Untuk biaya pemasaran dan biaya tidak langsung akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui selama periode pelaksanaan proyek.

Biaya sewa, provisi dan premi asuransi diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

i. Investasi

Investasi Pada Perusahaan Asosiasi

Penyertaan dalam bentuk saham dengan kepemilikan 20% s.d 50% dicatat dengan metode ekuitas (*equity method*). Akan tetapi apabila perusahaan mampu mengendalikan entitas anak walaupun perusahaan mempunyai penyertaan kurang dari atau sama dengan 20% maka dicatat dengan metode ekuitas.

j. Property Investasi

Perusahaan menerapkan PSAK No. 13 (Revisi 2011) - Properti Investasi.

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee/penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk:

A. Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif, atau
B. Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi dicatat sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai.

Perusahaan menggunakan model harga perolehan (*cost model*) sebagai kebijakan akuntansinya dan sesuai ketentuan PSAK tersebut di atas. Perusahaan mengungkapkan nilai wajar properti investasi dalam catatan atas laporan keuangan.

Setiap bagian dari properti investasi yang memiliki biaya perolehan cukup signifikan terhadap total biaya perolehan seluruh aset harus disusutkan secara terpisah.

Penyusutan properti investasi bangunan menggunakan metode garis lurus dengan jangka waktu 20 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan (dijual atau disewakan secara sewa pembiayaan), laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi saat terjadinya.

Properti dalam pelaksanaan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke properti yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan. Bunga pinjaman yang berhubungan langsung dengan properti dalam pelaksanaan selama masa konstruksi dikapitalisasi.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Perusahaan telah mereklasifikasi seluruh properti investasi yang ada dalam pos aset tetap menjadi pos properti investasi dan memilih untuk menggunakan metode biaya.

k. Aset Tetap dan Akumulasi Penyusutan

Kepemilikan Langsung
Aset tetap diakui sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan, kecuali tanah yang tidak disusutkan.

Setiap bagian dari aset tetap yang memiliki biaya perolehan cukup signifikan terhadap total biaya perolehan seluruh aset harus disusutkan secara terpisah.

Perseroan memilih metode biaya dalam pencatatan aset tetap. Aset tetap dinyatakan berdasarkan harga perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan. Harga perolehan mencakup pengeluaran untuk perbaikan, penggantian, pemugaran, dan peningkatkan daya guna aset tetap yang jumlahnya signifikan serta selisih kurs tertentu atas liabilitas yang timbul untuk perolehan aset tetap.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus *(straight line)*, berdasarkan taksiran umur ekonomis masing-masing aset tetap.

Jenis Aset Tetap	Umur Ekonomis (Tahun)	% Penyusutan per Tahun
Bangunan	20	5,0
Peralatan Kantor	4	25,0
Kendaraan	8	12.5
Perlengkapan Kantor	4	25,0

Biaya-biaya setelah perolehan awal termasuk di dalam jumlah tercatat aset dan diakui secara terpisah, jika memungkinkan, hanya jika terdapat kemungkinan bahwa biaya yang dikapitalisasi tersebut akan memberikan manfaat ekonomis bagi perusahaan dan dapat diukur secara andal. Jumlah tercatat dari komponen yang diganti tidak diakui. Seluruh biaya pemeliharaan dan perbaikan lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Apabila aset tetap ditarik dari penggunaannya atau dijual, maka nilai tercatat akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari laporan keuangan, dan keuntungan dan kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan keuangan laba rugi.

Apabila nilai tercatat aset lebih besar dari nilai yang dapat diperoleh kembali, nilai tersebut diturunkan menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali, yang ditentukan dari nilai mana yang lebih tinggi antara harga jual bersih atau nilai pakai.
Biaya konstruksi bangunan dan prasarana serta pemasangan mesin dan peralatan diakumulasi sebagai aset dalam penyelesaian. Biaya-biaya tersebut dikapitalisasi ke akun

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

aset tetap pada saat proses konstruksi atau pemasangan secara substansial telah selesai. Penyusutan mulai dibebankan pada saat aset tersebut digunakan.

Biaya bunga dan biaya pinjaman lain seperti diskonto, baik yang secara langsung ataupun tidak langsung, digunakan untuk mendanai proses pembangunan aset tertentu, dikapitalisasi sampai dengan proses pembangunan secara substansial telah selesai.

Untuk pinjaman yang langsung dapat diatribusikan dengan suatu aset tertentu, jumlah yang dikapitalisasi adalah sebesar biaya pinjaman yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi pendapatan yang diperoleh dari investasi sementara yang berasal dari pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak langsung dapat diatribusikan dengan suatu aset tertentu, jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap pengeluaran yang terjadi untuk aset tersebut. Tingkat kapitalisasi adalah rata-rata tertimbang dari biaya pinjaman terhadap jumlah pinjaman dalam periode tertentu, tidak termasuk jumlah pinjaman-pinjaman yang secara khusus digunakan untuk mendanai proses kontruksi suatu aset tertentu.

l. Aset Real Estate (Bangunan dalam Kontruksi)

Aset real estate terdiri dari unit *trade center* dengan *strata title* yang sedang dalam proses pembangunan yang dinyatakan dengan mana yang lebih rendah dari harga perolehan atau nilai realisasi bersih.

Harga perolehan unit-unit *trade center* sedang dalam proses pembangunan terdiri dari harga perolehan dan beban-beban yang dapat dikapitalisasi, dan diakui menjadi bangunan siap dijual ketika pembangunan tanah dan bangunan dari unit-unit *trade center* telah selesai. Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

m. Aset Sewa

Aset tetap yang diperoleh dengan sewa pembiayaan disajikan sejumlah nilai tunai dari seluruh pembayaran sewa ditambah harga opsi yang harus dibayar pada akhir periode sewa. Liabilitas yang terkait juga diakui dan setiap pembayaran angsuran dialokasikan sebagai pelunasan utang dan beban keuangan. Aset sewa disusutkan dengan metode yang sama seperti aset yang dimiliki langsung.

Keuntungan atau kerugian atas transaksi penjualan dan penyewaan kembali ditangguhkan dan diamortisasi sepanjang masa sewa.

Perusahaan telah menerapkan PSAK No. 16 (Revisi 2011) - Aset Tetap dan PSAK No. 30 (Revisi 2011) - Sewa.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

n. Penurunan Nilai Aset

Aset tetap dan aset tidak lancar lainnya pada tanggal laporan posisi keuangan ditelaah untuk mengetahui apakah telah terjadi kerugian akibat penurunan nilai bilamana terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengidentifikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian akibat penurunan nilai diakui sebesar selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tersebut. Nilai yang dapat diperoleh kembali adalah nilai yang lebih tinggi diantara harga jual bersih dan nilai pakai aset.

o. Ventura Bersama (VB)

Ventura Bersama merupakan kerjasama perusahaan dengan partisipan lainnya dalam melaksanakan suatu proyek, dan kerjasama tersebut berakhir pada saat pekerjaan telah diserahterimakan ke pemberi kerja.

Penyerahan dana yang ditanamkan pada VB dicatat dalam akun uang muka VB. Laba VB yang belum diterima pembayarannya pada periode berjalan dicatat sebagai piutang VB dan dikelompokkan dalam akun piutang usaha sebesar prosentase kontribusi pada VB.

Laba VB yang diterima di muka dicatat sebagai uang muka laba VB dan dikelompokkan pada akun utang usaha.

Pendapatan dan biaya VB disajikan bersih sebagai Laba (Rugi) VB dalam laporan perhitungan laba (rugi) Perusahaan pada saat laporan pertanggungjawaban proyek disetujui dan dicatat sebesar prosentase kontribusi.

p. Imbalan Pasca Kerja

Perusahaan menerapkan PSAK No. 24 (Revisi 2010) Akuntansi Imbalan Kerja, yaitu menyelenggarakan program pensiun dan program manfaat karyawan untuk mengakui imbalan pasca kerja karyawan berdasarkan peraturan perusahaan dan sesuai dengan Undang-Undang No. 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

i) Program Pensiun
Perusahaan menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti (PSL) untuk seluruh karyawan organik berdasarkan gaji pokok terakhir dan masa kerja karyawan. Program pensiun ini dikelola secara terpisah oleh Dana Pensiun PT PP (Persero), Tbk yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Keuangan Nomor KEP-372/KM.6/2003 tanggal 31 Oktober 2003.

Kontribusi iuran sebelum UU No. 11 tahun 1992, perusahaan memberikan kontribusi iuran sebesar 16,9% dan karyawan menanggung sebesar 7,5% dihitung dari penghasilan dasar pensiun per bulan. Kontribusi iuran setelah UU no. 11 tahun 1992, perusahaan memberikan kontribusi iuran sebesar 13,9% dan karyawan menanggung sebesar 4,5% dihitung dari penghasilan dasar pensiun per bulan. Beban kontribusi perusahaan dicatat sebagai beban tahun berjalan.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

ii) Program Manfaat Karyawan
Perusahaan menyelenggarakan program manfaat pasca kerja (post-retirement benefit) sesuai Undang-Undang No. 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

Imbalan kerja didasarkan pada masa kerja karyawan dan penghasilan karyawan. Metode penilaian yang digunakan oleh aktuaria adalah metode projected unit credit yang mencerminkan jasa pekerja pada saat penilaian. Manfaat pasca kerja diakui sebagai liabilitas dan beban pada saat terjadi.

Perhitungan dan pembebanan Imbalan Pasca Kerja Perusahaan telah dilakukan oleh induk perusahaan.

Entitas anak mengikut sertakan karyawan dalam imbalan kerja bekerjasama dengan PT. Jamsostek sesuai dengan sertifikat kepesertaan No. 0900000013539/NN004820 tertanggal 01 September 2009.

q. Pajak Penghasilan

Pajak penghasilan final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau Utang pajak.Perbedaan nilai tercatat aset dan kewajiban yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau kewajiban pajak tangguhan.

Pajak Penghasilan Tidak Final

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

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan kewajiban menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan kewajiban kecuali perbedaan yang berhubungan dengan pajak penghasilan final. Kewajiban pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang. Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi, kecuali pajak tangguhan yang dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas Aset dan kewajiban pajak tangguhan disajikan di neraca atas dasar kompensasi sesuai dengan penyajian aset dan kewajiban pajak kini.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dan beban diakui dan dicatat atas dasar akrual (accrual basis) yaitu, pendapatan dan beban dicatat pada saat terjadinya transaksi yang bersangkutan.

Pendapatan bidang usaha perumahan diakui dengan metode akrual penuh (Full Accrual Method) yaitu setelah penandatanganan akta jual beli untuk penjualan tunai dan setelah akad kredit untuk penjualan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank.
Berdasarkan ketentuan tersebut, pendapatan dari penjualan rumah diakui bila seluruh syarat berikut telah terpenuhi :
Penjualan tanah bangunan fasilitas KPR :

a. Pengikatan Jual Beli telah berlaku.
b. Harga Jual akan tertagih dimana jumlah pembayaran yang diterima sekurang-kurangnya mencapai 65 % dari harga jual yang telah disepakati.
c. Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang tidak subordinasi terhadap utang lain dari pembeli.
d. Penjual telah mengalihkan kepada pembeli seluruh resiko dan manfaat kepemilikan yang umum yang terdapat pada suatu transaksi penjualan dan penjual selanjutnya tidak mempunyai kewajiban atau terlibat lagi secara signifikan dengan asset (property) tersebut.

Pengakuan Pendapatan atas penjualan apartemen diakui dengan metode prosentase penyelesaian apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi :

a. Proses konstruksi telah melampaui tahap awal yaitu pondasi bangunan telah selesai.
b. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 65 % dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.
c. Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Apabila semua persyaratan tersebut diatas tidak terpenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit, sampai semua persyaratan terpenuhi.

s. Instrumen Keuangan

Perusahaan telah menerapkan PSAK No.50 (Revisi 2010), "Instrumen Keuangan: Penyajian", PSAK 55 (Revisi 2011), "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pegukuran", dan PSAK 60 Instrumen Keuangan: Pengungkapan yang menggantikan PSAK 50, "Akuntansi Investasi Efek Tertentu", PSAK 55 (Revisi 1999), "Akuntansi Instrumen Derivatif dan Aktivitas Lindung Nilai".

PSAK 50 (Revisi 2010), berisi persyaratan penyajian dari instrumen keuangan dan mengidentifikasikan informasi yang harus diungkapkan. Persyaratan pengungkapan berlaku terhadap klarifikasi instrumen keuangan, dari perspektif penerbit, dalam aset keuangan, liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas; pengklasifikasian yang terkait dengan suku bunga, deviden, kerugian dan keuntungan; dan keadaan dimana aset keuangan dan liabilitas keuangan akan saling hapus.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

PSAK ini mensyaratkan pengungkapan, antara lain, informasi mengenai faktor yang mempengaruhi jumlah, waktu dan tingkat kepastian arus kas masa datang suatu entitas yang terkait dengan instrumen keuangan dan kebijakan akuntansi yang diterapkan untuk instrumen tersebut.

PSAK 55 (Revisi 2010) mengatur prinsip-prinsip dasar pengakuan dan pengukuran aset keuangan, liabilitas keuangan dan beberapa kontrak pembelian atau penjualan item non-keuangan. PSAK ini, antara lain, menyediakan definisi dan karakteristik derivatif, kategori instrumen keuangan, pengakuan dan pengukuran, akuntansi lindung nilai dan penetapan hubungan lindung nilai.

1. Aset Keuangan

Pengakuan Awal
Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, atau aset keuangan tersedia untuk dijual, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan diperlukan, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode keuangan.
Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah, dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan pengiriman aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (perdagangan yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Aset Keuangan Perusahaan meliputi kas dan setara kas, investasi jangka sementara, piutang usaha dan piutang lainnya, instrumen keuangan yang memiliki dan tidak memiliki kuotasi dan aset keuangan lancar dan tidak lancar lainnya.

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal
Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

Aset Keuangan Yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Laporan Laba Rugi.
Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk aset keuangan untuk diperdagangkan dan aset keuangan yang diterapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Aset derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

laporan laba rugi disajikan dalam laporan neraca pada nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian dari perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi.

Derivatif yang melekat pada kontrak utama dicatat sebagai derivatif yang terpisah apabila karakteristik dan risikonya tidak berkaitan erat dengan kontrak utama, dan kontrak utama tersebut tidak dinyatakan dengan nilai wajar. Derivatif melekat ini diukur dengan nilai wajar dengan laba atau rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui pada laporan laba rugi. Penilaian kembali hanya terjadi jika terdapat perubahan dalam ketentuan kontrak yang secara signifikan mengubah arus kas yang akan diperlukan.

Pinjaman Yang Diberikan dan Piutang
Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi (amortized costs) dengan menggunakan metode suku bunga efektif (effective interest rate). Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, demikian juga pada saat proses amortisasi. Kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lainnya, piutang pihak berelasi, aset keuangan lancar lainnya, piutang jangka panjang dan aset keuangan tidak lancar lainnya Perusahaan termasuk dalam kategori ini.

Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (DHJT)
Aset keuangan non derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan diklasifikasikan sebagai Held to Maturity (HTM) ketika memiliki intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo.
Setelah pengukuran awal, investasi HTM diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Metode ini menggunakan suku bunga efektif yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang selama perkiraan umur dari aset keuangan ke nilai tercatat bersih (net carrying amount) dari aset keuangan.Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat investasi tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Perusahaan tidak memiliki investasi dimiliki hingga jatuh tempo.

Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual
Aset keuangan AFS (*available for sale*) adalah aset keuangan non derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan dalam tiga kategori sebelumnya.

Setelah pengukuran awal, aset keuangan AFS diukur dengan nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian yang belum terealisasi diakui dalam ekuitas sampai investasi tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam ekuitas akan direklas ke laporan laba rugi komprehensif sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Perusahaan tidak memiliki investasi tersedia untuk dijual.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan

Pengakuan Awal
Liabilitas keuangan dapat dikategorikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pinjaman dan utang, atau derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Perusahaan meliputi utang usaha dan utang lainnya, utang pengadaan, biaya yang masih harus dibayar, utang jangka panjang, utang pihak berelasi, instrumen keuangan derivatif dan liabilitas keuangan lancar dan tidak lancar lainnya.

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal
Pengukuran liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:
Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laporan Laba Rugi Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. liabilitas derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif.

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi.

Pinjaman dan Utang
Setelah pengakuan awal, pinjaman dan utang yang dikenakan bunga selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan
Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan neraca jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan liabilitasnya secara simultan.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran 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 mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak - pihak yang berkeinginan dan memahami (recent arm's length market transactions); penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto; atau model penilaian lain.

Penyesuaian Risiko Kredit

Perusahaan menyesuaikan harga di pasar yang lebih menguntungkan untuk mencerminkan adanya perbedaan risiko kredit pihak lawan antara instrumen yang diperdagangkan dipasar tersebut dengan instrumen yang dinilai untuk posisi aset keuangan. Dalam menentukan nilai wajar posisi liabilitas keuangan, risiko kredit Perusahaan terkait dengan instrumen harus diperhitungkan.

Biaya Perolehan Diamortisasi dari 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 dari Aset Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Aset Keuangan Dicatat Pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Perusahaan pertama kali menentukan apakah terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang jumlahnya tidak signifikan secara individual.

Jika Perusahaan menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signfikan atau tidak, maka mereka memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual, dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk ekspektasi kerugian kredit masa datang yang belum terjadi).

Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan dan piutang yang memiliki suku bunga variabel, tingkat diskonto untuk mengukur kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif terkini.

Nilai tercatat aset tersebut berkurang melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian diakui dalam laporan laba rugi. Pendapatan bunga tetap diakui berdasarkan nilai tercatat yang telah dikurangi, berdasarkan suku bunga efektif aset tersebut. Pinjaman yang diberikan dan piutang, bersama-sama dengan penyisihan terkait, akan dihapuskan pada saat tidak terdapat kemungkinan pemulihan di masa depan yang realistik dan semua jaminan telah terealisasi atau telah dialihkan kepada Perusahaan. Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai bertambah atau berkurang karena suatu peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui ditambah atau dikurangi dengan menyesuaikan akun penyisihan. Jika penghapusan kemudian dipulihkan, maka pemulihan tersebut diakui dalam laporan laba rugi.

Aset Keuangan AFS
Dalam hal investasi ekuitas yang diklasifikasikan sebagai aset Available For Sale (AFS), bukti objektif akan meliputi penurunan yang signifikan atau penurunan jangka panjang pada nilai wajar dari investasi di bawah biaya perolehannya.

Jika terdapat bukti bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian kumulatif yang diukur sebagai selisih antara biaya perolehan dengan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai telah terjadi, dikurangi kerugian penurunan nilai investasi yang sebelumnya telah diakui dalam laporan laba rugi direklas dari ekuitas ke laporan laba rugi.Kerugian penurunan nilai atas investasi ekuitas tidak boleh dipulihkan melalui laporan laba rugi; kenaikan nilai wajar setelah penurunan nilai diakui dalam ekuitas.

Dalam hal instrumen utang diklasifikasikan sebagai aset keuangan AFS, penurunan nilai dievaluasi berdasarkan kriteria yang sama pada aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi. Pendapatan bunga di masa datang didasarkan pada nilai tercatat yang telah dikurangi dan diakui berdasarkan suku bunga yang digunakan untuk mendiskontokan arus kas masa datang untuk tujuan pengukuran kerugian penurunan nilai.

Akrual tersebut dicatat sebagai bagian dari akun "Pendapatan Bunga" dalam laporan laba rugi. Jika, pada periode berikutnya,nilai wajar instrumen utang meningkat dan peningkatan tersebut secara obyektif dihubungkan dengan peristiwa yang terjadi setelah pengakuan kerugian penurunan nilai pada laporan laba rugi, maka kerugian penurunan nilai tersebut harus dipulihkan melalui laporan laba rugi.

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan.

Aset Keuangan
Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset tersebut telah berakhir; atau (2) Perusahaan telah mentransfer hak mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset atau berkewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga dalam perjanjian "*pass-through*"; dan baik (a) Perusahaan dan Entitas Anak telah secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau (b) Perusahaan secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat suatu aset, namun telah mentransfer kendali atas aset tersebut.

Liabilitas keuangan
Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa. Ketika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial persyaratan dari suatu liabilitas yang saat ini ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laporan laba rugi.

Instrumen Keuangan Derivatif
Perusahaan menandatangani kontrak swap valuta asing, swap suku bunga dan instrumen lainnya yang diperbolehkan, jika dianggap perlu, untuk tujuan mengelola risiko perubahan nilai tukar mata uang asing dan suku bunga yang berasal dari Utang jangka panjang dan Utang obligasi Perusahaan dalam mata uang asing.

Instrumen keuangan derivatif tidak ditetapkan untuk suatu hubungan lindung nilai yang memenuhi syarat (qualifying hedge relationships) dan pada awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak derivatif ditandatangani dan kemudian diukur kembali pada nilai wajarnya. Derivatif dicatat sebagai aset keuangan saat memiliki nilai wajar positif dan sebagai liabilitas keuangan apabila memiliki nilai wajar negatif.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar derivatif selama periode berjalan yang tidak memenuhi persyaratan sebagai akuntansi lindung nilai diakui langsung pada laporan laba rugi.

Aset dan liabilitas derivatif disajikan masing-masing, sebagai aset dan liabilitas lancar.

Derivatif melekat disajikan bersama dengan kontrak utamanya pada neraca yang mencerminkan penyajian yang tepat atas seluruh arus kas pada masa datang dari instrumen tersebut secara keseluruhan.

Perubahan bersih nilai wajar instrumen derivatif, pendapatan atau beban swap, pendapatan atau beban terminasi, dan penyelesaian dari instrumen derivatif

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

dikreditkan (dibebankan) pada "laba (rugi) Perubahan Nilai Wajar Derivatif Bersih", yang disajikan sebagai bagian Penghasilan (Beban) Lain-lain dalam laporan laba rugi.

Perusahaan tidak memiliki instrumen keuangan derivatif.

	31 Desember 2013 Rp
4. Kas dan Setara Kas	
Terdiri dari :	
a. Kas	
Kas Kecil	170.000.000
Kas	397.852.647
Jumlah Kas	**567.852.647**
b. Bank	
Pihak Ketiga - Rp	
Bank BCA	1.698.778.364
Bank CIMB Niaga	1.533.209.126
Bank Danamon	243.852.777
BPR Surya Artha Utama	109.987.962
Bank Jatim	39.501.482
Bank NISP	37.427.613
Bank Bumi Putra	1.827.396
Sub Jumlah	**3.664.584.720**
Pihak Berelasi - Rp	
Bank Mandiri	24.521.094.521
Bank BTN	2.318.374.313
Bank Syariah Mandiri	1.150.947.129
Bank BNI	54.047.504
Sub Jumlah	**28.044.463.467**
Jumlah Bank	**31.709.048.187**
Jumlah Kas dan Setara Kas	**32.276.900.834**

	31 Desember 2013 Rp
5. Piutang Usaha	
Merupakan saldo piutang usaha per 31 Desember 2013 dengan perincian sebagai berikut:	
a. Berdasarkan Pelanggan	
Pihak Ketiga - Rupiah :	
a. Piutang Pasar	26.396.092.753
b. Piutang Konsumen	23.351.947.395
c. Piutang Developer	11.961.354.597
d. Piutang Sewa Ruang	2.914.727.226
e. Piutang PPN	1.182.717.456
Sub Jumlah	**65.806.839.427**
f. Piutang Usaha Ventura Bersama (KSO)	133.631.910.819
Jumlah Piutang Usaha	**199.438.750.246**
Dikurangi:	
Penurunan Nilai Wajar Piutang	-
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	**199.438.750.246**

5. Piutang Usaha (lanjutan)

	31 Desember 2013
	Rp
b. Berdasarkan jenis mata uang	
Rupiah	199.438.750.246
Mata Uang Asing	-
Jumlah Piutang Usaha	**199.438.750.246**
Dikurangi :	
Penurunan Nilai Wajar Piutang	-
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	**199.438.750.246**

Manajemen berkeyakinan bahwa penurunan nilai wajar piutang cukup untuk menutup kemungkinan tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

c. Rincian Piutang Usaha berdasarkan Pelanggan

Pihak Ketiga	
Piutang Pasar	
Tie Soebagio Setiona	563.668.182
Imelda Chang	528.065.909
Gunawan Wibisono	432.075.000
Yuwono Candra Wijaya	379.890.909
Hoo Suyandhana Raharjo,SH,MH	353.181.818
Eddy Waskito Susenio	337.336.819
Linda Ongkowijoyo	330.906.818
Lay, Laksono Wijaya	272.727.273
Yuliany	271.325.000
Tjung Susan	252.238.636
Perdana Rozic	250.234.091
Indahwati	228.279.545
Jap Alexander Funata	224.795.455
Tjiu Heri Santoso	224.270.455
Tio Sioe Pwee/Lucy	214.868.182
Johan Winarto salim	202.263.636
Siti Marijam	200.072.727
Piutang perusahaan anak	1.963.516.890
Dibawah > 200 Juta	19.166.375.408
Sub Jumlah	**26.396.092.753**
Piutang Konsumen	
Christian	4.249.599.078
Prita Anissa Savira	3.691.126.512
Carolina Kumalasari	1.855.019.488
Tan Tjay Hong	716.315.607
Jackson Massie	648.569.577
Tio Fenlicia	461.206.157
Jumlah dipindahkan	*11.621.836.420*

5. Piutang Usaha (lanjutan)

	31 Desember 2013
	Rp
Jumlah pindahan	*11.621.836.420*
Dian Damayanti	393.802.847
Dewi Nurshanti	303.901.193
Endang Sekarningsih,Jono R	281.692.064
PT. Indoputra Perdana	261.111.608
Moch. Sjawal Hidayat	244.231.144
Eunice Suryohadi	237.637.943
Anna	230.045.931
Dartha Sarathi	219.954.545
Piutang Perusahaan Anak	2.998.883.633
Dibawah > 200 Juta	6.558.850.068
Sub Jumlah	**23.351.947.395**
Piutang Developer	
Rudy Sumanto A-III/12a-14	424.227.273
Lilin Setiyawati A-Ia/01a	388.636.364
Samuel Natamihardja, AF-III/01	360.795.872
Heryanta Surbakti AF-V/05	333.955.773
Dymas Sukmajaya, AF-IV/12	331.138.182
Lely Puspita J, AF-IV/17	330.778.181
Yandri Roni AF-IV/03	328.170.454
Juhanah, AF-I/02	308.372.728
Zulaecho A-IIIa/06	300.644.107
Hidayat Janu Atmoko, AF-II/05	296.223.728
Eko Sutarto A-III/15	271.022.727
Ni'am Sani Hapsara AF-II/17	246.690.908
Endro Pramono A-IIIa/09	241.818.182
Darwin Susanto Situmeang AF-III/24	213.576.196
Najib A-IIA/6	212.272.727
Shandy Arpiyudha AF-II/28	210.681.818
Sutarno AE-V/04	207.584.920
Dibawah > 200 Juta	6.954.764.458
Sub Jumlah	**11.961.354.597**
Piutang Sewa Ruang	**2.914.727.226**
Piutang PPN	**1.182.717.456**
Piutang Usaha - Entitas Anak	
Piutang Tenant Pasar Tradisional	2.769.899.403
Piutang Sewa - Unit Mall	47.023.221
Piutang Service Charge	22.957.659
Piutang Listrik dan Air	116.857.426
Piutang atas Profit Sharing	42.145.925
Sub Jumlah	**2.998.883.634**

5. Piutang Usaha (lanjutan)

	31 Desember 2013
	Rp
Piutang Usaha Ventura Bersama (VB)	
Apartemen Paladian Park	67.737.016.695
Grand Slipi Tower	62.294.904.304
Graha Bukopin Surabaya	3.599.989.820
Sub Jumlah	**133.631.910.819**
Jumlah Piutang Usaha	**199.438.750.246**

6. Piutang Kepada Pihak Berelasi

	31 Desember 2013
	Rp
Yayasan Kesejahteraan Karyawan PP	843.206.000
Jumlah Piutang Kepada Pihak Berelasi	**843.206.000**

7. Persediaan

	31 Desember 2013
	Rp
Persediaan Properti	
Persediaan Bahan Untuk Hotel	1.161.265.757
Persediaan Realty	
Tanah Sedang Dikembangkan	503.560.800.561
Bangunan Dalam Konstruksi	351.364.201.085
Bangunan dan Rumah Jadi	51,703.819.577
Kavling Siap Bangun	14.184.494.599
Jumlah Persediaan Realty	**920.813.315.822**
Jumlah Persediaan Realty dan Properti	**921.974.581.579**

Persediaan bahan untuk Hotel merupakan persediaan bahan untuk operasional Hotel.

Persediaan bangunan dalam konstruksi, tanah sedang dikembangkan, bangunan dan rumah jadi serta kavling siap bangun merupakan persediaan PT PP Properti, yang terdiri dari :

Tanah Sedang Dikembangkan, terdiri dari :	
Mayjen Sungkono - Surabaya	382.005.756.240
Kalimalang	121.448.441.000
Anai Resort	106.603.321
Jumlah	**503.560.800.561**

Seluruh kepemilikan perusahaan atas persediaan real estat adalah dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

7. Persediaan (lanjutan)

Persediaan Mayjen Sungkono, Ruko Sungkono Business Park dan Paviliun Permata terletak di atas tanah beberapa Sertifikat Hak Milik dengan total luas 49.874 m2 atas nama E. Djabah Soekarno yang terbit pada tahun 1991, 1992, 1995, 1998 dan 2001.

Persediaan Kalimalang terletak di atas tanah beberapa Sertifikat HGB dengan luas 106.573 M2 atas nama perseroan yang terbit pada tahun 1983, 2003 akan berakhir 2025, 2036 dan 2042, dan seluas 99.086 M2 masih dalam proses pensertifikatan.

Persediaan Anai Resort, Padang Pariaman, Sumatera Barat yang terletak di atas tanah bersertifikat HGB No.11 dengan luas 3.555 M2 atas nama perseroan yang terbit pada tanggal 20 Maret 1999 akan berakhir pada tanggal 25 Januari 2017.

	31 Desember 2013
	Rp
Bangunan dalam konstruksi terdiri dari :	
Bangunan Trade Centre (GSN)	197.954.980.350
Grand Slipi Tower	78.155.939.710
Grand Sungkono Lagoon	61.974.313.711
Kalimalang	8.900.204.893
Bukit Permata Puri Semarang	2.331.794.734
Paviliun Permata	1.687.105.112
Apartemen Patria Park	235.663.925
Park Hotel Jakarta	124.198.650
Sub Jumlah	**351.364.201.085**

Persediaan Grand Slipi Tower merupakan persediaan Condotel dan Apartemen yang diperoleh dari kompensasi dengan piutang usaha konstruksi atas nama PT Bangun Archatama dan PT Grand Soho Slipi (dua perusahaan dengan kepemilikan yang sama) sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 31 s/d 54, notaris Misahardi Wilamarta, SH. tanggal 16 Maret 2009. Nilai persediaan Grand Soho sebesar Rp127.819.553.570 merupakan reklasifikasi dari persediaan bangunan dan rumah jadi yang dikembangkan dan ditingkatkan mutunya.

Persediaan tersebut terdiri dari ruang kantor seluas 2.311,99 M2, condotel 6.842 M2 dan apartemen 697 M2. Terletak diatas tanah seluas 5.982 M2, HGb No.1925 atas nama PT Grand Soho Slipi, terbit tanggal 26 Desember 2012 akan berakhir tanggal 25 Desember 2032.

Perseroan memiliki tanah seluas 677.626 M2.

Persediaan Apartemen Patria Park merupakan persediaan apartemen yang masih dalam tahap konstruksi yang berlokasi di Cawang - Jakarta.

7. **Persediaan (lanjutan)**

	31 Desember 2013
	Rp
Bangunan dan Rumah Jadi, terdiri dari :	
Fx. Residence	18.325.413.000
Graha Bukopin	12.978.061.192
Mall Serang	10.821.021.575
Rumah di Bogor	6.597.000.000
Apartemen Patria Park	1.067.525.134
Bukit Permata Puri Semarang	1.544.568.911
Permata Puri	370.229.765
Sub Jumlah	**51.703.819.577**

Fx Residence adalah persediaan Apartemen yang terletak di Jl. Sudirman Pintu Satu Senayan seluas 4.122 M2. Persediaan tersebut merupakan hak huni atas nama PT Aneka Bina Lestari sejak tahun 2008 sampai dengan 2043.

Graha Bukopin adalah ruang perkantoran yang berlokasi di Graha Bukopin Surabaya luas 1.365 M2. Merupakan sertifikat HGB atas nama PT Tiffa yang terbit pada tanggal 03 Desember 2010 akan berakhir tanggal 25 Juli 2031.

Persediaan Mall Serang merupakan persediaan kios dan ruko yang diperoleh dari kompensasi dengan piutang usaha konstruksi a.n. PT Maju Mandiri Santosa atas proyek Mall Serang dengan luas 777,13 M2 yang berlokasi di Serang-Banten, terdiri dari beberapa sertifikat HGB atas nama PT Maju Mandiri Santosa yang terbit pada tanggal 4 Maret 2010 dan 16 Juli 2010 akan berakhir pada tanggal 3 Nopember 2034.

Persediaan rumah di Bogor merupakan hasil penyelesaian piutang Proyek Pangrango Plaza Bogor yang dibayarkan dengan 3 (tiga) unit rumah di Bogor, terletak di atas tanah beberapa Sertifikat HGB dengan total luas 996 M2 atas nama perseroan yang terbit pada tanggal 19 Januari 2007 dan berakhir tanggal 19 Januari 2037.

Persediaan Kios Pasar Kenari adalah persediaan Kios yang berlokasi di Pasar Kenari, Jakarta, berupa hak pakai No.01.08.0004 sampai 01.08.0024 seluas 374.59 M2 berlaku mulai 1 Pebruari 1998 sampai dengan 1 Pebruari 2018.

Persediaan Realty Bukit Permata Puri dan Permata Puri adalah persediaan rumah jadi yang berlokasi di Semarang dan Cibubur, Jawa Barat.

Persediaan Kavling Siap Bangun	
Bukit Permata Puri Semarang	13.864.714.126
Permata Puri Jakarta	319.780.473
Sub Jumlah	**14.184.494.599**
Jumlah Persediaan Realti	**920.813.315.822**

	31 Desember 2013
	Rp

8. Uang Muka

Merupakan saldo uang muka pihak ketiga per 31 Desember 2013 Terdiri dari :

Uang Muka Pemasok	9.708.042.808
Uang Muka Dinas	736.986.497
Uang Muka Pemeliharaan Asset	335.295.714
Jumlah Uang Muka	**10.780.325.019**

Uang muka merupakan uang muka atas pembelian dan pengadaan bahan/material sesuai dengan surat perjanjian jual beli yang akan diperhitungkan dengan pembayaran tagihan supplier.

Rincian Uang Muka adalah sebagai berikut:

Uang Muka Pemasok	
Park Hotel Jakarta	5.611.205.832
Park Hotel Bandung	4.096.836.976
Sub jumlah	**9.708.042.808**
Uang Muka Dinas	
Grand Sungkono Lagoon	360.865.986
Divisi Properti	320.450.891
Apartemen Pavillion Permata	55.669.620
Sub jumlah	**736.986.497**
Uang Muka Pemeliharaan Asset	
Proyek Khusus	335.295.714
Sub jumlah	**335.295.714**
Jumlah Uang Muka	**10.780.325.019**

	31 Desember 2013
	Rp

9. Biaya Dibayar Dimuka

Merupakan saldo uang muka per 31 Desember 2013 Terdiri dari :

Uang Muka Beban Tak Langsung	46.063.079.797
Biaya Dibayar Dimuka Pemasaran	2.773.637.406
Asuransi Dibayar Dimuka	195.201.929
Sewa Dibayar Dimuka	4.300.000
Jumlah Biaya Dibayar Dimuka	**49.036.219.132**

Biaya Tidak Langsung termasuk entitas anak adalah pengeluaran yang akan dibebankan secara proporsional selama masa pelaksanaan proyek.

Biaya pemasaran adalah biaya-biaya dalam rangka mendapatkan proyek antara lain biaya prakualifikasi, jaminan tender dan biaya tender lainnya. Biaya ini akan dibebankan setelah proyek didapatkan atau ada kepastian tidak didapatkan.

	31 Desember 2013 Rp
10. Perpajakan	
Uang Muka Pajak	
Pajak Penghasilan Pasal 23	121.466.244
Pajak Penghasilan Final (Sewa)	191.011.046
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	14.453.633.421
Jumlah Uang Muka Pajak	**14.766.110.711**
Utang Pajak	
Pajak Penghasilan:	
Htg PPh Psl 21	338.555.322
Htg PPh Psl 23	119.716.107
Hutang PPh Final	6.965.252.317
Hutang PB 1	686.659.431
Pajak Pertambahan Nilai (PPN):	
PPN Keluaran	4.256.375.166
Hutang PPN WAPU	1.399.748.969
Hutang PPN Keluaran	101.620.643
Jumlah Utang Pajak	**13.867.927.955**

	31 Desember 2013 Rp
11. Aset Lancar lainnya	
Uang Jaminan	**228.464.500**

Akun ini merupakan jaminan yang dibayarkan (storjam) perusahaan dalam rangka penyewaan kios berupa setoran tunai.

	31 Desember 2013 Rp
12. Investasi Pada Entitas Asosiasi	
Terdiri dari :	
PT Pancakarya Grahatama Indonesia	3.750.000.000
PT Mitra Cipta Pola Sarana	1.631.000.000
Jumlah Investasi Pada Entitas Asosiasi	**5.381.000.000**

12. Investasi Pada Entitas Asosiasi (lanjutan)

	% Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
PT Pancakarya Graha-tama Indonesia	15%	3.750.000.000	-	-	3.750.000.000
PT Mitracipta Polasarana	4,67%	1.631.000.000	-	-	1.631.000.000
		5.381.000.000	-	-	**5.381.000.000**

PT Pancakarya Grahatama Indonesia

PT PP (Persero), Tbk melakukan penyertaan saham di PT Pancakarya Grahatama Indonesia sebesar Rp.3.750.000.000,- dan atas penyertaan tersebut PT PP (Persero), Tbk berhak atas kepemilikan saham pada PT Pancakarya Griyatama sebesar 15 %. Kerjasama yang dilakukan dalam rangka akan melakukan pembangunan Kawasan Bisnis, Komersial dan Hotel pada Proyek penataan dan Pengembangan Terpadu Terminal Baranangsiang Bogor. PT Pancakarya Grahatama Indonesia belum menerbitkan laporan keuangan tanggal 31 Desember 2013.

PT Mitra Cipta Pola Sarana

PT MCPS adalah badan usaha hasil kerjasama antara PT PP (Persero), Tbk, Jasindo, Kopkar Jasindo dan PT Perkantoran Perhotelan Indonesia (PPI). Badan usaha ini bergerak dalam jasa persewaan kantor di kawasan Menteng Jakarta. Berdasarkan risalah Rapat Umum Pemegang Saham – Luar Biasa (RUPS-LB) PT Mitracipta Polasarana tanggal 19 Juni 2003 tentang perubahan modal dasar perusahaan dari Rp25.000.000.000 (dua puluh lima milyar rupiah) menjadi Rp34.960.000.000 (tiga puluh empat milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah) dimana tambahan setoran modal berasal dari pemegang saham mayoritas, dengan keputusan tersebut kepemilikan PT PP (Persero), Tbk sebelumnya sebesar 16% terdilusi menjadi 4,67%. Saat ini PT MCPS masih beroperasi secara normal.

Perseroan melakukan investasi sejak tanggal 24 Nopember 1994.

PT Mitracipta Polasarana (PT MCPS) belum menerbitkan Laporan Keuangan tanggal 31 Desember 2013.

13. Investasi Dalam Pelaksanaan

	31 Desember 2013 Rp
Terdiri dari :	
Investasi Dalam pelaksanaan - Park Hotel Bandung	109.388.410.673
Investasi Dalam pelaksanaan - Park Hotel Jakarta	8.677.881.497
Jumlah Investasi Dalam Pelaksanaan	**118.066.292.170**
Dengan rincian sebagai berikut:	
Investasi Dalam Pelaksanaan - Subkont	49.272.397.355
Investasi Dalam Pelaksanaan - konstruksi bahan	34.417.897.610
Investasi Dalam Pelaksanaan - Upah	10.855.268.724
Investasi Dalam Pelaksanaan - Bunga Bank	5.919.978.673
Investasi Dalam Pelaksanaan - Pre Opening	5.437.054.036
Investasi Dalam Pelaksanaan - Overhead	3.148.583.835
Jumlah dipindahkan	*109.051.180.233*

13. Investasi Dalam Pelaksanaan (lanjutan)

	31 Desember 2013
	Rp
Jumlah pindahan	*109.051.180.233*
Investasi Dalam Pelaksanaan - Alat	3.997.992.751
Investasi Dalam Pelaksanaan-Umum	3.093.166.312
Investasi Dalam Pelaksanaan - Perencanaan	1.057.669.091
Investasi Dalam Pelaksanaan - Perijinan	866.283.783
Jumlah Investasi Dalam Pelaksanaan	**118.066.292.170**

14. Aset Tetap

	31 Desember 2013			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan:				
Pemilikan Langsung				
Tanah & Hak Atas Tanah	26.578.473.533	-	-	26.578.473.533
Bangunan & Prasarana	75.484.518.609	-	-	75.484.518.609
Inventaris Kantor	734.753.408	-	-	734.753.408
Kendaraan	-	167.925.000	-	167.925.000
Jumlah	**102.797.745.550**	**167.925.000**	**-**	**102.965.670.550**
Akumulasi Penyusutan				
Pemilikan Langsung:				
Bangunan & Prasarana	13.040.639.020	627.519.718	-	13.668.158.738
Inventaris Kantor	37.259.930	271.615.233	-	308.875.163
Kendaraan	-	34.984.375	-	34.984.375
Jumlah	**13.077.898.950**	**934.119.326**	**-**	**14.012.018.276**
Nilai Buku	**89.719.846.600**			**88.953.652.274**

Pembebanan penyusutan aset tetap adalah sebagai berikut:

Beban pokok penjualan	627.519.718
Beban usaha	306.599.608
Jumlah	934.119.326

15. Utang Usaha

	31 Desember 2013
	Rp
Merupakan utang usaha per 31 Desember 2013 , Terdiri dari :	
- Utang Pemasok	11.765.178.743
- Utang Subkontraktor	5.539.674.419
- Utang Subkontraktor Belum Difaktur	2.633.760.185
- Utang Retensi	22.364.600
Jumlah Utang Usaha	**19.960.977.947**

15. Utang Usaha (lanjutan)

Utang pemasok merupakan utang kepada pemasok atas pengadaan bahan bangunan sehubungan dengan pelaksanaan suatu proyek.

Utang subkontraktor merupakan utang kepada subkontraktor berdasarkan berita acara progress phisik pekerjaan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan.

Utang Retensi merupakan utang kepada subkontraktor yang akan dibayarkan setelah selesai masa pemeliharaan pekerjaan telah diselesaikan.

16. Utang ke Induk

	31 Desember 2013 Rp
Terdiri dari :	
PT PP (Persero) Tbk	372.414.727.610
Jumlah Utang ke Induk	**372.414.727.610**

17. Uang Muka Konsumen

Merupakan saldo uang muka dari penyewa kios dan konsumen per 31 Desember 2013, dengan rincian sebagai berikut :

	31 Desember 2013 Rp
Tanda Jadi/UM Konsumen	27.482.348.085
UM Konsumen Entitas Anak (PT. GSN)	22.238.771.839
Penerimaan Uang Muka Penjualan	2.073.968.757
Jumlah Uang Muka Konsumen	**51.795.088.681**

18. Uang Jaminan

	31 Desember 2013 Rp
Terdiri dari :	
Penerimaan Jaminan Property	262.620.000
Uang Jaminan Entitas Anak (PT. GSN)	7.247.630.508
Jumlah Uang Jaminan	**7.510.250.508**

19. Pendapatan Diterima Dimuka

Merupakan pendapatan sewa gedung termasuk Entitas Anak yang diterima dimuka per 31 Desember 2013 yang terdiri dari :

	31 Desember 2013
	Rp
Sewa Diterima Dimuka Entitas Anak (PT. GSN)	5.877.963.256
Pendapatan Sewa Ruangan Diterima Dimuka	1.809.479.403
Pendapatan Diterima Dimuka Pasar	375.060.000
Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka	**8.062.502.659**

20. Biaya Yang Masih Harus Dibayar

	31 Desember 2013
	Rp
Merupakan biaya yang masih harus dibayar per 31 Desember 2013 terdiri dari :	
Gaji dan Insentif Karyawan	552.043.277
Beban Umum	13.848.066.361
Beban Pemeliharaan Fisik	28.624.495
Beban Pihak Ketiga Lainnya	26.168.462.412
Jumlah Biaya Yang Masih Harus Dibayar	**40.597.196.545**

Beban gaji dan insentif karyawan yang masih harus dibayar merupakan gaji karyawan yang pada tanggal laporan posisi keuangan belum dibayar, pencadangan atas biaya insentif karyawan berdasarkan surat keputusan Direksi yang pada tanggal laporan posisi keuangan belum dibayar.

Beban umum yang masih harus dibayar merupakan pengeluaran untuk kegiatan operasional kantor yang pada tanggal laporan posisi keuangan belum dibayar.

Beban pemeliharaan fisik yang masih harus dibayar merupakan pencadangan biaya tahun berjalan yang akan dikeluarkan pada masa pemeliharaan proyek.

Beban pihak ketiga lainnya yang masih harus dibayar merupakan utang pembelian barang-barang kebutuhan proyek yang pada tanggal laporan posisi keuangan belum dibayar.

21. Utang Lain-lain

	31 Desember 2013
	Rp
Terdiri dari :	
Utang lain-lain Entitas Anak (PT. GSN)	2.023.367.787
Utang Lain-Lain	305.702.663
Jumlah Utang Lain-lain	**2.329.070.450**

22. Ekuitas

Modal dasar, modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan per 31 Desember 2013 adalah sebagai berikut :

	31 Desember 2013
	Rp
Modal Saham PT PP (Persero) Tbk	912.292.794.000
Modal Saham YKKPP	913.206.000
Saldo Laba (Rugi) Tahun Berjalan	12.001.624.843
Jumlah Ekuitas	**925.207.624.843**

Susunan pemegang saham Perusahaan adalah sebagai berikut :

Pemegang Saham	Jumlah Saham (lembar)	Kepemilikan %	Nilai Nominal (Rp)
PT PP (Persero) Tbk.	700.000.000	99,90	70.000.000.000
Yayasan Kesejahteraan Karyawan Pembangunan Perumahan (YKKPP)	700.000	0,10	70.000.000
Jumlah	**700.700.000**	**100,00**	**70.070.000.000**

Sesuai dengan akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat dan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pembangunan Perumahan No. 43 tanggal 23 Oktober 2013 notaris Ir Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito SH, diputuskan antara lain sebagai berikut :

a. Restrukturisasi Divisi Properti menjadi Anak Perusahaan PT PP (Persero) Tbk.
b. Menyetujui Rancangan Pemisahan *(Spin Off)* Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk.

Berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT PP Properti Nomor: 18 tanggal 12 Desember 2013 Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH. Besarnya modal dasar perseroan berjumlah Rp 280.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) terbagi atas 2.802.800.000 (dua milyar delapan ratus dua juta rupiah) lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 100,00 (seratus rupiah).

Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sejumlah 25 % (Dua puluh lima persen) atau sejumlah 700.700.000 (tujuh ratus juta tujuh ratus ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 70.070.000.000,- (tujuh puluh milyar tujuh puluh juta rupiah).

Berdasarkan Akta Pemisahan Aset dan Liabilitas Divisi Properti PT PP (Persero) Tbk. Yang dituangkan dalam Akta nomor: 28 tanggal 17 Desember 2013 Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH. Bahwa modal dasar Perseroan berjumlah Rp 3.652.824.000.000,00 (tiga triliun enam ratus lima puluh dua miliar delapan ratus dua puluh empat juta rupiah) terbagi atas 36.528.240.000 (tiga puluh enam miliar lima ratus dua puluh delapan juta dua ratus empat puluh ribu) lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 100,00 (seratus rupiah).

Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sejumlah 25 % (Dua puluh lima persen) atau sejumlah 9.132.060.000 (sembilan miliar seratus tiga puluh dua juta enam puluh ribu) lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 913.206.000.000,00,- (sembilan ratus tiga belas miliar dua ratus enam juta rupiah), sehingga komposisi permodalan perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham (lembar)	Kepemilikan %	Nilai Nominal (Rp)
PT PP (Persero) Tbk.	9.122.927.940	99,90	912.292.794.000
Yayasan Kesejahteraan Karyawan Pembangunan Perumahan (YKKPP)	9.132.060	0,10	913.206.000
Jumlah	**9.132.060.000**	**100,00**	**913.206.000.000**

	31 Desember 2013 Rp

23. Hak Non Pengendali atas Saldo Laba (Rugi) Bersih Entitas

a. Hak Non Pengendali atas Aset Bersih

	31 Desember 2013			
	Pemilikan	Nilai Tercatat Awal	Penambahan/ Pengurangan	Nilai Tercatat Akhir
PT Gitanusa Sarana Niaga	0,10%	-	135.267	135.267

b. Hak Non Pengendali atas Laba(Rugi)

	31 Desember 2013			
	Pemilikan	Nilai Tercatat Awal	Penambahan/ Pengurangan	Nilai Tercatat Akhir
PT Gitanusa Sarana Niaga	0,10%	-	150.049	150.049

	Tahun 2013 Rp

24. Pendapatan Usaha

Merupakan pendapatan usaha periode yang berakhir 31 Desember 2013 terdiri dari :

a. Penjualan Realty	
Penjualan Apartemen	14.832.849.476
Penjualan Rumah Type 36	3.348.633.278
Penjualan Rumah Type 90	2.320.576.363
Penjualan Rumah Type 45	397.292.236
Penjualan Rumah Type 70	563.636.364
Jumlah Penjualan Realty	**21.462.987.717**
b. Pendapatan Properti	
Pendapatan Hotel - F & B	6.670.430.218
Pendapatan Hotel - Room	6.094.037.878
Pendapatan Sewa Ruang	1.659.150.677
Jumlah dipindahkan	*14.423.618.773*

24. Pendapatan Usaha (lanjutan)

	Tahun 2013
	Rp
Jumlah pindahan	*14.423.618.773*
Pendapatan Service Charge	4.655.075.473
Pendapatan Lain-lain Hotel	626.879.088
Pendapatan Property Lainnya	1.002.540.992
Jumlah Pendapatan Properti	**20.708.114.326**
Jumlah Pendapatan Usaha	**42.171.102.043**

Tidak terdapat penjualan realty dan pendapatan properti yang berasal dari pihak yang berelasi.

Tidak terdapat penjualan realty dan pendapatan properti dari pelanggan yang melebihi 10 % dari jumlah penjualan realty dan pendapatan properti.

25. Beban Pokok Penjualan

Merupakan beban pokok penjualan periode yang berakhir 31 Desember 2013 terdiri dari :

	Tahun 2013
	Rp
a. Beban Pokok Penjualan Realty	
HPP Rumah Type 36	1.659.904.782
HPP Rumah Type 45	209.421.556
HPP Rumah Type 70	1.427.315.648
HPP Ruko Type 200	9.248.849.186
HPP Unit Bangunan Rumah Jadi	1.118.994.240
HPP Biaya Tak Langsung	852.278.350
HPP Pemeliharaan	577.335.360
Jumlah Beban Pokok Penjualan Realty	**15.094.099.122**
b. Beban Pokok Penjualan Properti	
Beban Sewa Ruangan	642.474.635
Beban Service Charge	3.367.447.190
Beban Bunga Bank	400.000.000
Beban Kantor - Hotel	591.495.952
Beban Pegawai - Hotel	1.762.055.744
Beban Pemasaran - Hotel	700.975.981
Beban pemeliharaan dan Perbaikan Bangunan dan Prasarana	445.210.232
Beban Penyusutan	627.519.718
Beban Umum	3.874.926.342
Biaya Langsung Hotel - F & B	2.703.329.309
Biaya Langsung Hotel - Room	524.751.425
Biaya Langsung Lain-lain Hotel	36.933.807
Jumlah Beban Pokok Penjualan Properti	**15.677.120.335**
Jumlah Beban Pokok Penjualan	**30.771.219.457**

	Tahun 2013
	Rp

26. Bagian Laba Ventura Bersama

Merupakan laba (rugi) yang diperoleh dari proyek-proyek yang dikerjakan secara Ventura Bersama dengan perusahaan lain untuk periode 2 bulan yang berakhir 31 Desember 2013

Grand Slipi Tower	3.793.332.000
Apartemen Paladian Park	375.020.592
Jumlah Bagian Laba Ventura Bersama	**4.168.352.592**

	Tahun 2013
	Rp

27. Beban Usaha

Terdiri dari :

Gaji Pegawai	1.120.830.135
Tunjangan Pegawai	227.903.269
Biaya Pengobatan	109.577.140
Beban Pemeliharaan	116.727.844
Beban Umum	658.739.416
Jumlah Beban Usaha	**2.233.777.804**

	Tahun 2013
	Rp

28. Pendapatan (Beban) Lain-lain

Terdiri dari :

Pendapatan Lain-lain	220.521.131
Biaya Lain-lain	(18.461.766)
Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-lain	**202.059.365**

	Tahun 2013
	Rp

29. Beban PPh Final

Biaya PPH Final	1.534.741.848
Jumlah Beban PPh Final	**1.534.741.848**

PT. PP PROPERTI
INDUK PERUSAHAAN SAJA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2013
(Dinyatakan dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

42. 200.101

	31 Desember 2013 Rp.
ASET	
ASET LANCAR	
Kas dan Setara Kas	31.415.590.865
Piutang Usaha-Bersih	193.293.632.267
(Setelah Dikurang Cadangan Kerugian piutang)	
Piutang ke Anak Perusahaan	210.934.428.528
Piutang PPN	1.182.717.456
Piutang Pihak Berelasi	2.242.317.470
Persediaan	724.019.601.229
Uang Muka	10.780.325.019
Uang Muka Pajak	4.611.571.616
UM BTL & Bipem Dibayar Dimuka	7.727.158.729
Aset Lancar Lainnya	228.464.500
Jumlah Aset Lancar	**1.186.435.807.679**
ASET TIDAK LANCAR	
Penyertaan Ke Entitas Asosiasi	5.382.000.000
Investasi Dalam Pelaksanaan	118.066.292.170
Tanah & Hak Atas Tanah	26.578.473.533
Bangunan & Prasarana	75.484.518.609
Inventaris Kantor	37.259.930
Penyusutan	(13.705.418.668)
Jumlah Aset Tidak Lancar	**211.843.125.574**
JUMLAH ASET	**1.398.278.933.253**

	31 Desember 2013 Rp.
LIABILITAS DAN EKUITAS	
LIABILITAS	
Utang Usaha	14.122.593.915
Uang Muka Konsumen	29.556.316.842
Utang Pajak	13.728.835.828
Uang Jaminan	262.620.000
Biaya yang Masih Harus Dibayar	40.597.196.545
Sewa Diterima dimuka	2.184.539.403
Utang lain-lain	305.702.663
Jumlah Liabilitas	**474.571.644.276**
EKUITAS :	
Modal	
PT. PP (Persero) Tbk	912.292.794.000
YKKPP	913.206.000
Saldo Laba (Rugi)	10.501.288.977
Jumlah Ekuitas	**923.707.288.977**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**1.398.278.933.253**

PT. PP PROPERTI
INDUK PERUSAHAAN SAJA
LAPORAN LABA (RUGI) KOMPREHENSIF
UNTUK PERIODE DUA BULAN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013
(Dinyatakan dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Tahun 2013
Pendapatan Usaha	
- Pendapatan Realty	21.462.987.717
- Pendapatan Properti	13.457.847.598
Jumlah Pendapatan Usaha	**34.920.835.315**
Beban Pokok Penjualan	
- HPP Realty	15.094.099.122
- HPP Properti	11.667.198.510
Jumlah Beban Pokok Penjualan	**26.761.297.632**
Laba Kotor	**8.159.537.683**
Beban Usaha	
- Beban Pegawai	747.014.664
- Beban Pemeliharaan	66.712.094
- Beban Umum	138.537.158
Jumlah Beban Usaha	**952.263.916**
Laba Usaha	**7.207.273.767**
Pendapatan (Beban) Lain-lain	198.738.550
Laba Ventura Bersama	4.168.352.592
Laba Sebelum Pajak	**11.574.364.909**
Taksiran Pajak Penghasilan	
Pajak Final	1.073.075.932
Laba Periode Berjalan	**10.501.288.977**
Pendapatan Komprehensif Lain:	
Setelah Pajak	-
Jumlah Laba Komprehensif	10.501.288.977
Laba per Saham (dalam Rupiah)	
Dasar dan dilusian	1,15

PT. PP PROPERTI
INDUK PERUSAHAAN SAJA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK PERIODE DUA BULAN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013
(Dinyatakan dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Modal Disetor	Laba Ditahan Belum Ditentukan Penggunaannya	Total Ekuitas
Setoran Modal	913.206.000.000	-	913.206.000.000
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	-	10.501.288.977	10.501.288.977
Saldo per 31 Desember 2013	**913.206.000.000**	**10.501.288.977**	**923.707.288.977**

PT. PP PROPERTI
INDUK PERUSAHAAN SAJA
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK PERIODE DUA BULAN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2013
(Dinyatakan dalam rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Tahun 2013
	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI	
Penerimaan (Penambahan) Kas dari Penjualan Desember 2013	55.611.671.452
Penerimaan dari Piutang Pasar Kaza Desember 2013	436.868.616
Pembayaran Kas Kepada :	
Pemasok dan Subkontraktor Desember 2013	(52.705.733.693)
Direksi dan Karyawan	(654.169.420)
Kas yang dihasilkan dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	2.688.636.955
Penerimaan Pajak Desember 2013	156.824.564
Pembayaran Pajak-pajak Desember 2013	(253.107.377)
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	**2.592.354.142**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI	
Penambahan (Pengurangan) Investasi Jangka Panjang	(89.151.429.502)
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Investasi	**(89.151.429.502)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN	
Penambahan Hutang Non Bank Jangka Pendek	-
Penerimaan Setoran Modal	70.070.000.000
Penerimaan (Pembayaran) Hutang Non Bank Jangka Pendek	-
Kas Bersih diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	**70.070.000.000**
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	**(16.489.075.359)**
SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	**47.904.666.224**
SALDO KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	**31.415.590.865**