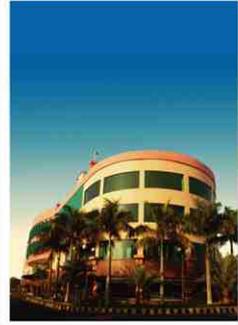




JEMBATAN MERAH PLAZA I  
(SURABAYA)



TUNJUNGAN HOTEL  
(SURABAYA)



JEMBATAN MERAH PLAZA II  
(SURABAYA)



TANJUNG EMAS EXPORT PROCESSING ZONE  
(SEMARANG)



JEMBATAN MERAH PLAZA II  
(SURABAYA)



DARMO HILL REAL ESTATE  
(SURABAYA)



PUSAT GROSIR SURABAYA  
(SURABAYA)



RUKO JEMBATAN MERAH  
(SURABAYA)



TUNJUNGAN ELECTRONIC CENTRE  
(SURABAYA)

The cover features a large, circular graphic in the upper center, transitioning from a bright orange at the bottom to a deep red at the top. The text 'ANNUAL REPORT 2013' is centered within this circle in a white, sans-serif font. The background is a silhouette of a city skyline against a sunset sky, with a prominent skyscraper on the right. The bottom of the cover has a white horizontal bar and a light brown wood-grain texture.

# ANNUAL REPORT 2013

 PT. LAMICITRA  
NUSANTARA Tbk.

## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI 01

VISI DAN MISI PERSEROAN 03

PROFIL PERSEROAN 05

SEJARAH SINGKAT  
PERSEROAN 07

STRUKTUR KORPORASI  
PERSEROAN 09

DAFTAR ANAK  
PERUSAHAAN 09

KETERANGAN UNIT  
USAHA PERSEROAN 10

SAMBUTAN  
KOMISARIS UTAMA 19

DAFTAR RIWAYAT HIDUP DEWAN KOMISARIS	21
SAMBUTAN DIREKTUR UTAMA	23
DAFTAR RIWAYAT HIDUP DEWAN DIREKSI	25
TATA KELOLA PERSEROAN	29
INFORMASI MENGENAI SAHAM PERSEROAN	33
IKTHISAR DATA KEUANGAN	36
ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN	37
LAPORAN KOMITE AUDIT	42
PERNYATAAN PERTANGGUNGJAWABAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI	43
LAPORAN KEUANGAN 2011	45

## VISI PERUSAHAAN

# WE BUILD BETTER ENVIRONMENT

Membangun dengan lingkungan yang lebih baik untuk menjadikan perusahaan sebagai pengembang yang terbaik di Indonesia guna memenuhi kebutuhan customer.

## MISI PERUSAHAAN

Membangun dan membangun infrastruktur perekonomian dalam penyediaan sarana bisnis (kawasan industri, pelabuhan, pusat perbelanjaan, perumahan dan hotel) dengan memberikan pelayanan informasi, kajian kebijakan, konsultasi serta pendidikan sumber daya wiraswasta, dalam menghadapi tantangan global, sebagai implementasi peran dan tanggung jawab dunia usaha kepada negara dan bangsanya menuju masyarakat Indonesia yang sejahtera.

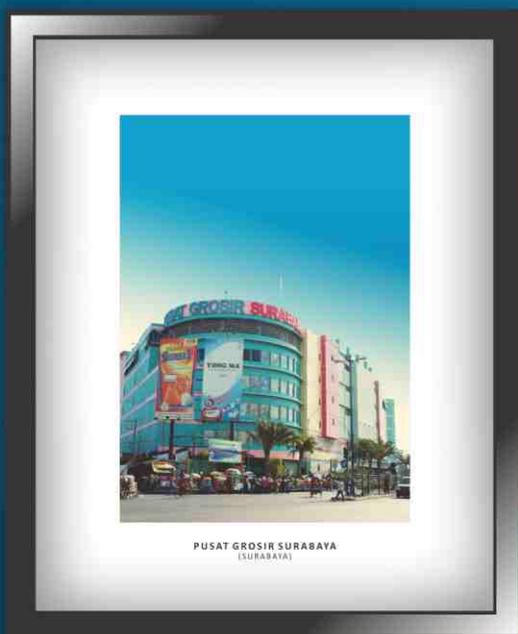
Nama Perseroan	: PT. LAMICITRA NUSANTARA, TBK
Alamat	: KANTOR PUSAT Jembatan Merah Plaza Lt. 5 Jl. Taman Jayengrono No. 2-4, Surabaya 60175-INDONESIA Telp. +62-31.355.6400 Fax. +62-31.355.6480 Website. www.lamicitra.com  KANTOR CABANG SEMARANG Jl. Coaster No. 8, Semarang 50129 - INDONESIA Telp. +62-24.351.6425 Fax. +62-24.351.6428  KANTOR PERWAKILAN JAKARTA Graha BIP Lt. 9 Jl. Gatot Subroto Kav. 23, Jakarta 12930-INDONESIA Telp. +62-21.522.5320 Fax. +62-21.522.5340
Lokasi Perseroan	: Surabaya, Jawa Timur, Indonesia
Pembentukan Perseroan	: Perusahaan didirikan pada tanggal 29 Januari 1988, bergerak dalam bidang usaha pengembangan dan pembangunan properti dan pengelolaan kawasan berikat. Pada perjalanan perkembangannya Perseroan menyertakan modal pada anak perusahaan yang bergerak dalam Bidang Depo Penumpukan Peti Kemas, Bidang Perhotelan, Bidang Kawasan Industri, dan Pembangunan Sarana Pusat Distribusi Perdagangan (Pusat Grosir dan Elektronik). Perseroan yang berkedudukan di Surabaya dan berkantor pusat di JEMBATAN MERAH PLAZA lantai 5, Jl. Taman Jayengrono 2 - 4, Surabaya. Aktif terdaftar pada Bursa Efek Jakarta dan Surabaya pada tahun 2001
Unit Usaha Perusahaan	: <b>Perusahaan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jembatan Merah Plaza 1 &amp; 2 (Pusat Perbelanjaan)</li> <li>- Tanjung Emas Processing Zone (Kawasan Berikat)</li> <li>- Ruko Jembatan Merah (Pusat Perbelanjaan)</li> </ul> <b>Anak Perusahaan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PT. Wira Tangguh Dharma Citra (Depo Peti Kemas )</li> <li>- PT. Tunjungan Crystal Hotel (Hotel Tunjungan, Hotel)</li> <li>- PT. Dharma Bhakti Adijaya (Perumahan Darmo Hill, Real Estate)</li> <li>- PT. Persada Alam Nusantara (Pusat Grossir Surabaya, Pusat Perbelanjaan)</li> <li>- PT. Penta Persada Pertiwi (Tunjungan Electronic Centre, Pusat Perbelanjaan)</li> </ul>

Bidang Usaha	: Pembangunan dan Pengelolaan Properti Komersial, (Pusat Perbelanjaan, Hotel, Real Estate dan Kawasan Industri)
Modal Dasar	: Rp. 500.000.000.000,00 (Lima Ratus Milyar Rupiah) 4.000.000.000 saham
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	: Rp. 143.552.250.000,00 (Seratus Empat Puluh Tigan Milyar Lima Ratus Lima Puluh Dua Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribuh Milyar Rupiah) - 1.148.418.000 saham.
Harga Nominal Saham	: Rp. 125,00 (Seratus Dua Puluh Lima Rupiah) per saham.
Jumlah Saham Tercatat	: 1.148.418.000 lembar.
Bursa Pencatatan Saham	: Bursa Efek Indonesia.
Akuntan Public	: <b>HLB Hadori Sugiarto Adi &amp; Rekan</b> Alamat: Jl. Ngagel Tama 18 Surabaya Surabaya 60283- Indonesia Telp : (62-31) 5022993, 5053209 Fax : (62-31) 5022057
Notaris Public	: <b>Anita Anggawidjaja,SH</b> Alamat: Jl. Gentengkali 77A Surabaya 60275- Indonesia T: (62-31) 5311812, 5311816 F: (62-31) 5320061, 5673604
Biro Administrasi Efek	: <b>PT. Adimitra Transferindo</b> Alamat: Plaza Property Lt 2 Jl. Perintis Kemerdekaan Komp Pertokoan Pulomas Blok VII no 1 Jakarta Timur 13210 – Indonesia Telp : (62-21) 47881515 Fax : (62-21) 4709697

## 1988

Pendirian PT. Lamicitra Nusantara pada 29 Januari 1988 di Surabaya. Perseroan semula bergerak pada bidang kontraktor umum pembangunan jalan dan jembatan, kemudian perseroan mengembangkan usahanya dibidang properti dengan membangun Pusat Grosir Jembatan Merah Plasa Surabaya (1990) yang diikuti pembangunan Hotel Tunjungan Surabaya pada tahun 1992, serta pembangunan Kawasan Industri Berikat di area Pelabuhan Semarang Jawa Tengah pada tahun 1992 yang dikenal sebagai Kawasan Industri Tanjung Emas Ekspor Prosesing Zone.

PT Lamicitra Nusantara pada perjalanan usahanya berkembang dengan pesat dan untuk dapat mengelola dengan baik hubungan anak usahanya, maka dibentuklah Holding company



## 1993

PT. Wiratangguh Dharmacitra (WTDC) sebagai anak perusahaan dari holding tersebut didirikan pada tahun 1993 merupakan perusahaan kerjasama operasi dengan PT Dharma Lautan (anak usaha PT Djakarta Loyd Persero) yang beroperasi sebagai depo kontainer, kargo konsolidasi, pergudangan, forwarding dan keagenan kapal di Tanjung Perak, Surabaya dengan total lahan 42.000 m<sup>2</sup>.

## 1997

Pada tahun 1993 melalui anak usahanya PT Dharmabhakti Adijaya ikut berpartisipasi membangun di proyek Royal Sentul Highland Bogor Jawa Barat, dan pada tahun 1997 PT Dharma Bhakti Adijaya membangun Darmo Hill Real Estat dengan total luas lahan 22.000 m<sup>2</sup> di kawasan Darmo-Surabaya.

## 2001

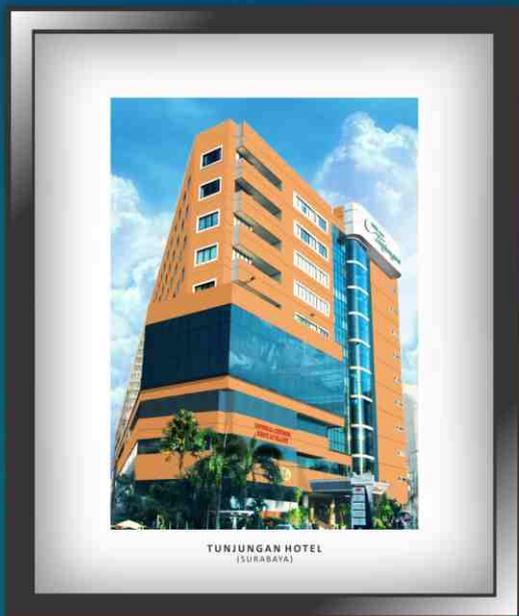
Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana PT Lamicitra Nusantara Tbk, dengan penawaran Umum atas 80.000 saham Perseoan disertai waran seri 1 sebesar 160.000 saham dengan dual listing di Bursa Efek Surabaya dan Bursa Efek Jakarta. 18 Juli 2001 Saham Perseroan mulai diperdagangkan di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya, dengan underwriter PT Trimega Securitas dan konsultan hukum Taira, Faisal Panggabean dan rekan.

## 2002

Pelaksanaan (Exercise) Waran seri 1 sebesar 1.730.000 lembar.

## 2003

PT. Lamicitra Nusantara, Tbk melaksanakan pembangunan pusat perbelanjaan Jembatan Merah Plaza 2, Surabaya.



## 2004

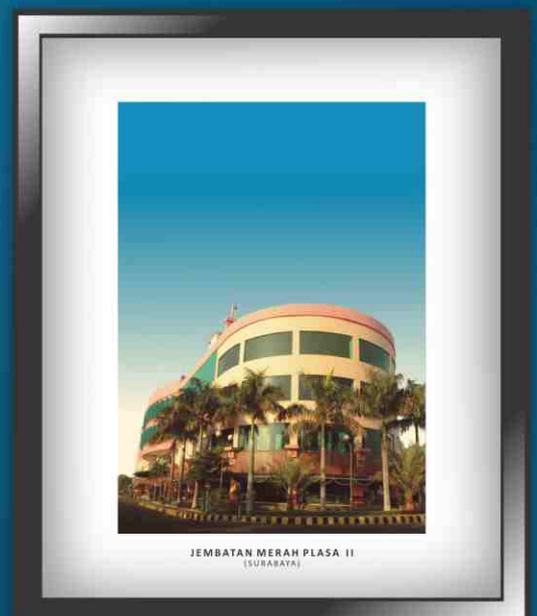
Perseroan mengeluarkan infomemo dan melalui RUPSLB menjadi pemegang saham PT. Persada Alam Nusantara dan PT. Penta Persada Pertiwi. Di tahun ini juga Perseroan Memperoleh gedung Tunjungan Center di Surabaya dan juga dilaksanakannya Peresmian pusat perbelanjaan Jembatan Merah Plaza 2, Surabaya pada akhir 2004.

## 2005

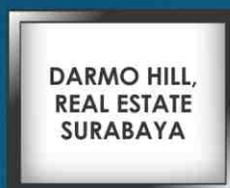
Perseroan melakukan pembangunan dua proyek komersial Tunjungan Electronic Center (TEC) pada bulan Juni 2005 dan Pusat Grosir Surabaya (PGS) pada bulan Agustus 2005.

## 2007

Pembukaan 2 pusat perbelanjaan yaitu TEC pada bulan Juni 2007 sebagai bangunan ekstensi untuk pusat elektronik dan TI (Teknologi Informasi dan PGS sebagai pusat grosir umum untuk melayani pasar regional pada Agustus 2007, dan sudah beroperasi sampai sekarang.



**STRUKTUR KORPORASI  
PERSEROAN DAN DAFTAR  
ANAK PERUSAHAAN**



**Daftar Anak Perusahaan**

ANAK PERUSAHAAN	% KEPEMILIKAN SAHAM PERSEROAN	BIDANG USAHA	ALAMAT KANTOR
PT. Wiratangguh Dharma Citra	99.33%	Pengelolaan Depo Peti Kemas	Jl. Coaster no 8, Semarang 50129 - Indonesia T : (62-24) 3516425, F : (62-24) 3516428,
PT. Tunjungan Crystal Hotel	98.96%	Perhotelan	Jl. Tunjungan 102-104, Surabaya 60011- Indonesia T : 62-31 52403333, F : 62-31 5319852
PT. Dharma Bhakti Adijaya	80%	Real Estat	Jl. Dukuh Pakis, Surabaya 60225 - Indonesia T : (62-31) 5623333, F : (62-31) 5624000
PT. Persada Alam Nusantara	54.5%	Pusat Perbelanjaan	Jl. Dupak no 1, Surabaya 60172 - Indonesia (emplacement st. ps turi) T : (62-31) 52403888, F : (62-31) 52403818
PT. Penta Persada Pertiwi	54.5%	Pusat Perbelanjaan	Jl. Tunjungan no 5-7, Surabaya 60275 - Indonesia T : (62-31) 52403333, F : (62-31) 5319852



**TANJUNG EMAS EXPORT PROCESSING ZONE**  
(SEMARANG)

**TANJUNG EMAS EXPORT PROCESSING ZONE**  
(INDUSTRIAL ESTATE), SEMARANG

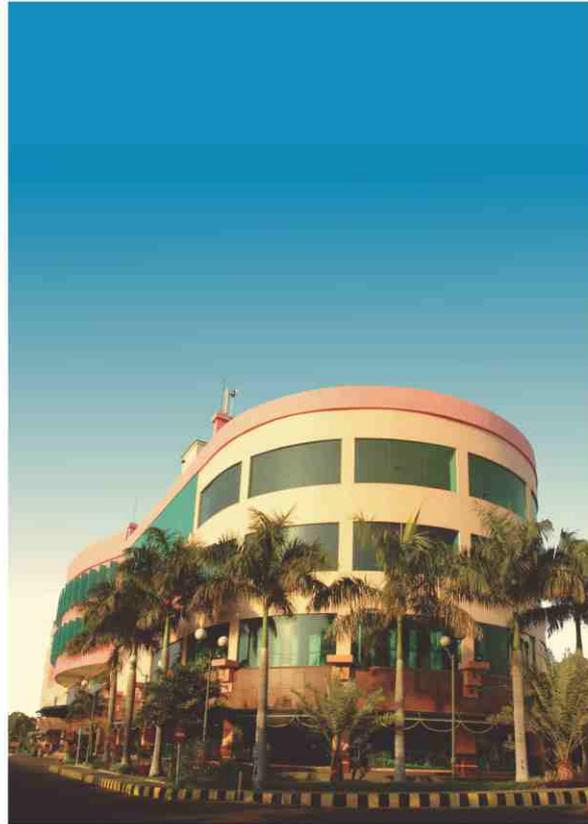
Berlokasi di Jl. Coaster No. 8, Tanjung Emas Semarang dan Telah dikembangkan seluas 24,472 ha dari total area 100 ha, telah dan akan membangun 58 SFB @  $\pm$  1.856 m<sup>2</sup>. SFB disewakan minimal 2 tahun, rata-rata tersewa 20 tahun.



**JEMBATAN MERAH PLAZA 1**  
(SURABAYA)

## JEMBATAN MERAH PLAZA 1, SURABAYA

Terletak di Jl. Taman Jayengrono No 2-4, Surabaya, merupakan salah satu dari 7 central business district di Surabaya. Pusat Perbelanjaan Grosir terbesar di Jawa Timur. Bangunan 5 lantai dengan Total Area 50.469 m<sup>2</sup> di atas tanah seluas ± 22.583 m<sup>2</sup>. Terdiri dari 591 kios, dijual secara strata title dan Atrium seluas 2.504 m<sup>2</sup> disewakan untuk pameran dan bazaar.



JEMBATAN MERAH PLAZA II  
(SURABAYA)

## JEMBATAN MERAH PLAZA 2, SURABAYA

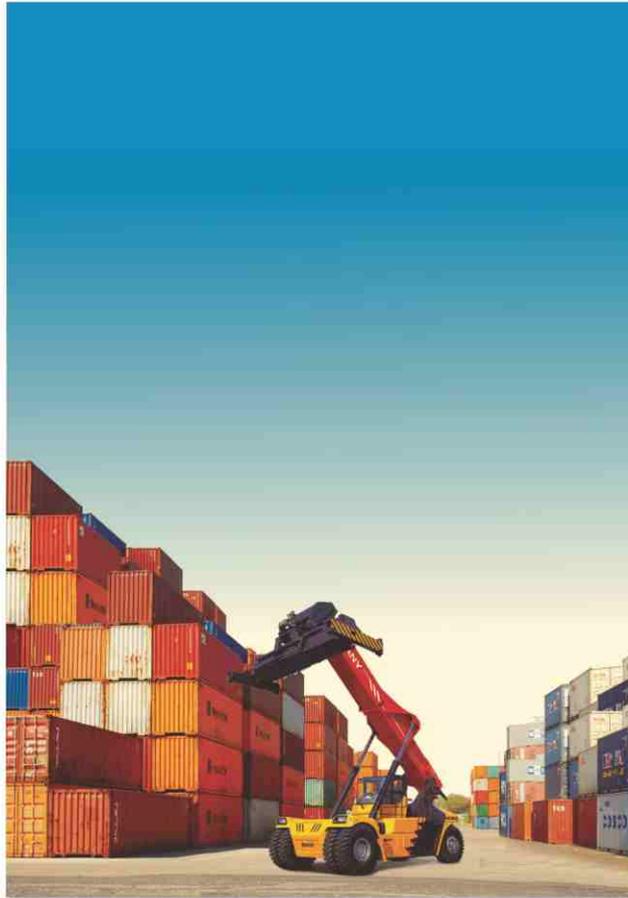
Merupakan proyek yang terintegrasi dengan ruko Jembatan Merah dan Plaza Jembatan Merah I. Bangunan 4 lantai dengan Total Area  $\pm$  18.000 m<sup>2</sup> di atas tanah seluas  $\pm$  11.200 m<sup>2</sup>. Terdiri dari 314 kios, dijual secara hak pakai dan open space serta hall seluas 4.958,15 m<sup>2</sup> disewakan untuk pameran dan bazaar.



**TUNJUNGAN HOTEL**  
(SURABAYA)

## TUNJUNGAN HOTEL, SURABAYA

Dimiliki oleh Perseroan melalui anak perusahaan PT. Tunjungan Crystal Hotel sebesar 99,93%. Terletak pada kawasan pusat bisnis Surabaya di sebelah pusat perbelanjaan Plaza Tunjungan. Hotel Tunjungan berlokasi di Jl. Tunjungan No.102-104, Surabaya. merupakan Hotel Bintang 4 ( empat ), memiliki 267 kamar, Lobby Lounge, Swimming Pool, Fitness Center, Business Center, Coffeshop, Restaurants & Bar. Meeting Rooms & Convention Hall.

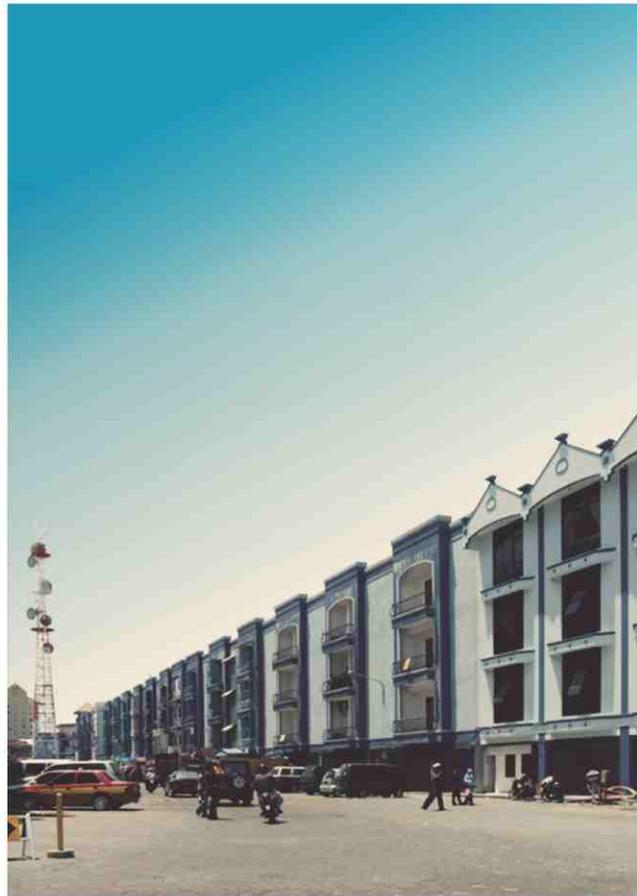


DEPO PETI KEMAS  
(SEMARANG)

## DEPO PETI KEMAS, SEMARANG

Berlokasi didalam kawasan industri Tanjung Emas Export Processing Zone Jl. Coaster No 8 Tanjung Emas Semarang, Dimiliki oleh Perseroan melalui anak perusahaan PT. Wiratangguh Dharmacitra sebesar 80,00%.

Mengelola depo penumpukan terminal peti kemas di pelabuhan Tanjung Emas, Semarang seluas  $\pm$  4,5 Ha, kapasitas penumpukan peti kemas kosong 396 TEU.



**RUKO JEMBATAN MERAH**  
(SURABAYA)

## RUKO JEMBATAN MERAH, SURABAYA

Mengembangkan dan menjual unit ruko di kawasan Jembatan Merah Plaza yang merupakan bagian yang terintegrasi dengan Plaza Jembatan Merah.



**DARMO HILL REAL ESTATE**  
(SURABAYA)

## DARMO HILL REAL ESTATE, SURABAYA

Dimiliki oleh Perseroan melalui anak perusahaan PT. Darmabhakti Adijaya ( DBAJ ) sebesar 98,9%. DBAJ pemilik dan pengembang Darmo Hill Real Estat. Darmo Hill terletak di kawasan Darmo, salah satu kawasan yang sangat dekat dengan CBD di Surabaya.



**PUSAT GROSIR SURABAYA**  
(SURABAYA)

## PUSAT GROSIR SURABAYA, SURABAYA

Dimiliki oleh Perseroan melalui anak perusahaan PT. Persada Alam Nusantara sebesar 54,5%. Terletak di Jl. Dupak 1, Pusat Grosir Surabaya merupakan Pusat Grosir modern yang dibangun 8 lantai terdiri dari 2.341 stand grosir. Luas bangunan 34.060 m<sup>2</sup> dan parkir seluas 27.000 m<sup>2</sup>



**TUNJUNGAN ELECTRONIC CENTRE**  
(SURABAYA)

## TUNJUNGAN ELECTRONIC CENTRE, SURABAYA

Dimiliki oleh Perseroan melalui anak perusahaan PT. Penta Persada Pertiwi sebesar 75%. Terletak di Jl. Tunjungan No. 5-7, Surabaya. Terbangun 6 lantai dan sebagian 9 lantai dengan Total Area  $\pm$  19.710 m<sup>2</sup> sebanyak 703 stand di atas tanah seluas  $\pm$  2.395 m<sup>2</sup>. Diperuntukkan sebagai pusat perdagangan elektronik terpadu di Surabaya.



**LAKSMONO KARTIKA**  
KOMISARIS UTAMA

## **Laksmono Kartika.**

Komisaris Utama

“ Komitmen Perseroan dengan segenap karyawan PT Lamicitra Nusantara Tbk, secara terus menerus berupaya meningkatkan performa bisnisnya, untuk kepentingan tersebut Perseroan tetap melakukan inovasi, kerja keras dan cermat dalam mengambil keputusan bisnisnya. “.

Para Pemegang Saham yang kami hormati,

Seiring dengan momentum perkembangan ekonomi Indonesia yang dapat tumbuh mencapai angka 5.7 persen ditahun 2013 dengan laju inflasi sebesar 8,3 persen ditengah tekanan ekonomi dunia yang masih mengalami krisis dimensi global, hal tersebut menunjukkan bahwa peran Pemerintah cukup besar dan mampu mengatasi kesulitan serta hambatan dalam menjaga stabilitas politik dan keamanan sehingga terciptakan dinamika perekonomian yang kondusif dan banyak memberikan peluang usaha didalam negeri.

Ditahun 2012 dunia usaha properti mengalami sedikit guncangan dan perlambatan yang disebabkan adanya perubahan kebijakan bidang perbankan tentang aturan uang muka atas kredit kepemilikan rumah dan kendaraan bermotor, sehingga mendorong Perseroan untuk lebih bekerja keras dan berinovasi menghadapi tantangan perubahan untuk dijadikan peluang.

Hasil kinerja yang telah dilaksanakan Direksi Perseroan ditahun 2013 secara umum cukup menggembirakan, yang ditunjukkan dalam hasil kerja cerdas dan komitmen seluruh jajaran Perseroan, dengan melaksanakan prinsip-prinsip tatakelola perusahaan yang baik diikuti pemilihan strategi dan antisipasi yang cermat serta tetap mengedepankan konsolidasi usaha dan efisiensi disegala bidang.

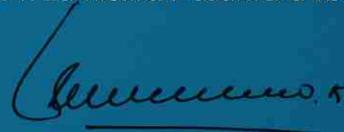
Komitmen Perseroan dengan segenap karyawan PT Lamicitra Nusantara Tbk, secara terus menerus berupaya meningkatkan

performa bisnisnya, untuk kepentingan tersebut Perseroan tetap melakukan inovasi, kerja keras dan cermat dalam mengambil keputusan bisnisnya.

Atas nama segenap anggota Dewan Komisaris PT Lamicitra Nusantara Tbk, menyampaikan ucapan terima kasih kepada para pemegang saham atas dukungan dan kepercayaannya serta penghargaan yang tulus kami sampaikan kepada Direksi dan segenap Karyawan atas kinerjanya yang baik sehingga kesinambungan usaha dapat berhasil dan meneruskan pengembangan usaha Perseroan sebagaimana visi misinya.

Ucapan yang sama juga kami sampaikan kepada Pemerintah, Masyarakat dan Mitra Usaha atas kerjasamanya yang baik, sehingga Perseroan berhasil menjalankan aktivitas usahanya dengan baik selama tahun buku 2013.

Komisaris Utama  
PT. Lamicitra Nusantara Tbk.



Laksmmono Kartika.



LAKSMONO KARTIKA  
KOMISARIS UTAMA

## Laksmono Kartika.

Komisaris Utama PT. Lamicitra Nusantara Tbk

Dilahirkan di Surabaya 61 tahun yang lalu, dan merintis sebagai seorang pengusaha di tahun 1975 dengan mendirikan usaha perbengkelan (work shop) PT. Bhakti Jaya Dwiparamitha yang bergerak dibidang perbaikan kapal, bisnis perbengkelan berkembang dengan pesat yang selanjutnya pada tahun 1980 – 1993 mengembangkan usaha dibidang Dock Yard/Ship builder dengan bendera PT Nasional Jasa Maritim (PT Najatim Dockyard) disamping itu juga mendirikan usaha pelayaran dengan bendera PT Pelayaran Interbahtera ditahun 1980, dan

pada tahun 1986. Ketika usaha dibidang perkapalan sudah Cukup mapan, maka beliau melakukan devertivikasi usaha dibidang produksi air mineral “Club Aqua” dengan bendera PT Tirta Bahagia.

Berbagai bidang usaha lain juga dikembangkan antara lain ekspor-impor dengan bendera PT Prima Variatama Sentosa, perusahaan jasa Kontraktor, Supplier antara lain PT Sinar Abadi Sakti, PT Teknindo Citra Abadi, dan PT Sinar Samudra Surya. Pada tahun 1988 beliau mendirikan PT Lamicitra Persada yang pada tahun 1990 berganti nama menjadi PT Lamicitra Nusantara yang dikembangkan menggeluti usaha property sampai saat ini, dan menjabat sebagai Komisaris Utama sejak tahun 1998-sekarang.

Sri Kuntjoro Dewi, Mba  
Komisaris PT. Lamicitra Nusantara Tbk

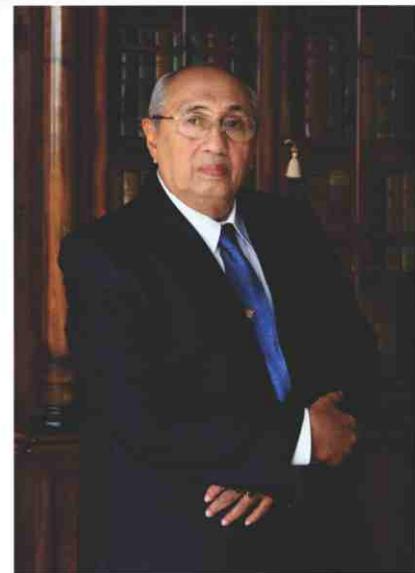


SRI KUNTJORO DEWI, Mba  
KOMISARIS

Dilahirkan di Surabaya 55 tahun yang lalu. Memperoleh gelar MBA dari Adamson University, Philipine tahun 1994., memulai karier sebagai seorang Sekretaris Direksi di beberapa perusahaan pada tahun 1982 - 1985, yang selanjutnya pada tahun 1987 - 1989 beliau menjadi Direktur Utama PT Aquindo Segar Persada yang bergerak di bidang distributor utama produk air mineral "club aqua", disamping itu juga menjabat sebagai advisor manajemen di PT Bhaktijaya dan sejak tahun 1991-sekarang menjadi Komisaris Perseroan.

Abdullah Gawi Oemar, SE.  
Komisaris Independen PT. Lamicitra Nusantara Tbk

Dilahirkan di Ambon 76 tahun yang lalu, sebagai Alumnus Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga tahun 1968 ini memulai karier di Pemerintah Kotamadya Surabaya di bidang perekonomian, disamping itu juga berkarir sebagai Dosen di Fakultas Ekonomi PTPN Surabaya tahun 1968 - 1971, yang selanjutnya beliau dipercaya memegang jabatan di Perusahaan Air Minum (PDAM) Surabaya sebagai Direktur Keuangan pada tahun 1977 - 1980. Dan kemudian pada tahun 1982 - 1984 menjabat sebagai Komisaris PT SIER Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang pengembangan kawasan Industri, tahun 1984 - 1990 sebagai direktur keuangan PT SIER, tahun 1990 - 1996 sebagai direktur pengembangan usaha, tahun 1996 - 2001 sebagai Direktur Utama PT SIER. Dan pada tahun 2002-sekarang menjadi Komisaris Independen Perseroan.



SRI KUNTJORO DEWI, Mba  
KOMISARIS



**PRANOWO KARTIKA, SH, Mba**  
DIREKTUR UTAMA

### **Pranowo Kartika, SH, Mba.**

Direktur Utama

“Perseroan Berkomitmen membangun budaya organisasi keseluruhan jajaran karyawan untuk bekerja keras yang fokus pada pencapaian kualitas dan kegiatan yang mendorong keunggulan kinerja”.

**K**ondisi sosial politik didalam negeri selama tahun 2013 dapat terjaga stabilitasnya, sehingga pertumbuhan ekonomi tetap tumbuh dengan baik dan memberikan kesempatan dunia usaha dalam menginvestasikan modalnya diberbagai bidang usaha, walaupun krisis keuangan masih melanda dibeberapa negara Eropa dan harga minyak dunia masih melambung cukup tinggi akibat krisis pemerintahan dinegara penghasil minyak. Dampak krisis global masih sangat terasa, upaya perbaikan ekonomi global terus menerus dilakukan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dunia.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia dalam daya saing global ditahun 2013 menunjukkan peringkat yang cukup baik, namun dengan adanya rencana pengurangan subsidi BBM didalam negeri perlu diwaspadai terhadap kenaikan harga atas bahan pangan, sandang, papan dan transportasi yang akan berdampak pada nilai inflasi dan daya beli masyarakat.

Penerapan tata kelola perusahaan oleh manajemen Perseroan dilaksanakan dengan sungguh-sungguh selama tahun 2012, sehingga fungsi unit pengawasan yang dilakukan Komite audit dan unit internal Audit dapat berjalan dengan baik.

Perseroan berkomitmen membangun budaya organisasi keseluruhan jajaran karyawan untuk bekerja keras dan fokus pada pencapaian kualitas serta kegiatan yang mendorong keunggulan kinerja.

Pada kesempatan ini kami laporkan aktivitas kegiatan usaha Perseroan, bahwa atas hasil kerja keras segenap jajaran manajemen, maka Perseroan dapat mencapai hasil yang cukup menggembirakan dengan mencatatkan

laba bersih sebesar Rp. 35,28 milyar ditahun 2013.

Pencapaian hasil kinerja telah dapat diraih, namun demikian manajemen tetap berkonsentrasi dan berkomitmen pada prioritas pengembangan usaha yang sudah ditetapkan, dengan selalu mengedepankan perhitungan resiko bisnis yang lebih proposional dengan kemampuan daya saing produk yang ramah lingkungan dan bermanfaat untuk masyarakat.

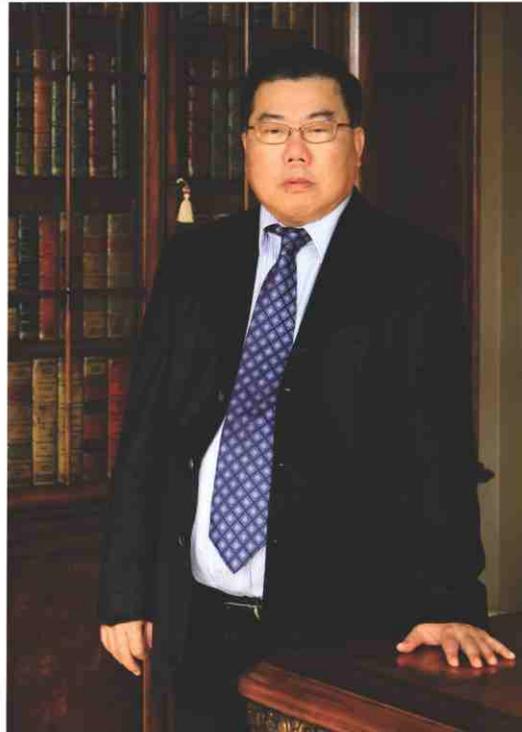
Prospek pertumbuhan ekonomi didalam negeri untuk tahun 2014 ini kami yakin ekonomi Indonesia dapat tumbuh dan kita akan mampu berkembang selama stabilitas politik dan keamanan tetap terjaga dengan baik, walaupun isu kenaikan harga BBM sangat santer gemanya yang berdampak pada kenaikan harga kebutuhan sandang, pangan dan papan.

Atas nama segenap jajaran manajemen PT Lamicitra Nusantara Tbk, kami menyampaikan ucapan terima kasih kepada segenap karyawan, pemegang saham, Pemerintah dan masyarakat atas kepercayaan dan dukungannya yang diberikan kepada kami, sehingga Perseroan dapat berkembang.

Direktur Utama  
PT. Lamicitra Nusantara Tbk.



Pranowo Kartika, SH, MBA.



PRANOWO KARTIKA, SH, Mba  
DIREKTUR UTAMA

**Pranowo Kartika, SH, MBA**  
Direktur Utama PT. Lamicitra Nusantara Tbk

**D**ilahirkan 53 tahun yang lalu. Memperoleh gelar MBA di World Association Of University and College ( 1999 ). Memulai karir di PT. Bhakti Jaya Dwipaparamitha ( 1980 - sekarang ), PT Prima Variatama Sentosa ( 1986 - 2000 ), PT Wiratangguh Dharmacitra ( 1997 - sekarang ), dan PT Inter Bahtera ( 1996 - sekarang ). Dan sejak tahun 1998 - sekarang menjadi Direktur Utama Perseroan.

**Ir. Priyo Setiabudi, MSC.**  
Direktur PT. Lamicitra Nusantara Tbk

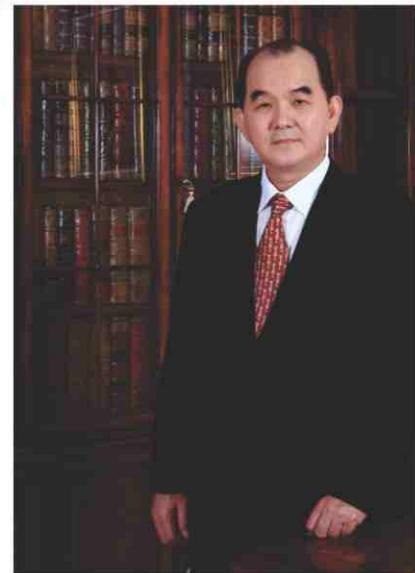


Ir. PRIYO SETIABUDI, MSC.  
DIREKTUR

**M**enjadi Direktur Perseroan sejak tahun 1991 - sekarang. Dilahirkan 59 tahun yang lalu. Memulai karir di Tentara Nasional Indonesia - Angkatan Darat ( 1977 - 1981 ), United Nation Emergency Force ( UNEF ) Timur Tengah ( 1979 - 1981 ), sebagai Asisten Dosen Fakultas Pertanian Universitas Veteran, Surabaya ( 1982 - 1983 ), sebagai Eksekutif Kamar Dagang Jawa timur ( 1984 - 1986 ), sebagai Sekretaris LP3E Kadin Jatim ( 1986 ), sebagai Asisten Manager Perdagangan PT. Prima Variatama Sentosa ( 1985 - 1989 ), sebagai Direktur PT. Najatim Dockyard ( 1987 - 1991 ), sebagai Direktur Utama PT. Dharmabhakti Adijaya ( 1991 - 2001 ), sebagai Direktur Utama PT. Wiratangguh Dharmacitra ( 1993 - 1998 ), dan Sebagai Direktur Utama PT. Persada Alam Nusantara (2000 - sekarang).

**Drs. Oedjang Ongkowidjojo, MBA.**  
Direktur PT. Lamicitra Nusantara Tbk

**M**enjadi Direktur Perseroan sejak tahun 1991 - sekarang. Dilahirkan 57 tahun yang lalu. Alumnus Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga Surabaya, memulai karir sebagai Account Officer PT. Bank Bali, Surabaya ( 1977 - 1978 ), sebagai Account Officer PT. United City Bank, Surabaya ( 1978 - 1980 ), sebagai Account Manager PT. Charoend Pokphand, Surabaya ( 1980 - 1981 ), Sebagai Officer Manager PT. Aneka Travel, Surabaya ( 1981 - 1985 ), sebagai Manager Accounting PT. Tjoen Yen Button Marmer, Surabaya ( 1986 - 1987 ), sebagai General Manager Supermarket, Denpasar ( 1988 - 1989 ).



Ir. PRIYO SETIABUDI, MSC.  
DIREKTUR

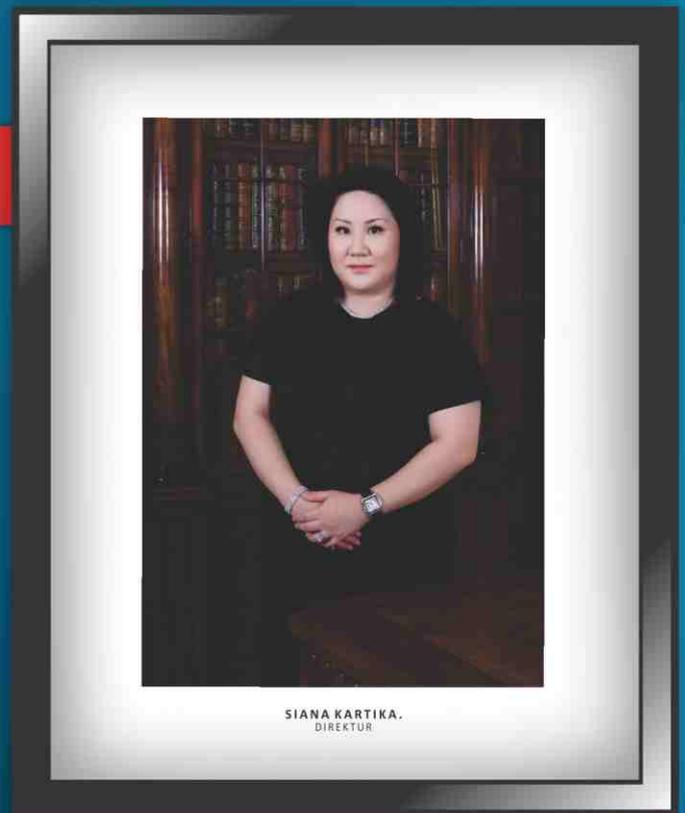


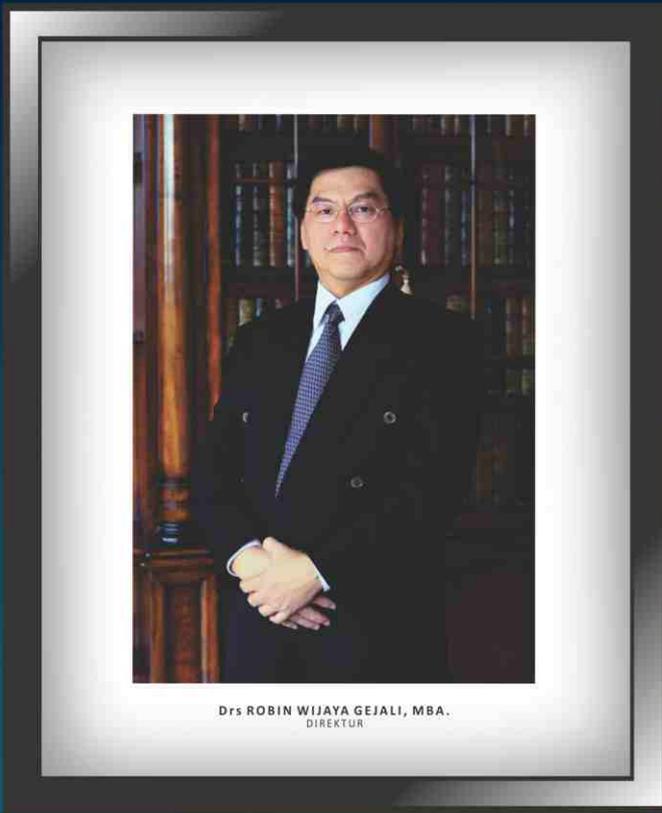
**Dra. Lanny Gondokusumo.**  
Direktur PT. Lamicitra Nusantara Tbk

**D**ilahirkan 43 tahun yang lalu. Alumnus Fakultas Ekonomi Universitas Surabaya. Sejak tahun 1992 bergabung dengan PT. Lamicitra Nusantara Tbk, dan memulai karir sebagai Manager Accounting. Dan menjadi Direktur Perseroan sejak tahun 1999-sekarang.

**Siana Kartika.**  
Direktur PT. Lamicitra Nusantara Tbk

**D**ilahirkan 33 tahun yang lalu memperoleh gelar Diploma Of Business di PIBT ( perth Institute Of Business and Technology tahun 2000 ).Bachelor Of Business ( 2006 ) Edith Cowan University, Perth Australia. Memulai karir di Perseroan sebagai Asisten Direktur Keuangan dan kemudian diangkat Menjadi Direktur Perseroan sejak tahun 1999 - sekarang.





Drs. Robin Wijaya Gejali, MBA.  
Direktur PT. Lamicitra Nusantara Tbk

**D**ilahirkan 51 tahun yang lalu. Memperoleh gelar MBA dari Adamson University, Philiphine tahun 1994. Memulai karir sebagai Auditor PT. Sinar Sastro, Jakarta ( 1988 - 1989 ), sebagai Manager Finance & Accounting PT. Alam Niki Sakti Jatim, Surabaya ( 1991 - 1995 ), Sebagai Accounting Manager Perseroan ( 1995 - 1997 ), dan menjadi Direktur Perseroan sejak tahun 1997-sekarang.

Prasetyo Kartika, B.Com, M.M.  
Direktur PT. Lamicitra Nusantara Tbk

**D**ilahirkan 39 tahun yang lalu, memulai karir sebagai Direktur di PT. Persada Alam Nusantara pada tahun (2002), sebagai Direktur PT. Surya Abadi Sakti pada tahun (2003) yang bergerak dalam bidang retail. Sebagai Direktur Utama PT. Jasamitra Propertindo pada tahun ( 2006 - sekarang ) bergerak dalam Management Building (pengelolaan gedung), dan bergabung di Perseroan Sebagai Direktur Sejak tahun 2008 - sekarang.



## TATA KELOLA PERUSAHAAN PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk

**D**ewan Komisaris dan Direksi berkomitmen untuk melaksanakan tata kelola perusahaan sebagai bagian yang mendasar dalam bentuk tanggung jawab dalam melindungi dan meningkatkan nilai bagi pemegang saham.

Senantiasa mematuhi peraturan Perundang-Undangan dibidang pasar modal dan peraturan-peraturan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan perusahaan.

### STRATEGI PERUSAHAAN

1. Membangun hanya pada lokasi yang terbaik untuk setiap proyek pengembangannya.
2. Mendukung dan menyediakan sentra dan distribusi perdagangan di Surabaya, Jawa Timur dan Indonesia bagian Timur yang diwujudkan melalui pusat bisnis dan pusat grosir (Jembatan Merah Plaza dan Pusat Grosir Surabaya).
3. Menciptakan dan mendukung pariwisata di Surabaya dan Jawa Timur khususnya dibidang perhotelan.
4. Mendukung penanaman modal yang berorientasi ekspor, sehingga membantu penerimaan devisa bagi Negara (Tanjung Emas Processing Zone Semarang)
5. Menjadikan karyawan sebagai pekerja yang terlatih, disiplin dan memiliki profesionalisme dan integritas yang tinggi.

6. Membangun kerjasama yang harmonis antara pekerja dan manajemen melalui keterbukaan, tanggung jawab, akuntabilitas dan kesetaraan.

### DEWAN KOMISARIS

Di tahun 2011 Dewan Komisaris PT Lamicitra Nusantara Tbk berjumlah 3 orang yaitu Komisaris Utama, Anggota Komisaris dan Anggota Komisaris Independen. Dewan Komisaris bertindak mewakili pemegang saham bertugas mengawasi Direksi dalam peran kolektifnya mengelola perseroan sesuai dengan tujuan dan strategi-strategi bisnis yang telah ditetapkan.

Bertugas mengawasi pekerjaan audit internal maupun eksternal dan memastikan temuan audit ditindaklanjuti. Komite audit membantu para Komisaris, memastikan tata kelola perusahaan diterapkan secara terus-menerus.

### KOMISARIS INDEPENDEN

Komisaris Independen adalah seseorang yang tidak terafiliasi dalam segala hal dengan pemegang saham pengendali, tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Direksi atau Dewan Komisaris serta tidak sedang menjabat sebagai Direktur pada suatu perusahaan yang terkait dengan PT Lamicitra Nusantara Tbk. Sesuai peraturan yang berlaku minimum 30% dari total anggota Dewan Komisaris harus independen.

## DEWAN DIREKSI

**D**ireksi terdiri dari Direktur Utama dan 6 Direktur. Salah satu Direktur merangkap sebagai sekretaris perusahaan. Direksi bertanggung jawab penuh dalam melaksanakan tugasnya untuk kepentingan perseroan dalam mencapai maksud dan tujuannya.

Setiap anggota Direksi wajib dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugasnya dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Para anggota Direksi diangkat dan diberhentikan oleh RUPS, pengangkatan tersebut berlaku sejak tanggal yang ditentukan oleh RUPS dimana Ia (Mereka) diangkat dan berakhir pada saat ditutupnya RUPS Tahunan ke 5 (lima) setelah tanggal pengangkatannya (mereka). Meskipun demikian para pemegang saham sewaktu-waktu diperkenankan memberhentikan seseorang atau lebih anggota Direksi sebelum masa jabatannya berakhir melalui keputusan RUPS Tahunan. Anggota Direksi yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali.

## DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Dewan Komisaris mengadakan rapat setiap bulan sedangkan Direksi mengadakan rapat paling sedikit dua minggu sekali atau sewaktu-waktu jika diperlukan. Rapat Dewan Komisaris dan Direksi diselenggarakan setiap bulan untuk menelaah dan membahas kemajuan perseroan secara umum.

Komite yang melapor kepada Dewan Komisaris yaitu:

### KOMITE AUDIT

Komite Audit bertugas memberi pendapat yang independen kepada Dewan Komisaris. Komite Audit mengadakan rapat sedikitnya sebulan sekali dan selalu lengkap kehadirannya, Komite Audit terdiri dari tiga orang (termasuk Komisaris Independen) dimana masing-masing sangat kompeten di bidang properti, manajemen keuangan dan akuntansi.

Tanggung jawab kolektif mereka adalah mengawasi dan memeriksa kekurangan serta kelalaian yang mungkin terdapat pada laporan keuangan, proses audit dan pengendalian internal.

Susunan Komite Audit di tahun 2013 adalah sebagai berikut:

#### **Ketua :**

Drs. Ec. H. Abdul Gawi Oemar

#### **Sekretaris dan anggota :**

Henry Soegeng, S.H, M. Hum

#### **Anggota :**

Dra. Betty Setiawati

Henry Soegeng selain sebagai Dosen, juga berpengalaman sebagai Lawyer dan Legal Consultant diberbagai perusahaan antara lain perusahaan properti sedangkan Betty Setiawati berpengalaman di bidang manajemen keuangan dan akuntansi di beberapa perusahaan.

Henry Soegeng, S.H, M. Hum

Lahir 29 Maret 1952, Dosen Universitas Surabaya (UBAYA) sejak tahun 1979-sekarang, Kepala jurusan Hukum Administrasi Negara (1984-1989), pembantu Dekan II bidang Administrasi Keuangan, Kepala jurusan Hukum Administrasi Negara ((1989-1994), pembantu Dekan I bidang Akademik (1994-1999), Lawyer (1979-sekarang), dan Legal Consultant di beberapa perusahaan.

Dra. Betty Setiawati

Lahir 6 Januari 1964, Sarjana Ekonomi Universitas Surabaya, bekerja dibidang keuangan dan akuntansi di PT. Aquindo Segar Persada tahun 1987 s/d 1989, PT. Najatim 1990 s/d 1995, dan PT. Jasamitra Propertindo tahun 1995 s/d sekarang.

## SEKRETARIS PERUSAHAAN

Di Perseroan PT Lamicitra Nusantara Tbk, sekretaris Perusahaan dirangkap oleh salah satu Direktur Perseroan. Ir. Priyo Setiabudi, MSC. sebagai Sekretaris Perusahaan berperan sebagai penghubung Perseroan dalam menyampaikan informasi penting ke publik maupun ke otoritas bursa.

Disamping itu diharapkan Sekretaris dapat memastikan bahwa Perseroan telah memenuhi segala bentuk peraturan tentang persyaratan keterbukaan, serta wajib memberikan informasi terkait dengan tugasnya kepada segenap anggota Board of Director secara berkala.

Fungsi dan tugas-tugas Sekretaris Perusahaan

antara lain:

1. Mempersiapkan dan mengatur penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham tahunan, Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, dan Public Expose.
2. Menyampaikan segala bentuk informasi penting yang dibutuhkan pemodal, pemegang saham, BAPPEPAM LK, Otoritas Pasar Modal, media masa dan masyarakat terkait kondisi kinerja Perseroan.
3. Mengikuti perkembangan Pasar Modal, dan peraturan perundangan yang berlaku.
4. Memberikan informasi tentang peraturan pasar modal dan ketentuannya yang harus dipatuhi kepada Direksi Perseroan.
5. Mempersiapkan, dan membuat laporan tahunan.
6. Menyampaikan notulen hasil rapat-rapat Direksi, Komite Audit dan Rapat Dewan Komisaris.

## KARYAWAN

Perseroan sebagaimana termuat dalam misi usahanya bahwa pendidikan sumber daya wiraswasta, dalam menghadapi tantangan global, sebagai implementasi peran dan tanggung jawab dunia usaha kepada negara dan bangsanya menuju masyarakat Indonesia yang sejahtera, diperlukan sumberdaya manusia yang handal, Perseroan sangat menyadari bahwa kemampuan sumberdaya manusia berperan penting, oleh sebab itu peningkatan kemampuan karyawan secara terus menerus ditingkatkan untuk memenuhi kebutuhan usahanya.

Tahun 2011 tercatat jumlah karyawan Perseroan beserta anak usahanya sebesar 1.156 orang.

The background of the page is a dark blue silhouette of a city skyline at dusk. The most prominent building is the Empire State Building, which stands tall in the center. Other various skyscrapers of different shapes and heights are visible in the foreground and middle ground. A bright red rounded rectangular box is positioned in the upper right quadrant, containing white text.

INFORMASI  
SAHAM  
PERSEROAN

## SEJARAH PENCATATAN SAHAM

1	Pencatatan Perusahaan	18/06/2001	1.066.688.000	1.066.688.000	BEJ&BES
2	Penawaran Umum Perdana	18/06/2001	80.000.000	1.146.688.000	BEJ&BES
3	Pelaksanaan Waran	28/02/2002	581.000	1.147.269.000	BEJ&BES
4	Pelaksanaan Waran	31/03/2002	1.024.000	1.148.293.000	BEJ&BES
5	Pelaksanaan Waran	30/04/2004	125.000	1.148.418.000	BEJ&BES
6	Pencatatan dan Perdagangan di Bursa efek Indonesia *	1/12/2007		1.148.418.000	BEI

\*) Bursa Efek Surabaya (BES) merger dengan Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan berubah nama menjadi Bursa Efek Indonesia (BEI)

## STRUKTUR PEMEGANG SAHAM PER 31 DESEMBER 2013

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
<b>Pemegang Saham &gt; 5%</b>		
PT. Laksana Citra Nusantara	1.066.687.992	92,88
<b>Pemegang Saham &lt; 5%</b>		
Sri Kuntjoro Dewi Maureen	8	0,01
Masyarakat	81.730.000	7,11
<b>Jumlah</b>	<b>1.148.418.000</b>	<b>100,00</b>

## INFORMASI HARGA SAHAM (Dalam Rupiah)

2012					
Periode	Tertinggi	Terendah	Penutupan	Volume	Value
Triwulan 1	290	200	260	13,784,500	3,692,000,000
Triwulan 2	500	245	405	6,235,000	1,889,000,000
Triwulan 3	420	265	275	73,500	23,000,000
Triwulan 4	330	210	215	4,026,000	1,227,000,000
2013					
Periode	Tertinggi	Terendah	Penutupan	Volume	Value
Triwulan 1	450	215	315	1,127,500	385,712,500
Triwulan 2	365	225	340	229,000	70,810,000
Triwulan 3	315	176	195	17,018,000	4,034,195,000
Triwulan 4	310	175	177	13,610,000	3,100,385,000

**TABEL PERDAGANGAN SAHAM LAMI DI BURSA EFEK INDONESIA**
**2012**

Bulan	Kurs Teringgi	Kurs Terendah	Kurs Akhir	Volume Saham	Nilai (d/m Rp. 000)
Januari 2012	245	200	240	975,000	214,000,000
Februari 2012	290	220	245	7,721,000	2,117,000,000
Maret 2012	290	220	260	5,088,500	1,361,000,000
April 2012	435	245	340	5,558,000	1,642,000,000
Mei 2012	435	300	430	634,500	230,000,000
Juni 2012	500	375	405	42,500	17,000,000
Juli 2012	420	300	320	20,000	6,000,000
Agustus 2012	400	340	360	23,500	8,000,000
September 2012	360	265	275	30,000	9,000,000
Oktober 2012	315	260	290	1,208,500	354,000,000
November 2012	305	260	265	160,000	43,000,000
Desember 2012	330	210	215	2,657,500	830,000,000
<b>Kurs Akhir</b>	<b>500</b>	<b>200</b>	<b>215</b>		
<b>Jumlah</b>				<b>24,119,000</b>	<b>6,831,000,000</b>

**2013**

Bulan	Kurs Teringgi	Kurs Terendah	Kurs Akhir	Volume Saham	Nilai (d/m Rp. 000)
Januari 2013	320	215	260	88,000	22,700,000
Februari 2013	450	260	330	1,024,500	358,287,500
Maret 2013	330	265	315	15,000	4,725,000
April 2013	365	225	225	153,500	51,122,500
Mei 2013	360	230	325	51,500	12,275,000
Juni 2013	360	240	340	24,000	7,412,500
Juli 2013	315	200	230	4,729,500	1,040,190,000
Agustus 2013	285	190	220	12,161,500	2,968,417,000
September 2012	220	176	195	127,000	25,588,000
Oktober 2012	310	196	235	8,424,000	2,007,043,000
November 2012	240	205	210	547,000	117,920,000
Desember 2012	255	175	177	4,639,000	975,422,000
<b>Kurs Akhir</b>	<b>450</b>	<b>175</b>	<b>177</b>		
<b>Jumlah</b>				<b>31,984,500</b>	<b>7,591,102,500</b>

# IKTHISAR DATA KEUANGAN



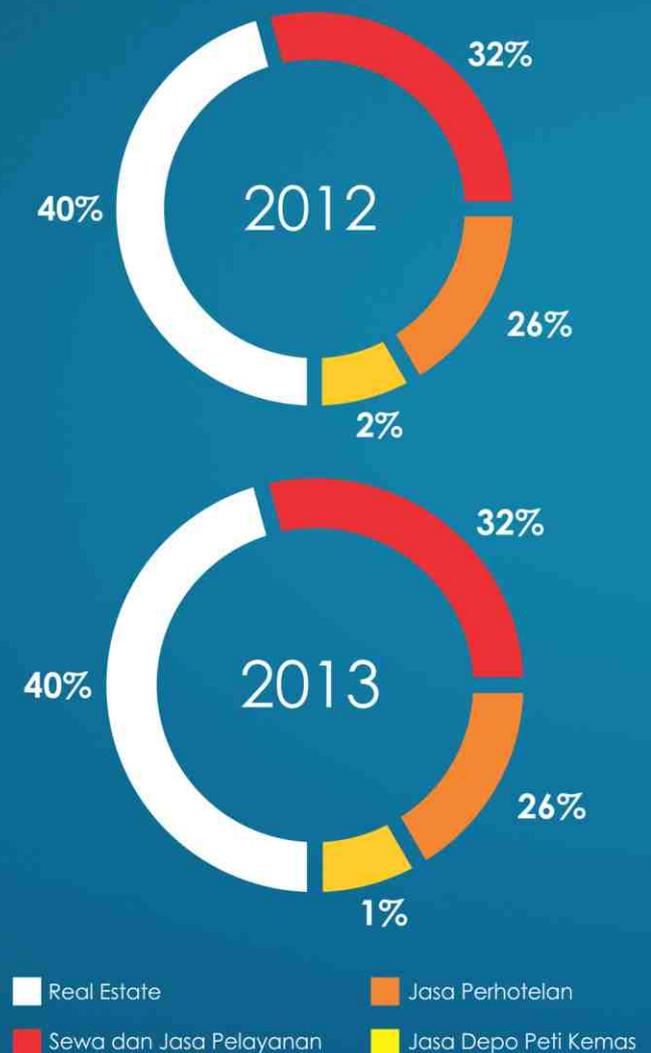
	2013	2012	2011
dalam ribuan rupiah kecuali dinyatakan lain			
<b>Laporan Laba Rugi</b>			
Pendapatan usaha	123,722,737	132,245,488	159,633,209
Laba kotor	78,920,178	79,994,146	94,105,461
Laba usaha	35,279,052	36,973,128	54,556,001
Laba sebelum pajak	62,255,431	47,512,052	61,548,986
Jumlah laba komprehensif	54,340,019	39,253,958	51,960,868
Laba per saham dasar (Rupiah)	34,61	26,49	30,21
<b>Aset</b>			
Kas dan setara kas	143,803,554	89,323,860	72,342,824
Piutang	75,864,766	101,746,758	88,033,578
Persediaan	254,121,409	255,507,583	274,556,585
Tanah yang belum dikembangkan	24,918,459	24,918,459	24,918,459
Properti Investasi	71,986,892	68,480,895	70,492,047
Aset pajak tangguhan	395,844	246,252	135,462
Aset tetap	33,960,367	37,895,412	39,605,273
Uang muka pembelian			
Aset lainnya	7,023,476	20,799,911	8,954,013
Jumlah Aset	612,074,767	598,919,130	579,038,241
<b>Liabilitas dan Ekuitas</b>			
Hutang bank	11,746,197	-	-
Beban masih harus dibayar	2,069,194	2,183,864	4,656,698
Pendapatan diterima di muka	7,846,979	7,935,083	9,373,424
Hutang pihak berelasi	481,010	25,944,446	17,175,561
Hutang pihak ketiga	10,718,064	10,089,293	10,906,003
Uang jaminan penyewa	21,815,846	15,774,855	13,467,686
Liabilitas pajak tangguhan	-	863	-
Liabilitas lainnya	198,773,037	226,964,490	252,686,591
Jumlah Liabilitas	253,450,327	288,892,894	308,265,963
Kepentingan nonpengendali	63,143,896	48,551,043	39,722,221
Jumlah Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	295,480,544	261,475,193	231,050,057
Jumlah Ekuitas	358,624,440	310,026,236	270,772,278
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	612,074,767	598,919,130	579,038,241
<b>Rasio Keuangan</b>			
Laba komprehensif terhadap jumlah aset	8.88%	6.55%	8.97%
Laba komprehensif terhadap ekuitas	15%	13%	19%
Liabilitas terhadap ekuitas	71%	93%	114%
Liabilitas terhadap jumlah aset	41.41%	48.24%	53.24%
Liabilitas terhadap jumlah ekuitas	70.67%	93.18%	113.85%
Marjin laba kotor	63.79%	60.49%	58.95%
Marjin laba usaha	28.51%	27.96%	34.18%
Marjin laba sebelum pajak	50.32%	35.93%	38.56%
Marjin jumlah laba komprehensif	44%	30%	33%
Jumlah Saham beredar	1,148,418,000	1,148,418,000	1,148,418,000

## CATATAN KHUSUS 2013 DAN 2012

Keterangan	Saldo per tanggal 31 Des 2013 (dIm IDR.000)	Data Pembanding 31 Des 2012 (dIm IDR.000)	% Perubahan	Penjelasan Perubahan
<b>Akun Aset</b>				
Kas dan setara kas	132,139,996	70,576,043	87%	Penambahan deposito dari pencairan giro escrow pada investasi jangka pendek karena proses AJB oleh customer dan kurs USD yang naik
Investasi Jangka Pendek	11,663,558	18,747,817	-38%	Pencairan deposito dan giro escrow yang ada pada investasi jangka pendek karena proses AJB oleh customer
Piutang Pihak Berelasi	66,591,640	95,205,459	-30%	Adanya pembayaran dari Piutang MISI
Piutang Pihak Ketiga	9,273,126	6,541,299	42%	Biaya yang dikeluarkan dalam rangka proses perbaikan gedung (claim masih berjalan)
Uang Muka	326,395	11,646,000	-97%	Uang Muka perpanjangan sertifikat
Pajak dibayar dimuka	1,665,319	3,668,044	-55%	PPN Masukan atas sewa tanah ke Pelindo III
Aset Pajak Tangguhan	395,844	246,252	61%	Karena adanya perbedaan temporer dari kewajiban diestimasi atas imbalan kerja
<b>Akun Liabilitas dan Ekuitas</b>				
Hutang Pajak	3,309,278	4,328,061	-24%	Koreksi atas biaya pemecahan sertifikat PT. Penta Persada P. (entitas anak) yang telah dicadangkan dan sudah diterbitkan SKP, biaya asuransi yang terealisasi
Uang Jaminan Penyewa	21,815,846	15,774,855	38%	Adanya kenaikan kurs USD pada security deposit
Hutang Pihak Berelasi	481,010	25,944,446	-98%	Adanya pembayaran Hutang kepada Pemegang Saham PT. Laksana Citra Nusantara
Liabilitas lain - lain	7,862,738	6,577,546	20%	Aktuaris - beban pensiun
Kepentingan non Pengendali	63,143,896	48,551,043	30%	Kenaikan nilai aset bersih anak perusahaan terutama PT. Persada Alam Nusantara

## PENDAPATAN USAHA

Jumlah pendapatan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2013 tercatat sebesar Rp. 123,723 milyar. Dibanding pendapatan tanggal 31 Desember 2012 yang tercatat sebesar Rp. 132,245 milyar, pendapatan tanggal 31 Desember 2013 mengalami penurunan sebesar 6,89%. Penurunan pendapatan pada tanggal 31 Desember 2013 ini disebabkan karena penjualan stand mengalami penurunan sebesar 53,34% dari 53,399 milyar pada tanggal 31 Desember 2012 menjadi 34,825 milyar pada tanggal 31 Desember 2013. Pendapatan sewa dan jasa pelayanan mengalami kenaikan sebesar 20,02% dari Rp. 42,264 milyar pada tanggal 31 Desember 2012 menjadi Rp. 52,842 milyar pada tanggal 31 Desember 2013. Pendapatan pada sektor jasa perhotelan mengalami penurunan sebesar 1,45% dari 34,671 milyar pada tanggal 31 Desember 2012 menjadi 34,175 milyar pada tanggal 31 Desember 2013. Serta pendapatan jasa depo peti kemas mengalami penurunan sebesar 1,65% dari Rp. 1,911 milyar pada tanggal 31 Desember 2012 menjadi Rp. 1,880 milyar pada tanggal 31 Desember 2013.



## TABEL KOMPOSISI PENDAPATAN

	2011		2012		2013	
Real Estate	86,267,696	54.04%	53,398,687	40.38%	34,825,460	28.15%
Sewa dan Jasa Pelayanan	38,026,079	23.82%	42,264,353	31.96%	52,841,905	42.71%
Jasa Perhotelan	33,827,792	21.19%	34,671,252	26.22%	34,174,885	27.62%
Jasa Depo Peti Kemas	1,511,642	0.95%	1,911,196	1.45%	1,880,487	1.52%
	159,633,209	100.00%	132,245,488	100%	123,722,737	100%

## LABA RUGI

Laba kotor Perseroan per 31 Desember 2013 turun 1,36% dibanding laba kotor per 31 Desember 2012 yaitu dari Rp. 79,994 milyar pada tanggal 31 Desember 2012 menjadi Rp. 78,920 milyar pada tanggal 31 Desember 2013.

## TABEL LABA RUGI KOMPERHENSIF (Dalam Ribuan Rupiah)

	2011	2012	2013
Pendapatan Usaha	159,633,209	132,245,488	123,722,737
Laba Kotor	94,105,461	79,994,146	78,920,178
Beban Usaha	39,549,460	43,021,018	43,641,126
Laba Usaha	54,556,001	36,973,128	35,279,052
Penghasilan (Beban) Lain-lain	6,992,985	10,538,924	26,976,379
Laba sebelum Taksiran Penghasilan (Beban) Pajak	61,548,986	47,512,052	62,255,431
Taksiran Penghasilan (Beban) Pajak	(9,588,118)	(8,258,094)	(7,915,412)
Jumlah Laba Komprehensif	51,960,868	39,253,958	54,340,019
Jumlah Laba Komprehensif yang dapat diatribusikan kepada Pemilik entitas induk	34,694,885	30,425,136	39,747,166
Jumlah Laba Komprehensif yang dapat diatribusikan kepada Kepentingan Non Pengendali	17,265,983	8,828,822	14,592,853
<b>Laba bersih per saham</b> <b>( dalam Rp. Penuh )</b>			
Dasar	30.21	26.49	34.61

## LABA USAHA & JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK

Laba usaha per 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp. 35,279 milyar atau mengalami penurunan sebesar 4,80% dibanding per 31 Desember 2012 yang sebesar Rp. 36,973 milyar.

Jumlah Laba Komprehensif mengalami kenaikan yaitu dari Rp. 39,254 milyar pada tanggal 31 Desember 2012 menjadi Rp. 54,340 milyar pada tanggal 31 Desember 2013.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN *(Dalam Ribuan Rupiah)*

	31 Desember		
	2011	2012	2013
Kas & Setara Kas, Piutang	160,376,402	191,070,618	219,668,320
Persediaan	274,556,585	255,507,583	254,121,409
Tanah Belum Dikembangkan	24,918,459	24,918,459	24,918,459
Properti Investasi	70,492,047	68,480,895	71,986,892
Aktiva Tetap - Net	39,605,273	37,895,412	33,960,367
Aktiva - Lainnya	9,089,475	21,046,163	7,419,320
<b>Total</b>	<b>579,038,241</b>	<b>598,919,130</b>	<b>612,074,767</b>

*(Dalam Prosen)*

	2011	2012	2013
Imbal Balik Ekuitas	19.19%	12.66%	15.15%
Imbal Balik Aset	6.78%	6.55%	8.88%
Margin Laba Kotor	58.95%	60.49%	63.79%
Margin Jumlah Laba Komprehensif	34.04%	29.68%	63.79%
Liabilitas terhadap Ekuitas	113.85%	93.18%	70.67%
Liabilitas terhadap Aset	53.24%	48.24%	41.41%

### ASET, LIABILITAS & EKUITAS

Jumlah aset Perseroan per 31 Desember 2013 mengalami kenaikan 2,15% dibanding per 31 612,075 milyar pada tanggal 31 Desember 2013. Kenaikan ini terjadi pada nilai Kas dan setara kas.

TABEL PERTUMBUHAN ASET, LIABILITAS &amp; EKUITAS

	2013		2012		2011	
Aset	612,074,767	2.20%	598,919,130	3.43%	579,038,241	-4.21%
Liabilitas	253,450,327	-12.27%	288,892,894	-6.28%	308,265,963	-22.72%
Ekuitas	358,624,440	15.68%	310,026,236	14.50%	270,772,278	31.66%

Jumlah liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar 12,27% disebabkan karena adanya pengakuan pendapatan dari penjualan stand Pusat Grosir Surabaya.

## PERTUMBUHAN ASET, LIABILITAS &amp; EKUITAS

Dalam milyar rupiah

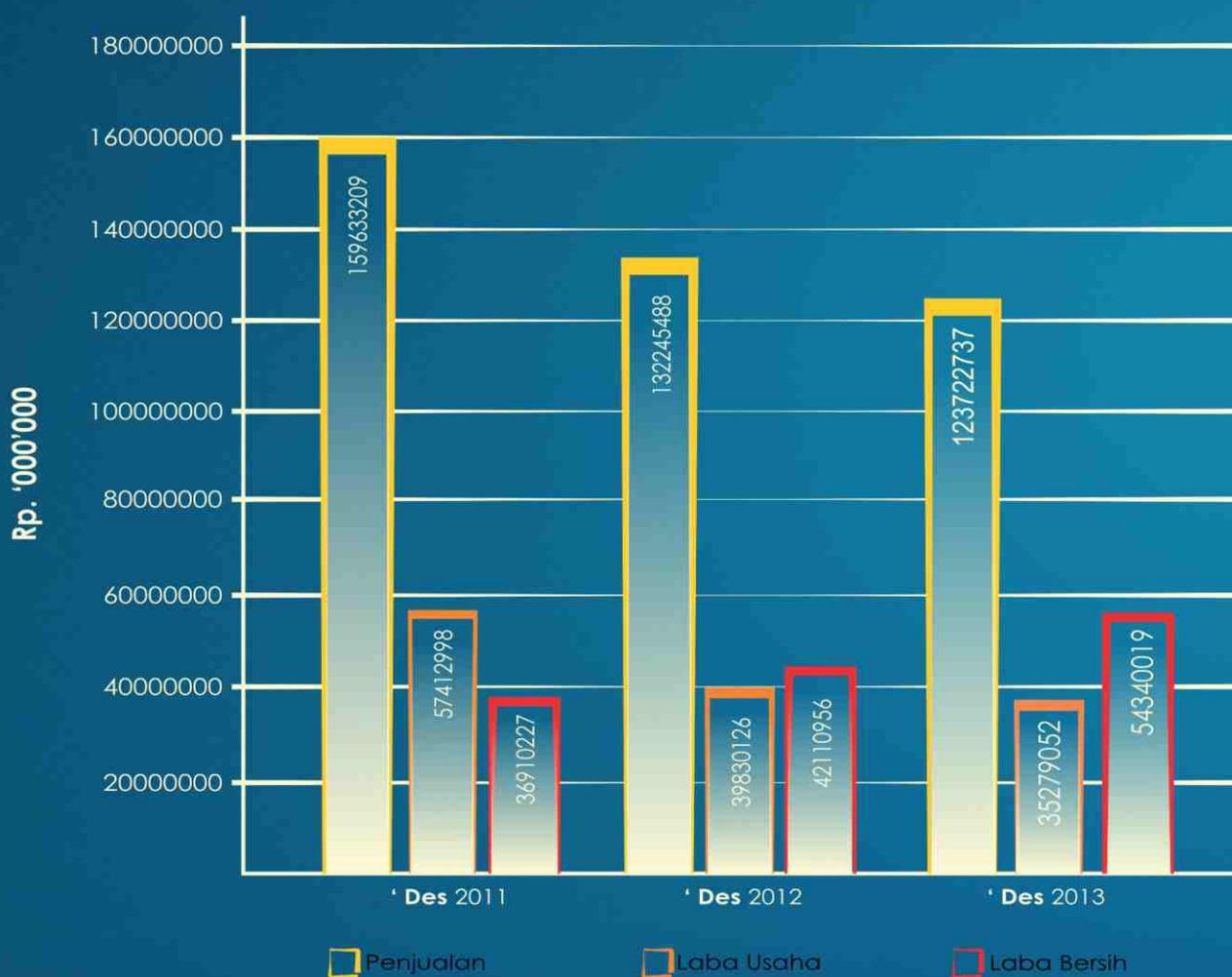


Ekuitas perseroan mengalami peningkatan 13,55% karena terdapat peningkatan atas kepentingan nonpengendali per 31 Desember 2013.

## TABEL PERTUMBUHAN KINERJA OPERASI

	2013		2012		2011	
Pendapatan Usaha	123,722,737	-6.44%	132,245,488	-17.16%	159,633,209	23.77%
Beban Usaha	43,641,126	1.44%	43,021,018	8.78%	39,549,460	4.86%
Laba Usaha	35,279,052	-4.58%	36,973,128	-32.23%	54,556,001	51.08%
Jumlah Laba Komprehensif	54,340,019	38.43%	39,253,958	-24.45%	51,960,868	81.14%

## GRAFIK PERTUMBUHAN KINERJA OPERASI



Komite Audit menjalankan tugas dan tanggung jawab secara profesional dan independen mendukung Dewan Komisaris dalam melakukan evaluasi dan pengawasan tentang proses pelaporan keuangan, proses audit eksternal serta praktek Good Corporate Governance yang berjalan sebagaimana mestinya.

Sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, tugas Komite Audit adalah sebagai berikut :

1. melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan oleh Perseroan sebagai perusahaan publik kepada publik antara lain laporan keuangan tahunan, proyeksi keuangan dan informasi keuangan lainnya. yang sesuai dengan standar kebijakan akuntansi yang berlaku.
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan kegiatan perusahaan publik.
3. Memberi pendapat independen apabila terdapat perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan atas jasa yang diberikan.
4. Memberi rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan akuntan yang didasarkan pada independensi , ruang lingkup penugasan dan besarnya biaya (FEE).
5. Mengawasi proses pelaksanaan dan penerapan tata kelola Perusahaan, etika bisnis dan proses pelaksanaan Good Corporate Government yang mumpuni.
6. Secara rutin mengikuti rapat yang diselenggarakan Internal Dewan dan rapat koordinasi dengan Direksi dalam membahas perihal tentang

strategi, kegiatan usaha dan sinergi perusahaan serta melakukan pengawasan terhadap semua keputusan rapat dan dalam pelaksanaannya.

7. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perusahaan.

### **PENYELENGGARAAN RAPAT TAHUN 2013**

Komite Audit hampir setiap bulan melangsungkan rapat yang dihadiri secara lengkap. Meskipun rapat dilakukan hampir setiap bulan namun tidak banyak hal yang dibicarakan. Sepanjang tahun 2013, rapat diselenggarakan antara lain :

#### **1. Rapat dengan Direktur Keuangan dan Pejabat lainnya untuk :**

Melakukan kajian ulang atas laporan keuangan antara lain melakukan evaluasi terhadap penyajian, perlakuan akuntansi dan kesesuaiannya dengan prinsip akuntansi yang berlaku. Melakukan kajian ulang kinerja keuangan dan kecukupan laporan keuangan yang dipublikasikan kepada otoritas keuangan.

#### **2. Rapat dengan Akuntan Publik untuk :**

Membahas rencana audit, lingkup audit dan implementasi standar akuntansi yang berlaku untuk meyakinkan objektivitas dan independensi proses audit eksternal.

#### **3. Rapat dengan Direktur dan unit kerja terkait untuk :**

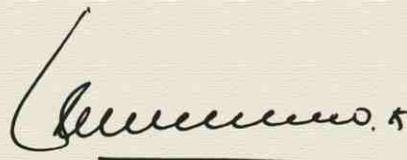
Meyakinkan kecukupan sistem pengendalian internal dan implementasi Good Corporate Governance.

Komite Audit senantiasa melaporkan aktivitas dan merekomendasikannya kepada Dewan Komisaris.

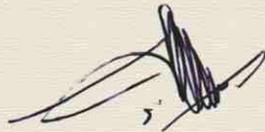
**SURAT PERNYATAAN  
DEWAN KOMISARIS  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN TAHUNAN 2013  
PT. LAMICITRA NUSANTARA, Tbk**

Yang bertanda tangan dibawah ini telah membaca dan memeriksa dengan seksama serta menyetujui isi dari naskah Laporan Tahunan Perseroan tahun 2013 terlampir, yang didalamnya juga memuat Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku 2013.

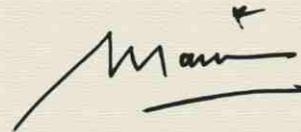
**Yang Bertandatangan**



**Laksmono Kartika**  
Komisaris Utama



**Drs. H.A. Gawi Oemar**  
Komisaris Independen

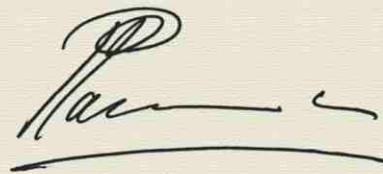


**Sri Kuntjoro Dewi, Dra, MBA**  
Komisaris

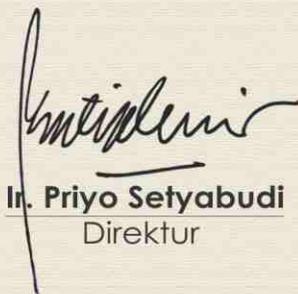
**SURAT PERNYATAAN  
DEWAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN TAHUNAN 2013  
PT. LAMICITRA NUSANTARA, Tbk**

Yang bertanda tangan dibawah ini telah membaca dan memeriksa dengan seksama serta menyetujui isi dari naskah Laporan Tahunan Perseroan tahun 2013 terlampir, yang didalamnya juga memuat Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku 2013.

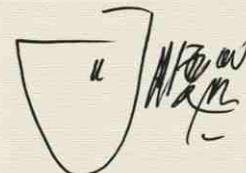
**Yang Bertandatangan**



**Pranowo Kartika, SH, MBA**  
Direktur Utama



**Ir. Priyo Setyabudi**  
Direktur



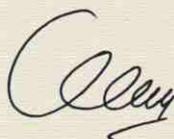
**Drs. Oedjang Ongkowidjojo**  
Direktur



**Drs. Robin Wijaya Gejali, MBA**  
Direktur



**Siana Kartika,**  
Direktur



**Dra. Lanny Gondokusumo**  
Direktur



**Prasetyo Kartika, B.Com, M.M.**  
Direktur

Laporan  
Keuangan  
2013



**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL  
31 DESEMBER 2013 DAN 2012  
DAN  
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**



**Hadori Sugiarto Adi & Rekan**  
Certified Public Accountants

HLB Hadori Sugiarto Adi & Rekan is a member of  International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL  
31 DESEMBER 2013 DAN 31 DESEMBER 2012  
PT. LAMICITRA NUSANTARA TBK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Nama  | : Pranowo Kartika S.H., MBA  |
| Alamat Kantor  | : Jembatan Merah Plaza Lt. 5, Jl. Taman Jayengrono No. 2-4, Surabaya |
| Alamat Domisili / sesuai KTP atau Kartu Identitas Lain | : Jl. Darmo Permai Timur 4/31 Surabaya 60189                         |
| Nomor Telepon  | : (031) 3556400  |
| Jabatan  | : Direktur Utama   |
|  |  |
| 2. Nama  | : Dra. Lanny Gondokusumo   |
| Alamat Kantor  | : Jembatan Merah Plaza Lt. 5, Jl. Taman Jayengrono No. 2-4, Surabaya |
| Alamat Domisili / sesuai KTP atau Kartu Identitas Lain | : Jl. Gedongan III / 25 Mojokerto 61319                              |
| Nomor Telepon  | : (031) 3556400  |
| Jabatan  | : Direktur   |

menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi Entitas dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan konsolidasi Entitas dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasi Entitas dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasi Entitas dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Entitas dan Entitas Anak.

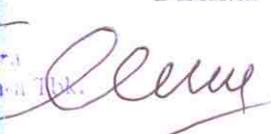
Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Direktur Utama

Surabaya, 25 Maret 2014

Direktur

  
Pranowo Kartika S.H., MBA

  
Dra. Lanny Gondokusumo





**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Laporan No. 038/LA-LAMI/SBY2/III/2014

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi  
**PT Lamicitra Nusantara Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasi PT Lamicitra Nusantara Tbk dan Entitas Anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasi tanggal 31 Desember 2013, serta laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

**Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasi**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasi ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasi 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 konsolidasi 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 konsolidasi bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasi. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasi, 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 konsolidasi entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan 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 konsolidasi secara keseluruhan.

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

# Hadori Sugiarto Adi & Rekan

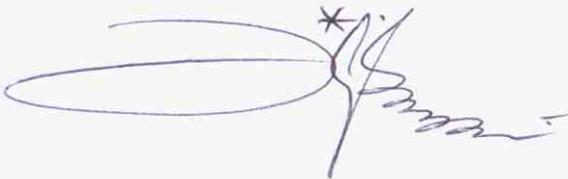
## Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasi terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasi PT Lamicitra Nusantara Tbk dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2013, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

## Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasi PT Lamicitra Nusantara Tbk dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2013 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasi tersebut secara keseluruhan. Laporan keuangan PT Lamicitra Nusantara Tbk terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2013 serta laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasi terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasi terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasi terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasi terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasi terlampir secara keseluruhan.

**HADORI SUGIARTO ADI & REKAN**



Drs. Jimmy Jansen, Ak., CPA  
Nomor Registrasi Akuntan Publik AP. 0201  
25 Maret 2014

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL  
31 DESEMBER 2013 DAN 2012  
DAN  
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA) KONSOLIDASI**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	2e, 4	132.139.996	70.576.043
Investasi jangka pendek	2f, 5	11.663.558	18.747.817
Piutang usaha	2g, 2h, 6, 32		
Pihak berelasi		23.982	30.948
Pihak ketiga		4.205.040	4.580.640
Piutang lain-lain	2g, 2h, 7, 32		
Pihak berelasi		-	35.329
Pihak ketiga		5.068.086	1.960.659
Persediaan	2i, 8, 40	168.045.409	169.431.583
Uang muka	9	326.395	11.646.000
Pajak dibayar di muka	2t, 33	1.665.319	3.668.044
Biaya dibayar di muka	2j, 10	2.835.229	3.122.072
Jumlah Aset Lancar		325.973.014	283.799.135
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang pihak berelasi	2g, 2h, 32	66.567.658	95.139.182
Persediaan	2i, 8, 40	86.076.000	86.076.000
Pajak dibayar di muka	2t, 33	211.938	213.270
Aset pajak tangguhan	2t, 33	395.844	246.252
Tanah yang belum dikembangkan	11, 40	24.918.459	24.918.459
Properti investasi – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 101.516.516 ribu dan Rp 95.999.151 ribu masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012	2k, 12, 40	71.986.892	68.480.895
Aset tetap – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 62.476.169 ribu dan Rp 59.679.505 ribu masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012	2l, 13	33.960.367	37.895.412
Aset lain-lain – bersih	2n, 14	1.984.595	2.150.525
Jumlah Aset Tidak Lancar		286.101.753	315.119.995
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>612.074.767</b>	<b>598.919.130</b>

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA) KONSOLIDASI (Lanjutan)**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2013	2012
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Hutang bank jangka pendek	2g, 15	2.912.864	-
Hutang usaha – Pihak ketiga	2g, 16	8.948.873	8.430.698
Hutang lain-lain	2g, 2h, 32		
Pihak berelasi		15.785	-
Pihak ketiga		1.769.191	1.658.595
Hutang pajak	2t, 33	3.309.278	4.328.061
Beban masih harus dibayar	2r, 17	2.069.194	2.183.864
Pendapatan diterima di muka	2r, 18	5.727.600	5.832.387
Uang muka pelanggan	2r, 19	187.601.021	216.058.883
Uang jaminan penyewa	20	2.027.715	1.994.957
Hutang bank jangka panjang – bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2g, 15	2.000.000	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		216.381.521	240.487.445
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas pajak tangguhan	2t, 33	-	863
Hutang pihak berelasi	2g, 2h, 32	465.225	25.944.446
Pendapatan diterima di muka	2r, 18	2.119.379	2.102.696
Uang jaminan penyewa	20	19.788.131	13.779.898
Hutang bank jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2g, 15	6.833.333	-
Liabilitas lain-lain	2o, 21	7.862.738	6.577.546
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		37.068.806	48.405.449
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>253.450.327</b>	<b>288.892.894</b>

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA) KONSOLIDASI (Lanjutan)**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2013	2012
<b>EKUITAS</b>			
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>			
Modal saham – nilai nominal Rp 125 (Rupiah penuh) per saham			
Modal dasar – 4.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 1.148.418.000 saham	22	143.552.250	143.552.250
Tambahan modal disetor – bersih	2p	175.152	(1.197.157)
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	2q, 23	-	1.372.309
Saldo laba		151.753.142	117.747.791
Sub-jumlah		295.480.544	261.475.193
<b>Kepentingan nonpengendali</b>	2d, 24	63.143.896	48.551.043
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		358.624.440	310.026.236
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		612.074.767	598.919.130

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2013	2012
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	2r, 25	123.722.737	132.245.488
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	2r, 26	(44.802.559)	(52.251.342)
<b>LABA KOTOR</b>		78.920.178	79.994.146
Pendapatan lain-lain	2r, 27	27.964.915	10.667.495
Beban penjualan	2r, 28	(1.705.022)	(1.467.314)
Beban umum dan administrasi	2r, 29	(41.936.104)	(41.553.704)
Beban pendanaan	2r, 30	(726.527)	-
Beban lain-lain	2r, 31	(262.009)	(128.571)
<b>LABA SEBELUM TAKSIRAN PENGHASILAN (BEBAN) PAJAK</b>		62.255.431	47.512.052
<b>TAKSIRAN PENGHASILAN (BEBAN) PAJAK</b>	2t, 33		
Kini			
- Final		(6.713.248)	(6.591.163)
- Tidak final		(1.352.619)	(1.776.859)
Tangguhan		150.455	109.928
Jumlah Taksiran Beban Pajak		(7.915.412)	(8.258.094)
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>		54.340.019	39.253.958
Pendapatan komprehensif lain		-	-
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		54.340.019	39.253.958
<b>Jumlah laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>			
Pemilik entitas induk		39.747.166	30.425.136
Kepentingan nonpengendali	2d, 24	14.592.853	8.828.822
<b>Jumlah</b>		54.340.019	39.253.958
<b>LABA PER SAHAM DASAR (RUPIAH PENUH)</b>	2v, 35	34,61	26,49

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk

	Catatan	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor – Bersih	Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	Saldo Laba	Sub-jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
Saldo 1 Januari 2012		143.552.250	(1.197.157)	1.372.309	87.322.655	231.050.057	39.722.221	270.772.278
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	30.425.136	30.425.136	8.828.822	39.253.958
Saldo 31 Desember 2012		143.552.250	(1.197.157)	1.372.309	117.747.791	261.475.193	48.551.043	310.026.236
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan PSAK No. 38 (Revisi 2012)	2q, 23	-	1.372.309	(1.372.309)	-	-	-	-
Dividen tunai	36	-	-	-	(5.741.815)	(5.741.815)	-	(5.741.815)
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	39.747.166	39.747.166	14.592.853	54.340.019
Saldo 31 Desember 2013		143.552.250	175.152	-	151.753.142	295.480.544	63.143.896	358.624.440

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2013	2012
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan kas dari pelanggan	2r, 18, 19, 25	95.560.200	116.371.754
Pembayaran pada karyawan dan pemasok		(55.145.420)	(93.007.168)
Kas diperoleh dari operasi		40.414.780	23.364.586
Penerimaan bunga	27	2.614.938	1.628.393
Pembayaran bunga	30	(726.527)	-
Pembayaran pajak penghasilan badan	33	(9.697.275)	(8.549.552)
Penerimaan lain-lain		3.770.221	5.040.319
Kas Bersih yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi		36.376.137	21.483.746
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Pencairan investasi jangka pendek	5	7.084.259	4.547.290
Perolehan properti investasi	12	-	(2.910.906)
Perolehan aset tetap	13	(671.219)	(2.605.645)
Penjualan aset tetap	13	678.200	221.150
Kas Bersih yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi		7.091.240	(748.111)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS mPENDANAAN</b>			
Pembayaran (penambahan) piutang pihak berelasi	32	28.571.524	(13.324.542)
Pembayaran hutang pihak berelasi	32	(25.479.221)	8.768.885
Penambahan hutang bank jangka pendek	15	2.912.864	-
Penambahan hutang bank jangka panjang	15	10.000.000	-
Pembayaran hutang bank jangka panjang	15	(1.166.667)	-
Penambahan uang jaminan penyewa	20	6.040.991	2.307.169
Pembagian dividen tunai	36	(5.741.815)	-
Kas Bersih yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		15.137.676	(2.248.488)
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		58.605.053	18.487.147
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		2.958.900	3.041.178
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		70.576.043	49.047.718
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>		132.139.996	70.576.043

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

## 1. UMUM

### a. Pendirian Emiten

PT Lamicitra Nusantara Tbk (d/h PT Lami Citra Persada) (Entitas) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 32 tanggal 29 Januari 1988 dari Tjitra Sasanti Djatmiko, S.H., Notaris di Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-9900. HT.01. 01.TH.89 tanggal 25 Oktober 1989. Anggaran Dasar Entitas telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 182 tanggal 23 Juli 2008 yang telah diperbaiki dengan akta No. 287 tanggal 30 Agustus 2008 dari Noor Irawati, S.H., Notaris di Surabaya mengenai perubahan Anggaran Dasar Entitas untuk menyesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas dan perubahan susunan pengurus Entitas. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-85053.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 12 Nopember 2008.

Entitas berdomisili di Surabaya dengan lokasi usaha di Surabaya dan Semarang. Kantor pusat Entitas berada di Jembatan Merah Plaza lantai 5, Jl. Taman Jayengrono No. 2 - 4, Surabaya.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan properti, jasa, perdagangan dan pertokoan. Entitas memulai usaha komersialnya pada bulan Januari 1990. Saat ini, kegiatan utama Entitas adalah penjualan stand di Jembatan Merah Plaza – Surabaya, pengelola kawasan berikat di Tanjung Emas Semarang dan penyertaan modal pada Entitas Anak yang bergerak dalam bidang pengelolaan depo peti kemas, perhotelan, real estat dan properti.

Entitas tergabung dalam kelompok usaha (grup) PT Lamicitra Nusantara Tbk.

### b. Penawaran Umum Efek Emiten

Pada tanggal 29 Juni 2001, Entitas memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. S-605/PM/2001 untuk melakukan penawaran umum atas 80.000.000 saham Entitas kepada masyarakat dengan disertai penerbitan 160.000.000 Waran Seri I (Waran) yang diterbitkan menyertai saham biasa atas nama tersebut yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham di mana setiap satu pemegang saham baru Entitas akan memperoleh 2 Waran dan setiap 1 Waran akan memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham baru Entitas dengan harga pelaksanaan Rp 125 (Rupiah penuh) per sahamnya. Waran tersebut mempunyai jangka waktu pelaksanaan dari tanggal 18 Januari 2002 sampai dengan tanggal 16 Juli 2004.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, Entitas telah mencatatkan seluruh saham biasanya (1.148.418.000 saham) pada Bursa Efek Indonesia.

### c. Entitas Anak

Entitas memiliki langsung lebih dari 50% saham Entitas Anak sebagai berikut:

Entitas Anak	2013				
	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset
PT Tunjungan Crystal Hotel (TCH)	Surabaya	Perhotelan	99,93%	1996	39.193.726
PT Dharmabhakti Adijaya (DBAJ)	Surabaya	Real estat	98,96%	1994	48.927.911
Entitas Anak	2013				
	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset
PT Wiratangguh Dharmacitra (WTDC)	Surabaya	Pengelolaan Depo Peti	80,00%	1993	2.052.149

Kemas					
PT Penta Persada Pertiwi (PPP)	Surabaya	Properti	75,00%	2007	110.458.428
PT Persada Alam Nusantara (PAN)	Surabaya	Properti	54,55%	2007	332.036.924
2012					
Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset
PT Tunjungan Crystal Hotel (TCH)	Surabaya	Perhotelan	99,93%	1996	37.323.364
PT Dharmabhakti Adijaya (DBAJ)	Surabaya	Real estat	98,96%	1994	48.978.228
PT Wiratangguh Dharmacitra (WTDC)	Surabaya	Pengelolaan Depo Peti Kemas	80,00%	1993	1.782.783
PT Penta Persada Pertiwi (PPP)	Surabaya	Properti	75,00%	2007	101.744.082
PT Persada Alam Nusantara (PAN)	Surabaya	Properti	54,55%	2007	339.698.134

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, susunan Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit Entitas adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Laksmono Kartika, Ph.D  
 Komisaris : Dra. Sri Kuntjoro Dewi Maureen, MBA  
 Komisaris Independen : Drs. Ec. H. Abdullah Gawi Oemar

Direksi

Direktur Utama : Pranowo Kartika, S.H., MBA  
 Direktur : Ir. Priyo Setiabudi, M.Sc  
 Drs. Oedjang Ongkowidjojo, MBA  
 Drs. Robin Wijaya Gejali, MBA  
 Dra. Lanny Gondokusumo  
 Siana Kartika, B.Bus.  
 Prasetyo Kartika, B.Com, M.M.

Komite Audit

Ketua : Drs. Ec. H. Abdullah Gawi Oemar  
 Sekretaris : Henry Soegeng, S.H., M.Hum  
 Anggota : Dra. Betty Setiawati

Jumlah karyawan tetap Entitas dan Entitas Anak rata-rata 584 dan 662 karyawan masing-masing pada tahun 2013 dan 2012.

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasi

Manajemen Entitas dan Entitas Anak bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan yang telah diselesaikan pada tanggal 25 Maret 2014.

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Pernyataan Kepatuhan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi. Laporan keuangan konsolidasi telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia 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 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (dahulu Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK)) No. VIII.G.7 mengenai “Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik” yang terlampir dalam Surat Keputusan No. KEP- 347/BL/2012, tanggal 25 Juni 2012.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasi, disusun berdasarkan pada saat terjadinya (*accrual basis*) dengan konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Pada tanggal 1 Januari 2012, Entitas dan Entitas Anak telah mengadopsi PSAK dan ISAK baru dan revisi yang efektif pada tahun 2012. Perubahan kebijakan akuntansi Entitas dan Entitas Anak telah dibuat sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi.

**Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan**

Dalam periode berjalan Entitas dan Entitas Anak telah menerapkan standar baru dan revisi berikut yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia yang diwajibkan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2013. Penerapan standar ini tidak berdampak terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas serta pengungkapan terkait, tetapi terdapat kemungkinan akan mempengaruhi akuntansi dan pengungkapan transaksi dan pengaturan di masa yang akan datang:

- PSAK 38 (Revisi 2012), “Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali”.
- Penyesuaian PSAK 60, “Instrumen Keuangan: Pengungkapan”.
- Pencabutan atas PSAK 51 (Revisi 2013), “Akuntansi Kuasi Reorganisasi”.

**Standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan**

Entitas dan Entitas Anak belum menerapkan interpretasi berikut yang telah diterbitkan tetapi efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2014:

- ISAK 27, “Peralihan Aset dari Pelanggan”.
- ISAK 28, “Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas”.

Pada tanggal terbitnya laporan keuangan konsolidasi, manajemen telah melakukan evaluasi atas efek penerapan standar ini pada laporan keuangan konsolidasi.

Laporan arus kas konsolidasi disajikan dengan metode langsung yang dikelompokkan dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang fungsional dan mata uang penyajian yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasi adalah Rupiah.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi menggabungkan seluruh Entitas Anak yang dikendalikan oleh Entitas. Pengendalian dianggap ada ketika Entitas memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas Anak lebih dari setengah kekuasaan suara suatu entitas, kecuali dalam keadaan yang jarang dapat ditunjukkan secara jelas bahwa kepemilikan tersebut tidak diikuti dengan pengendalian. Pengendalian juga ada ketika Entitas memiliki setengah atau kurang kekuasaan suara suatu entitas jika terdapat:

- Kekuasaan yang melebihi setengah hak suara sesuai perjanjian dengan investor lain;
- Kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas berdasarkan anggaran dasar atau perjanjian;
- Kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar dewan direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan atau organ tersebut; atau
- Kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat dewan direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan direksi dan dewan komisaris atau organ tersebut.

Kepentingan nonpengendali merupakan proporsi atas laba atau rugi dan aset neto yang tidak dimiliki Entitas dan disajikan secara terpisah dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi dan ekuitas pada laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, dipisahkan dengan ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk.

Kepentingan nonpengendali pada Entitas Anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham mungkin awalnya diukur pada nilai wajar atau pada bagian pemilikan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset bersih yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Jumlah pendapatan komprehensif Entitas Anak tersebut diatribusikan kepada pemilik Entitas dan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Entitas pada Entitas Anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Entitas dan Entitas Anak dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas Entitas Anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

Ketika Entitas kehilangan pengendalian atas Entitas Anak, keuntungan dan kerugian diakui di dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) keseluruhan nilai wajar yang diterima dan nilai wajar dari setiap sisa investasi dan (ii) nilai tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill) dan liabilitas dari Entitas Anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Ketika aset dari Entitas Anak dinyatakan sebesar nilai revaluasi atau nilai wajar dan akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan terakumulasi dalam ekuitas, jumlah yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan akumulasi ekuitas dicatat seolah-olah Entitas telah melepas secara langsung aset yang relevan (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer langsung ke saldo lama sebagaimana ditentukan oleh PSAK yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada laba Entitas Anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 55 (Revisi 2011), Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, jika sesuai, biaya perolehan saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau pengendalian bersama entitas.

Penghasilan dan beban Entitas Anak yang diakuisisi atau penjualan selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sejak tanggal efektif akuisisi dana sampai dengan tanggal efektif penjualan.

Penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan Entitas Anak agar kebijakan akuntansi yang digunakan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang digunakan oleh Entitas.

Seluruh transaksi antara Entitas dan Entitas Anak, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada

saat konsolidasi.

d. Kombinasi Bisnis

Entitas mencatat setiap kombinasi bisnis dengan menerapkan metode akuisisi. Biaya kombinasi bisnis adalah keseluruhan nilai wajar (pada tanggal pertukaran) dari aset yang diperoleh, liabilitas yang terjadi atau yang diasumsikan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan sebagai penggantian atas pengendalian Entitas Anak. Biaya-biaya terkait dengan akuisisi langsung diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Pada saat akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas Entitas Anak yang diambil alih diukur sebesar nilai wajarnya pada tanggal akuisisi. Selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Entitas atas nilai wajar aset dan liabilitas yang dapat diidentifikasi diakui sebagai *goodwill*.

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan atas liabilitas dan pinjaman lainnya serta tidak dibatasi penggunaannya.

f. Investasi Jangka Pendek

Deposito berjangka yang jatuh temponya kurang dari tiga bulan dari tanggal penempatannya namun dijamin atau telah ditentukan penggunaannya dan deposito berjangka yang jatuh temponya lebih dari tiga bulan dari tanggal penempatannya disajikan sebagai akun “Investasi Jangka Pendek” dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi.

g. Instrumen Keuangan

**Aset Keuangan**

Entitas dan Entitas Anak mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori sebagai berikut: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi; (ii) investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo; (iii) pinjaman dan piutang; dan (iv) aset keuangan yang tersedia untuk dijual.

Klasifikasi ini tergantung pada tujuan saat aset keuangan tersebut diperoleh. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat pengakuan awal. Aset keuangan tidak diakui apabila hak untuk menerima arus kas dari suatu investasi telah berakhir atau telah ditransfer dan Entitas dan Entitas Anak telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

(i) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah aset keuangan yang diperoleh untuk tujuan diperdagangkan. Aset keuangan yang diklasifikasikan dalam kelompok ini jika diperoleh terutama untuk tujuan dijual dalam jangka pendek. Derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan, kecuali yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditetapkan efektif. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dari aset keuangan ini disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai keuntungan (kerugian) lain-lain – bersih di dalam periode terjadinya. Pendapatan dividen dari aset keuangan ini diakui di dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai bagian dari pendapatan lain-lain pada saat ditetapkannya hak Entitas dan Entitas Anak untuk menerima pembayaran tersebut.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan biaya transaksi dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi, dan kemudian diukur pada nilai wajarnya.

Aset dalam kategori ini diklasifikasikan sebagai aset lancar jika diharapkan dapat direalisasikan dalam 12 bulan; sebaliknya, diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

(ii) Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo

Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta Entitas dan Entitas Anak mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo, kecuali:

- a) investasi yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi;
- b) investasi yang ditetapkan oleh Entitas dan Entitas Anak dalam kelompok tersedia untuk dijual; dan
- c) investasi yang memenuhi definisi pinjaman dan piutang.

Investasi di atas dimasukkan di dalam aset tidak lancar, kecuali investasinya jatuh tempo atau manajemen bermaksud untuk melepaskannya dalam waktu 12 bulan dari akhir periode pelaporan.

Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo pada awalnya diakui sebesar nilai wajar termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan kemudian diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

Bunga dari investasi tersebut yang dihitung dengan menggunakan metode bunga efektif diakui di dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai bagian dari pendapatan lain-lain.

(iii) Pinjaman dan piutang

Pinjaman dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota di pasar aktif. Pinjaman dan piutang tersebut dimasukkan di dalam aset lancar kecuali untuk yang jatuh temponya lebih dari 12 bulan setelah akhir periode pelaporan. Aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Pinjaman dan piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan kemudian diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

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

(iv) Aset keuangan yang tersedia untuk dijual

Aset keuangan yang tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan sebagai pinjaman atau piutang, investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo, dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi. Aset keuangan tersebut dimasukkan di dalam aset tidak lancar kecuali investasinya jatuh tempo atau manajemen bermaksud untuk melepaskannya dalam waktu 12 bulan dari akhir periode pelaporan.

Aset keuangan yang tersedia untuk dijual pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, aset keuangan tersebut diukur dengan nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui di ekuitas, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan nilai tukar, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya. Jika suatu aset keuangan tersedia untuk dijual mengalami penurunan nilai, maka akumulasi keuntungan atau kerugian yang sebelumnya telah diakui di ekuitas, diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Bunga atas sekuritas yang tersedia untuk dijual yang dihitung dengan metode bunga efektif

diakui di dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai bagian dari pendapatan lain-lain. Dividen atas instrumen ekuitas yang tersedia untuk dijual diakui di dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai bagian dari pendapatan keuangan pada saat hak Entitas dan Entitas Anak untuk menerima pembayaran tersebut ditetapkan.

### **Metode Suku Bunga Efektif**

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

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

### **Penurunan Nilai Aset Keuangan**

(i) Aset yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasi, Entitas dan Entitas Anak mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif 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 objektif 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 andal.

Kriteria yang Entitas dan Entitas Anak gunakan untuk menentukan bahwa ada bukti objektif dari suatu penurunan nilai meliputi:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga;
- pihak pemberi pinjaman, dengan alasan ekonomi atau hukum sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, memberikan keringanan pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- hilangnya pasar aktif dari aset keuangan akibat kesulitan keuangan; atau
- data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan dari kelompok aset keuangan sejak pengakuan awal aset dimaksud, meskipun penurunannya belum dapat diidentifikasi terhadap aset keuangan secara individual dalam kelompok aset tersebut, termasuk:
  - memburuknya status pembayaran pihak peminjam dalam kelompok tersebut; dan
  - kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan wanprestasi atas aset dalam kelompok tersebut.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa depan (tidak termasuk kerugian kredit di masa depan yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut. Nilai tercatat aset tersebut dikurangi, baik secara langsung maupun menggunakan pos cadangan. Jumlah kerugian yang terjadi diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif pada peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui (seperti meningkatnya peringkat kredit debitur), maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui harus dipulihkan, baik secara langsung, atau dengan menyesuaikan pos cadangan. Pemulihan tersebut tidak boleh mengakibatkan nilai tercatat aset keuangan melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan penurunan nilai pada tanggal pemulihan dilakukan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

(ii) Aset yang tersedia untuk dijual

Ketika penurunan nilai wajar atas aset keuangan yang diklasifikasikan dalam kelompok tersedia untuk dijual telah diakui secara langsung dalam pendapatan komprehensif lainnya dalam ekuitas dan terdapat bukti objektif bahwa aset tersebut mengalami penurunan nilai, maka kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui secara langsung dalam pendapatan komprehensif lainnya dalam ekuitas harus dikeluarkan dari pendapatan komprehensif lainnya dalam ekuitas dan diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi meskipun aset keuangan tersebut belum dihentikan pengakuannya. Jumlah kerugian kumulatif yang dikeluarkan dari pendapatan komprehensif lainnya dalam ekuitas dan diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi merupakan selisih antara biaya perolehan dengan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai aset keuangan yang sebelumnya telah diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Kerugian penurunan nilai yang diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi atas investasi instrumen ekuitas yang diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas yang tersedia untuk dijual tidak boleh dipulihkan melalui laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Jika, pada periode berikutnya, nilai wajar instrument utang yang diklasifikasikan dalam kelompok tersedia untuk dijual meningkat dan peningkatan tersebut dapat secara objektif dihubungkan dengan peristiwa yang terjadi setelah pengakuan kerugian penurunan nilai pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi, maka kerugian penurunan nilai tersebut harus dipulihkan melalui laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

### **Penghentian Pengakuan Aset Keuangan**

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

### **Liabilitas Keuangan**

Entitas dan Entitas Anak mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan (ii) liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Klasifikasi ini tergantung pada tujuan saat liabilitas keuangan tersebut diperoleh. Manajemen menentukan klasifikasi liabilitas keuangan tersebut pada saat pengakuan awal. Liabilitas keuangan tidak diakui ketika kewajiban tersebut berakhir yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

(i) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah liabilitas keuangan yang diperoleh untuk tujuan diperdagangkan. Liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam kelompok ini jika dimiliki terutama untuk tujuan dibeli kembali

dalam jangka pendek.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur pada nilai wajarnya, dimana keuntungan atau kerugiannya diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi .

- (ii) Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan tersebut diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif. Mereka dimasukkan di dalam liabilitas jangka pendek, kecuali untuk yang jatuh temponya lebih dari 12 bulan setelah akhir periode pelaporan. Liabilitas keuangan ini diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang.

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

### **Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan**

Entitas dan Entitas Anak menghentikan pengakuan, jika dan hanya jika, liabilitas Entitas dan Entitas Anak telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

### **Estimasi Nilai Wajar**

Entitas dan Entitas Anak menggunakan beberapa teknik penilaian yang digunakan secara umum untuk menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan dengan tingkat kompleksitas yang rendah. Input yang digunakan dalam teknik penilaian untuk instrumen keuangan di atas adalah data pasar yang dapat diobservasi.

### **Saling Hapus Antar Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disajikan secara saling hapus dan nilai bersihnya disajikan di dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi jika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan ada niat untuk menyelesaikan secara neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara simultan.

#### **h. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Entitas dan Entitas Anak melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi seperti yang dinyatakan dalam PSAK No. 7 (Revisi 2010) mengenai “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi” yang efektif berlaku mulai tanggal 1 Januari 2011.

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

- (a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
- (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - (iii) personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
- (i) entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
  - (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - (iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - (iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah

- entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
  - (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
  - (vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Seluruh saldo dan transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan persyaratan dan kondisi normal sebagaimana yang dilakukan dengan pihak ketiga, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

i. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama untuk persediaan bahan bakar, peralatan kantor dan pemeliharaan gedung, sedangkan untuk persediaan makanan, minuman dan keperluan hotel ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Persediaan tanah dan bangunan (stand/kios dan ruko) yang siap jual, bangunan yang sedang dikonstruksi, tanah matang, tanah dalam pematangan dan tanah yang belum dimatangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

Biaya perolehan tanah dalam pematangan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan dipindahkan ke tanah dalam pematangan pada saat pematangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

j. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang dibayar untuk masa manfaat berkisar antara 1 sampai 3 tahun dan diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya tersebut dengan menggunakan metode garis lurus.

k. Properti Investasi

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Setelah pengakuan awal, Entitas memilih model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran properti investasinya.

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Tahun
Hak atas tanah sewa	10-13
Bangunan	20

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan secara permanen atau tidak

digunakan secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi kecuali transaksi jual dan sewa-balik.

1. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), kecuali hak atas tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi. Berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan dan prasarana	20
Mesin dan peralatan	4-10
Perabot dan peralatan	4
Kendaraan	4

Hak atas tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan. Sebelum tanggal 1 Januari 2012, biaya khusus sehubungan dengan perolehan atau perpanjangan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi sepanjang periode hak atas tanah atau taksiran masa manfaat ekonomis, mana yang lebih pendek.

Biaya konstruksi aset dikapitalisasi sebagai aset dalam penyelesaian. Biaya bunga dan biaya pinjaman lain, seperti biaya provisi pinjaman yang digunakan untuk mendanai proses pembangunan aset tertentu, dikapitalisasi sampai dengan saat proses pembangunan tersebut selesai. Biaya-biaya ini direklasifikasi ke akun aset tetap pada saat proses konstruksi atau pemasangan selesai. Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut berada pada lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi pada saat terjadinya; pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis di masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu produksi atau peningkatan standar kinerja dikapitalisasi. Aset tetap yang tidak dipergunakan lagi atau dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi tahun yang bersangkutan.

Pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan dikaji ulang dan disesuaikan secara prospektif jika diperlukan.

m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, Entitas dan Entitas Anak menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Entitas dan Entitas Anak mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara harga jual neto atau nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

n. Aset Tak Berwujud

Sejak tanggal 1 Januari 2012, Entitas dan Entitas Anak menerapkan ISAK No. 25 mengenai “Hak atas Tanah”, dimana biaya khusus sehubungan dengan perolehan pertama kali hak atas tanah diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah, sedangkan biaya pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Aset tak berwujud dicatat berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan penurunan nilai, jika ada. Aset tak berwujud diamortisasi berdasarkan estimasi masa manfaat. Entitas dan entitas anak harus mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tak berwujud. Apabila nilai tercatat aset tak berwujud melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali, maka nilai tercatat aset tersebut diturunkan menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali.

o. Liabilitas Diestimasi atas Imbalan Kerja

Entitas dan Entitas Anak mengakui liabilitas atas imbalan kerja karyawan yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003 (“UU”).

Sesuai dengan PSAK No. 24 (Revisi 2010) mengenai “Imbalan Kerja”, biaya penyisihan imbalan kerja karyawan menurut UU ditentukan berdasarkan penilaian aktuarial menggunakan metode “*Projected Unit Credit*”. Keuntungan dan kerugian aktuarial diakui sebagai penghasilan atau beban apabila akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui pada akhir tahun pelaporan sebelumnya melebihi 10% dari jumlah yang lebih besar antara nilai kini imbalan pasti dan nilai wajar aset program pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi. Keuntungan dan kerugian aktuarial ini diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan rata-rata sisa masa kerja karyawan. Kemudian, biaya jasa lalu yang timbul akibat penerapan program imbalan pasti atau perubahan program imbalan pasti yang terhutang, diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) sampai imbalan tersebut menjadi hak karyawan (*vested*).

Entitas dan Entitas Anak 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 biaya jasa lalu yang belum diakui sebelumnya.

p. Biaya Emisi Efek Ekuitas

Biaya-biaya penerbitan saham yang terjadi sehubungan dengan penerbitan efek ekuitas dikurangkan langsung dari agio saham yang diperoleh dari penawaran efek tersebut.

q. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

Berdasarkan PSAK No. 38 mengenai “Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali”, pengalihan aset, liabilitas, saham dan instrumen kepemilikan lainnya di antara entitas sepengendali tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok Entitas ataupun entitas individual dalam kelompok Entitas tersebut. Karena transaksi restrukturisasi entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset maupun liabilitas yang pemilikannya dialihkan harus dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*).

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur dalam laporan keuangan dari Entitas yang direstrukturisasi untuk periode terjadinya restrukturisasi tersebut dan untuk periode perbandingan yang disajikan harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah restrukturisasi telah terjadi sejak awal periode laporan yang disajikan.

Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku sehubungan dengan restrukturisasi antara

entitas sepengendali bukan merupakan goodwill tetapi disajikan sebagai akun “Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali” dan disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi.

Pada tanggal 1 Januari 2013, Entitas dan Entitas Anak menerapkan PSAK No. 38 (Revisi 2012), mengenai “Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali” secara prospektif dengan melakukan reklasifikasi saldo selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali pada tanggal 1 Januari 2013 ke akun “Tambahkan Modal Disetor – Bersih”.

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan pertokoan di plaza (stand), rumah toko (ruko) dan bangunan rumah tinggal beserta tanahnya diakui secara penuh (*full accrual*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar tersebut sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual;
- Tagihan bebas dari subordinasi; dan
- Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substantial adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan stand dan bangunan rumah tinggal beserta tanah yang dijual tersebut.

Sedangkan untuk penjualan kavling tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail land sales*) diakui secara penuh (*full accrual*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Pembeli telah membayar uang muka sekurang-kurangnya 20% dari harga jual yang telah disepakati dan masa pengembalian uang muka telah lewat;
- Harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar tersebut sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual;
- Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi; dan
- Selesainya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi.

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

Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diakui pada saat penggunaan aset oleh pihak lain sejalan dengan berlakunya waktu atau pada saat periode digunakannya aset yang bersangkutan. Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan disajikan sebelum dikenakan pajak penghasilan final. Uang muka yang diterima dari penyewa dicatat dalam akun “Pendapatan Diterima di Muka” dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

Pendapatan dari penjualan dan jasa diakui pada saat barang atau jasa diserahkan.

Pendapatan atas iuran kebersihan dan keamanan diakui pada saat pembeli (pemilik) akan membangun kavling yang dimiliki.

Beban diakui sesuai manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

s. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut dan laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada usaha tahun berjalan. Kurs

yang digunakan untuk menjabarkan aset dan liabilitas moneter adalah kurs tengah Bank Indonesia.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, kurs yang digunakan masing-masing adalah:

	2013 (Rupiah penuh)	2012 (Rupiah penuh)
EUR 1, Euro Eropa	16.821	12.810
JPY 100, Yen Jepang	11.617	11.197
AUD 1, Dolar Australia	10.876	10.025
USD 1, Dolar Amerika Serikat	12.189	9.670
SGD 1, Dolar Singapura	9.628	7.907
HKD 1, Dolar Hongkong	1.572	1.247

t. Pajak Penghasilan

**Pajak Penghasilan Final**

Berdasarkan peraturan pajak yang berlaku, pajak penghasilan Entitas dan Entitas Anak dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dihitung secara final sebesar 1% untuk pengalihan bersubsidi dan 5% untuk pengalihan tidak bersubsidi dari nilai penjualan.

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

Beban pajak diakui secara 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 pajak kini pada perhitungan laba rugi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

**Pajak Penghasilan Tidak Final**

Pada tanggal 4 Nopember 2008, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 71 mengenai Pajak Penghasilan dari Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Peraturan ini menyatakan bahwa penghasilan atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Peraturan ini berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2009.

Beban pajak kini atas pendapatan jasa perhotelan dan depo kontainer ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku. Pendapatan dari sewa bangunan pabrik dan stand dikenakan pajak final sebesar 10% dari jumlah kotor nilai kontrak. Pendapatan jasa pemeliharaan (*service charge*) dikenakan pajak final sebesar 10% dari jumlah kotor nilai kontrak.

Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Atas penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajak diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan.

Kecuali untuk usaha yang atas pendapatannya telah dikenakan pajak final, aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan konsolidasi dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Liabilitas 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 laporan posisi keuangan konsolidasi. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi, kecuali pajak tangguhan yang

dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas konsolidasi.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan di laporan posisi keuangan konsolidasi atas dasar kompensasi sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disaling hapus apabila Entitas dan Entitas Anak memiliki hak legal yang dapat dipaksakan untuk men-saling hapus aset dan liabilitas pajak kini.

u. Informasi Segmen

PSAK No. 5 (Revisi 2009) mengenai “Segmen Operasi” mengharuskan segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Entitas dan Entitas Anak yang secara regular *direview* oleh “pengambil keputusan operasional” dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi. Kebalikan dengan standar sebelumnya yang mengharuskan Entitas dan Entitas Anak mengidentifikasi dua segmen (bisnis dan geografis), menggunakan pendekatan risiko dan pengembalian.

PSAK revisi ini mengatur pengungkapan yang memungkinkan pengguna laporan keuangan konsolidasi untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis yang mana Entitas dan Entitas Anak terlibat dan lingkungan ekonomi dimana Entitas dan Entitas Anak beroperasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari Entitas atau Entitas Anak:

- Yang melibatkan dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain entitas yang sama);
- Hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan kinerjanya; dan
- Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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 Entitas dan Entitas Anak dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

v. Laba per Saham Dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan yaitu sebesar 1.148.418.000 saham masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

---

### 3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasi mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas dan pengungkapan aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasi serta jumlah pendapatan dan beban yang dilaporkan selama periode pelaporan.

Pos-pos signifikan yang terkait dengan estimasi dan asumsi antara lain:

a. Cadangan Penurunan Nilai Piutang

Entitas dan Entitas Anak mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Entitas dan Entitas Anak mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang guna mengurangi jumlah piutang pada jumlah yang diharapkan dapat diterima. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan untuk penurunan nilai piutang.

b Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan

Entitas dan Entitas Anak membuat penyisihan penurunan nilai persediaan berdasarkan estimasi persediaan yang digunakan pada masa mendatang. Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi penyisihan penurunan nilai persediaan telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penyisihan penurunan nilai persediaan, yang akhirnya akan mempengaruhi hasil usaha Entitas dan Entitas Anak.

c Properti investasi

Biaya properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi selma 13-20 tahun.

d Aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun. Umur masa manfaat ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Entitas dan Entitas Anak menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

e Pajak penghasilan

Entitas dan Entitas Anak beroperasi di bawah peraturan perpajakan di Indonesia. Pertimbangan yang signifikan diperlukan untuk menentukan provisi pajak penghasilan dan pajak pertambahan nilai. Apabila keputusan final atas pajak tersebut berbeda dari jumlah yang pada awalnya dicatat, perbedaan tersebut akan dicatat di laporan laba rugi komprehensif konsolidasi pada periode dimana hasil tersebut dikeluarkan.

f Imbalan kerja

Nilai kini liabilitas imbalan kerja tergantung pada sejumlah faktor yang ditentukan dengan menggunakan asumsi aktuarial. Asumsi yang digunakan dalam menentukan biaya bersih untuk pensiun termasuk tingkat pengembalian jangka panjang yang diharapkan atas aset program dan tingkat diskonto yang relevan. Setiap perubahan dalam asumsi ini akan berdampak pada nilai tercatat liabilitas imbalan kerja.

Asumsi penting lainnya untuk liabilitas imbalan kerja sebagian didasarkan pada kondisi pasar saat ini.

---

#### 4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Kas		
Rupiah	459.819	384.204
Mata uang asing (USD 12.108, AUD 1.025, SGD 1.300, JPY 31.000, HKD 800, dan EUR 150 pada tahun 2013 dan USD 12.098, AUD 1.025, SGD 1.300, JPY 31.000, HKD 800 dan EUR 150 pada tahun 2012	178.630	143.935
Sub-jumlah	638.449	528.139
Bank		
Rupiah		

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.533.424	2.859.373
PT Bank Central Asia Tbk	3.119.588	4.021.859
PT Bank Mega Tbk	795.904	304.095
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	136.495	60.873
PT Bank CIMB Niaga Tbk	131.356	10.276
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	95.219	113.986
	2013	2012
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	94.703	134.449
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	21.639	20.497
PT Bank Victoria Internasional Tbk	9.302	9.562
PT Bank Pan Indonesia Tbk	6.636	2.942.217
PT Bank Mega Syariah	3.702	3.856
PT Bank Jatim	3.702	3.516
PT Bank Bukopin Tbk	-	477
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Permata Tbk (USD 244.162 pada tahun 2013)	2.976.103	-
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (USD 201.802 dan USD 36.202 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	2.459.769	350.077
PT Bank Pan Indonesia Tbk (USD 40.250 dan USD 124.823 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	490.619	1.207.037
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (USD 11.750 dan USD 11.848 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	143.243	114.571
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (USD 10.144 dan USD 109.949 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	123.652	1.063.211
PT Bank Mega Tbk (USD 5.098 dan USD 5.155 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	62.145	49.849
PT Bank CIMB Niaga Tbk (USD 2.942 pada tahun 2013)	35.863	-
Sub-jumlah	14.243.064	13.269.781
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Mega Capital Indonesia	10.819.315	-
PT Bank Permata Tbk	264.217	-
PT Bank Central Asia Tbk	54.929	52.862
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Permata Tbk (USD 7.832.211 pada tahun 2013)	95.466.836	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk (USD 874.000 pada tahun 2013)	10.653.186	-
PT Bank ICBC Indonesia Tbk (USD 4.191.109 pada tahun 2012)	-	40.528.011
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (USD 1.675.000 pada tahun 2012)	-	16.197.250
Sub-jumlah	117.258.483	56.778.123
Jumlah	132.139.996	70.576.043

	2013	2012
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	9,25%-9,50%	4,5%-5,0%
Dolar Amerika Serikat	3,30%-3,55%	1%-3%

Jangka waktu penempatan deposito berjangka adalah satu sampai dengan tiga bulan. Tidak terdapat saldo kas dan setara kas kepada pihak-pihak yang berelasi.

## 5. INVESTASI JANGKA PENDEK

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Penempatan di:		
Rupiah		
PT Bank Mega Tbk	388.813	5.690.595
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	258.499	371.648
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	226.091	245.791
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (USD 885.237 dan USD 1.286.431 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	10.790.155	12.439.783
Jumlah	11.663.558	18.747.817

Tingkat bunga penempatan per tahun

	2013	2012
Rupiah	4,75%-5,00%	4,50%-5,00%
Dolar Amerika Serikat	0,25%-0,30%	0,25%

Penempatan di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI), PT Bank Mega Tbk (Mega) dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI) digunakan sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh BNI, Mega dan BRI kepada konsumen PAN dan PPP (Entitas Anak).

Berdasarkan Perjanjian Gadai Deposito No. 022/PGD/RO-SBY/11, tanggal 24 Nopember 2011, PAN (Entitas Anak) telah menyerahkan secara gadai deposito berjangka sebagai pengganti jaminan atas fasilitas KPR dari Mega. Berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 4 Oktober 2013, PAN (Entitas Anak) menyatakan bahwa pemecahan sertifikat SHMSRS sudah selesai dilakukan dan siap diserahterimakan kepada Mega, sehingga kewajiban dan resiko PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin telah berakhir. Pada tahun 2013, bilyet deposito yang dipakai sebagai jaminan atas fasilitas Mega sudah dicairkan seluruhnya (lihat Catatan 40).

Berdasarkan Perjanjian Gadai Deposito No. 023/PGD/RO-SBY/11, tanggal 24 Nopember 2011, PPP (Entitas Anak) telah menyerahkan secara gadai deposito berjangka sebagai pengganti jaminan atas fasilitas KPR dari Mega (lihat Catatan 40).

Pencairan investasi jangka pendek tergantung dari kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan oleh Bank (lihat Catatan 40).

## 6. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

a. Jumlah piutang usaha berdasarkan jenis usaha

	2013	2012
Pihak berelasi (lihat Catatan 32)		
Jasa perhotelan		
PT Jasamitra Propertindo	23.982	30.948
Pihak ketiga		
Jasa perhotelan	1.373.863	1.338.393
Sewa dan jasa pelayanan	769.872	1.552.854
Properti	550.000	-
Jasa depo peti kemas	113.389	179.895
Lain-lain	1.397.916	1.509.498
Sub-jumlah	4.205.040	4.580.640
Jumlah	4.229.022	4.611.588

b. Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari)

	2013	2012
Belum jatuh tempo	265.294	310.511
Sudah jatuh tempo		
1 - 30 hari	1.551.158	1.185.594
31 - 60 hari	511.433	245.180
61 - 90 hari	49.771	169.317
91 - 120 hari	38.836	108.289
> 120 hari	1.812.530	2.592.697
Jumlah	4.229.022	4.611.588

c. Jumlah piutang usaha berdasarkan mata uang

Seluruh piutang usaha Entitas dan Entitas Anak pada tahun 2013 dan 2012 adalah dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap piutang usaha masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Entitas dan Entitas Anak berkeyakinan tidak terdapat bukti obyektif bahwa piutang usaha mengalami penurunan nilai, dan oleh karena itu tidak ditentukan adanya penurunan nilai piutang usaha.

Tidak terdapat jaminan yang diberikan oleh Entitas dan Entitas Anak atas piutang usaha tersebut.

## 7. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Pihak berelasi (lihat Catatan 32)		
PT Tunjungan Imperial Sukses	-	35.329
Pihak ketiga		
Karyawan	819.930	571.070

Asuransi	219.758	170.327
Lain-lain	4.028.398	1.219.262
Sub-jumlah	5.068.086	1.960.659
Jumlah	5.068.086	1.995.988

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap piutang lain-lain pada akhir tahun, manajemen Entitas dan Entitas Anak berkeyakinan tidak terdapat bukti obyektif bahwa piutang lain-lain mengalami penurunan nilai, dan oleh karena itu tidak ditentukan adanya penurunan nilai piutang lain-lain.

## 8. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

### Aset Lancar

	2013	2012
<b>Unit siap dijual</b>		
- Stand Tunjungan Electronic Centre	77.949.894	72.151.489
- Stand Jembatan Merah Plaza II	48.741.941	49.318.227
- Stand Pusat Grosir Surabaya	30.785.594	37.244.423
- Stand Jembatan Merah Plaza I	6.230.397	6.486.576
- Ruko Jembatan Merah	3.884.509	3.884.509
<b>Persediaan hotel</b>		
- Makanan, minuman dan perlengkapan	385.908	338.686
<b>Lain-lain</b>	67.166	7.673
Jumlah	168.045.409	169.431.583

### Aset Tidak Lancar

	2013	2012
<b>Sedang dalam konstruksi</b>		
- Stand Pusat Grosir Surabaya	17.102.018	17.102.018
- Ruko Jembatan Merah	16.765.188	16.765.188
- Toll City	2.057.466	2.057.466
- Pusat Kegiatan Bisnis (CBD) Mega Darmo	726.000	726.000
- Jembatan Merah Plaza III	618.191	618.191
<b>Tanah matang</b>		
- Darmo Hill	14.367.698	14.367.698
	2013	2012
<b>Tanah dalam pematangan</b>		
- Basuki Rachmat	26.525.600	26.525.600
- Darmo Hill	7.913.839	7.913.839
Jumlah	86.076.000	86.076.000

Stand Tunjungan Electronic Centre (TEC) (d/h Hi-Tech Centre (HTC)) yang tersedia untuk dijual, berlokasi di Jl. Tunjungan No. 5-7, Surabaya, merupakan aset real estat milik PPP (Entitas Anak) dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 18 Mei 2024.

Stand Pusat Grosir Surabaya (PGS) (d/h Grosir Stasiun Pasar Turi) yang tersedia untuk dijual, berlokasi di Jl. Dupak, Emplasemen Stasiun Surabaya Pasar Turi, Surabaya berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PAN (Entitas Anak) yang berada di atas Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah PT Kereta Api (Persero) (KAI) merupakan aset real estat milik PAN (Entitas Anak) yang berlaku sampai dengan tanggal 14 Oktober 2034. Pada tahun 2008, PAN (Entitas Anak) telah memiliki sertifikat *Strata Title* atas bangunan PGS (lihat Catatan 40).

Stand Jembatan Merah Plaza I (JMP I) dan stand Jembatan Merah Plaza II (JMP II) yang tersedia untuk dijual, berlokasi di Jl. Taman Jayengrono No. 2-4, Surabaya, yang berada di atas HPL atas tanah PT Pelabuhan Indonesia III (persero) merupakan aset real estat milik Entitas. Entitas telah memperoleh perpanjangan jangka waktu penggunaan bagian tanah HPL untuk stand JMP I terhitung mulai tanggal 1 Juli 2011 sampai dengan 30 Juni 2031 (lihat Catatan 40). Sedangkan untuk stand JMP II jangka waktu penggunaan bagian tanah HPL diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2021.

Ruko Jembatan Merah merupakan tanah dan rumah toko yang tersedia untuk dijual dan yang sedang dikonstruksi berlokasi di Jl. Jayengrono, Surabaya, merupakan aset real estat milik Entitas dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 30 Juni 2031 (lihat Catatan 40).

Jembatan Merah Plaza III yang sedang dikonstruksi berlokasi di Jl. Taman Jayengrono, Surabaya, merupakan aset real estat milik Entitas dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 27 Mei 2027 (lihat Catatan 40).

Toll City yang sedang dikonstruksi merupakan Proyek Pembangunan *Fly Over Toll Road* Lintas Tengah melalui Kali Mas Surabaya, merupakan aset real estat milik Entitas.

Pusat Kegiatan Bisnis (CBD) "Mega Darmo" merupakan rencana bangunan Pusat Kegiatan Bisnis (CBD) "Mega Darmo" yang terletak di Kelurahan Pakis, Sawunggaling dan Darmo, Kecamatan Sawahan dan Wonokromo, Surabaya dengan luas kurang lebih 250.100 m<sup>2</sup>, merupakan aset real estat milik PAN (Entitas Anak). Berdasarkan Surat Izin No. 460/457/436.6.2/2009, Walikota Surabaya telah memberikan izin lokasi kepada Entitas untuk keperluan pembangunan Pusat Kegiatan Bisnis (CBD) "Mega Darmo" yang terletak di Kelurahan Pakis, Sawunggaling dan Darmo, Kecamatan Sawahan dan Wonokromo, Surabaya.

Tanah matang dan tanah dalam pematangan Darmo Hill berlokasi di Jl. Pakis Argosari, Surabaya merupakan aset real estat milik DBAJ (Entitas Anak) dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 2 Juni 2017.

Tanah dalam pematangan Basuki Rachmat merupakan tanah dan bangunan yang akan dikembangkan yang terletak di Jl. Basuki Rachmat No. 80-82, Surabaya dengan luas kurang lebih 3.780 m<sup>2</sup>, merupakan aset real estat milik PAN (Entitas Anak) dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 27 Januari 2031.

Hak legal atas tanah matang dan tanah dalam pematangan adalah HGB atas nama DBAJ dan PAN (Entitas Anak).

Persediaan stand siap jual dan ruko serta properti investasi telah diasuransikan pada PT Asuransi Jasa Indonesia (Persero) dari semua risiko termasuk gempa bumi, bencana alam dan kebakaran dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 1.234.417.640 ribu dan Rp 921.217.640 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dialami.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, seluruh persediaan hotel telah diasuransikan kepada PT Asuransi Jasa Indonesia (Persero) terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya bersama-sama dengan asuransi properti investasi dan aset tetap (lihat Catatan 12 dan 13). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dialami.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, persediaan tidak dijaminan atas hutang ataupun pinjaman.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

---

## 9. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Uang muka pembelian	296.724	89.222
Uang muka perpanjangan sertifikat	7.171	11.534.278
Lain-lain	22.500	22.500
Jumlah	<u>326.395</u>	<u>11.646.000</u>

Uang muka perpanjangan sertifikat merupakan pembayaran atas perpanjangan jangka waktu penggunaan bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan untuk stand JMP I (lihat Catatan 40).

## 10. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Asuransi	1.684.113	1.786.320
Sewa	1.064.340	1.307.020
Lain-lain	86.776	28.732
Jumlah	<u>2.835.229</u>	<u>3.122.072</u>

## 11. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, tanah yang belum dikembangkan adalah seluas 450.295 m<sup>2</sup>. Tanah ini terletak di Tanjung Emas, Semarang yang merupakan bagian dari hak pengelolaan pelabuhan Tanjung Emas, Semarang dari seluruh tanah yang dicadangkan untuk pengadaan Kawasan Berikat Tanjung Emas *Processing Zone* tahap II (lihat Catatan 12 dan 40).

Entitas telah menandatangani Surat Addendum Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang No. HK 0501/154/TMS-2005 tertanggal 23 September 2005, mengenai perpanjangan sewa atas tanah seluas ± 450.295 m<sup>2</sup> yang belum dikembangkan (dalam bentuk tambak dan tanah tergenang air) selama 13 tahun yang akan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2024 dengan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.353.182 ribu (lihat Catatan 40).

Sejak tanggal 1 Januari 2012, Entitas menerapkan ISAK No. 25 mengenai "Hak atas Tanah", dimana biaya pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomik tanah, mana yang lebih pendek.

Efektif tanggal 1 Januari 2012, Entitas mereklasifikasi saldo tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp 1.353.182 ribu yang merupakan biaya perpanjangan tanah yang belum dikembangkan menjadi bagian dari akun "Aset Lain-lain – Perpanjangan Sewa Tanah" dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi (lihat Catatan 14).

## 12. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

	2013				
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Transfer</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<b>Harga Perolehan</b>					

Hak atas sewa tanah	79.996.391	-	-	-	79.996.391
Bangunan	84.483.655	-	71.382	9.094.744	93.507.017
Jumlah	<u>164.480.046</u>	<u>-</u>	<u>71.382</u>	<u>9.094.744</u>	<u>173.503.408</u>
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					
Hak atas sewa tanah	53.890.880	2.206.099	-	-	56.096.979
Bangunan	42.108.271	3.320.705	9.439	-	45.419.537
Jumlah	<u>95.999.151</u>	<u>5.526.804</u>	<u>9.439</u>	<u>-</u>	<u>101.516.516</u>
<b>Nilai Buku</b>	<u>68.480.895</u>				<u>71.986.892</u>

2012

	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Transfer	Saldo Akhir
<b>Harga Perolehan</b>					
Hak atas sewa tanah	79.996.391	-	-	-	79.996.391
Bangunan	81.572.749	2.910.906	-	-	84.483.655
Jumlah	<u>161.569.140</u>	<u>2.910.906</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>164.480.047</u>

2012

	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Transfer	Saldo Akhir
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					
Hak atas sewa tanah	51.684.781	2.206.099	-	-	53.890.880
Bangunan	39.392.312	2.715.959	-	-	42.108.271
Jumlah	<u>91.077.093</u>	<u>4.922.058</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95.999.151</u>
<b>Nilai Buku</b>	<u>70.492.047</u>				<u>68.480.895</u>

Properti investasi merupakan tanah dan bangunan yang disewakan yang berlokasi di Kawasan Berikat Tanjung Emas Semarang dan stand di JMP I dan II milik Entitas, di PGS milik PAN (Entitas Anak) (lihat Catatan 40) dan di TEC milik PPP (Entitas Anak).

Hak atas tanah sewa merupakan tanah di Kelurahan Tanjung Emas, Semarang seluas 721.095 m<sup>2</sup> dengan hak legal berupa HGB No. 19 atas nama Entitas yang berakhir pada tahun 2024 (lihat Catatan 11). HGB tersebut berada di atas tanah yang disewa Entitas dari Perusahaan Umum Pelabuhan III (lihat Catatan 40). Hak atas tanah sewa yang berlokasi di Semarang digunakan oleh Entitas sebagai kawasan industri (*Industrial Estate*) dengan nama Tanjung Emas *Export Processing Zone*.

Pada tahun 2013, hak atas tanah sewa beserta bangunan dan sarana pelengkap di Kawasan Industri Tanjung Emas *Export Processing Zone* digunakan sebagai jaminan atas hutang bank jangka panjang (lihat Catatan 15).

Beban penyusutan dialokasikan pada beban pokok penjualan sebesar Rp 5.526.804 ribu dan Rp 4.922.058 ribu masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

Pendapatan sewa properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebesar Rp 47.164.661 ribu dan Rp 37.352.268 ribu masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.



**Akumulasi  
Penyusutan**

**Pemilikan Langsung**

Bangunan dan prasarana	23.740.002	1.559.663	-	-	25.299.665
Mesin dan peralatan	11.106.172	733.258	-	-	11.839.430
Perabot dan peralatan	10.557.739	777.529	1.490	-	11.333.778
Kendaraan	10.282.110	1.245.056	320.534	-	11.206.632
Jumlah	<u>55.686.023</u>	<u>4.315.506</u>	<u>322.024</u>	-	<u>59.679.505</u>
<b>Nilai Buku</b>	<u>39.605.273</u>				<u>37.895.412</u>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beban pokok penjualan	2.765.572	3.051.700
Beban umum dan administrasi (lihat Catatan 29)	1.315.692	1.263.806
Jumlah	<u>4.081.264</u>	<u>4.315.506</u>

TCH (Entitas Anak) memiliki sebidang tanah seluas 4.339 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Tunjungan No. 102 – 104, Kelurahan Kedungdoro – Surabaya dengan hak legal berupa HGB No. 156/K yang berakhir pada tahun 2026. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tahun 2013 dan 2012, pengurangan aset tetap terdiri dari (lihat Catatan 27):

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Harga jual aset tetap	678.200	221.150
Nilai buku	525.000	-
Laba penjualan aset tetap	<u>153.200</u>	<u>221.150</u>

Aset tetap milik Entitas dan PAN, Entitas Anak, merupakan aset tetap yang berdiri diatas hak pengelolaan lahan (lihat Catatan 40).

Seluruh aset tetap Entitas dan Entitas Anak telah diasuransikan pada PT Asuransi Jasa Indonesia (Persero), PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk dan PT Asuransi Wahana Tata terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya bersama-sama dengan asuransi persediaan dan properti investasi (lihat Catatan 8 dan 12) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 440.257.825 ribu, USD 2.358.729 dan Rp 455.074.262 ribu, USD 2.350.061 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Entitas berpendapat bahwa nilai residu dari aset tetap adalah sebesar nihil.

Jumlah biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah sebesar Rp 26.993.872 ribu dan Rp 25.977.450 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, aset tetap tidak dijaminan atas hutang ataupun pinjaman.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang menunjukkan adanya penurunan nilai aset tetap Entitas dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

#### **14. ASET LAIN-LAIN – BERSIH**

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
<b><u>Biaya perolehan</u></b>		
Perpanjangan sewa tanah (lihat Catatan 11)	1.353.182	1.353.182
Perpanjangan HGB	885.610	885.610
Jumlah	2.238.792	2.238.792
	2013	2012
<b><u>Dikurangi</u></b>		
Akumulasi amortisasi awal tahun	200.930	11.354
Beban tahun berjalan	172.213	189.576
Akumulasi amortisasi akhir tahun	373.143	200.930
Bersih	1.865.649	2.037.862
Jaminan	118.946	112.663
Jumlah	1.984.595	2.150.525

## 15. HUTANG BANK

### **Hutang Bank Jangka Pendek**

Akun ini merupakan fasilitas overdraft dari PT Bank Permata Tbk dengan batas maksimal sebesar Rp 5.000.000 ribu yang digunakan sebagai modal kerja. Pinjaman ini mempunyai jangka waktu selama satu tahun dengan tingkat bunga sebesar 10,5% saldo hutang ini sebesar Rp 2.912.864 ribu pada tanggal 31 Desember 2013.

### **Hutang Bank Jangka Panjang**

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
PT Bank Permata Tbk	8.833.333	-
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2.000.000	-
Bagian jangka panjang – bersih	6.833.333	-

Tingkat bunga per tahun adalah sebesar 10,5%-12,5% pada tahun 2013.

PT Bank Permata Tbk

Pada bulan Mei 2013, Entitas memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Permata Tbk (Permata), berupa fasilitas sebagai berikut:

	Fasilitas	Limit	Suku Bunga Tahunan	Jangka Waktu	Tujuan
1	Pinjaman <i>Term Loan</i> (TL) 1 – 10	Rp 40.000.000 ribu	10,5% (bunga mengambang)	Mei 2013 – Mei 2018	Untuk pembangunan 10 unit <i>Standard Factory Building (SFB)</i>
2	Pinjaman <i>Term Loan</i> (TL) 11	Rp 110.000.000 ribu	10,5% (bunga mengambang)	Mei 2013 – Mei 2018	Untuk <i>refinancing SFB</i> / Bangunan
3	Pinjaman <i>Forex Line</i>	USD 50.000	-	Mei 2013 – Mei 2014	Untuk hedging mata uang asing

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan tanah beserta bangunan dan sarana pelengkap di Kawasan Bonded Warehouse di Desa Tanjung Mas, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Semarang, Jawa Tengah dengan SHGB No. 19 seluas 721.095 m<sup>2</sup> atas nama Entitas, dijamin dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 190.000.000 ribu.

Perjanjian pinjaman ini memuat beberapa pembatasan kepada Entitas, antara lain:

1. Pemeliharaan rasio keuangan tertentu. Entitas harus memelihara rasio hutang terhadap ekuitas maksimal 3,0 kali, rasio laba bersih sebelum pajak dan penyusutan terhadap beban bunga dan liabilitas lancar minimal 1,1 kali.
2. Entitas tidak diperkenankan mengubah komposisi susunan pemegang saham tanpa persetujuan tertulis dari Permata.
3. Entitas diperkenankan melakukan pembagian dividen dengan tetap menjaga rasio hutang terhadap ekuitas maksimal 3,0 kali.

Pada tanggal 31 Desember 2013, Entitas telah memenuhi rasio keuangan yang disyaratkan oleh Permata.

---

## 16. HUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
<u>Pihak ketiga</u>		
CV Multiguna Abadi Pratama	4.003.873	3.705.102
Sub-Kontraktor <i>Finishing</i> TEC	1.942.463	1.942.463
Sub-Kontraktor Mekanikal Elektrikal	1.484.267	1.484.267
PT (Persero) Pelabuhan Indonesia III	81.860	46.257
Lain-lain	1.436.410	1.252.609
Jumlah	<u>8.948.873</u>	<u>8.430.698</u>

Tidak terdapat saldo hutang usaha kepada pihak berelasi.

Seluruh hutang usaha Entitas dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah dalam mata uang Rupiah.

Tidak terdapat jaminan yang diberikan oleh Entitas dan Entitas Anak atas hutang usaha kepada pihak ketiga tersebut.

---

## 17. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Asuransi	958.400	1.112.547
Jasa profesional	404.780	364.365
Gaji	207.055	193.883
Listrik, telepon dan air	300	1.800
Lain-lain	498.659	511.269
Jumlah	<u>2.069.194</u>	<u>2.183.864</u>

---

## 18. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

2013	2012
------	------

Sewa stand Pusat Grosir Surabaya	2.981.338	3.874.433
Sewa stand Tunjungan Electronic Center	2.450.681	1.891.892
Sewa ruangan dan lahan	1.899.822	1.442.533
Sewa stand JMP I dan II	515.138	527.026
Lain-lain	-	199.199
Jumlah	<u>7.846.979</u>	<u>7.935.083</u>
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	<u>5.727.600</u>	<u>5.832.387</u>
Bagian Jangka Panjang	<u><u>2.119.379</u></u>	<u><u>2.102.696</u></u>

## 19. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Uang muka penjualan stand	<u>187.244.509</u>	<u>213.101.339</u>
Uang muka tamu hotel	<u>356.512</u>	<u>2.957.544</u>
Jumlah	<u><u>187.601.021</u></u>	<u><u>216.058.883</u></u>

Uang muka penjualan stand merupakan uang muka yang diterima Entitas dan Entitas Anak atas penjualan stand yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

## 20. UANG JAMINAN PENYEWA

Akun ini terdiri dari:

### Liabilitas Jangka Pendek

	2013	2012
Sewa stand – Tunjungan Electronic Center	<u>861.684</u>	<u>920.934</u>
Sewa stand – Pusat Grosir Surabaya	<u>446.083</u>	<u>421.733</u>
Sewa stand – JMP I dan II	<u>113.575</u>	<u>91.075</u>
Lain-lain	<u>606.373</u>	<u>561.215</u>
Jumlah	<u><u>2.027.715</u></u>	<u><u>1.994.957</u></u>

### Liabilitas Jangka Panjang

Sewa Kawasan Berikat Tanjung Emas – Semarang (USD 1.600.426 dan Rp 280.538 pada tanggal 31 Desember 2013 dan USD 1.390.822 dan Rp 330.645 pada tanggal 31 Desember 2012)	<u>19.788.131</u>	<u>13.779.898</u>
--	-------------------	-------------------

## 21. LIABILITAS LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja		
Entitas	<u>1.825.428</u>	<u>1.614.953</u>
Entitas Anak		
TCH	<u>3.259.734</u>	<u>2.594.000</u>
PAN	<u>1.840.541</u>	<u>1.677.422</u>
PPP	<u>922.730</u>	<u>676.866</u>

DBAJ	7.206	7.206
WTDC	7.099	7.099
Jumlah	<u>7.862.738</u>	<u>6.577.546</u>

Biaya yang dibebankan sebesar Rp 1.285.192 ribu dan Rp 1.533.547 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012 yang disajikan sebagai akun “Beban Umum dan Administrasi – Imbalan Kerja” dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi (lihat Catatan 29).

a. Beban imbalan kerja karyawan

	2013	2012
Biaya jasa kini	550.746	662.086
Biaya bunga	317.880	232.374
Biaya jasa lalu – <i>vested</i> yang diakui langsung	384.382	258.732
Amortisasi biaya jasa lalu <i>non-vested</i> yang belum diakui	32.274	371.080
Keuntungan/kerugian aktuarial yang diakui	(90)	9.275
Jumlah	<u>1.285.192</u>	<u>1.533.547</u>

b. Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja

	2013	2012
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	7.145.271	7.129.834
Biaya jasa yang belum diakui – <i>non vested</i>	(228.746)	(252.243)
Keuntungan/kerugian aktuarial yang belum diakui	946.213	(300.045)
Saldo akhir tahun	<u>7.862.738</u>	<u>6.577.546</u>

Mutasi liabilitas diestimasi atas imbalan kerja pada tahun 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Saldo awal tahun	6.577.546	5.043.999
Pencadangan pada tahun berjalan (lihat Catatan 29)	1.285.192	1.533.547
Saldo akhir tahun	<u>7.862.738</u>	<u>6.577.546</u>

Entitas dan Entitas Anak mencatat liabilitas imbalan pasti atas imbalan pasca kerja (*post employment benefit*) tersebut berdasarkan perhitungan aktuarial pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 yang masing-masing dilakukan oleh PT Ricky Leonard Jasatama, aktuaris independen, menggunakan metode “*Projected Unit Credit*” dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

Usia pensiun	: 55 tahun
Tingkat proyeksi kenaikan gaji	: 1,5%-8% pada tahun 2013 dan 2012
Tabel mortalita	: Tabel Mortalita Indonesia 3
Tingkat diskonto	: 8,8%-9% pada tahun 2013 dan 6,0%-6,2% pada tahun 2012

Tabel di bawah ini menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar sebesar 100 basis poin, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap liabilitas diestimasi atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja karyawan:

	2013	2012
Kenaikan 100 basis poin	(453.180)	36.186
Penurunan 100 basis poin	(375.032)	(36.881)

Manajemen Entitas dan Entitas Anak berpendapat bahwa jumlah akrual pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, tersebut adalah memadai untuk memenuhi ketentuan dalam UU No. 13/2003 dan PSAK No. 24 (Revisi 2010).

## 22. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	(Nilai Nominal Rp 125 per saham)		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh (Lembar)	Persentase Kepemilikan (%)	Jumlah
PT Laksanacitra Nusantara	1.066.687.992	92,88	133.335.999
Sri Kuntjoro Dewi Maureen	8	0,01	1
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	81.730.000	7,11	10.216.250
<b>Jumlah</b>	<b>1.148.418.000</b>	<b>100,00</b>	<b>143.552.250</b>

## 23. SELISIH NILAI TRANSAKSI RESTRUKTURISASI ENTITAS SEPENGENDALI

Akun ini berasal dari transaksi akuisisi 98,96% saham DBAJ (Entitas Anak) oleh Entitas pada tahun 1999. Akuisisi tersebut dilakukan antara entitas sepengendali. Nilai buku aset bersih DBAJ (Entitas Anak) yang diperoleh adalah sebesar Rp 39.372.309 ribu dengan harga pengalihan sebesar Rp 38.000.000 ribu Selisih sebesar Rp 1.372.309 ribu disajikan sebagai akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali", yang merupakan bagian dari ekuitas dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi.

Pada tanggal 1 Januari 2013, Entitas dan Entitas Anak menerapkan PSAK No. 38 (Revisi 2012), mengenai "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" secara prospektif dengan melakukan reklasifikasi saldo selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali pada tanggal 1 Januari 2013 ke akun "Tambah Modal Disetor – Bersih".

## 24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

	2013	2012
a. Kepentingan nonpengendali:		
PAN	63.651.909	48.655.052
DBAJ	484.687	482.788
WTDC	387.886	314.642
TCH	15.532	14.360
PPP	(1.396.118)	(915.799)
<b>Jumlah</b>	<b>63.143.896</b>	<b>48.551.043</b>
b. Jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali:		
PAN	(14.996.857)	(9.295.811)
DBAJ	(1.899)	(5.452)
WTDC	(73.244)	(56.981)
TCH	(1.172)	(1.294)
PPP	480.319	530.716
<b>Jumlah</b>	<b>(14.592.853)</b>	<b>(8.828.822)</b>

## 25. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Pendapatan sewa dan jasa pelayanan	50.751.219	40.417.648
Penjualan ruko dan stand	34.825.460	53.398.687
Pendapatan hotel	34.174.885	34.671.252
Pendapatan jasa depo peti kemas	1.880.487	1.911.196
Pendapatan lainnya	2.090.686	1.846.705
Jumlah	123.722.737	132.245.488

Tidak ada penjualan kepada satu perusahaan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha pada tahun 2013 dan 2012.

## 26. BEBAN POKOK PENJUALAN

Rincian beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Beban langsung hotel:		
Energi dan pemeliharaan	10.612.442	9.722.780
Gaji dan beban pegawai lainnya	3.116.281	3.221.869
Makanan dan minuman	3.059.873	3.601.079
Penyusutan	2.558.568	2.768.811
Telepon, telex dan faksimili	2.529	5.583
Lain-lain	3.673.977	4.141.902
Sub-jumlah	23.023.670	23.462.024

	2013	2012
Beban langsung pendapatan sewa dan jasa pelayanan	15.135.354	9.325.091
Beban pokok penjualan ruko dan stand	5.084.569	17.935.074
Beban pokok jasa depo peti kemas	1.020.970	1.034.781
Beban pokok pendapatan lainnya	537.996	494.372
Jumlah	44.802.559	52.251.342

Tidak ada pembelian kepada satu perusahaan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha pada tahun 2013 dan 2012.

## 27. PENDAPATAN LAIN-LAIN

Rincian pendapatan lain-lain adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Laba selisih kurs – bersih	21.057.958	3.041.178
Penghasilan bunga	2.614.938	1.628.393
Laba penjualan aset tetap (lihat Catatan 13)	153.200	221.150
Pendapatan bagi hasil	63.239	58.141
Lain-lain	4.075.580	5.718.633
Jumlah	27.964.915	10.667.495

## 28. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Gaji dan tunjangan	1.098.604	1.005.943
Sumbangan dan representasi	226.053	121.392
Iklan dan promosi	86.394	97.571
Pemeliharaan	80.742	83.185
Perjalanan dinas	65.090	28.672
Keperluan kantor	57.206	42.258
Telepon, telex dan faksimili	21.211	22.971
Lain-lain	69.722	65.322
<b>Jumlah</b>	<b>1.705.022</b>	<b>1.467.314</b>

## 29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Gaji dan tunjangan	18.362.637	18.500.906
Perjalanan dinas	4.490.586	3.459.793
Representasi dan sumbangan	4.465.243	4.338.912
Asuransi	2.427.424	2.477.189
Pajak	2.171.617	2.736.842
	2013	2012
Komisi dan sewa	1.442.120	1.167.731
Penyusutan (lihat Catatan 13)	1.315.692	1.263.806
Imbalan kerja (lihat Catatan 21)	1.285.192	1.533.547
PBB	1.170.378	796.240
Perijinan	862.814	625.866
Listrik, air dan telepon	533.353	806.006
Keperluan kantor	456.677	474.273
Konsultan dan notaris	420.515	390.200
Administrasi bank	121.433	56.539
Lain-lain	2.410.423	2.925.854
<b>Jumlah</b>	<b>41.936.104</b>	<b>41.553.704</b>

## 30. BEBAN PENDANAAN

Pada tahun 2013, akun ini merupakan beban bunga atas hutang bank yang diperoleh Entitas dari PT Bank Permata Tbk sebesar Rp 726.527 ribu.

## 31. BEBAN LAIN-LAIN

Rincian beban lain-lain adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Pajak	48.140	44.952
Lain-lain	213.869	83.619
<b>Jumlah</b>	<b>262.009</b>	<b>128.571</b>

## 32. SALDO DAN TRANSAKSI SIGNIFIKAN DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha normal, Entitas dan Entitas Anak melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak berelasi.

Sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Sifat hubungan	Pihak-pihak berelasi
Pemegang saham mayoritas Entitas	PT Laksanacitra Nusantara
Sebagian pengurus atau manajemen yang sama	PT Jasamitra Propertindo PT Madura Industrial Seaport City PT Tunjungan Imperial Sukses
Manajemen dan Karyawan Kunci	Dewan Komisaris dan Direksi

Rincian saldo atas transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Piutang usaha pihak berelasi		
PT Jasamitra Propertindo	23.982	30.948
Persentase dari jumlah aset	0,004%	0,005%
	2013	2012
Piutang lain-lain pihak berelasi		
PT Tunjungan Imperial Sukses	-	35.329
Persentase dari jumlah aset	0,000%	0,006%
Piutang pihak berelasi		
PT Madura Industrial Seaport City	66.567.658	95.139.182
Persentase dari jumlah aset	10,878%	15,885%
Hutang lain-lain pihak berelasi		
PT Tunjungan Imperial Sukses	15.785	-
Persentase dari jumlah liabilitas	0,006%	0,000%
Hutang pihak berelasi		
PT Laksanacitra Nusantara	465.225	25.944.446
Persentase dari jumlah liabilitas	0,184%	8,981%

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

- Gaji dan tunjangan lain yang diberikan untuk Dewan Komisaris dan Direksi Entitas dan Entitas Anak adalah sebesar Rp 6.555.869 ribu dan Rp 6.555.179 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012.
- Jumlah pendapatan usaha sebesar 0,017% dan 0,013% masing-masing pada tahun 2013 dan 2012 (lihat Catatan 25), merupakan pendapatan usaha dari pihak berelasi, dimana menurut manajemen dilakukan dengan tingkat harga dan syarat-syarat normal sebagaimana halnya bila dilakukan dengan pihak ketiga. Piutang atas pendapatan usaha tersebut disajikan sebagai akun "Piutang Usaha – Pihak Berelasi" dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi (lihat Catatan 6).

Pendapatan usaha dari PT Jasamitra Propertindo sebesar Rp 21.020 ribu dan Rp 16.652 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012.

- Piutang PT Madura Industrial Seaport City terutama timbul dari biaya yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Entitas. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan tanpa jaminan serta jangka waktu pengembalian dan rencananya akan dikonversikan menjadi penyertaan saham setelah memperoleh persetujuan dari pihak yang berwenang.
- TCH (Entitas Anak) melakukan perjanjian kerjasama dengan PT Tunjungan Imperial Sukses (TIS) untuk pengelolaan restoran di Hotel Tunjungan (lihat Catatan 40). Atas perjanjian tersebut TCH memperoleh pendapatan bagi hasil sebesar Rp 44.509 ribu dan Rp 40.141 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012. Saldo yang timbul dari transaksi tersebut disajikan sebagai akun "Hutang Lain-lain – Pihak Berelasi" pada tanggal 31 Desember 2013 dan sebagai akun

“Piutang Lain-lain – Pihak Berelasi” pada tanggal 31 Desember 2012 dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi (lihat Catatan 7).

- e. Hutang PT Laksanacitra Nusantara (LC) terutama merupakan pinjaman modal kerja. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan tanpa jaminan dengan jangka waktu satu tahun dan dapat diperpanjang.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap piutang kepada pihak berelasi pada akhir tahun, manajemen Entitas dan Entitas Anak berkeyakinan tidak terdapat bukti obyektif bahwa piutang kepada pihak berelasi mengalami penurunan nilai, dan oleh karena itu tidak ditentukan adanya penurunan nilai piutang kepada pihak berelasi.

### 33. PERPAJAKAN

- a. Pajak Dibayar di Muka

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Pajak Pertambahan Nilai	273.214	2.291.014
Pajak Penghasilan Pasal 23	824.068	824.121
Pajak Penghasilan Final – Lancar	568.036	552.909
Sub-jumlah	1.665.319	3.668.044
Pajak Penghasilan Final – Tidak Lancar	211.938	213.270
Jumlah	<u>1.877.257</u>	<u>3.881.314</u>

- b. Hutang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Pajak Penghasilan Final	80.021	59.760
Pajak Pembangunan 1	414.680	303.160
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	312.345	1.662.832
Pasal 21	140.663	184.246
Pasal 23	1.016.077	1.027.893
Pasal 25	82.659	138.716
Pasal 29	156.285	387.614
Pajak Pertambahan Nilai	668.419	563.840
Surat Ketetapan Pajak	438.129	-
Jumlah	<u>3.309.278</u>	<u>4.328.061</u>

- c. Pajak Penghasilan

Beban (penghasilan) pajak Entitas dan Entitas Anak terdiri dari:

	2013	2012
Pajak Kini		
Pajak Penghasilan Final		
Entitas	4.106.663	3.063.594
Entitas Anak		
PAN	2.130.779	3.121.072
PPP	464.046	405.053
WTDC	8.117	1.444
DBAJ	3.643	-
Sub-jumlah	<u>6.713.248</u>	<u>6.591.163</u>
Pajak Penghasilan Tidak Final	<u>1.352.619</u>	<u>1.776.859</u>

	2013	2012
Pajak Tanggahan		
Entitas Anak		
TCH	(151.768)	(112.067)
WTDC	(863)	2.017
DBAJ	2.176	122
Sub-jumlah	(150.455)	(109.928)
Jumlah	7.915.412	8.258.094

Pajak Kini

Pajak Penghasilan Final

Pajak penghasilan final Entitas dan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Pajak penghasilan final atas pendapatan yang telah diakui	6.713.248	6.591.163
Pajak penghasilan final atas uang muka sewa	779.974	766.179
Jumlah pajak penghasilan final	7.493.222	7.357.342
Pajak penghasilan final yang telah dibayar	7.413.201	7.297.582
Jumlah hutang pajak penghasilan final	80.021	59.760

Pajak Penghasilan Tidak Final

Perhitungan beban pajak dan hutang pajak penghasilan tidak final Entitas dan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Beban pajak kini		
Entitas	369.161	487.578
Entitas Anak		
TCH	717.039	701.331
PAN	134.940	240.747
PPP	52.676	228.181
DBAJ	45.301	75.455
WTDC	33.502	43.567
Jumlah	1.352.619	1.776.859
Dikurangi:		
Pajak Penghasilan – pasal 22	1.859	-
Pajak Penghasilan – pasal 23	23.522	35.569
Pajak Penghasilan – pasal 25	1.215.847	1.398.570
Hutang pajak tahun berjalan	111.391	342.720
Hutang pajak tahun lalu	44.894	44.894
Jumlah hutang pajak penghasilan tidak final	156.285	387.614
	2013	2012

Rincian:

Entitas	3.530	164.307
Entitas Anak		
TCH	4.912	521
PAN	77.618	85.366
PPP	4.121	79.765
DBAJ	6.469	638
WTDC	59.635	57.017
Jumlah	<u>156.285</u>	<u>387.614</u>

Taksiran laba fiskal Entitas dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan yang akan disampaikan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

Rekonsiliasi antara laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasi dengan laba fiskal Entitas adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasi	62.255.431	47.512.052
Laba sebelum pajak Entitas Anak	<u>(36.712.427)</u>	<u>(25.667.713)</u>
Laba sebelum pajak Entitas	25.543.004	21.844.339
Dikurangi laba sebelum pajak atas penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan Final	<u>(23.837.810)</u>	<u>(19.875.512)</u>
Laba sebelum pajak atas penghasilan yang tidak dikenakan Pajak Penghasilan Final	<u>1.705.194</u>	<u>1.968.827</u>
Perbedaan tetap:		
Penghasilan bunga	(823.580)	(65.903)
Beban pajak	438.980	1.297
Beban representasi dan sumbangan	32.675	11.517
Sub-jumlah	<u>(351.925)</u>	<u>(53.089)</u>
Perbedaan waktu:		
Imbalan kerja	210.476	190.168
Laba fiskal	<u>1.563.744</u>	<u>2.105.906</u>
Beban pajak kini	369.160	487.578
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka – PPh 25	<u>(365.631)</u>	<u>(323.271)</u>
Jumlah hutang pajak penghasilan tidak final – Entitas	<u>3.530</u>	<u>164.307</u>

#### Pajak Tangguhan

Rincian dari aset dan liabilitas pajak tangguhan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Aset Pajak Tangguhan		
Entitas Anak		
TCH	395.844	244.076

DBAJ	-	2.176
Jumlah	395.844	246.252
Liabilitas Pajak Tangguhan Entitas Anak WTDC	-	863

Perhitungan beban (penghasilan) pajak – tangguhan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Pajak Tangguhan		
Imbalan kerja	(162.857)	(125.024)
Penyusutan aset tetap	12.402	15.096
Penghasilan Pajak – Tangguhan	(150.455)	(109.928)

Pengaruh pajak atas beda waktu yang signifikan dan rugi fiskal kumulatif adalah sebagai berikut:

	2013	2012
<u>TCH</u>		
Aset (liabilitas) pajak tangguhan		
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja	814.933	648.500
Aset tetap	(419.089)	(404.424)
Jumlah	395.844	244.076

<u>DBAJ</u>		
Aset (liabilitas) pajak tangguhan		
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja	-	1.802
Aset tetap	-	374
Jumlah	-	2.176

<u>WTDC</u>		
Aset (liabilitas) pajak tangguhan		
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja	-	1.775
Aset tetap	-	(2.638)
Jumlah	-	(863)

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

	2013	2012
Laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasi	62.255.431	47.512.052
Laba sebelum pajak Entitas dan Entitas Anak yang penghasilannya telah dikenakan pajak penghasilan final	(54.853.500)	(37.875.402)

Laba sebelum pajak Entitas dan Entitas Anak yang penghasilannya tidak dikenakan Pajak penghasilan final	7.401.931	9.636.650
Pengenaan pajak	(1.850.483)	(2.409.163)
Perbedaan tetap:		
Penghasilan bunga	648.706	407.099
Beban pajak	(103.846)	(98.317)
Beban representasi dan sumbangan	(85.591)	(69.293)
Lain-lain	189.050	502.743
Jumlah	648.319	742.232
Beban pajak penghasilan tidak final		
Entitas dan Entitas Anak	(1.202.164)	(1.666.931)
Beban pajak penghasilan final	(6.713.248)	(6.591.163)
Jumlah Beban Pajak	(7.915.412)	(8.258.094)

Pada tahun 2013, Entitas memperoleh Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas pemeriksaan PPh Badan dan PPN untuk Tahun Pajak 2012 dan 2011 yang jatuh tempo pada tanggal 30 Januari 2014, dengan rincian sebagai berikut:

2013			
Keterangan	Tahun Pajak	Tanggal	Jumlah
SKPKB PPh Badan	2011	31 Desember 2013	237.481
SKPKB PPh Badan	2012	31 Desember 2013	67.158
SKPKB Pajak Pertambahan Nilai	2011	31 Desember 2013	55.726
STP Pajak Pertambahan Nilai	2011	31 Desember 2013	8.857
SKPKB Pajak Pertambahan Nilai	2012	31 Desember 2013	63.947
STP Pajak Pertambahan Nilai	2012	31 Desember 2013	4.960
Jumlah			438.129

Pada tahun 2012, PPP (Entitas Anak) memperoleh Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) untuk Tahun Pajak 2007, dengan rincian sebagai berikut:

2012				
Keterangan	Tahun Pajak	Nomor	Tanggal	Jumlah
SKPKB PPh Badan	2007	00003/206/07/605/12	11 Oktober 2012	388.334
SKPKB PPN	2007	00075/207/07/605/12	11 Oktober 2012	16.522
STP PPh 4(2) Final	2007	00016/140/07/605/12	11 Oktober 2012	9.914
SKPKB PPh 23	2007	00002/203/07/605/12	11 Oktober 2012	4.590
SKPKB PPh 21	2007	00002/201/07/605/12	11 Oktober 2012	3.627
STP PPN	2007	00536/107/07/605/12	11 Oktober 2012	1.142
Jumlah				424.129

Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) diatas telah dibebankan pada akun "Beban Umum dan Administrasi – Pajak" pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

### 34. ASET DAN LIABILITAS DALAM MATA UANG ASING

Rincian aset dan liabilitas dalam mata uang asing adalah sebagai berikut:

	2013			2012		
		Mata uang asing	Ekuivalen		Mata uang asing	Ekuivalen
<b>Aset</b>						
Kas dan setara kas	USD	9.234.467	112.558.918	USD	6.166.184	59.626.995
	SGD	1.300	12.516	SGD	1.300	10.279
	JPY	31.000	3.601	JPY	31.000	3.472
	HKD	800	1.258	HKD	800	998
	AUD	1.025	11.148	AUD	1.025	10.276
	EUR	150	2.523	EUR	150	1.921
Investasi jangka pendek	USD	885.237	10.790.154	USD	1.286.431	12.439.783
<b>Jumlah Aset</b>			<b>123.380.118</b>			<b>72.093.724</b>
<b>Liabilitas</b>						
Uang jaminan penyewa	USD	1.600.426	19.507.594	USD	1.390.822	13.449.253
<b>Jumlah Aset – Bersih</b>			<b>103.872.524</b>			<b>58.644.471</b>

### 35. LABA PER SAHAM DASAR

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

	2013	2012
Laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk untuk perhitungan laba per saham dasar	39.747.166	30.425.136
<b>Jumlah saham</b>		
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba per saham dasar	1.148.418.000	1.148.418.000
Laba per saham dasar (Rupiah penuh)	34,61	26,49

### 36. DIVIDEN TUNAI

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Entitas yang telah diaktakan dengan Akta No. 166 tanggal 28 Juni 2013 dari Notaris Anita Anggawidjaja, S.H., para pemegang saham telah menyetujui untuk membagi dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 5 per saham, yang telah dibagikan pada bulan Agustus 2013.

### 37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai wajar adalah nilai dimana suatu instrumen keuangan dapat dipertukarkan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar, dan bukan merupakan nilai penjualan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi yang dipaksakan. Nilai wajar diperoleh dari kuotasi harga atau model arus kas diskonto.

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan yang tercatat pada laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi:

2013		2012	
Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar

<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan setara kas	132.139.996	132.139.996	70.576.043	70.576.043
Investasi jangka pendek	11.663.558	11.663.558	18.747.817	18.747.817
Piutang usaha	4.229.022	4.229.022	4.611.588	4.611.588
Piutang lain-lain	5.068.086	5.068.086	1.995.988	1.995.988
Piutang pihak berelasi	66.567.658	66.567.658	95.139.182	95.139.182
Jumlah Aset Keuangan	219.668.320	219.668.320	191.070.618	191.070.618
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Hutang bank jangka pendek	2.912.864	2.912.864	-	-
Hutang usaha	8.948.872	8.948.872	8.430.698	8.430.698
Hutang lain-lain	1.784.976	1.784.976	1.658.595	1.658.595
Beban masih harus dibayar	2.069.194	2.069.194	2.183.864	2.183.864
Uang jaminan penyewa	21.815.846	21.815.846	15.774.855	15.774.855
Hutang pihak berelasi	465.225	465.225	25.944.446	25.944.446
Hutang bank jangka panjang – bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2.000.000	2.000.000	-	-
Hutang bank jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	6.833.333	6.833.333	-	-
Jumlah Liabilitas Keuangan	46.830.310	46.830.310	53.992.458	53.992.458

Taksiran nilai wajar dari kelompok instrumen keuangan pada tabel di atas ditentukan dengan menggunakan metode-metode dan asumsi-asumsi berikut:

- (i) Aset keuangan lancar dan liabilitas keuangan jangka pendek dengan umur jatuh tempo kurang dari satu tahun (kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang usaha, piutang lain-lain, hutang bank jangka pendek, hutang usaha, hutang lain-lain, beban masih harus dibayar, uang jaminan penyewa dan bagian hutang jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun). Nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut merupakan perkiraan yang masuk akal atas nilai wajar dikarenakan jangka waktu jatuh tempo yang kurang dari satu tahun.
- (ii) Hutang bank dan pinjaman  
Nilai wajar hutang bank dan pinjaman jangka panjang diestimasi dengan mendiskontokan arus kas mendatang masing-masing instrumen menggunakan tingkat bunga terkini yang ditawarkan oleh bank-bank kreditur Entitas dan Entitas Anak untuk instrumen hutang serupa dengan jangka waktu yang setara.

### 38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam transaksi normal Entitas dan Entitas Anak, secara umum terekspos risiko keuangan sebagai berikut:

- a. Risiko pasar yang terdiri dari risiko nilai tukar mata uang asing, risiko tingkat suku bunga dan risiko harga.
- b. Risiko kredit.
- c. Risiko likuiditas.

Catatan ini menjelaskan mengenai eksposur Entitas dan Entitas Anak terhadap masing-masing risiko di atas dan pengungkapan secara kuantitatif termasuk seluruh eksposur risiko serta merangkum kebijakan dan proses-proses yang dilakukan untuk mengukur dan mengelola risiko yang timbul, termasuk yang terkait dengan pengelolaan modal.

Direksi Entitas dan Entitas Anak bertanggung jawab dalam melaksanakan kebijakan manajemen risiko keuangan Entitas dan Entitas Anak dan secara keseluruhan program manajemen risiko keuangan Entitas dan Entitas Anak difokuskan pada ketidakpastian pasar keuangan dan meminimalisasi potensi kerugian yang berdampak pada kinerja keuangan Entitas dan Entitas Anak.

Kebijakan manajemen Entitas dan Entitas Anak mengenai risiko keuangan adalah sebagai berikut:

a. Risiko Pasar

1) Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Entitas dan Entitas Anak tidak secara signifikan terekspos risiko mata uang asing karena sebagian besar liabilitas dalam mata uang Rupiah. Tidak ada aktivitas lindung nilai mata uang pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, namun demikian Entitas dan Entitas Anak telah menyediakan dana dalam mata uang asing yang sesuai dengan kebutuhan operasinya.

Tabel berikut menyajikan aset dan liabilitas keuangan Entitas dan Entitas Anak yang didenominasi dalam mata uang asing:

	2013		2012			
	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen		
<u>Aset</u>						
Kas dan setara kas	USD	9.234.467	112.558.918	USD	6.166.184	59.626.995
	SGD	1.300	12.516	SGD	1.300	10.279
	JPY	31.000	3.601	JPY	31.000	3.472
	HKD	800	1.258	HKD	800	998
	AUD	1.025	11.148	AUD	1.025	10.276
	EUR	150	2.523	EUR	150	1.921
Investasi jangka pendek	USD	885.237	10.790.154	USD	1.286.431	12.439.783
Jumlah Aset			123.380.118			72.093.724
<u>Liabilitas</u>						
Uang jaminan penyewa	USD	1.600.426	19.507.594	USD	1.390.822	13.449.253
Aset – bersih			103.872.524			58.644.471

**Analisis Sensitivitas**

Pergerakan yang mungkin terjadi terhadap nilai tukar Rupiah, seperti yang diindikasikan pada tabel di bawah, terhadap mata uang Dolar Amerika Serikat, pada akhir tahun dapat meningkatkan (mengurangi) nilai ekuitas atau laba rugi sebesar nilai yang disajikan pada tabel. Analisis ini dilakukan berdasarkan varians nilai tukar mata uang asing yang dipertimbangkan dapat terjadi pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas perubahan kurs mata uang Dolar Amerika Serikat terhadap laba bersih dan ekuitas Entitas dan Entitas Anak:

	Perubahan Nilai Tukar	Sensitivitas	
		Ekuitas	Laba (Rugi)
2013	Menguat	205,00	(1.309.839)
	Melemah	373,00	2.383.268
2012	Menguat	47,50	(287.935)

Melemah	190,00	1.151.740	1.151.740
---------	--------	-----------	-----------

## 2) Risiko Tingkat Suku Bunga

Eksposur Entitas dan Entitas Anak terhadap fluktuasi tingkat suku bunga terutama berasal dari suku bunga mengambang atas hutang bank. Beban bunga mengacu pada tingkat yang diterapkan untuk mata uang Rupiah berdasarkan ketentuan setiap Bank, yang mana sangat bergantung kepada fluktuasi bunga pasar.

Entitas dan Entitas Anak melakukan pengawasan pergerakan tingkat suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap posisi keuangan Entitas dan Entitas Anak. Untuk mengukur risiko pasar atas pergerakan suku bunga, Entitas dan Entitas Anak melakukan analisa pada pergerakan marjin suku bunga dan pada profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan berdasarkan jadwal perubahan suku bunga.

Pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, profil instrumen keuangan Entitas dan Entitas Anak yang dipengaruhi bunga adalah:

	2013	2012
Instrumen dengan bunga tetap		
Aset keuangan	117.258.483	117.258.483
Instrumen dengan bunga mengambang		
Aset keuangan	25.906.622	32.017.598
Liabilitas keuangan	11.746.197	-
Jumlah Aset Keuangan	14.160.425	32.017.598

### Analisis Sensitivitas

Tabel berikut menyajikan sensitivitas perubahan tingkat suku bunga yang mungkin terjadi, dengan variabel lain tetap konstan, terhadap laba bersih Entitas dan Entitas Anak selama tahun berjalan dan ekuitas:

	2013	2012
Kenaikan (penurunan) tingkat suku bunga dalam basis poin:		
Rupiah	175	(25)
Efek terhadap laba tahun berjalan dan ekuitas:		
Rupiah	185.856	(60.033)

## 3) Risiko Harga

Risiko harga adalah risiko fluktuasi atas nilai wajar atau arus kas dari instrumen keuangan yang disebabkan perubahan harga pasar, baik yang disebabkan oleh faktor-faktor spesifik dari instrumen individual atau faktor-faktor yang mempengaruhi seluruh instrumen yang diperdagangkan di pasar.

Perkembangan pasar properti Indonesia dan persaingan dengan entitas yang memiliki kegiatan sejenis serta kemampuan daya beli konsumen dapat mempengaruhi pendapatan, laba bersih dan kinerja Entitas dan Entitas Anak. Untuk mengantisipasi hal tersebut, Entitas dan Entitas Anak berupaya untuk mengoptimalkan pemeliharaan, pengelolaan dan pengembangan (*enhancements*) properti yang optimal sehingga bisa menarik minat pembeli dan penghuni yang telah ada untuk memperpanjang kontrak sewa.

b. Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan risiko atas kerugian keuangan Entitas dan Entitas Anak jika pelanggan atau pihak lain dari instrumen keuangan gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Risiko ini timbul terutama dari piutang usaha dan piutang lain-lain. Entitas dan Entitas Anak mengelola dan mengendalikan risiko kredit dari piutang usaha dan piutang lain-lain dengan memantau batasan periode tunggakan piutang pada tiap pelanggan.

**Eksposur atas risiko kredit**

	Nilai Tercatat	
	2013	2012
<b>Pinjaman yang diberikan dan piutang</b>		
Setara kas	131.501.547	70.047.904
Investasi jangka pendek	11.663.558	18.747.817
Piutang usaha	4.229.022	4.611.588
Piutang lain-lain	5.068.086	1.995.988
<b>Jumlah</b>	<b>152.462.213</b>	<b>95.403.297</b>

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai piutang usaha dan piutang lain-lain.

Entitas selalu melakukan monitoring kolektibilitas dan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk mengantisipasi kemungkinan tidak tertagihnya piutang dan melakukan pembentukan cadangan dari hasil penelaahan tersebut.

Tabel berikut menyajikan daftar pengumuman piutang usaha dan piutang lain-lain pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi sebagai berikut:

	2013		2012	
	Nilai Bruto	Penurunan Nilai	Nilai Bruto	Penurunan Nilai
Belum jatuh tempo	265.294	-	310.511	-
1 – 30 hari	1.651.038	-	1.225.243	-
31 – 60 hari	511.433	-	245.180	-
61 – 90 hari	49.771	-	169.317	-
91 – 120 hari	38.836	-	108.289	-
Lebih dari 120 hari	6.780.736	-	4.549.036	-
<b>Jumlah</b>	<b>9.297.108</b>	<b>-</b>	<b>6.607.576</b>	<b>-</b>

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul jika Entitas dan Entitas Anak mengalami kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangan sesuai dengan waktu maupun jumlah yang telah ditetapkan sebelumnya. Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas dalam upaya pemenuhan liabilitas keuangan Entitas dan Entitas Anak. Entitas dan Entitas Anak mengelola risiko likuiditas dengan pengawasan proyeksi dan arus kas aktual secara terus-menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo liabilitas keuangan.

Semua liabilitas keuangan Entitas dan Entitas Anak diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek karena memiliki umur kurang dari satu tahun.

Rincian kontraktual jatuh tempo liabilitas keuangan (tidak termasuk bunga) yang dimiliki adalah sebagai berikut:

	Kurang dari 1 tahun	1 sampai 2 tahun	2 sampai 3 tahun	3 sampai 4 tahun	4 sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Hutang bank jangka pendek	2.912.864	-	-	-	-	-

Hutang usaha	8.948.873	-	-	-	-	-
Hutang lain-lain	1.784.976	-	-	-	-	-
	Kurang dari 1 tahun	1 sampai 2 tahun	2 sampai 3 tahun	3 sampai 4 tahun	4 sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Beban masih harus dibayar	2.069.194	-	-	-	-	-
Uang jaminan penyewa	2.027.715	19.788.131	-	-	-	-
Hutang bank jangka panjang	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	833.333	-
Hutang pihak berelasi	465.225	-	-	-	-	-
Jumlah	<u>20.208.847</u>	<u>21.788.131</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>833.333</u>	<u>-</u>

### 39. PENGELOLAAN MODAL

Tujuan pengelolaan modal Entitas dan Entitas Anak adalah untuk pengamanan kemampuan Entitas dan Entitas Anak dalam melanjutkan kelangsungan usaha agar dapat memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat kepada pihak berkepentingan lainnya dan untuk mempertahankan struktur permodalan yang optimum untuk meminimalkan biaya modal.

Struktur permodalan Entitas dan Entitas Anak dan rasio hutang terhadap ekuitas adalah sebagai berikut:

	2013		2012	
	Jumlah	Persentase	Jumlah	Persentase
Liabilitas jangka pendek	216.381.521	35%	240.487.445	40%
Liabilitas jangka panjang	37.068.806	6%	48.405.449	8%
Jumlah Liabilitas	253.450.327	41%	288.892.894	48%
Jumlah Ekuitas	358.624.440	59%	310.026.236	52%
Jumlah	<u>612.074.767</u>	<u>100%</u>	<u>598.919.130</u>	<u>100%</u>
Rasio Hutang terhadap Ekuitas		<u>0,70</u>		<u>0,93</u>

Secara periodik, Entitas dan Entitas Anak melakukan valuasi hutang untuk menentukan kemungkinan pembiayaan kembali hutang yang ada dengan hutang baru yang lebih efisien yang akan mengarah pada biaya hutang yang lebih optimal

Selain harus memenuhi persyaratan pinjaman, Entitas dan Entitas Anak juga harus mempertahankan struktur permodalannya pada tingkat yang tidak berisiko terhadap peringkat kreditnya.

Rasio hutang terhadap ekuitas (*debt to equity*) adalah rasio yang diwajibkan oleh kreditur untuk diawasi oleh manajemen dalam mengevaluasi struktur permodalan Entitas dan Entitas Anak serta mereview efektivitas pinjaman Entitas dan Entitas Anak.

Entitas dan Entitas Anak telah memenuhi persyaratan rasio yang ditentukan oleh kreditur.

### 40. IKATAN

- a. Entitas telah menandatangani Surat Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya atas penggunaan tanah seluas 23.900 m<sup>2</sup>, yang merupakan bagian dari Hak Pengelolaan Pelabuhan dengan pemberian Hak Guna Bangunan No. 327/JS.VI/SP/91, tanggal 15 Juni 1991.  
Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:
  - Entitas akan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan mendirikan bangunan pusat

- perkantoran grosir.
- Jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya selama 20 tahun mulai tanggal 1 Juli 1991 sampai dengan tanggal 30 Juni 2011 dan dapat diperpanjang.
- Atas pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.195.000 ribu
- Entitas tidak diperkenankan menggadaikan atau menjual, mempertanggungungkan atau mengalihkan hak atas tanah, baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain, kecuali setelah mendapat persetujuan tertulis dari Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya.

Entitas memperoleh perpanjangan jangka waktu penggunaan bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan terhitung mulai tanggal 1 Juli 2011 sampai dengan tanggal 30 Juni 2031 dengan membayar uang pemasukan sebesar Rp 87.585.493 ribu di luar PPN, yang pembayarannya diangsur selama 5 kali dalam 5 tahun.

- b. Entitas telah menandatangani Surat Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya atas penggunaan tanah seluas 13.650 m<sup>2</sup>, yang merupakan bagian dari Hak Pengelolaan Pelabuhan dengan pemberian Hak Guna Bangunan No. 412/JS.XII/SP/91, tanggal 30 Juni 1991.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- Entitas akan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan mendirikan bangunan pusat perkantoran grosir.
- Jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya selama 20 tahun mulai tanggal 1 Januari 1992 sampai dengan tanggal 31 Desember 2011 dan dapat diperpanjang.
- Atas pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 682.500 ribu
- Entitas tidak diperkenankan menggadaikan atau menjual, mempertanggungungkan atau mengalihkan hak atas tanah, baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain kecuali setelah mendapat persetujuan tertulis dari Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya.

Pada tahun 2002, Entitas telah menandatangani Surat Perjanjian perpanjangan jangka waktu dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya atas penggunaan tanah seluas 13.650 m<sup>2</sup>, dimana jangka waktu diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2021. Atas perpanjangan pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 3.423.420 ribu

- c. i. Pada tanggal 2 Nopember 1991, Entitas telah menandatangani Surat Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang atas penggunaan tanah seluas ± 1.017.187,62 m<sup>2</sup>, yang merupakan bagian dari Hak Pengelolaan Pelabuhan Tanjung Emas Semarang berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 47/HPL/BPN/90, tanggal 12 Juni 1990, atau dikenal dengan nama Tanjung Emas *Export Processing Zone (Industrial Estate)* Semarang.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- Entitas akan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan zona/kawasan industri lengkap dengan segala fasilitas seperti *Management Center, Health Center, Power Station, Fire Brigade, Public Service* dan lain-lain.
- Jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang selama 20 tahun mulai tanggal 1 Nopember 1991 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2011 dan dapat diperpanjang.
- Atas pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.515.028 ribu yang dibayar saat penandatanganan Surat Perjanjian.
- Entitas tidak diperkenankan menggadaikan atau menjual, mempertanggungungkan atau mengalihkan hak atas tanah, baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain, kecuali setelah mendapat persetujuan tertulis dari Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang.

- ii. Pada tanggal 1 Desember 1994, berdasarkan Berita Acara Kesepakatan biaya kompensasi untuk tanah PLTGU Tambak Lorok Semarang, Entitas telah mengalihkan sebagian dari Hak Pengelolaan Pelabuhan Tanjung Emas Semarang seluas  $\pm 36.517,188 \text{ m}^2$  kepada PT PLN Proyek Induk Pembangkit dan Jaringan Jawa Tengah.
  - iii. Entitas telah menandatangani Surat Addendum Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang No. HK 0501/12/TMS-2005, tertanggal 16 Maret 2005, yang berisi antara lain:
    - Perpanjangan waktu atas tanah seluas  $\pm 270.800 \text{ m}^2$  yang telah dimanfaatkan dari tanggal 31 Oktober 2011 menjadi tanggal 31 Oktober 2024.
    - Pengembalian tanah seluas  $69.263 \text{ m}^2$  dan  $190.312 \text{ m}^2$  kepada Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang dengan kompensasi perpanjangan waktu selama 5 (lima) tahun untuk tanah seluas  $\pm 270.800 \text{ m}^2$ .
    - Atas perpanjangan tanah seluas  $270.800 \text{ m}^2$ , Entitas harus membayar tambahan uang pemasukan untuk penggunaan tanah sebesar Rp 4.419.598 ribu
  - iv. Entitas telah menandatangani Surat Addendum Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang No. HK 0501/154/TMS-2005, tertanggal 23 September 2005, mengenai perpanjangan sewa atas tanah seluas  $\pm 450.295 \text{ m}^2$  yang belum dikembangkan (dalam bentuk tambak dan tanah tergenang air) selama 13 tahun yang akan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2024, dengan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.353.182 ribu.
- d. Pada tanggal 6 Juni 2001, Entitas telah menandatangani surat perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang atas perpanjangan penggunaan tanah seluas  $9.700 \text{ m}^2$ .

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- Tanah tersebut digunakan untuk jalan dan bangunan kantor Entitas.
  - Jangka waktu yang diberikan adalah selama 10 tahun mulai tanggal 1 Oktober 2000 sampai dengan tanggal 30 September 2010.
  - Atas pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 519.033 ribu
  - Pada tanggal 8 Januari 2010, Entitas telah memperoleh perpanjangan atas penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan seluas  $9.700 \text{ m}^2$  selama 10 tahun mulai tanggal 1 Oktober 2010 – 30 September 2020 dengan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.576.861 ribu.
- e. Entitas mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Jasamitra Propertindo dalam hal pengelolaan *hall*, selasar, tempat parkir yang merupakan milik Entitas di Jembatan Merah Plaza. Laba dari hasil pengelolaan tersebut, dibagi dengan komposisi 20% untuk Entitas dan 80% untuk PT Jasamitra Propertindo.

Entitas belum menerima pembayaran atas bagi hasil tersebut dikarenakan PT Jasamitra Propertindo masih mengalami kerugian.

- f. Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Operasi No. HK. 0501/42/TMS-2008 – 068/WTDC/VI/2008, tanggal 26 Juni 2008, WTDC (Entitas Anak) mengadakan kerjasama operasi (KSO) dengan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia III Cabang Tanjung Emas Semarang, yaitu untuk pengelolaan dan pengoperasian lapangan penumpukan peti kemas kosong yang terletak di atas tanah Hak Guna Bangunan PT Lamicitra Nusantara Tbk (pemegang saham mayoritas) seluas  $\pm 19.477 \text{ m}^2$  di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia III Cabang Tanjung Emas Semarang. Berdasarkan perjanjian tersebut, WTDC (Entitas Anak) membayar tarif pengoperasian sebesar Rp 7.000 ribu setiap bulan dan dapat diperpanjang.

Berdasarkan Surat No. HK.0501/05.2/TMS-2013, tanggal 18 Maret 2013 dari PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Tanjung Emas, Semarang, tarif pengoperasian ditetapkan menjadi sebesar Rp 9.000 ribu setiap bulan.

- g. TCH (Entitas Anak) mengadakan perjanjian kerjasama dengan TIS, pihak berelasi, yang bergerak dalam bidang pengelolaan restoran. Berdasarkan perjanjian tersebut, TIS setuju untuk menjalankan usahanya di tempat milik TCH. Atas hal tersebut, TCH memperoleh imbalan sebesar 10% dari pendapatan kotor TIS. Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, perpanjangan perjanjian tersebut masih dalam proses (lihat Catatan 32).
- h. PAN (Entitas Anak) telah menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama No. 165, tanggal 15 Oktober 2004 dengan KAI tentang pemanfaatan tanah KAI di Jalan Dupak, Emplasemen Stasiun Surabaya Pasar Turi, Surabaya.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- PAN (Entitas Anak) akan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan mendirikan bangunan *shopping center*.
- Jangka waktu yang diberikan kepada PAN untuk mengelola bangunan dan fasilitasnya adalah 30 tahun terhitung mulai tanggal 15 Oktober 2006 sampai dengan tanggal 14 Oktober 2036 dan pada saat berakhirnya perjanjian tanah dan bangunan berikut fasilitasnya diserahkan dan menjadi milik KAI.
- Atas pemanfaatan tanah tersebut, PAN (Entitas Anak) diwajibkan membayar Rp 7.889.400 ribu untuk masa pembayaran selama 2 tahun.
- PAN (Entitas Anak) diperkenankan untuk mengalihkan dan/atau menyewakan bangunan kepada pihak ketiga diatas tanah HPL KAI.
- Dalam hal pengelolaan perparkiran dan periklanan dilaksanakan oleh PAN (Entitas Anak). Laba dari hasil pengelolaan tersebut, dibagi dengan kompensasi 65% untuk PAN dan 35% untuk KAI. Pembayaran ini dimulai tanggal 15 Oktober 2007 sampai dengan saat berakhirnya perjanjian ini.

Berdasarkan Surat Perjanjian No. 002A/PAN/I/2011, tanggal 7 Januari 2011, PAN (Entitas Anak) melakukan perjanjian dengan PT Jasamitra Propertindo dalam hal pengelolaan perparkiran dan PT Jasamitra Propertindo melakukan pembayaran langsung atas bagi hasil dari pengelolaan perparkiran kepada PT KAI.

- PAN (Entitas Anak) dan/atau pihak ketiga yang menerima pengalihan hak pemanfaatan bangunan, tidak diperkenankan mengubah bangunan, menjaminkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tanah untuk pelunasan hutang, mengalihkan kerjasama ini kepada pihak ketiga, kecuali setelah mendapat persetujuan tertulis dari KAI.
- i. Berdasarkan akta Notaris Surjadi Jasin No. 166, tanggal 15 Oktober 2004, KAI memberi kuasa kepada PAN (Entitas Anak) untuk:
    - Melakukan pembebasan dan pengosongan tanah;
    - Mengurus semua perizinan yang terkait dengan pelaksanaan pembangunan;
    - Mengurus pensertifikatan hak atas tanah dalam bentuk HPL atas nama KAI serta mengurus diterbitkannya HGB di atas tanah HPL tersebut atas nama PAN (Entitas Anak) atau pihak ketiga;
    - Membangun dan memanfaatkan bangunan berupa *shopping center* serta bangunan lainnya sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Pemerintah Kota Surabaya;
    - Mengalihkan HGB dan/atau Hak Pemanfaatan Tanah dan Bangunan kepada pihak ketiga dengan jangka waktu yang telah ditentukan;
    - Menandatangani Akta Perjanjian Penyerahan Penggunaan/Pemanfaatan Tanah dan Bangunan dengan pihak ketiga.
  - j. PAN (Entitas Anak) telah menandatangani Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Proyek Pembangunan PGS No. 14/PAN/TEK/V/2005, tanggal 23 Mei 2005 dengan PT Star Delta Utama Sakti tentang pelaksanaan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan PGS.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- PT Star Delta Utama Sakti akan melaksanakan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan PGS.
  - Nilai kontrak atas pelaksanaan pekerjaan tersebut sebesar Rp 30.750.000 ribu untuk pekerjaan mekanikal dan elektrik.
  - Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tersebut adalah selama 12 bulan mulai tanggal 23 Mei 2005 sampai dengan tanggal 2 Juni 2006.
  - PT Star Delta Utama Sakti tidak diperkenankan mengalihkan seluruh pekerjaannya kepada pihak ketiga (sub-kontraktor), kecuali setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari PAN (Entitas Anak) dan pekerjaan yang dialihkan tersebut tetap merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari PT Star Delta Utama Sakti.
- k. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pembiayaan dan Pemberian Jaminan yang telah diaktakan dengan akta Notaris Noor Irawati, S.H., No. 17, tanggal 5 April 2007, PAN (Entitas Anak) mengadakan kerjasama dengan PT Bank Mega Tbk (Mega) dalam hal pemberian pinjaman berupa Fasilitas Kredit Pemilikan Kios/Stand kepada pihak ketiga (Debitur), dengan PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin.  
Ketentuan dalam perjanjian kerjasama tersebut antara lain:

- Mega akan mencairkan pinjaman maksimum sebesar 80% dari harga jual termasuk Pajak Pertambahan Nilai apabila Perjanjian Kredit telah ditandatangani oleh Debitur, sedangkan sisanya sebesar 20% akan ditahan sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) serta penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- PAN (Entitas Anak) berkewajiban untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat per kavling/per unit Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama Debitur dan foto copy Ijin Mendirikan Bangunan atas stand yang telah dilegalisir oleh instansi yang berwenang serta menyerahkannya kepada Mega.
- Apabila selama proses pemecahan sertifikat tersebut di atas belum selesai atau selama AJB dan APHT belum ditandatangani, diketahui bahwa Debitur terbukti lalai selama 3 kali masa angsuran berturut-turut, maka PAN (Entitas Anak) wajib untuk langsung melunasi seluruh jumlah hutang Debitur termasuk bunga tertunggak, denda keterlambatan serta seluruh biaya-biaya yang timbul akibat adanya kelalaian tersebut dan Mega akan menyerahkan segala hak dan wewenangnya atas stand tersebut kepada PAN (Entitas Anak).
- Kewajiban PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin (*buy back guarantee*) atas kelalaian Debitur secara otomatis akan berakhir apabila sisa pinjaman pokok Debitur di Mega telah berkurang lebih dari 60%.
- PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin wajib menyerahkan agunan berupa sebidang tanah sertifikat HGB No. 156/K, seluas 4.339 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, atas nama TCH dan Aliza Sri Wahjuni Gondokusumo dan *Personal Guarantee* dari Laksmono Kartika, pemegang saham PAN (Entitas Anak). Agunan tersebut di atas juga dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diperoleh TCH, pihak berelasi, dari Mega. Pada bulan Nopember 2011, agunan tersebut ditarik dan diganti dengan bilyet deposito (lihat Catatan 5).

Berdasarkan Akta Notaris Noor Irawati, S.H., No. 17, tanggal 9 Oktober 2008, Mega menyetujui untuk memberikan perpanjangan jangka waktu selama 12 bulan kepada PAN (Entitas Anak) untuk menyelesaikan proses pemecahan sertifikat per kavling/per unit Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama Debitur serta penurunan jumlah deposito yang ditahan oleh Mega menjadi sebesar 10%.

Berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 4 Oktober 2013, PAN (Entitas Anak) menyatakan bahwa pemecahan sertifikat SHMSRS telah selesai dilakukan dan siap diserahkan kepada Mega, sehingga kewajiban dan risiko PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin telah berakhir. Pada tahun 2013, bilyet deposito yang dipakai sebagai jaminan atas fasilitas Mega sudah dicairkan seluruhnya (lihat Catatan 5).

- l. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama yang telah diaktakan dengan akta Notaris Imelda Nur Pane, S.H., No. 67, tanggal 19 September 2006, PAN (Entitas Anak) mengadakan kerjasama dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) dalam hal penyediaan fasilitas kredit pemilikan rumah (BNI Griya) kepada pihak ketiga (Debitur), dengan PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin.

Ketentuan dalam perjanjian kerjasama tersebut antara lain:

- BNI akan mencairkan pinjaman sebesar 90% dari maksimum fasilitas BNI Griya atas nama Debitur apabila telah memenuhi persyaratan yang ada, sedangkan sisanya sebesar 10% akan dicairkan apabila BNI telah menerima dokumen asli berupa Sertifikat yang telah terdaftar, AJB, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)/APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) serta fasilitas BNI Griya atas nama Debitur yang bersangkutan telah lunas.
- PAN (Entitas Anak) berkewajiban untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat per kavling/per unit Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Debitur dan foto copy Ijin Mendirikan Bangunan atas stand yang telah dilegalisir oleh instansi yang berwenang serta menyerahkannya kepada BNI.
- Apabila selama proses pemecahan sertifikat tersebut di atas belum selesai atau selama AJB dan APHT belum ditandatangani, diketahui bahwa Debitur terbukti lalai selama 3 kali masa angsuran berturut-turut, maka PAN (Entitas Anak) wajib untuk langsung melunasi seluruh jumlah hutang Debitur termasuk bunga tertunggak, denda keterlambatan serta seluruh biaya-biaya yang timbul akibat adanya kelalaian tersebut dan BNI akan menyerahkan segala hak dan wewenangnya atas *stand* tersebut kepada PAN (Entitas Anak).
- Kewajiban PAN (Entitas Anak) tersebut di atas akan berakhir apabila fasilitas BNI Griya atas nama Debitur yang bersangkutan telah lunas, PAN (Entitas Anak) telah menyelesaikan pembangunan proyek dan BNI telah menerima dokumen asli berupa AJB, Sertifikat, SKMHT/APHT dan SHT.

Sesuai dengan Perjanjian Beli Kembali yang telah diaktakan dengan akta Notaris Imelda Nur Pane, S.H., No. 68, tanggal 19 September 2006, PAN (Entitas Anak) mengadakan Perjanjian Beli Kembali dengan BNI dalam kondisi fasilitas BNI Griya atas nama Debitur yang bersangkutan belum lunas, PAN (Entitas Anak) belum menyelesaikan pembangunan proyek dan BNI belum menerima dokumen asli berupa AJB, Sertifikat, SKMHT/APHT dan SHT.

Berdasarkan akta Addendum Perjanjian Beli Kembali dari Notaris Tavianto Yudha Patria, S.H., M.Kn., No. 1, tanggal 20 Januari 2009, BNI telah menghapus persyaratan kondisi dimana Debitur yang bersangkutan belum lunas, yang tercantum dalam akta Perjanjian Beli Kembali dari Notaris Imelda Nur Pane, S.H., No. 68, tanggal 19 September 2006 dengan PAN (Entitas Anak).

Berdasarkan Surat BNI No. KSN/3/10245, tanggal 27 Desember 2006, mengenai keringanan persyaratan, liabilitas *buy back guarantee* hanya selama Sertifikat (SHMSRS) atas nama Debitur dan SHT yang membebani Sertifikat tersebut belum diterbitkan dan diserahkan kepada BNI beserta IMB per kavling berikut gambar denah bangunan yang sesuai *siteplan/blockplan*, maka apabila Debitur melakukan kelalaian pembayaran angsuran untuk pengembalian KPR selama 3 bulan berturut-turut, maka PAN (Entitas Anak) wajib untuk langsung melunasi seluruh jumlah hutang Debitur termasuk bunga tertunggak, denda keterlambatan serta seluruh biaya-biaya yang timbul akibat adanya kelalaian tersebut.

- m. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama yang telah diaktakan dengan akta Notaris Hendrikus Caroles, S.H., No. 70, tanggal 22 Nopember 2007, PAN (Entitas Anak) mengadakan kerjasama dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI) dalam hal pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk pembelian kios.

Ketentuan dalam perjanjian kerjasama tersebut antara lain:

- BRI akan mencairkan pinjaman sebesar 95% dari maksimum fasilitas kredit pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit, sedangkan sisanya sebesar 5% sebagai *payment guarantee* akan dicairkan apabila proses penerbitan Sertifikat Pecahan telah selesai, Ijin Mendirikan Bangunan telah selesai dan Akta Jual Beli telah ditandatangani antara PAN (Entitas Anak) dan Debitur.
- Selambat-lambatnya dalam waktu 24 bulan, PAN (Entitas Anak) berkewajiban untuk menyelesaikan penerbitan sertifikat pecahan, memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan, pembangunan kios dinyatakan 100% selesai dan penandatanganan Akta Jual Beli antara Entitas dan Debitur.
- Apabila selama proses penyelesaian kewajiban seperti yang disebut di atas, Debitur wanprestasi maka PAN (Entitas Anak) wajib melunasi liabilitas Debitur kepada Bank atau melaksanakan *payment guarantee*.

- n. PPP (Entitas Anak) telah menandatangani Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Proyek Pembangunan TEC No. 10/PPP/II/2005, tanggal 7 Pebruari 2005, dengan PT Star Delta Utama Sakti tentang pelaksanaan pemborongan pekerjaan proyek pembangunan TEC Surabaya.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- PT Star Delta Utama Sakti akan melaksanakan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan TEC Surabaya.
  - Nilai kontrak atas pelaksanaan pekerjaan tersebut bersifat *lump sum fix price* dengan harga keseluruhan sebesar Rp 18.500.000 ribu
  - Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tersebut adalah selama 14 bulan mulai tanggal 14 Pebruari 2005 sampai dengan tanggal 14 April 2006.
  - PT Star Delta Utama Sakti tidak diperkenankan mengalihkan seluruh pekerjaannya kepada pihak ketiga (sub-kontraktor), kecuali setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari PPP (Entitas Anak) dan pekerjaan yang dialihkan tersebut tetap merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari PT Star Delta Utama Sakti.
- o. PPP (Entitas Anak) telah menandatangani Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Proyek Pembangunan TEC No. 18/PPP/II/2005, tanggal 14 Pebruari 2005, dengan PT Waskita Karya tentang pelaksanaan pemborongan pekerjaan proyek pembangunan TEC Surabaya.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- PT Waskita Karya akan melaksanakan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan TEC Surabaya.
- Nilai kontrak atas pelaksanaan pekerjaan tersebut bersifat *lump sum fix price* dengan harga keseluruhan sebesar Rp 38.500.000 ribu
- Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tersebut adalah selama 14 bulan mulai tanggal 1 Maret 2005 sampai dengan tanggal 1 Mei 2006.
- PT Waskita Karya tidak diperkenankan mengalihkan seluruh pekerjaannya kepada pihak ketiga (sub-kontraktor), kecuali setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari PPP (Entitas Anak) dan pekerjaan yang dialihkan tersebut tetap merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari PT Waskita Karya.

Berdasarkan Addendum No. 249/PPP/Add/HTC/XII/2005, tanggal 23 Desember 2005, telah disepakati untuk menambah nilai kontrak atas pelaksanaan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan TEC sebesar Rp 1.675.000 ribu , sehingga jumlah nilai kontrak menjadi sebesar Rp 40.175.000 ribu

- p. PPP (Entitas Anak) telah menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI) yang telah diaktakan dengan akta No. 16, tanggal 8 Pebruari 2005, oleh Notaris Rusdi Muljono, S.H., notaris di Surabaya. Perjanjian ini mengatur tentang kerjasama antara PPP (Entitas Anak) dengan BRI dalam bentuk pemberian fasilitas kredit kepada calon pembeli stand/kios di TEC dengan jumlah maksimum sebesar 80% dari harga jual stand/kios tersebut. Perjanjian kerjasama ini berlangsung selama 10 tahun yang akan berakhir pada tanggal 7 Pebruari 2015.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, PPP (Entitas Anak) belum menggunakan fasilitas ini.

- q. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pembiayaan dan Pemberian Jaminan yang telah diaktakan dengan akta Notaris Noor Irawati, S.H., No. 18, tanggal 5 April 2007, PPP (Entitas Anak) mengadakan kerjasama dengan PT Bank Mega Tbk (Mega) dalam hal pemberian pinjaman berupa Fasilitas Kredit Pemilikan Kios/Stand kepada pihak ketiga (Debitur), dengan PPP (Entitas Anak) sebagai penjamin.

Ketentuan dalam perjanjian kerjasama tersebut antara lain:

- Mega akan mencairkan pinjaman maksimum sebesar 80% dari harga jual termasuk Pajak Pertambahan Nilai apabila Perjanjian Kredit telah ditandatangani oleh Debitur, sedangkan sisanya sebesar 20% akan ditahan sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

- serta penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- PPP (Entitas Anak) berkewajiban untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat per kavling/per unit Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Debitur dan foto copy Ijin Mendirikan Bangunan atas stand yang telah dilegalisir oleh instansi yang berwenang serta menyerahkannya kepada Mega.
  - Apabila selama proses pemecahan sertifikat tersebut di atas belum selesai atau selama AJB dan APHT belum ditandatangani, diketahui bahwa Debitur terbukti lalai selama 3 kali masa angsuran berturut-turut, maka PPP (Entitas Anak) wajib untuk langsung melunasi seluruh jumlah hutang Debitur termasuk bunga tertunggak, denda keterlambatan serta seluruh biaya-biaya yang timbul akibat adanya kelalaian tersebut dan Mega akan menyerahkan segala hak dan wewenangnya atas stand tersebut kepada PPP (Entitas Anak).
  - Kewajiban PPP (Entitas Anak) sebagai penjamin (*buy back guarantee*) atas kelalaian Debitur secara otomatis akan berakhir apabila sisa pinjaman pokok Debitur di Mega telah berkurang lebih dari 60%.
  - PPP (Entitas Anak) sebagai penjamin wajib menyerahkan agunan berupa sebidang tanah sertifikat HGB No. 156/K, seluas 4.339 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, atas nama TCH dan Aliza Sri Wahjuni Gondokusumo dan *Personal Guarantee* dari Laksmono Kartika, pemegang saham PPP (Entitas Anak). Agunan tersebut di atas juga dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diperoleh TCH, pihak berelasi, dari Mega. Pada bulan Nopember 2011, agunan tersebut ditarik dan digantikan dengan bilyet deposito (lihat Catatan 5).

Berdasarkan Akta Notaris Noor Irawati, S.H., No. 18, tanggal 9 Oktober 2008, Mega menyetujui untuk memberikan perpanjangan jangka waktu selama 12 bulan kepada PPP (Entitas Anak) untuk menyelesaikan proses pemecahan sertifikat per kavling/per unit Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama Debitur serta penurunan jumlah deposito yang ditahan oleh Mega menjadi sebesar 10%.

---

#### 41. KONTINJENSI

- a. Entitas melalui Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 10 April 1997 melakukan gugatan wanprestasi sehubungan dengan pekerjaan perbaikan bangunan pabrik yang mengalami kebakaran dan pembayaran sewa unit tanah dan bangunan milik Penggugat di Jalan Coaster Kavling A-05 dan A-06 Tanjung Emas Semarang terhadap PT Nostalgia Handcrafted Furniture Indonesia Tbk (Tergugat) untuk membayar kepada Entitas sebesar Rp 11.781.760 ribu ditambah USD 2.384.345,20 dan bunga 2,5% per bulan sejak bulan Desember 1996 sampai dibayar lunas. Pada tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, gugatan tersebut diterima dan mewajibkan Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp 1.781.760 ribu ditambah USD 44.567,20. Atas keputusan tersebut Tergugat mengajukan kasasi yang menghasilkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4455K/Pdt/1998 tanggal 11 Mei 1999 sebagai berikut:
  - Menolak gugatan Entitas (dahulu Penggugat, Termohon Banding I, sekarang Termohon Kasasi) seluruhnya;
  - Menyatakan Sita Jaminan yang tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 72/Pdt.G/1997/PN.Smg, tanggal 14 April 1997 dan tanggal 20 Agustus 1997 dan Sita Perbandingan No. 72/Pdt.G/1997/PN.Smg, tanggal 26 Juni 1997 tidak sah dan tidak berharga; dan
  - Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk mengangkat Sita Jaminan yang tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 72/Pdt.G/1997/PN.Smg, tanggal 14 April 1997 dan tanggal 20 Agustus 1997 dan Sita Perbandingan No. 72/Pdt.G/1997/PN.Smg, tanggal 26 Juni 1997.

Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, belum ada perkembangan baru dari kasus ini.

- b. Berdasarkan perkara perdata No. 101/Pdt.G/1991/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya, Entitas sebagai Turut Tergugat II atas gugatan dari 9 (sembilan) pihak sebagai penyewa tanah

dan/atau bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Direktorat Jenderal Perhubungan Laut qq Pelabuhan Nasional Pelabuhan Daerah IV Surabaya yang diputuskan secara sepihak oleh Perusahaan Umum Pelabuhan III (Perumpel III) Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya selaku Tergugat I pada tanggal 5 Januari 1991. Para penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I sebesar Rp 23.395.000 ribu Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Agustus 1991 (Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 101) memutuskan menghukum Perumpel III selaku Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 5.063.255 ribu dan khusus kepada Penggugat II (Anthony Sasongko) harus dibayarkan ganti rugi pabrik dan biaya-biaya fasilitas lainnya sebesar Rp 5.000.000 ribu secara tunai dan terhadap putusan ini, Tergugat I mengajukan upaya hukum banding kepada Pengadilan Tinggi Jawa Timur. Pada tanggal 11 Desember 1991, Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah mengeluarkan putusan (Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 678) antara lain membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 101 dan menolak gugatan para Penggugat seluruhnya. Atas putusan ini, Penggugat yang mana telah mengajukan upaya hukum kepada Mahkamah Agung dan telah mengeluarkan putusan Reg. No. 1841/K/Pdt/1992 tanggal 30 April 1993, yang antara lain menolak gugatan para Penggugat.

Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, belum ada perkembangan baru dari kasus ini.

## 42. INFORMASI SEGMENT USAHA

### a. Segment Usaha

Entitas dan Entitas Anak mengklasifikasikan kegiatan usahanya ke dalam 4 inti segment usaha yaitu real estat, jasa perhotelan, sewa dan jasa pelayanan dan jasa depo peti kemas.

### b. Informasi Segment Usaha

	2013					
	Real Estat	Jasa Perhotelan	Sewa dan Jasa Pelayanan	Jasa Depo Peti Kemas	Eliminasi	Konsolidasi
Pendapatan usaha	53.080.524	34.317.146	34.586.841	1.880.487	(142.261)	123.722.737
Beban pokok penjualan	(14.372.497)	(23.023.670)	(6.385.423)	(1.020.969)	-	(44.802.559)
Laba kotor	38.708.027	11.293.476	28.201.418	859.518	(142.261)	78.920.178
Pendapatan lain-lain	26.575.280	1.860.004	1.854.858	1.357	(2.326.584)	27.964.915
Beban penjualan	(474.862)	(563.863)	(599.887)	(66.410)	-	(1.705.022)
Beban umum dan administrasi	(28.609.112)	(10.168.988)	(2.912.779)	(387.486)	142.261	(41.936.104)
Beban pendanaan	-	(154.730)	(726.527)	-	154.730	(726.527)
			2013			
	Real Estat	Jasa Perhotelan	Sewa dan Jasa Pelayanan	Jasa Depo Peti Kemas	Eliminasi	Konsolidasi
Beban lain-lain	(219.637)	(48.140)	(2.166.084)	(2)	2.171.854	(262.009)
Laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak	35.979.696	2.217.759	23.650.999	406.977	-	62.255.431
Taksiran beban pajak	(4.090.840)	(565.271)	(3.218.544)	(40.757)	-	(7.915.412)

Laba tahun berjalan	<u>31.888.856</u>	<u>1.652.488</u>	<u>20.432.455</u>	<u>366.220</u>	<u>-</u>	<u>54.340.019</u>
---------------------	-------------------	------------------	-------------------	----------------	----------	-------------------

2012

	2012					
	Real Estat	Jasa Perhotelan	Sewa dan Jasa Pelayanan	Jasa Depo Peti Kemas	Eliminasi	Konsolidasi
Pendapatan usaha	66.233.530	34.892.404	29.429.509	1.911.196	(221.151)	132.245.488
Beban pokok penjualan	<u>(19.123.421)</u>	<u>(23.462.025)</u>	<u>(8.631.116)</u>	<u>(1.034.780)</u>	-	<u>(52.251.342)</u>
Laba kotor	47.110.109	11.430.379	20.798.393	876.416	(221.151)	79.994.146
Pendapatan lain-lain	8.527.385	2.206.245	891.864	679	(958.678)	10.667.495
Beban penjualan	(236.166)	(677.330)	(511.101)	(42.717)	-	(1.467.314)
Beban umum dan administrasi	(28.955.750)	(10.265.950)	(2.038.387)	(502.444)	208.828	(41.553.704)
Beban pendanaan	-	(234.551)	-	-	234.551	-
Beban lain-lain	<u>(95.942)</u>	<u>(44.952)</u>	<u>(724.127)</u>	-	<u>736.450</u>	<u>(128.571)</u>
Laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak	26.349.636	2.413.841	18.416.642	331.934	-	47.512.052
Taksiran beban pajak	<u>(4.909.925)</u>	<u>(589.264)</u>	<u>(2.711.877)</u>	<u>(47.028)</u>	-	<u>(8.258.094)</u>
Laba tahun berjalan	<u>21.439.711</u>	<u>1.824.577</u>	<u>15.704.765</u>	<u>284.906</u>	<u>-</u>	<u>39.253.958</u>

c. Jumlah Aset

	2013	2012
Real estat	672.201.363	690.897.341
Jasa perhotelan	39.193.726	37.323.364
Sewa dan jasa pelayanan	187.742.253	134.307.822
Jasa depo peti kemas	2.052.149	1.782.783
Jumlah sebelum Eliminasi	901.189.491	864.311.310
Eliminasi	<u>(289.114.724)</u>	<u>(265.392.180)</u>
Jumlah	<u>612.074.767</u>	<u>598.919.130</u>

**43. TRANSAKSI NON KAS**

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013, terdapat akun dalam laporan keuangan konsolidasi yang penambahannya merupakan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas. Akun tersebut adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Transfer persediaan – unit siap dijual ke properti investasi	9.094.744	-

**44. PENERAPAN INTERPRETASI BARU STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**

Interpretasi baru yang berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasi yang dimulai pada atau

setelah tanggal 1 Januari 2014 adalah sebagai berikut:

- ISAK No. 27, mengenai “Peralihan Aset dari Pelanggan”.
- ISAK No. 28, mengenai “Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas”.
- ISAK No 29, mengenai “Biaya Pengupasan Lapisan Tanah Tahap Produksi pada Pertambangan Terbuka”.
- PPSAK No. 12, Pencabutan PSAK No. 33, mengenai “Aktivitas Pengupasan Lapisan Tanah dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pada Pertambangan Umum”.

Interpretasi baru yang berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasi yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2015 adalah sebagai berikut:

- PSAK No. 1 (Revisi 2013), mengenai “Penyajian Laporan Keuangan”.
- PSAK No. 4 (Revisi 2013), mengenai “Laporan Keuangan Tersendiri”.
- PSAK No. 15 (Revisi 2013), mengenai “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”.
- PSAK No. 24 (Revisi 2013), mengenai “Imbalan Kerja”.
- PSAK No. 65, mengenai “Laporan Keuangan Konsolidasian”.
- PSAK No. 66, mengenai “Pengaturan Bersama”.
- PSAK No. 67, mengenai “Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain”.
- PSAK No. 68, mengenai “Pengukuran Nilai Wajar”.

Manajemen Entitas dan Entitas Anak sedang mengevaluasi dampak dari interpretasi ini terhadap laporan keuangan konsolidasi.

---

## **PT. LAMICITRA NUSANTARA, Tbk.**

### **SURABAYA, CORPORATE HEAD OFFICE**

#### **5Th Floor JEMBATAN MERAH PLAZA,**

Jl. Taman Jayengrono 2 – 4,  
SURABAYA-60175

Telp : ( 62 – 31 ) 355 . 6400,

Fax : ( 62 – 31 ) 355 . 6480

### **SEMARANG, CORPORATE BRANCH OFFICE**

#### **Jl. Coaster 8,**

SEMARANG-50129.

Telp : (62 - 24) 351.6425,

Fax (62 - 24) 351.6428,

e-mail : tepz@lamicitra.com

### **JAKARTA, REPRESENTATIVE OFFICE**

#### **9Th Floor Graha BIP,**

Jl. Gatot Subroto Kav. 23,

JAKARTA-12930.

Telp : ( 62 - 21 ) 522.5320,

Fax ( 62- 21 ) 522.5340

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL  
31 DESEMBER 2013 DAN 2012  
DAN  
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA) KONSOLIDASI**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	2e, 4	132.139.996	70.576.043
Investasi jangka pendek	2f, 5	11.663.558	18.747.817
Piutang usaha	2g, 2h, 6, 32		
Pihak berelasi		23.982	30.948
Pihak ketiga		4.205.040	4.580.640
Piutang lain-lain	2g, 2h, 7, 32		
Pihak berelasi		-	35.329
Pihak ketiga		5.068.086	1.960.659
Persediaan	2i, 8, 40	168.045.409	169.431.583
Uang muka	9	326.395	11.646.000
Pajak dibayar di muka	2t, 33	1.665.319	3.668.044
Biaya dibayar di muka	2j, 10	2.835.229	3.122.072
Jumlah Aset Lancar		325.973.014	283.799.135
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang pihak berelasi	2g, 2h, 32	66.567.658	95.139.182
Persediaan	2i, 8, 40	86.076.000	86.076.000
Pajak dibayar di muka	2t, 33	211.938	213.270
Aset pajak tangguhan	2t, 33	395.844	246.252
Tanah yang belum dikembangkan	11, 40	24.918.459	24.918.459
Properti investasi – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 101.516.516 ribu dan Rp 95.999.151 ribu masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012	2k, 12, 40	71.986.892	68.480.895
Aset tetap – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 62.476.169 ribu dan Rp 59.679.505 ribu masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012	2l, 13	33.960.367	37.895.412
Aset lain-lain – bersih	2n, 14	1.984.595	2.150.525
Jumlah Aset Tidak Lancar		286.101.753	315.119.995
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>612.074.767</b>	<b>598.919.130</b>

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA) KONSOLIDASI (Lanjutan)**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2013	2012
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Hutang bank jangka pendek	2g, 15	2.912.864	-
Hutang usaha – Pihak ketiga	2g, 16	8.948.873	8.430.698
Hutang lain-lain	2g, 2h, 32		
Pihak berelasi		15.785	-
Pihak ketiga		1.769.191	1.658.595
Hutang pajak	2t, 33	3.309.278	4.328.061
Beban masih harus dibayar	2r, 17	2.069.194	2.183.864
Pendapatan diterima di muka	2r, 18	5.727.600	5.832.387
Uang muka pelanggan	2r, 19	187.601.021	216.058.883
Uang jaminan penyewa	20	2.027.715	1.994.957
Hutang bank jangka panjang – bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2g, 15	2.000.000	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		216.381.521	240.487.445
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas pajak tangguhan	2t, 33	-	863
Hutang pihak berelasi	2g, 2h, 32	465.225	25.944.446
Pendapatan diterima di muka	2r, 18	2.119.379	2.102.696
Uang jaminan penyewa	20	19.788.131	13.779.898
Hutang bank jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2g, 15	6.833.333	-
Liabilitas lain-lain	2o, 21	7.862.738	6.577.546
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		37.068.806	48.405.449
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>253.450.327</b>	<b>288.892.894</b>

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA) KONSOLIDASI (Lanjutan)**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2013	2012
<b>EKUITAS</b>			
<b>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>			
Modal saham – nilai nominal Rp 125 (Rupiah penuh) per saham			
Modal dasar – 4.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 1.148.418.000 saham	22	143.552.250	143.552.250
Tambahan modal disetor – bersih	2p	175.152	(1.197.157)
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	2q, 23	-	1.372.309
Saldo laba		151.753.142	117.747.791
Sub-jumlah		295.480.544	261.475.193
<b>Kepentingan nonpengendali</b>	2d, 24	63.143.896	48.551.043
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		358.624.440	310.026.236
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		612.074.767	598.919.130

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2013	2012
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	2r, 25	123.722.737	132.245.488
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	2r, 26	(44.802.559)	(52.251.342)
<b>LABA KOTOR</b>		78.920.178	79.994.146
Pendapatan lain-lain	2r, 27	27.964.915	10.667.495
Beban penjualan	2r, 28	(1.705.022)	(1.467.314)
Beban umum dan administrasi	2r, 29	(41.936.104)	(41.553.704)
Beban pendanaan	2r, 30	(726.527)	-
Beban lain-lain	2r, 31	(262.009)	(128.571)
<b>LABA SEBELUM TAKSIRAN PENGHASILAN (BEBAN) PAJAK</b>		62.255.431	47.512.052
<b>TAKSIRAN PENGHASILAN (BEBAN) PAJAK</b>	2t, 33		
Kini			
- Final		(6.713.248)	(6.591.163)
- Tidak final		(1.352.619)	(1.776.859)
Tangguhan		150.455	109.928
Jumlah Taksiran Beban Pajak		(7.915.412)	(8.258.094)
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>		54.340.019	39.253.958
Pendapatan komprehensif lain		-	-
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		54.340.019	39.253.958
<b>Jumlah laba komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>			
Pemilik entitas induk		39.747.166	30.425.136
Kepentingan nonpengendali	2d, 24	14.592.853	8.828.822
<b>Jumlah</b>		54.340.019	39.253.958
<b>LABA PER SAHAM DASAR (RUPIAH PENUH)</b>	2v, 35	34,61	26,49

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk

	Catatan	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor – Bersih	Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	Saldo Laba	Sub-jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
Saldo 1 Januari 2012		143.552.250	(1.197.157)	1.372.309	87.322.655	231.050.057	39.722.221	270.772.278
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	30.425.136	30.425.136	8.828.822	39.253.958
Saldo 31 Desember 2012		143.552.250	(1.197.157)	1.372.309	117.747.791	261.475.193	48.551.043	310.026.236
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan PSAK No. 38 (Revisi 2012)	2q, 23	-	1.372.309	(1.372.309)	-	-	-	-
Dividen tunai	36	-	-	-	(5.741.815)	(5.741.815)	-	(5.741.815)
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	39.747.166	39.747.166	14.592.853	54.340.019
Saldo 31 Desember 2013		143.552.250	175.152	-	151.753.142	295.480.544	63.143.896	358.624.440

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

**PT LAMICITRA NUSANTARA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**31 DESEMBER 2013 DAN 2012**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2013	2012
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan kas dari pelanggan	2r, 18, 19, 25	95.560.200	116.371.754
Pembayaran pada karyawan dan pemasok		(55.145.420)	(93.007.168)
Kas diperoleh dari operasi		40.414.780	23.364.586
Penerimaan bunga	27	2.614.938	1.628.393
Pembayaran bunga	30	(726.527)	-
Pembayaran pajak penghasilan badan	33	(9.697.275)	(8.549.552)
Penerimaan lain-lain		3.770.221	5.040.319
Kas Bersih yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi		36.376.137	21.483.746
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Pencairan investasi jangka pendek	5	7.084.259	4.547.290
Perolehan properti investasi	12	-	(2.910.906)
Perolehan aset tetap	13	(671.219)	(2.605.645)
Penjualan aset tetap	13	678.200	221.150
Kas Bersih yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi		7.091.240	(748.111)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS mPENDANAAN</b>			
Pembayaran (penambahan) piutang pihak berelasi	32	28.571.524	(13.324.542)
Pembayaran hutang pihak berelasi	32	(25.479.221)	8.768.885
Penambahan hutang bank jangka pendek	15	2.912.864	-
Penambahan hutang bank jangka panjang	15	10.000.000	-
Pembayaran hutang bank jangka panjang	15	(1.166.667)	-
Penambahan uang jaminan penyewa	20	6.040.991	2.307.169
Pembagian dividen tunai	36	(5.741.815)	-
Kas Bersih yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		15.137.676	(2.248.488)
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		58.605.053	18.487.147
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		2.958.900	3.041.178
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		70.576.043	49.047.718
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>		132.139.996	70.576.043

*Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.*

## 1. UMUM

### a. Pendirian Emiten

PT Lamicitra Nusantara Tbk (d/h PT Lami Citra Persada) (Entitas) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta No. 32 tanggal 29 Januari 1988 dari Tjitra Sasanti Djatmiko, S.H., Notaris di Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-9900. HT.01. 01.TH.89 tanggal 25 Oktober 1989. Anggaran Dasar Entitas telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 182 tanggal 23 Juli 2008 yang telah diperbaiki dengan akta No. 287 tanggal 30 Agustus 2008 dari Noor Irawati, S.H., Notaris di Surabaya mengenai perubahan Anggaran Dasar Entitas untuk menyesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas dan perubahan susunan pengurus Entitas. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-85053.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 12 Nopember 2008.

Entitas berdomisili di Surabaya dengan lokasi usaha di Surabaya dan Semarang. Kantor pusat Entitas berada di Jembatan Merah Plaza lantai 5, Jl. Taman Jayengrono No. 2 - 4, Surabaya.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan properti, jasa, perdagangan dan pertokoan. Entitas memulai usaha komersialnya pada bulan Januari 1990. Saat ini, kegiatan utama Entitas adalah penjualan stand di Jembatan Merah Plaza – Surabaya, pengelola kawasan berikat di Tanjung Emas Semarang dan penyertaan modal pada Entitas Anak yang bergerak dalam bidang pengelolaan depo peti kemas, perhotelan, real estat dan properti.

Entitas tergabung dalam kelompok usaha (grup) PT Lamicitra Nusantara Tbk.

### b. Penawaran Umum Efek Emiten

Pada tanggal 29 Juni 2001, Entitas memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. S-605/PM/2001 untuk melakukan penawaran umum atas 80.000.000 saham Entitas kepada masyarakat dengan disertai penerbitan 160.000.000 Waran Seri I (Waran) yang diterbitkan menyertai saham biasa atas nama tersebut yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif bagi para pemegang saham di mana setiap satu pemegang saham baru Entitas akan memperoleh 2 Waran dan setiap 1 Waran akan memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli saham baru Entitas dengan harga pelaksanaan Rp 125 (Rupiah penuh) per sahamnya. Waran tersebut mempunyai jangka waktu pelaksanaan dari tanggal 18 Januari 2002 sampai dengan tanggal 16 Juli 2004.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, Entitas telah mencatatkan seluruh saham biasanya (1.148.418.000 saham) pada Bursa Efek Indonesia.

### c. Entitas Anak

Entitas memiliki langsung lebih dari 50% saham Entitas Anak sebagai berikut:

Entitas Anak	2013				
	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset
PT Tunjungan Crystal Hotel (TCH)	Surabaya	Perhotelan	99,93%	1996	39.193.726
PT Dharmabhakti Adijaya (DBAJ)	Surabaya	Real estat	98,96%	1994	48.927.911
Entitas Anak	2013				
	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset
PT Wiratangguh Dharmacitra (WTDC)	Surabaya	Pengelolaan Depo Peti	80,00%	1993	2.052.149

Kemas					
PT Penta Persada Pertiwi (PPP)	Surabaya	Properti	75,00%	2007	110.458.428
PT Persada Alam Nusantara (PAN)	Surabaya	Properti	54,55%	2007	332.036.924
2012					
Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset
PT Tunjungan Crystal Hotel (TCH)	Surabaya	Perhotelan	99,93%	1996	37.323.364
PT Dharmabhakti Adijaya (DBAJ)	Surabaya	Real estat	98,96%	1994	48.978.228
PT Wiratanggung Dharmacitra (WTDC)	Surabaya	Pengelolaan Depo Peti Kemas	80,00%	1993	1.782.783
PT Penta Persada Pertiwi (PPP)	Surabaya	Properti	75,00%	2007	101.744.082
PT Persada Alam Nusantara (PAN)	Surabaya	Properti	54,55%	2007	339.698.134

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, susunan Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit Entitas adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Laksmono Kartika, Ph.D  
 Komisaris : Dra. Sri Kuntjoro Dewi Maureen, MBA  
 Komisaris Independen : Drs. Ec. H. Abdullah Gawi Oemar

Direksi

Direktur Utama : Pranowo Kartika, S.H., MBA  
 Direktur : Ir. Priyo Setiabudi, M.Sc  
 Drs. Oedjang Ongkowidjojo, MBA  
 Drs. Robin Wijaya Gejali, MBA  
 Dra. Lanny Gondokusumo  
 Siana Kartika, B.Bus.  
 Prasetyo Kartika, B.Com, M.M.

Komite Audit

Ketua : Drs. Ec. H. Abdullah Gawi Oemar  
 Sekretaris : Henry Soegeng, S.H., M.Hum  
 Anggota : Dra. Betty Setiawati

Jumlah karyawan tetap Entitas dan Entitas Anak rata-rata 584 dan 662 karyawan masing-masing pada tahun 2013 dan 2012.

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasi

Manajemen Entitas dan Entitas Anak bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan yang telah diselesaikan pada tanggal 25 Maret 2014.

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Pernyataan Kepatuhan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi. Laporan keuangan konsolidasi telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia 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 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (dahulu Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK)) No. VIII.G.7 mengenai “Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik” yang terlampir dalam Surat Keputusan No. KEP- 347/BL/2012, tanggal 25 Juni 2012.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasi, disusun berdasarkan pada saat terjadinya (*accrual basis*) dengan konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Pada tanggal 1 Januari 2012, Entitas dan Entitas Anak telah mengadopsi PSAK dan ISAK baru dan revisi yang efektif pada tahun 2012. Perubahan kebijakan akuntansi Entitas dan Entitas Anak telah dibuat sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi.

**Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan**

Dalam periode berjalan Entitas dan Entitas Anak telah menerapkan standar baru dan revisi berikut yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia yang diwajibkan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2013. Penerapan standar ini tidak berdampak terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas serta pengungkapan terkait, tetapi terdapat kemungkinan akan mempengaruhi akuntansi dan pengungkapan transaksi dan pengaturan di masa yang akan datang:

- PSAK 38 (Revisi 2012), “Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali”.
- Penyesuaian PSAK 60, “Instrumen Keuangan: Pengungkapan”.
- Pencabutan atas PSAK 51 (Revisi 2013), “Akuntansi Kuasi Reorganisasi”.

**Standar telah diterbitkan tapi belum diterapkan**

Entitas dan Entitas Anak belum menerapkan interpretasi berikut yang telah diterbitkan tetapi efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2014:

- ISAK 27, “Peralihan Aset dari Pelanggan”.
- ISAK 28, “Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas”.

Pada tanggal terbitnya laporan keuangan konsolidasi, manajemen telah melakukan evaluasi atas efek penerapan standar ini pada laporan keuangan konsolidasi.

Laporan arus kas konsolidasi disajikan dengan metode langsung yang dikelompokkan dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang fungsional dan mata uang penyajian yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasi adalah Rupiah.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi menggabungkan seluruh Entitas Anak yang dikendalikan oleh Entitas. Pengendalian dianggap ada ketika Entitas memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas Anak lebih dari setengah kekuasaan suara suatu entitas, kecuali dalam keadaan yang jarang dapat ditunjukkan secara jelas bahwa kepemilikan tersebut tidak diikuti dengan pengendalian. Pengendalian juga ada ketika Entitas memiliki setengah atau kurang kekuasaan suara suatu entitas jika terdapat:

- Kekuasaan yang melebihi setengah hak suara sesuai perjanjian dengan investor lain;
- Kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas berdasarkan anggaran dasar atau perjanjian;
- Kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar dewan direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan atau organ tersebut; atau
- Kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat dewan direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan direksi dan dewan komisaris atau organ tersebut.

Kepentingan nonpengendali merupakan proporsi atas laba atau rugi dan aset neto yang tidak dimiliki Entitas dan disajikan secara terpisah dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi dan ekuitas pada laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, dipisahkan dengan ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk.

Kepentingan nonpengendali pada Entitas Anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham mungkin awalnya diukur pada nilai wajar atau pada bagian pemilikan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset bersih yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Jumlah pendapatan komprehensif Entitas Anak tersebut diatribusikan kepada pemilik Entitas dan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Entitas pada Entitas Anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Entitas dan Entitas Anak dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas Entitas Anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

Ketika Entitas kehilangan pengendalian atas Entitas Anak, keuntungan dan kerugian diakui di dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) keseluruhan nilai wajar yang diterima dan nilai wajar dari setiap sisa investasi dan (ii) nilai tercatat sebelumnya dari aset (termasuk goodwill) dan liabilitas dari Entitas Anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Ketika aset dari Entitas Anak dinyatakan sebesar nilai revaluasi atau nilai wajar dan akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan terakumulasi dalam ekuitas, jumlah yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan akumulasi ekuitas dicatat seolah-olah Entitas telah melepas secara langsung aset yang relevan (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer langsung ke saldo lama sebagaimana ditentukan oleh PSAK yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada laba Entitas Anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan sesuai dengan PSAK No. 55 (Revisi 2011), Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, jika sesuai, biaya perolehan saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau pengendalian bersama entitas.

Penghasilan dan beban Entitas Anak yang diakuisisi atau penjualan selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sejak tanggal efektif akuisisi dana sampai dengan tanggal efektif penjualan.

Penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan Entitas Anak agar kebijakan akuntansi yang digunakan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang digunakan oleh Entitas.

Seluruh transaksi antara Entitas dan Entitas Anak, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada

saat konsolidasi.

d. Kombinasi Bisnis

Entitas mencatat setiap kombinasi bisnis dengan menerapkan metode akuisisi. Biaya kombinasi bisnis adalah keseluruhan nilai wajar (pada tanggal pertukaran) dari aset yang diperoleh, liabilitas yang terjadi atau yang diasumsikan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan sebagai penggantian atas pengendalian Entitas Anak. Biaya-biaya terkait dengan akuisisi langsung diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Pada saat akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas Entitas Anak yang diambil alih diukur sebesar nilai wajarnya pada tanggal akuisisi. Selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Entitas atas nilai wajar aset dan liabilitas yang dapat diidentifikasi diakui sebagai *goodwill*.

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan atas liabilitas dan pinjaman lainnya serta tidak dibatasi penggunaannya.

f. Investasi Jangka Pendek

Deposito berjangka yang jatuh temponya kurang dari tiga bulan dari tanggal penempatannya namun dijamin atau telah ditentukan penggunaannya dan deposito berjangka yang jatuh temponya lebih dari tiga bulan dari tanggal penempatannya disajikan sebagai akun “Investasi Jangka Pendek” dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi.

g. Instrumen Keuangan

**Aset Keuangan**

Entitas dan Entitas Anak mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori sebagai berikut: (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi; (ii) investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo; (iii) pinjaman dan piutang; dan (iv) aset keuangan yang tersedia untuk dijual.

Klasifikasi ini tergantung pada tujuan saat aset keuangan tersebut diperoleh. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat pengakuan awal. Aset keuangan tidak diakui apabila hak untuk menerima arus kas dari suatu investasi telah berakhir atau telah ditransfer dan Entitas dan Entitas Anak telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

(i) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah aset keuangan yang diperoleh untuk tujuan diperdagangkan. Aset keuangan yang diklasifikasikan dalam kelompok ini jika diperoleh terutama untuk tujuan dijual dalam jangka pendek. Derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan, kecuali yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditetapkan efektif. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dari aset keuangan ini disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai keuntungan (kerugian) lain-lain – bersih di dalam periode terjadinya. Pendapatan dividen dari aset keuangan ini diakui di dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai bagian dari pendapatan lain-lain pada saat ditetapkannya hak Entitas dan Entitas Anak untuk menerima pembayaran tersebut.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan biaya transaksi dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi, dan kemudian diukur pada nilai wajarnya.

Aset dalam kategori ini diklasifikasikan sebagai aset lancar jika diharapkan dapat direalisasikan dalam 12 bulan; sebaliknya, diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

(ii) Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo

Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta Entitas dan Entitas Anak mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo, kecuali:

- a) investasi yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi;
- b) investasi yang ditetapkan oleh Entitas dan Entitas Anak dalam kelompok tersedia untuk dijual; dan
- c) investasi yang memenuhi definisi pinjaman dan piutang.

Investasi di atas dimasukkan di dalam aset tidak lancar, kecuali investasinya jatuh tempo atau manajemen bermaksud untuk melepaskannya dalam waktu 12 bulan dari akhir periode pelaporan.

Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo pada awalnya diakui sebesar nilai wajar termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan kemudian diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

Bunga dari investasi tersebut yang dihitung dengan menggunakan metode bunga efektif diakui di dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai bagian dari pendapatan lain-lain.

(iii) Pinjaman dan piutang

Pinjaman dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota di pasar aktif. Pinjaman dan piutang tersebut dimasukkan di dalam aset lancar kecuali untuk yang jatuh temponya lebih dari 12 bulan setelah akhir periode pelaporan. Aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Pinjaman dan piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan kemudian diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif dikurangi penurunan nilai.

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

(iv) Aset keuangan yang tersedia untuk dijual

Aset keuangan yang tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan sebagai pinjaman atau piutang, investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo, dan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi. Aset keuangan tersebut dimasukkan di dalam aset tidak lancar kecuali investasinya jatuh tempo atau manajemen bermaksud untuk melepaskannya dalam waktu 12 bulan dari akhir periode pelaporan.

Aset keuangan yang tersedia untuk dijual pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, aset keuangan tersebut diukur dengan nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui di ekuitas, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan nilai tukar, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya. Jika suatu aset keuangan tersedia untuk dijual mengalami penurunan nilai, maka akumulasi keuntungan atau kerugian yang sebelumnya telah diakui di ekuitas, diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Bunga atas sekuritas yang tersedia untuk dijual yang dihitung dengan metode bunga efektif

diakui di dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai bagian dari pendapatan lain-lain. Dividen atas instrumen ekuitas yang tersedia untuk dijual diakui di dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebagai bagian dari pendapatan keuangan pada saat hak Entitas dan Entitas Anak untuk menerima pembayaran tersebut ditetapkan.

### **Metode Suku Bunga Efektif**

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

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

### **Penurunan Nilai Aset Keuangan**

(i) Aset yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasi, Entitas dan Entitas Anak mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif 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 objektif 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 andal.

Kriteria yang Entitas dan Entitas Anak gunakan untuk menentukan bahwa ada bukti objektif dari suatu penurunan nilai meliputi:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga;
- pihak pemberi pinjaman, dengan alasan ekonomi atau hukum sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, memberikan keringanan pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;
- terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- hilangnya pasar aktif dari aset keuangan akibat kesulitan keuangan; atau
- data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan dari kelompok aset keuangan sejak pengakuan awal aset dimaksud, meskipun penurunannya belum dapat diidentifikasi terhadap aset keuangan secara individual dalam kelompok aset tersebut, termasuk:
  - memburuknya status pembayaran pihak peminjam dalam kelompok tersebut; dan
  - kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan wanprestasi atas aset dalam kelompok tersebut.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa depan (tidak termasuk kerugian kredit di masa depan yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut. Nilai tercatat aset tersebut dikurangi, baik secara langsung maupun menggunakan pos cadangan. Jumlah kerugian yang terjadi diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Jika, pada periode berikutnya, jumlah kerugian penurunan nilai berkurang dan pengurangan tersebut dapat dikaitkan secara objektif pada peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui (seperti meningkatnya peringkat kredit debitur), maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui harus dipulihkan, baik secara langsung, atau dengan menyesuaikan pos cadangan. Pemulihan tersebut tidak boleh mengakibatkan nilai tercatat aset keuangan melebihi biaya perolehan diamortisasi sebelum adanya pengakuan penurunan nilai pada tanggal pemulihan dilakukan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

(ii) Aset yang tersedia untuk dijual

Ketika penurunan nilai wajar atas aset keuangan yang diklasifikasikan dalam kelompok tersedia untuk dijual telah diakui secara langsung dalam pendapatan komprehensif lainnya dalam ekuitas dan terdapat bukti objektif bahwa aset tersebut mengalami penurunan nilai, maka kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui secara langsung dalam pendapatan komprehensif lainnya dalam ekuitas harus dikeluarkan dari pendapatan komprehensif lainnya dalam ekuitas dan diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi meskipun aset keuangan tersebut belum dihentikan pengakuannya. Jumlah kerugian kumulatif yang dikeluarkan dari pendapatan komprehensif lainnya dalam ekuitas dan diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi merupakan selisih antara biaya perolehan dengan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai aset keuangan yang sebelumnya telah diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Kerugian penurunan nilai yang diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi atas investasi instrumen ekuitas yang diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas yang tersedia untuk dijual tidak boleh dipulihkan melalui laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Jika, pada periode berikutnya, nilai wajar instrument utang yang diklasifikasikan dalam kelompok tersedia untuk dijual meningkat dan peningkatan tersebut dapat secara objektif dihubungkan dengan peristiwa yang terjadi setelah pengakuan kerugian penurunan nilai pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi, maka kerugian penurunan nilai tersebut harus dipulihkan melalui laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

### **Penghentian Pengakuan Aset Keuangan**

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

### **Liabilitas Keuangan**

Entitas dan Entitas Anak mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam kategori sebagai berikut: (i) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan (ii) liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Klasifikasi ini tergantung pada tujuan saat liabilitas keuangan tersebut diperoleh. Manajemen menentukan klasifikasi liabilitas keuangan tersebut pada saat pengakuan awal. Liabilitas keuangan tidak diakui ketika kewajiban tersebut berakhir yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

(i) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah liabilitas keuangan yang diperoleh untuk tujuan diperdagangkan. Liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam kelompok ini jika dimiliki terutama untuk tujuan dibeli kembali

dalam jangka pendek.

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur pada nilai wajarnya, dimana keuntungan atau kerugiannya diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi .

- (ii) Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan tersebut diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif. Mereka dimasukkan di dalam liabilitas jangka pendek, kecuali untuk yang jatuh temponya lebih dari 12 bulan setelah akhir periode pelaporan. Liabilitas keuangan ini diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang.

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

### **Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan**

Entitas dan Entitas Anak menghentikan pengakuan, jika dan hanya jika, liabilitas Entitas dan Entitas Anak telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

### **Estimasi Nilai Wajar**

Entitas dan Entitas Anak menggunakan beberapa teknik penilaian yang digunakan secara umum untuk menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan dengan tingkat kompleksitas yang rendah. Input yang digunakan dalam teknik penilaian untuk instrumen keuangan di atas adalah data pasar yang dapat diobservasi.

### **Saling Hapus Antar Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disajikan secara saling hapus dan nilai bersihnya disajikan di dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi jika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan ada niat untuk menyelesaikan secara neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara simultan.

#### **h. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Entitas dan Entitas Anak melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi seperti yang dinyatakan dalam PSAK No. 7 (Revisi 2010) mengenai “Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi” yang efektif berlaku mulai tanggal 1 Januari 2011.

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

- (a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
- (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - (ii) memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - (iii) personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
- (i) entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
  - (ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - (iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - (iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah

- entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- (v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
  - (vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
  - (vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Seluruh saldo dan transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan persyaratan dan kondisi normal sebagaimana yang dilakukan dengan pihak ketiga, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

i. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama untuk persediaan bahan bakar, peralatan kantor dan pemeliharaan gedung, sedangkan untuk persediaan makanan, minuman dan keperluan hotel ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

Persediaan tanah dan bangunan (stand/kios dan ruko) yang siap jual, bangunan yang sedang dikonstruksi, tanah matang, tanah dalam pematangan dan tanah yang belum dimatangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

Biaya perolehan tanah dalam pematangan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah dan dipindahkan ke tanah dalam pematangan pada saat pematangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

j. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang dibayar untuk masa manfaat berkisar antara 1 sampai 3 tahun dan diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya tersebut dengan menggunakan metode garis lurus.

k. Properti Investasi

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Setelah pengakuan awal, Entitas memilih model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran properti investasinya.

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Tahun
Hak atas tanah sewa	10-13
Bangunan	20

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan secara permanen atau tidak

digunakan secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi kecuali transaksi jual dan sewa-balik.

1. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), kecuali hak atas tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi. Berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan dan prasarana	20
Mesin dan peralatan	4-10
Perabot dan peralatan	4
Kendaraan	4

Hak atas tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan. Sebelum tanggal 1 Januari 2012, biaya khusus sehubungan dengan perolehan atau perpanjangan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi sepanjang periode hak atas tanah atau taksiran masa manfaat ekonomis, mana yang lebih pendek.

Biaya konstruksi aset dikapitalisasi sebagai aset dalam penyelesaian. Biaya bunga dan biaya pinjaman lain, seperti biaya provisi pinjaman yang digunakan untuk mendanai proses pembangunan aset tertentu, dikapitalisasi sampai dengan saat proses pembangunan tersebut selesai. Biaya-biaya ini direklasifikasi ke akun aset tetap pada saat proses konstruksi atau pemasangan selesai. Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut berada pada lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi pada saat terjadinya; pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis di masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu produksi atau peningkatan standar kinerja dikapitalisasi. Aset tetap yang tidak dipergunakan lagi atau dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi tahun yang bersangkutan.

Pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan dikaji ulang dan disesuaikan secara prospektif jika diperlukan.

m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, Entitas dan Entitas Anak menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Entitas dan Entitas Anak mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset.

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara harga jual neto atau nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

n. Aset Tak Berwujud

Sejak tanggal 1 Januari 2012, Entitas dan Entitas Anak menerapkan ISAK No. 25 mengenai “Hak atas Tanah”, dimana biaya khusus sehubungan dengan perolehan pertama kali hak atas tanah diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah, sedangkan biaya pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Aset tak berwujud dicatat berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan penurunan nilai, jika ada. Aset tak berwujud diamortisasi berdasarkan estimasi masa manfaat. Entitas dan entitas anak harus mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tak berwujud. Apabila nilai tercatat aset tak berwujud melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali, maka nilai tercatat aset tersebut diturunkan menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali.

o. Liabilitas Diestimasi atas Imbalan Kerja

Entitas dan Entitas Anak mengakui liabilitas atas imbalan kerja karyawan yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003 (“UU”).

Sesuai dengan PSAK No. 24 (Revisi 2010) mengenai “Imbalan Kerja”, biaya penyisihan imbalan kerja karyawan menurut UU ditentukan berdasarkan penilaian aktuarial menggunakan metode “*Projected Unit Credit*”. Keuntungan dan kerugian aktuarial diakui sebagai penghasilan atau beban apabila akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui pada akhir tahun pelaporan sebelumnya melebihi 10% dari jumlah yang lebih besar antara nilai kini imbalan pasti dan nilai wajar aset program pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi. Keuntungan dan kerugian aktuarial ini diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan rata-rata sisa masa kerja karyawan. Kemudian, biaya jasa lalu yang timbul akibat penerapan program imbalan pasti atau perubahan program imbalan pasti yang terhutang, diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) sampai imbalan tersebut menjadi hak karyawan (*vested*).

Entitas dan Entitas Anak 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 biaya jasa lalu yang belum diakui sebelumnya.

p. Biaya Emisi Efek Ekuitas

Biaya-biaya penerbitan saham yang terjadi sehubungan dengan penerbitan efek ekuitas dikurangkan langsung dari agio saham yang diperoleh dari penawaran efek tersebut.

q. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

Berdasarkan PSAK No. 38 mengenai “Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali”, pengalihan aset, liabilitas, saham dan instrumen kepemilikan lainnya di antara entitas sepengendali tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok Entitas ataupun entitas individual dalam kelompok Entitas tersebut. Karena transaksi restrukturisasi entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset maupun liabilitas yang pemilikannya dialihkan harus dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*).

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur dalam laporan keuangan dari Entitas yang direstrukturisasi untuk periode terjadinya restrukturisasi tersebut dan untuk periode perbandingan yang disajikan harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah restrukturisasi telah terjadi sejak awal periode laporan yang disajikan.

Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku sehubungan dengan restrukturisasi antara

entitas sepengendali bukan merupakan goodwill tetapi disajikan sebagai akun “Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali” dan disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi.

Pada tanggal 1 Januari 2013, Entitas dan Entitas Anak menerapkan PSAK No. 38 (Revisi 2012), mengenai “Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali” secara prospektif dengan melakukan reklasifikasi saldo selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali pada tanggal 1 Januari 2013 ke akun “Tambahkan Modal Disetor – Bersih”.

r. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan pertokoan di plaza (stand), rumah toko (ruko) dan bangunan rumah tinggal beserta tanahnya diakui secara penuh (*full accrual*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar tersebut sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual;
- Tagihan bebas dari subordinasi; dan
- Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substantial adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan stand dan bangunan rumah tinggal beserta tanah yang dijual tersebut.

Sedangkan untuk penjualan kavling tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail land sales*) diakui secara penuh (*full accrual*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Pembeli telah membayar uang muka sekurang-kurangnya 20% dari harga jual yang telah disepakati dan masa pengembalian uang muka telah lewat;
- Harga jual akan tertagih, yaitu jumlah yang telah dibayar tersebut sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual;
- Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi; dan
- Selesainya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi.

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

Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diakui pada saat penggunaan aset oleh pihak lain sejalan dengan berlakunya waktu atau pada saat periode digunakannya aset yang bersangkutan. Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan disajikan sebelum dikenakan pajak penghasilan final. Uang muka yang diterima dari penyewa dicatat dalam akun “Pendapatan Diterima di Muka” dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

Pendapatan dari penjualan dan jasa diakui pada saat barang atau jasa diserahkan.

Pendapatan atas iuran kebersihan dan keamanan diakui pada saat pembeli (pemilik) akan membangun kavling yang dimiliki.

Beban diakui sesuai manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

s. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut dan laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada usaha tahun berjalan. Kurs

yang digunakan untuk menjabarkan aset dan liabilitas moneter adalah kurs tengah Bank Indonesia.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, kurs yang digunakan masing-masing adalah:

	2013 (Rupiah penuh)	2012 (Rupiah penuh)
EUR 1, Euro Eropa	16.821	12.810
JPY 100, Yen Jepang	11.617	11.197
AUD 1, Dolar Australia	10.876	10.025
USD 1, Dolar Amerika Serikat	12.189	9.670
SGD 1, Dolar Singapura	9.628	7.907
HKD 1, Dolar Hongkong	1.572	1.247

t. Pajak Penghasilan

**Pajak Penghasilan Final**

Berdasarkan peraturan pajak yang berlaku, pajak penghasilan Entitas dan Entitas Anak dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dihitung secara final sebesar 1% untuk pengalihan bersubsidi dan 5% untuk pengalihan tidak bersubsidi dari nilai penjualan.

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

Beban pajak diakui secara 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 pajak kini pada perhitungan laba rugi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

**Pajak Penghasilan Tidak Final**

Pada tanggal 4 Nopember 2008, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 71 mengenai Pajak Penghasilan dari Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Peraturan ini menyatakan bahwa penghasilan atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Peraturan ini berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2009.

Beban pajak kini atas pendapatan jasa perhotelan dan depo kontainer ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku. Pendapatan dari sewa bangunan pabrik dan stand dikenakan pajak final sebesar 10% dari jumlah kotor nilai kontrak. Pendapatan jasa pemeliharaan (*service charge*) dikenakan pajak final sebesar 10% dari jumlah kotor nilai kontrak.

Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Atas penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajak diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan.

Kecuali untuk usaha yang atas pendapatannya telah dikenakan pajak final, aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan konsolidasi dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Liabilitas 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 laporan posisi keuangan konsolidasi. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi, kecuali pajak tangguhan yang

dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas konsolidasi.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan di laporan posisi keuangan konsolidasi atas dasar kompensasi sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disaling hapus apabila Entitas dan Entitas Anak memiliki hak legal yang dapat dipaksakan untuk men-saling hapus aset dan liabilitas pajak kini.

u. Informasi Segmen

PSAK No. 5 (Revisi 2009) mengenai “Segmen Operasi” mengharuskan segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Entitas dan Entitas Anak yang secara regular *direview* oleh “pengambil keputusan operasional” dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi. Kebalikan dengan standar sebelumnya yang mengharuskan Entitas dan Entitas Anak mengidentifikasi dua segmen (bisnis dan geografis), menggunakan pendekatan risiko dan pengembalian.

PSAK revisi ini mengatur pengungkapan yang memungkinkan pengguna laporan keuangan konsolidasi untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis yang mana Entitas dan Entitas Anak terlibat dan lingkungan ekonomi dimana Entitas dan Entitas Anak beroperasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari Entitas atau Entitas Anak:

- Yang melibatkan dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain entitas yang sama);
- Hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan kinerjanya; dan
- Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

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 Entitas dan Entitas Anak dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

v. Laba per Saham Dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan yaitu sebesar 1.148.418.000 saham masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

---

### 3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasi mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas dan pengungkapan aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasi serta jumlah pendapatan dan beban yang dilaporkan selama periode pelaporan.

Pos-pos signifikan yang terkait dengan estimasi dan asumsi antara lain:

a. Cadangan Penurunan Nilai Piutang

Entitas dan Entitas Anak mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Entitas dan Entitas Anak mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang guna mengurangi jumlah piutang pada jumlah yang diharapkan dapat diterima. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan untuk penurunan nilai piutang.

b Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan

Entitas dan Entitas Anak membuat penyisihan penurunan nilai persediaan berdasarkan estimasi persediaan yang digunakan pada masa mendatang. Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi penyisihan penurunan nilai persediaan telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penyisihan penurunan nilai persediaan, yang akhirnya akan mempengaruhi hasil usaha Entitas dan Entitas Anak.

c Properti investasi

Biaya properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi selma 13-20 tahun.

d Aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun. Umur masa manfaat ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Entitas dan Entitas Anak menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

e Pajak penghasilan

Entitas dan Entitas Anak beroperasi di bawah peraturan perpajakan di Indonesia. Pertimbangan yang signifikan diperlukan untuk menentukan provisi pajak penghasilan dan pajak pertambahan nilai. Apabila keputusan final atas pajak tersebut berbeda dari jumlah yang pada awalnya dicatat, perbedaan tersebut akan dicatat di laporan laba rugi komprehensif konsolidasi pada periode dimana hasil tersebut dikeluarkan.

f Imbalan kerja

Nilai kini liabilitas imbalan kerja tergantung pada sejumlah faktor yang ditentukan dengan menggunakan asumsi aktuarial. Asumsi yang digunakan dalam menentukan biaya bersih untuk pensiun termasuk tingkat pengembalian jangka panjang yang diharapkan atas aset program dan tingkat diskonto yang relevan. Setiap perubahan dalam asumsi ini akan berdampak pada nilai tercatat liabilitas imbalan kerja.

Asumsi penting lainnya untuk liabilitas imbalan kerja sebagian didasarkan pada kondisi pasar saat ini.

---

#### 4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Kas		
Rupiah	459.819	384.204
Mata uang asing (USD 12.108, AUD 1.025, SGD 1.300, JPY 31.000, HKD 800, dan EUR 150 pada tahun 2013 dan USD 12.098, AUD 1.025, SGD 1.300, JPY 31.000, HKD 800 dan EUR 150 pada tahun 2012	178.630	143.935
Sub-jumlah	638.449	528.139
Bank		
Rupiah		

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.533.424	2.859.373
PT Bank Central Asia Tbk	3.119.588	4.021.859
PT Bank Mega Tbk	795.904	304.095
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	136.495	60.873
PT Bank CIMB Niaga Tbk	131.356	10.276
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	95.219	113.986
	2013	2012
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	94.703	134.449
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	21.639	20.497
PT Bank Victoria Internasional Tbk	9.302	9.562
PT Bank Pan Indonesia Tbk	6.636	2.942.217
PT Bank Mega Syariah	3.702	3.856
PT Bank Jatim	3.702	3.516
PT Bank Bukopin Tbk	-	477
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Permata Tbk (USD 244.162 pada tahun 2013)	2.976.103	-
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (USD 201.802 dan USD 36.202 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	2.459.769	350.077
PT Bank Pan Indonesia Tbk (USD 40.250 dan USD 124.823 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	490.619	1.207.037
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (USD 11.750 dan USD 11.848 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	143.243	114.571
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (USD 10.144 dan USD 109.949 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	123.652	1.063.211
PT Bank Mega Tbk (USD 5.098 dan USD 5.155 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	62.145	49.849
PT Bank CIMB Niaga Tbk (USD 2.942 pada tahun 2013)	35.863	-
Sub-jumlah	14.243.064	13.269.781
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Mega Capital Indonesia	10.819.315	-
PT Bank Permata Tbk	264.217	-
PT Bank Central Asia Tbk	54.929	52.862
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Permata Tbk (USD 7.832.211 pada tahun 2013)	95.466.836	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk (USD 874.000 pada tahun 2013)	10.653.186	-
PT Bank ICBC Indonesia Tbk (USD 4.191.109 pada tahun 2012)	-	40.528.011
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (USD 1.675.000 pada tahun 2012)	-	16.197.250
Sub-jumlah	117.258.483	56.778.123
Jumlah	132.139.996	70.576.043

	2013	2012
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	9,25%-9,50%	4,5%-5,0%
Dolar Amerika Serikat	3,30%-3,55%	1%-3%

Jangka waktu penempatan deposito berjangka adalah satu sampai dengan tiga bulan. Tidak terdapat saldo kas dan setara kas kepada pihak-pihak yang berelasi.

## 5. INVESTASI JANGKA PENDEK

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Penempatan di:		
Rupiah		
PT Bank Mega Tbk	388.813	5.690.595
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	258.499	371.648
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	226.091	245.791
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (USD 885.237 dan USD 1.286.431 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012)	10.790.155	12.439.783
Jumlah	11.663.558	18.747.817

Tingkat bunga penempatan per tahun

	2013	2012
Rupiah	4,75%-5,00%	4,50%-5,00%
Dolar Amerika Serikat	0,25%-0,30%	0,25%

Penempatan di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI), PT Bank Mega Tbk (Mega) dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI) digunakan sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh BNI, Mega dan BRI kepada konsumen PAN dan PPP (Entitas Anak).

Berdasarkan Perjanjian Gadai Deposito No. 022/PGD/RO-SBY/11, tanggal 24 Nopember 2011, PAN (Entitas Anak) telah menyerahkan secara gadai deposito berjangka sebagai pengganti jaminan atas fasilitas KPR dari Mega. Berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 4 Oktober 2013, PAN (Entitas Anak) menyatakan bahwa pemecahan sertifikat SHMSRS sudah selesai dilakukan dan siap diserahterimakan kepada Mega, sehingga kewajiban dan resiko PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin telah berakhir. Pada tahun 2013, bilyet deposito yang dipakai sebagai jaminan atas fasilitas Mega sudah dicairkan seluruhnya (lihat Catatan 40).

Berdasarkan Perjanjian Gadai Deposito No. 023/PGD/RO-SBY/11, tanggal 24 Nopember 2011, PPP (Entitas Anak) telah menyerahkan secara gadai deposito berjangka sebagai pengganti jaminan atas fasilitas KPR dari Mega (lihat Catatan 40).

Pencairan investasi jangka pendek tergantung dari kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan oleh Bank (lihat Catatan 40).

## 6. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

a. Jumlah piutang usaha berdasarkan jenis usaha

	2013	2012
Pihak berelasi (lihat Catatan 32)		
Jasa perhotelan		
PT Jasamitra Propertindo	23.982	30.948
Pihak ketiga		
Jasa perhotelan	1.373.863	1.338.393
Sewa dan jasa pelayanan	769.872	1.552.854
Properti	550.000	-
Jasa depo peti kemas	113.389	179.895
Lain-lain	1.397.916	1.509.498
Sub-jumlah	4.205.040	4.580.640
Jumlah	4.229.022	4.611.588

b. Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari)

	2013	2012
Belum jatuh tempo	265.294	310.511
Sudah jatuh tempo		
1 - 30 hari	1.551.158	1.185.594
31 - 60 hari	511.433	245.180
61 - 90 hari	49.771	169.317
91 - 120 hari	38.836	108.289
> 120 hari	1.812.530	2.592.697
Jumlah	4.229.022	4.611.588

c. Jumlah piutang usaha berdasarkan mata uang

Seluruh piutang usaha Entitas dan Entitas Anak pada tahun 2013 dan 2012 adalah dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap piutang usaha masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Entitas dan Entitas Anak berkeyakinan tidak terdapat bukti obyektif bahwa piutang usaha mengalami penurunan nilai, dan oleh karena itu tidak ditentukan adanya penurunan nilai piutang usaha.

Tidak terdapat jaminan yang diberikan oleh Entitas dan Entitas Anak atas piutang usaha tersebut.

## 7. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Pihak berelasi (lihat Catatan 32)		
PT Tunjungan Imperial Sukses	-	35.329
Pihak ketiga		
Karyawan	819.930	571.070

Asuransi	219.758	170.327
Lain-lain	4.028.398	1.219.262
Sub-jumlah	5.068.086	1.960.659
Jumlah	5.068.086	1.995.988

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap piutang lain-lain pada akhir tahun, manajemen Entitas dan Entitas Anak berkeyakinan tidak terdapat bukti obyektif bahwa piutang lain-lain mengalami penurunan nilai, dan oleh karena itu tidak ditentukan adanya penurunan nilai piutang lain-lain.

## 8. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

### Aset Lancar

	2013	2012
<b>Unit siap dijual</b>		
- Stand Tunjungan Electronic Centre	77.949.894	72.151.489
- Stand Jembatan Merah Plaza II	48.741.941	49.318.227
- Stand Pusat Grosir Surabaya	30.785.594	37.244.423
- Stand Jembatan Merah Plaza I	6.230.397	6.486.576
- Ruko Jembatan Merah	3.884.509	3.884.509
<b>Persediaan hotel</b>		
- Makanan, minuman dan perlengkapan	385.908	338.686
<b>Lain-lain</b>	67.166	7.673
Jumlah	168.045.409	169.431.583

### Aset Tidak Lancar

	2013	2012
<b>Sedang dalam konstruksi</b>		
- Stand Pusat Grosir Surabaya	17.102.018	17.102.018
- Ruko Jembatan Merah	16.765.188	16.765.188
- Toll City	2.057.466	2.057.466
- Pusat Kegiatan Bisnis (CBD) Mega Darmo	726.000	726.000
- Jembatan Merah Plaza III	618.191	618.191
<b>Tanah matang</b>		
- Darmo Hill	14.367.698	14.367.698
	2013	2012
<b>Tanah dalam pematangan</b>		
- Basuki Rachmat	26.525.600	26.525.600
- Darmo Hill	7.913.839	7.913.839
Jumlah	86.076.000	86.076.000

Stand Tunjungan Electronic Centre (TEC) (d/h Hi-Tech Centre (HTC)) yang tersedia untuk dijual, berlokasi di Jl. Tunjungan No. 5-7, Surabaya, merupakan aset real estat milik PPP (Entitas Anak) dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 18 Mei 2024.

Stand Pusat Grosir Surabaya (PGS) (d/h Grosir Stasiun Pasar Turi) yang tersedia untuk dijual, berlokasi di Jl. Dupak, Emplasemen Stasiun Surabaya Pasar Turi, Surabaya berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PAN (Entitas Anak) yang berada di atas Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah PT Kereta Api (Persero) (KAI) merupakan aset real estat milik PAN (Entitas Anak) yang berlaku sampai dengan tanggal 14 Oktober 2034. Pada tahun 2008, PAN (Entitas Anak) telah memiliki sertifikat *Strata Title* atas bangunan PGS (lihat Catatan 40).

Stand Jembatan Merah Plaza I (JMP I) dan stand Jembatan Merah Plaza II (JMP II) yang tersedia untuk dijual, berlokasi di Jl. Taman Jayengrono No. 2-4, Surabaya, yang berada di atas HPL atas tanah PT Pelabuhan Indonesia III (persero) merupakan aset real estat milik Entitas. Entitas telah memperoleh perpanjangan jangka waktu penggunaan bagian tanah HPL untuk stand JMP I terhitung mulai tanggal 1 Juli 2011 sampai dengan 30 Juni 2031 (lihat Catatan 40). Sedangkan untuk stand JMP II jangka waktu penggunaan bagian tanah HPL diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2021.

Ruko Jembatan Merah merupakan tanah dan rumah toko yang tersedia untuk dijual dan yang sedang dikonstruksi berlokasi di Jl. Jayengrono, Surabaya, merupakan aset real estat milik Entitas dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 30 Juni 2031 (lihat Catatan 40).

Jembatan Merah Plaza III yang sedang dikonstruksi berlokasi di Jl. Taman Jayengrono, Surabaya, merupakan aset real estat milik Entitas dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 27 Mei 2027 (lihat Catatan 40).

Toll City yang sedang dikonstruksi merupakan Proyek Pembangunan *Fly Over Toll Road* Lintas Tengah melalui Kali Mas Surabaya, merupakan aset real estat milik Entitas.

Pusat Kegiatan Bisnis (CBD) "Mega Darmo" merupakan rencana bangunan Pusat Kegiatan Bisnis (CBD) "Mega Darmo" yang terletak di Kelurahan Pakis, Sawunggaling dan Darmo, Kecamatan Sawahan dan Wonokromo, Surabaya dengan luas kurang lebih 250.100 m<sup>2</sup>, merupakan aset real estat milik PAN (Entitas Anak). Berdasarkan Surat Izin No. 460/457/436.6.2/2009, Walikota Surabaya telah memberikan izin lokasi kepada Entitas untuk keperluan pembangunan Pusat Kegiatan Bisnis (CBD) "Mega Darmo" yang terletak di Kelurahan Pakis, Sawunggaling dan Darmo, Kecamatan Sawahan dan Wonokromo, Surabaya.

Tanah matang dan tanah dalam pematangan Darmo Hill berlokasi di Jl. Pakis Argosari, Surabaya merupakan aset real estat milik DBAJ (Entitas Anak) dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 2 Juni 2017.

Tanah dalam pematangan Basuki Rachmat merupakan tanah dan bangunan yang akan dikembangkan yang terletak di Jl. Basuki Rachmat No. 80-82, Surabaya dengan luas kurang lebih 3.780 m<sup>2</sup>, merupakan aset real estat milik PAN (Entitas Anak) dengan HGB yang berlaku sampai dengan tanggal 27 Januari 2031.

Hak legal atas tanah matang dan tanah dalam pematangan adalah HGB atas nama DBAJ dan PAN (Entitas Anak).

Persediaan stand siap jual dan ruko serta properti investasi telah diasuransikan pada PT Asuransi Jasa Indonesia (Persero) dari semua risiko termasuk gempa bumi, bencana alam dan kebakaran dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 1.234.417.640 ribu dan Rp 921.217.640 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dialami.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, seluruh persediaan hotel telah diasuransikan kepada PT Asuransi Jasa Indonesia (Persero) terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya bersama-sama dengan asuransi properti investasi dan aset tetap (lihat Catatan 12 dan 13). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang dialami.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, persediaan tidak dijamin atas hutang ataupun pinjaman.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

---

## 9. UANG MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Uang muka pembelian	296.724	89.222
Uang muka perpanjangan sertifikat	7.171	11.534.278
Lain-lain	22.500	22.500
Jumlah	<u>326.395</u>	<u>11.646.000</u>

Uang muka perpanjangan sertifikat merupakan pembayaran atas perpanjangan jangka waktu penggunaan bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan untuk stand JMP I (lihat Catatan 40).

## 10. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Asuransi	1.684.113	1.786.320
Sewa	1.064.340	1.307.020
Lain-lain	86.776	28.732
Jumlah	<u>2.835.229</u>	<u>3.122.072</u>

## 11. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, tanah yang belum dikembangkan adalah seluas 450.295 m<sup>2</sup>. Tanah ini terletak di Tanjung Emas, Semarang yang merupakan bagian dari hak pengelolaan pelabuhan Tanjung Emas, Semarang dari seluruh tanah yang dicadangkan untuk pengadaan Kawasan Berikat Tanjung Emas *Processing Zone* tahap II (lihat Catatan 12 dan 40).

Entitas telah menandatangani Surat Addendum Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang No. HK 0501/154/TMS-2005 tertanggal 23 September 2005, mengenai perpanjangan sewa atas tanah seluas ± 450.295 m<sup>2</sup> yang belum dikembangkan (dalam bentuk tambak dan tanah tergenang air) selama 13 tahun yang akan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2024 dengan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.353.182 ribu (lihat Catatan 40).

Sejak tanggal 1 Januari 2012, Entitas menerapkan ISAK No. 25 mengenai "Hak atas Tanah", dimana biaya pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomik tanah, mana yang lebih pendek.

Efektif tanggal 1 Januari 2012, Entitas mereklasifikasi saldo tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp 1.353.182 ribu yang merupakan biaya perpanjangan tanah yang belum dikembangkan menjadi bagian dari akun "Aset Lain-lain – Perpanjangan Sewa Tanah" dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi (lihat Catatan 14).

## 12. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

	2013				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Transfer	Saldo Akhir
<b>Harga Perolehan</b>					

Hak atas sewa tanah	79.996.391	-	-	-	79.996.391
Bangunan	84.483.655	-	71.382	9.094.744	93.507.017
Jumlah	<u>164.480.046</u>	<u>-</u>	<u>71.382</u>	<u>9.094.744</u>	<u>173.503.408</u>
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					
Hak atas sewa tanah	53.890.880	2.206.099	-	-	56.096.979
Bangunan	42.108.271	3.320.705	9.439	-	45.419.537
Jumlah	<u>95.999.151</u>	<u>5.526.804</u>	<u>9.439</u>	<u>-</u>	<u>101.516.516</u>
<b>Nilai Buku</b>	<u>68.480.895</u>				<u>71.986.892</u>

2012

	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Transfer	Saldo Akhir
<b>Harga Perolehan</b>					
Hak atas sewa tanah	79.996.391	-	-	-	79.996.391
Bangunan	81.572.749	2.910.906	-	-	84.483.655
Jumlah	<u>161.569.140</u>	<u>2.910.906</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>164.480.047</u>

2012

	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Transfer	Saldo Akhir
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					
Hak atas sewa tanah	51.684.781	2.206.099	-	-	53.890.880
Bangunan	39.392.312	2.715.959	-	-	42.108.271
Jumlah	<u>91.077.093</u>	<u>4.922.058</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95.999.151</u>
<b>Nilai Buku</b>	<u>70.492.047</u>				<u>68.480.895</u>

Properti investasi merupakan tanah dan bangunan yang disewakan yang berlokasi di Kawasan Berikat Tanjung Emas Semarang dan stand di JMP I dan II milik Entitas, di PGS milik PAN (Entitas Anak) (lihat Catatan 40) dan di TEC milik PPP (Entitas Anak).

Hak atas tanah sewa merupakan tanah di Kelurahan Tanjung Emas, Semarang seluas 721.095 m<sup>2</sup> dengan hak legal berupa HGB No. 19 atas nama Entitas yang berakhir pada tahun 2024 (lihat Catatan 11). HGB tersebut berada di atas tanah yang disewa Entitas dari Perusahaan Umum Pelabuhan III (lihat Catatan 40). Hak atas tanah sewa yang berlokasi di Semarang digunakan oleh Entitas sebagai kawasan industri (*Industrial Estate*) dengan nama Tanjung Emas *Export Processing Zone*.

Pada tahun 2013, hak atas tanah sewa beserta bangunan dan sarana pelengkap di Kawasan Industri Tanjung Emas *Export Processing Zone* digunakan sebagai jaminan atas hutang bank jangka panjang (lihat Catatan 15).

Beban penyusutan dialokasikan pada beban pokok penjualan sebesar Rp 5.526.804 ribu dan Rp 4.922.058 ribu masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

Pendapatan sewa properti investasi yang diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sebesar Rp 47.164.661 ribu dan Rp 37.352.268 ribu masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.



**Akumulasi  
Penyusutan**

**Pemilikan Langsung**

Bangunan dan prasarana	23.740.002	1.559.663	-	-	25.299.665
Mesin dan peralatan	11.106.172	733.258	-	-	11.839.430
Perabot dan peralatan	10.557.739	777.529	1.490	-	11.333.778
Kendaraan	10.282.110	1.245.056	320.534	-	11.206.632
Jumlah	<u>55.686.023</u>	<u>4.315.506</u>	<u>322.024</u>	-	<u>59.679.505</u>
<b>Nilai Buku</b>	<u>39.605.273</u>				<u>37.895.412</u>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beban pokok penjualan	2.765.572	3.051.700
Beban umum dan administrasi (lihat Catatan 29)	1.315.692	1.263.806
Jumlah	<u>4.081.264</u>	<u>4.315.506</u>

TCH (Entitas Anak) memiliki sebidang tanah seluas 4.339 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Tunjungan No. 102 – 104, Kelurahan Kedungdoro – Surabaya dengan hak legal berupa HGB No. 156/K yang berakhir pada tahun 2026. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tahun 2013 dan 2012, pengurangan aset tetap terdiri dari (lihat Catatan 27):

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Harga jual aset tetap	678.200	221.150
Nilai buku	525.000	-
Laba penjualan aset tetap	<u>153.200</u>	<u>221.150</u>

Aset tetap milik Entitas dan PAN, Entitas Anak, merupakan aset tetap yang berdiri diatas hak pengelolaan lahan (lihat Catatan 40).

Seluruh aset tetap Entitas dan Entitas Anak telah diasuransikan pada PT Asuransi Jasa Indonesia (Persero), PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk dan PT Asuransi Wahana Tata terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya bersama-sama dengan asuransi persediaan dan properti investasi (lihat Catatan 8 dan 12) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 440.257.825 ribu, USD 2.358.729 dan Rp 455.074.262 ribu, USD 2.350.061 masing-masing pada tahun 2013 dan 2012. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Entitas berpendapat bahwa nilai residu dari aset tetap adalah sebesar nihil.

Jumlah biaya perolehan aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan adalah sebesar Rp 26.993.872 ribu dan Rp 25.977.450 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, aset tetap tidak dijaminan atas hutang ataupun pinjaman.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang menunjukkan adanya penurunan nilai aset tetap Entitas dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

#### **14. ASET LAIN-LAIN – BERSIH**

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
<b><u>Biaya perolehan</u></b>		
Perpanjangan sewa tanah (lihat Catatan 11)	1.353.182	1.353.182
Perpanjangan HGB	885.610	885.610
Jumlah	2.238.792	2.238.792
	2013	2012
<b><u>Dikurangi</u></b>		
Akumulasi amortisasi awal tahun	200.930	11.354
Beban tahun berjalan	172.213	189.576
Akumulasi amortisasi akhir tahun	373.143	200.930
Bersih	1.865.649	2.037.862
Jaminan	118.946	112.663
Jumlah	1.984.595	2.150.525

## 15. HUTANG BANK

### **Hutang Bank Jangka Pendek**

Akun ini merupakan fasilitas overdraft dari PT Bank Permata Tbk dengan batas maksimal sebesar Rp 5.000.000 ribu yang digunakan sebagai modal kerja. Pinjaman ini mempunyai jangka waktu selama satu tahun dengan tingkat bunga sebesar 10,5% saldo hutang ini sebesar Rp 2.912.864 ribu pada tanggal 31 Desember 2013.

### **Hutang Bank Jangka Panjang**

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
PT Bank Permata Tbk	8.833.333	-
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2.000.000	-
Bagian jangka panjang – bersih	6.833.333	-

Tingkat bunga per tahun adalah sebesar 10,5%-12,5% pada tahun 2013.

PT Bank Permata Tbk

Pada bulan Mei 2013, Entitas memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Permata Tbk (Permata), berupa fasilitas sebagai berikut:

	Fasilitas	Limit	Suku Bunga Tahunan	Jangka Waktu	Tujuan
1	Pinjaman <i>Term Loan</i> (TL) 1 – 10	Rp 40.000.000 ribu	10,5% (bunga mengambang)	Mei 2013 – Mei 2018	Untuk pembangunan 10 unit <i>Standard Factory Building (SFB)</i>
2	Pinjaman <i>Term Loan</i> (TL) 11	Rp 110.000.000 ribu	10,5% (bunga mengambang)	Mei 2013 – Mei 2018	Untuk <i>refinancing SFB</i> / Bangunan
3	Pinjaman <i>Forex Line</i>	USD 50.000	-	Mei 2013 – Mei 2014	Untuk hedging mata uang asing

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan tanah beserta bangunan dan sarana pelengkap di Kawasan Bonded Warehouse di Desa Tanjung Mas, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Semarang, Jawa Tengah dengan SHGB No. 19 seluas 721.095 m<sup>2</sup> atas nama Entitas, dijamin dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp 190.000.000 ribu.

Perjanjian pinjaman ini memuat beberapa pembatasan kepada Entitas, antara lain:

1. Pemeliharaan rasio keuangan tertentu. Entitas harus memelihara rasio hutang terhadap ekuitas maksimal 3,0 kali, rasio laba bersih sebelum pajak dan penyusutan terhadap beban bunga dan liabilitas lancar minimal 1,1 kali.
2. Entitas tidak diperkenankan mengubah komposisi susunan pemegang saham tanpa persetujuan tertulis dari Permata.
3. Entitas diperkenankan melakukan pembagian dividen dengan tetap menjaga rasio hutang terhadap ekuitas maksimal 3,0 kali.

Pada tanggal 31 Desember 2013, Entitas telah memenuhi rasio keuangan yang disyaratkan oleh Permata.

---

## 16. HUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
<u>Pihak ketiga</u>		
CV Multiguna Abadi Pratama	4.003.873	3.705.102
Sub-Kontraktor <i>Finishing</i> TEC	1.942.463	1.942.463
Sub-Kontraktor Mekanikal Elektrikal	1.484.267	1.484.267
PT (Persero) Pelabuhan Indonesia III	81.860	46.257
Lain-lain	1.436.410	1.252.609
Jumlah	<u>8.948.873</u>	<u>8.430.698</u>

Tidak terdapat saldo hutang usaha kepada pihak berelasi.

Seluruh hutang usaha Entitas dan Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah dalam mata uang Rupiah.

Tidak terdapat jaminan yang diberikan oleh Entitas dan Entitas Anak atas hutang usaha kepada pihak ketiga tersebut.

---

## 17. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Asuransi	958.400	1.112.547
Jasa profesional	404.780	364.365
Gaji	207.055	193.883
Listrik, telepon dan air	300	1.800
Lain-lain	498.659	511.269
Jumlah	<u>2.069.194</u>	<u>2.183.864</u>

## 18. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

2013	2012
------	------

Sewa stand Pusat Grosir Surabaya	2.981.338	3.874.433
Sewa stand Tunjungan Electronic Center	2.450.681	1.891.892
Sewa ruangan dan lahan	1.899.822	1.442.533
Sewa stand JMP I dan II	515.138	527.026
Lain-lain	-	199.199
Jumlah	<u>7.846.979</u>	<u>7.935.083</u>
Bagian yang akan direalisasi dalam satu tahun	<u>5.727.600</u>	<u>5.832.387</u>
Bagian Jangka Panjang	<u>2.119.379</u>	<u>2.102.696</u>

## 19. UANG MUKA PELANGGAN

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Uang muka penjualan stand	<u>187.244.509</u>	<u>213.101.339</u>
Uang muka tamu hotel	<u>356.512</u>	<u>2.957.544</u>
Jumlah	<u>187.601.021</u>	<u>216.058.883</u>

Uang muka penjualan stand merupakan uang muka yang diterima Entitas dan Entitas Anak atas penjualan stand yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

## 20. UANG JAMINAN PENYEWA

Akun ini terdiri dari:

### Liabilitas Jangka Pendek

	2013	2012
Sewa stand – Tunjungan Electronic Center	<u>861.684</u>	<u>920.934</u>
Sewa stand – Pusat Grosir Surabaya	<u>446.083</u>	<u>421.733</u>
Sewa stand – JMP I dan II	<u>113.575</u>	<u>91.075</u>
Lain-lain	<u>606.373</u>	<u>561.215</u>
Jumlah	<u>2.027.715</u>	<u>1.994.957</u>

### Liabilitas Jangka Panjang

Sewa Kawasan Berikat Tanjung Emas – Semarang (USD 1.600.426 dan Rp 280.538 pada tanggal 31 Desember 2013 dan USD 1.390.822 dan Rp 330.645 pada tanggal 31 Desember 2012)	<u>19.788.131</u>	<u>13.779.898</u>
--	-------------------	-------------------

## 21. LIABILITAS LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja		
Entitas	<u>1.825.428</u>	<u>1.614.953</u>
Entitas Anak		
TCH	<u>3.259.734</u>	<u>2.594.000</u>
PAN	<u>1.840.541</u>	<u>1.677.422</u>
PPP	<u>922.730</u>	<u>676.866</u>

DBAJ	7.206	7.206
WTDC	7.099	7.099
Jumlah	<u>7.862.738</u>	<u>6.577.546</u>

Biaya yang dibebankan sebesar Rp 1.285.192 ribu dan Rp 1.533.547 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012 yang disajikan sebagai akun “Beban Umum dan Administrasi – Imbalan Kerja” dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi (lihat Catatan 29).

a. Beban imbalan kerja karyawan

	2013	2012
Biaya jasa kini	550.746	662.086
Biaya bunga	317.880	232.374
Biaya jasa lalu – <i>vested</i> yang diakui langsung	384.382	258.732
Amortisasi biaya jasa lalu <i>non-vested</i> yang belum diakui	32.274	371.080
Keuntungan/kerugian aktuarial yang diakui	(90)	9.275
Jumlah	<u>1.285.192</u>	<u>1.533.547</u>

b. Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja

	2013	2012
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	7.145.271	7.129.834
Biaya jasa yang belum diakui – <i>non vested</i>	(228.746)	(252.243)
Keuntungan/kerugian aktuarial yang belum diakui	946.213	(300.045)
Saldo akhir tahun	<u>7.862.738</u>	<u>6.577.546</u>

Mutasi liabilitas diestimasi atas imbalan kerja pada tahun 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Saldo awal tahun	6.577.546	5.043.999
Pencadangan pada tahun berjalan (lihat Catatan 29)	1.285.192	1.533.547
Saldo akhir tahun	<u>7.862.738</u>	<u>6.577.546</u>

Entitas dan Entitas Anak mencatat liabilitas imbalan pasti atas imbalan pasca kerja (*post employment benefit*) tersebut berdasarkan perhitungan aktuarial pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 yang masing-masing dilakukan oleh PT Ricky Leonard Jasatama, aktuaris independen, menggunakan metode “*Projected Unit Credit*” dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

Usia pensiun	: 55 tahun
Tingkat proyeksi kenaikan gaji	: 1,5%-8% pada tahun 2013 dan 2012
Tabel mortalita	: Tabel Mortalita Indonesia 3
Tingkat diskonto	: 8,8%-9% pada tahun 2013 dan 6,0%-6,2% pada tahun 2012

Tabel di bawah ini menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar sebesar 100 basis poin, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap liabilitas diestimasi atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja karyawan:

	2013	2012
Kenaikan 100 basis poin	(453.180)	36.186
Penurunan 100 basis poin	(375.032)	(36.881)

Manajemen Entitas dan Entitas Anak berpendapat bahwa jumlah akrual pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, tersebut adalah memadai untuk memenuhi ketentuan dalam UU No. 13/2003 dan PSAK No. 24 (Revisi 2010).

## 22. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	(Nilai Nominal Rp 125 per saham)		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh (Lembar)	Persentase Kepemilikan (%)	Jumlah
PT Laksanacitra Nusantara	1.066.687.992	92,88	133.335.999
Sri Kuntjoro Dewi Maureen	8	0,01	1
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	81.730.000	7,11	10.216.250
<b>Jumlah</b>	<b>1.148.418.000</b>	<b>100,00</b>	<b>143.552.250</b>

## 23. SELISIH NILAI TRANSAKSI RESTRUKTURISASI ENTITAS SEPENGENDALI

Akun ini berasal dari transaksi akuisisi 98,96% saham DBAJ (Entitas Anak) oleh Entitas pada tahun 1999. Akuisisi tersebut dilakukan antara entitas sepengendali. Nilai buku aset bersih DBAJ (Entitas Anak) yang diperoleh adalah sebesar Rp 39.372.309 ribu dengan harga pengalihan sebesar Rp 38.000.000 ribu Selisih sebesar Rp 1.372.309 ribu disajikan sebagai akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali", yang merupakan bagian dari ekuitas dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi.

Pada tanggal 1 Januari 2013, Entitas dan Entitas Anak menerapkan PSAK No. 38 (Revisi 2012), mengenai "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali" secara prospektif dengan melakukan reklasifikasi saldo selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali pada tanggal 1 Januari 2013 ke akun "Tambah Modal Disetor – Bersih".

## 24. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

	2013	2012
a. Kepentingan nonpengendali:		
PAN	63.651.909	48.655.052
DBAJ	484.687	482.788
WTDC	387.886	314.642
TCH	15.532	14.360
PPP	(1.396.118)	(915.799)
<b>Jumlah</b>	<b>63.143.896</b>	<b>48.551.043</b>
b. Jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali:		
PAN	(14.996.857)	(9.295.811)
DBAJ	(1.899)	(5.452)
WTDC	(73.244)	(56.981)
TCH	(1.172)	(1.294)
PPP	480.319	530.716
<b>Jumlah</b>	<b>(14.592.853)</b>	<b>(8.828.822)</b>

## 25. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Pendapatan sewa dan jasa pelayanan	50.751.219	40.417.648
Penjualan ruko dan stand	34.825.460	53.398.687
Pendapatan hotel	34.174.885	34.671.252
Pendapatan jasa depo peti kemas	1.880.487	1.911.196
Pendapatan lainnya	2.090.686	1.846.705
Jumlah	123.722.737	132.245.488

Tidak ada penjualan kepada satu perusahaan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha pada tahun 2013 dan 2012.

## 26. BEBAN POKOK PENJUALAN

Rincian beban pokok penjualan adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Beban langsung hotel:		
Energi dan pemeliharaan	10.612.442	9.722.780
Gaji dan beban pegawai lainnya	3.116.281	3.221.869
Makanan dan minuman	3.059.873	3.601.079
Penyusutan	2.558.568	2.768.811
Telepon, telex dan faksimili	2.529	5.583
Lain-lain	3.673.977	4.141.902
Sub-jumlah	23.023.670	23.462.024

	2013	2012
Beban langsung pendapatan sewa dan jasa pelayanan	15.135.354	9.325.091
Beban pokok penjualan ruko dan stand	5.084.569	17.935.074
Beban pokok jasa depo peti kemas	1.020.970	1.034.781
Beban pokok pendapatan lainnya	537.996	494.372
Jumlah	44.802.559	52.251.342

Tidak ada pembelian kepada satu perusahaan yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha pada tahun 2013 dan 2012.

## 27. PENDAPATAN LAIN-LAIN

Rincian pendapatan lain-lain adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Laba selisih kurs – bersih	21.057.958	3.041.178
Penghasilan bunga	2.614.938	1.628.393
Laba penjualan aset tetap (lihat Catatan 13)	153.200	221.150
Pendapatan bagi hasil	63.239	58.141
Lain-lain	4.075.580	5.718.633
Jumlah	27.964.915	10.667.495

## 28. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Gaji dan tunjangan	1.098.604	1.005.943
Sumbangan dan representasi	226.053	121.392
Iklan dan promosi	86.394	97.571
Pemeliharaan	80.742	83.185
Perjalanan dinas	65.090	28.672
Keperluan kantor	57.206	42.258
Telepon, telex dan faksimili	21.211	22.971
Lain-lain	69.722	65.322
<b>Jumlah</b>	<b>1.705.022</b>	<b>1.467.314</b>

## 29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Gaji dan tunjangan	18.362.637	18.500.906
Perjalanan dinas	4.490.586	3.459.793
Representasi dan sumbangan	4.465.243	4.338.912
Asuransi	2.427.424	2.477.189
Pajak	2.171.617	2.736.842
	2013	2012
Komisi dan sewa	1.442.120	1.167.731
Penyusutan (lihat Catatan 13)	1.315.692	1.263.806
Imbalan kerja (lihat Catatan 21)	1.285.192	1.533.547
PBB	1.170.378	796.240
Perijinan	862.814	625.866
Listrik, air dan telepon	533.353	806.006
Keperluan kantor	456.677	474.273
Konsultan dan notaris	420.515	390.200
Administrasi bank	121.433	56.539
Lain-lain	2.410.423	2.925.854
<b>Jumlah</b>	<b>41.936.104</b>	<b>41.553.704</b>

## 30. BEBAN PENDANAAN

Pada tahun 2013, akun ini merupakan beban bunga atas hutang bank yang diperoleh Entitas dari PT Bank Permata Tbk sebesar Rp 726.527 ribu.

## 31. BEBAN LAIN-LAIN

Rincian beban lain-lain adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Pajak	48.140	44.952
Lain-lain	213.869	83.619
<b>Jumlah</b>	<b>262.009</b>	<b>128.571</b>

## 32. SALDO DAN TRANSAKSI SIGNIFIKAN DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha normal, Entitas dan Entitas Anak melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak berelasi.

Sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Sifat hubungan	Pihak-pihak berelasi
Pemegang saham mayoritas Entitas	PT Laksanacitra Nusantara
Sebagian pengurus atau manajemen yang sama	PT Jasamitra Propertindo PT Madura Industrial Seaport City PT Tunjungan Imperial Sukses
Manajemen dan Karyawan Kunci	Dewan Komisaris dan Direksi

Rincian saldo atas transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Piutang usaha pihak berelasi		
PT Jasamitra Propertindo	23.982	30.948
Persentase dari jumlah aset	0,004%	0,005%
	2013	2012
Piutang lain-lain pihak berelasi		
PT Tunjungan Imperial Sukses	-	35.329
Persentase dari jumlah aset	0,000%	0,006%
Piutang pihak berelasi		
PT Madura Industrial Seaport City	66.567.658	95.139.182
Persentase dari jumlah aset	10,878%	15,885%
Hutang lain-lain pihak berelasi		
PT Tunjungan Imperial Sukses	15.785	-
Persentase dari jumlah liabilitas	0,006%	0,000%
Hutang pihak berelasi		
PT Laksanacitra Nusantara	465.225	25.944.446
Persentase dari jumlah liabilitas	0,184%	8,981%

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

- Gaji dan tunjangan lain yang diberikan untuk Dewan Komisaris dan Direksi Entitas dan Entitas Anak adalah sebesar Rp 6.555.869 ribu dan Rp 6.555.179 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012.
- Jumlah pendapatan usaha sebesar 0,017% dan 0,013% masing-masing pada tahun 2013 dan 2012 (lihat Catatan 25), merupakan pendapatan usaha dari pihak berelasi, dimana menurut manajemen dilakukan dengan tingkat harga dan syarat-syarat normal sebagaimana halnya bila dilakukan dengan pihak ketiga. Piutang atas pendapatan usaha tersebut disajikan sebagai akun "Piutang Usaha – Pihak Berelasi" dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi (lihat Catatan 6).

Pendapatan usaha dari PT Jasamitra Propertindo sebesar Rp 21.020 ribu dan Rp 16.652 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012.

- Piutang PT Madura Industrial Seaport City terutama timbul dari biaya yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Entitas. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan tanpa jaminan serta jangka waktu pengembalian dan rencananya akan dikonversikan menjadi penyertaan saham setelah memperoleh persetujuan dari pihak yang berwenang.
- TCH (Entitas Anak) melakukan perjanjian kerjasama dengan PT Tunjungan Imperial Sukses (TIS) untuk pengelolaan restoran di Hotel Tunjungan (lihat Catatan 40). Atas perjanjian tersebut TCH memperoleh pendapatan bagi hasil sebesar Rp 44.509 ribu dan Rp 40.141 ribu masing-masing pada tahun 2013 dan 2012. Saldo yang timbul dari transaksi tersebut disajikan sebagai akun "Hutang Lain-lain – Pihak Berelasi" pada tanggal 31 Desember 2013 dan sebagai akun

“Piutang Lain-lain – Pihak Berelasi” pada tanggal 31 Desember 2012 dalam laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi (lihat Catatan 7).

- e. Hutang PT Laksanacitra Nusantara (LC) terutama merupakan pinjaman modal kerja. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan tanpa jaminan dengan jangka waktu satu tahun dan dapat diperpanjang.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap piutang kepada pihak berelasi pada akhir tahun, manajemen Entitas dan Entitas Anak berkeyakinan tidak terdapat bukti obyektif bahwa piutang kepada pihak berelasi mengalami penurunan nilai, dan oleh karena itu tidak ditentukan adanya penurunan nilai piutang kepada pihak berelasi.

### 33. PERPAJAKAN

- a. Pajak Dibayar di Muka

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Pajak Pertambahan Nilai	273.214	2.291.014
Pajak Penghasilan Pasal 23	824.068	824.121
Pajak Penghasilan Final – Lancar	568.036	552.909
Sub-jumlah	1.665.319	3.668.044
Pajak Penghasilan Final – Tidak Lancar	211.938	213.270
Jumlah	<u>1.877.257</u>	<u>3.881.314</u>

- b. Hutang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2013	2012
Pajak Penghasilan Final	80.021	59.760
Pajak Pembangunan 1	414.680	303.160
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	312.345	1.662.832
Pasal 21	140.663	184.246
Pasal 23	1.016.077	1.027.893
Pasal 25	82.659	138.716
Pasal 29	156.285	387.614
Pajak Pertambahan Nilai	668.419	563.840
Surat Ketetapan Pajak	438.129	-
Jumlah	<u>3.309.278</u>	<u>4.328.061</u>

- c. Pajak Penghasilan

Beban (penghasilan) pajak Entitas dan Entitas Anak terdiri dari:

	2013	2012
Pajak Kini		
Pajak Penghasilan Final		
Entitas	4.106.663	3.063.594
Entitas Anak		
PAN	2.130.779	3.121.072
PPP	464.046	405.053
WTDC	8.117	1.444
DBAJ	3.643	-
Sub-jumlah	<u>6.713.248</u>	<u>6.591.163</u>
Pajak Penghasilan Tidak Final	<u>1.352.619</u>	<u>1.776.859</u>

	2013	2012
Pajak Tanggahan		
Entitas Anak		
TCH	(151.768)	(112.067)
WTDC	(863)	2.017
DBAJ	2.176	122
Sub-jumlah	(150.455)	(109.928)
Jumlah	7.915.412	8.258.094

Pajak Kini

Pajak Penghasilan Final

Pajak penghasilan final Entitas dan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Pajak penghasilan final atas pendapatan yang telah diakui	6.713.248	6.591.163
Pajak penghasilan final atas uang muka sewa	779.974	766.179
Jumlah pajak penghasilan final	7.493.222	7.357.342
Pajak penghasilan final yang telah dibayar	7.413.201	7.297.582
Jumlah hutang pajak penghasilan final	80.021	59.760

Pajak Penghasilan Tidak Final

Perhitungan beban pajak dan hutang pajak penghasilan tidak final Entitas dan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Beban pajak kini		
Entitas	369.161	487.578
Entitas Anak		
TCH	717.039	701.331
PAN	134.940	240.747
PPP	52.676	228.181
DBAJ	45.301	75.455
WTDC	33.502	43.567
Jumlah	1.352.619	1.776.859
Dikurangi:		
Pajak Penghasilan – pasal 22	1.859	-
Pajak Penghasilan – pasal 23	23.522	35.569
Pajak Penghasilan – pasal 25	1.215.847	1.398.570
Hutang pajak tahun berjalan	111.391	342.720
Hutang pajak tahun lalu	44.894	44.894
Jumlah hutang pajak penghasilan tidak final	156.285	387.614
	2013	2012

Rincian:

Entitas	3.530	164.307
Entitas Anak		
TCH	4.912	521
PAN	77.618	85.366
PPP	4.121	79.765
DBAJ	6.469	638
WTDC	59.635	57.017
Jumlah	<u>156.285</u>	<u>387.614</u>

Taksiran laba fiskal Entitas dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan yang akan disampaikan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

Rekonsiliasi antara laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasi dengan laba fiskal Entitas adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasi	62.255.431	47.512.052
Laba sebelum pajak Entitas Anak	<u>(36.712.427)</u>	<u>(25.667.713)</u>
Laba sebelum pajak Entitas	25.543.004	21.844.339
Dikurangi laba sebelum pajak atas penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan Final	<u>(23.837.810)</u>	<u>(19.875.512)</u>
Laba sebelum pajak atas penghasilan yang tidak dikenakan Pajak Penghasilan Final	<u>1.705.194</u>	<u>1.968.827</u>
Perbedaan tetap:		
Penghasilan bunga	(823.580)	(65.903)
Beban pajak	438.980	1.297
Beban representasi dan sumbangan	32.675	11.517
Sub-jumlah	<u>(351.925)</u>	<u>(53.089)</u>
Perbedaan waktu:		
Imbalan kerja	210.476	190.168
Laba fiskal	<u>1.563.744</u>	<u>2.105.906</u>
Beban pajak kini	369.160	487.578
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka – PPh 25	<u>(365.631)</u>	<u>(323.271)</u>
Jumlah hutang pajak penghasilan tidak final – Entitas	<u>3.530</u>	<u>164.307</u>

#### Pajak Tangguhan

Rincian dari aset dan liabilitas pajak tangguhan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Aset Pajak Tangguhan		
Entitas Anak		
TCH	395.844	244.076

DBAJ	-	2.176
Jumlah	395.844	246.252
Liabilitas Pajak Tangguhan Entitas Anak WTDC	-	863

Perhitungan beban (penghasilan) pajak – tangguhan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Pajak Tangguhan		
Imbalan kerja	(162.857)	(125.024)
Penyusutan aset tetap	12.402	15.096
Penghasilan Pajak – Tangguhan	(150.455)	(109.928)

Pengaruh pajak atas beda waktu yang signifikan dan rugi fiskal kumulatif adalah sebagai berikut:

	2013	2012
<u>TCH</u>		
Aset (liabilitas) pajak tangguhan		
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja	814.933	648.500
Aset tetap	(419.089)	(404.424)
Jumlah	395.844	244.076

<u>DBAJ</u>		
Aset (liabilitas) pajak tangguhan		
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja	-	1.802
Aset tetap	-	374
Jumlah	-	2.176

<u>WTDC</u>		
Aset (liabilitas) pajak tangguhan		
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja	-	1.775
Aset tetap	-	(2.638)
Jumlah	-	(863)

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

	2013	2012
Laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasi	62.255.431	47.512.052
Laba sebelum pajak Entitas dan Entitas Anak yang penghasilannya telah dikenakan pajak penghasilan final	(54.853.500)	(37.875.402)

Laba sebelum pajak Entitas dan Entitas Anak yang penghasilannya tidak dikenakan Pajak penghasilan final	7.401.931	9.636.650
Pengenaan pajak	(1.850.483)	(2.409.163)
Perbedaan tetap:		
Penghasilan bunga	648.706	407.099
Beban pajak	(103.846)	(98.317)
Beban representasi dan sumbangan	(85.591)	(69.293)
Lain-lain	189.050	502.743
Jumlah	648.319	742.232
Beban pajak penghasilan tidak final		
Entitas dan Entitas Anak	(1.202.164)	(1.666.931)
Beban pajak penghasilan final	(6.713.248)	(6.591.163)
Jumlah Beban Pajak	(7.915.412)	(8.258.094)

Pada tahun 2013, Entitas memperoleh Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) atas pemeriksaan PPh Badan dan PPN untuk Tahun Pajak 2012 dan 2011 yang jatuh tempo pada tanggal 30 Januari 2014, dengan rincian sebagai berikut:

2013

Keterangan	Tahun Pajak	Tanggal	Jumlah
SKPKB PPh Badan	2011	31 Desember 2013	237.481
SKPKB PPh Badan	2012	31 Desember 2013	67.158
SKPKB Pajak Pertambahan Nilai	2011	31 Desember 2013	55.726
STP Pajak Pertambahan Nilai	2011	31 Desember 2013	8.857
SKPKB Pajak Pertambahan Nilai	2012	31 Desember 2013	63.947
STP Pajak Pertambahan Nilai	2012	31 Desember 2013	4.960
Jumlah			438.129

Pada tahun 2012, PPP (Entitas Anak) memperoleh Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) untuk Tahun Pajak 2007, dengan rincian sebagai berikut:

2012

Keterangan	Tahun Pajak	Nomor	Tanggal	Jumlah
SKPKB PPh Badan	2007	00003/206/07/605/12	11 Oktober 2012	388.334
SKPKB PPN	2007	00075/207/07/605/12	11 Oktober 2012	16.522
STP PPh 4(2) Final	2007	00016/140/07/605/12	11 Oktober 2012	9.914
SKPKB PPh 23	2007	00002/203/07/605/12	11 Oktober 2012	4.590
SKPKB PPh 21	2007	00002/201/07/605/12	11 Oktober 2012	3.627
STP PPN	2007	00536/107/07/605/12	11 Oktober 2012	1.142
Jumlah				424.129

Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dan Surat Tagihan Pajak (STP) diatas telah dibebankan pada akun "Beban Umum dan Administrasi – Pajak" pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

### 34. ASET DAN LIABILITAS DALAM MATA UANG ASING

Rincian aset dan liabilitas dalam mata uang asing adalah sebagai berikut:

	2013			2012		
		Mata uang asing	Ekuivalen		Mata uang asing	Ekuivalen
<b>Aset</b>						
Kas dan setara kas	USD	9.234.467	112.558.918	USD	6.166.184	59.626.995
	SGD	1.300	12.516	SGD	1.300	10.279
	JPY	31.000	3.601	JPY	31.000	3.472
	HKD	800	1.258	HKD	800	998
	AUD	1.025	11.148	AUD	1.025	10.276
	EUR	150	2.523	EUR	150	1.921
Investasi jangka pendek	USD	885.237	10.790.154	USD	1.286.431	12.439.783
<b>Jumlah Aset</b>			<b>123.380.118</b>			<b>72.093.724</b>
<b>Liabilitas</b>						
Uang jaminan penyewa	USD	1.600.426	19.507.594	USD	1.390.822	13.449.253
<b>Jumlah Aset – Bersih</b>			<b>103.872.524</b>			<b>58.644.471</b>

### 35. LABA PER SAHAM DASAR

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

	2013	2012
Laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk untuk perhitungan laba per saham dasar	39.747.166	30.425.136
<b>Jumlah saham</b>		
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba per saham dasar	1.148.418.000	1.148.418.000
Laba per saham dasar (Rupiah penuh)	34,61	26,49

### 36. DIVIDEN TUNAI

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Entitas yang telah diaktakan dengan Akta No. 166 tanggal 28 Juni 2013 dari Notaris Anita Anggawidjaja, S.H., para pemegang saham telah menyetujui untuk membagi dividen tunai kepada pemegang saham sebesar Rp 5 per saham, yang telah dibagikan pada bulan Agustus 2013.

### 37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai wajar adalah nilai dimana suatu instrumen keuangan dapat dipertukarkan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar, dan bukan merupakan nilai penjualan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi yang dipaksakan. Nilai wajar diperoleh dari kuotasi harga atau model arus kas diskonto.

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan yang tercatat pada laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi:

2013		2012	
Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar

<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan setara kas	132.139.996	132.139.996	70.576.043	70.576.043
Investasi jangka pendek	11.663.558	11.663.558	18.747.817	18.747.817
Piutang usaha	4.229.022	4.229.022	4.611.588	4.611.588
Piutang lain-lain	5.068.086	5.068.086	1.995.988	1.995.988
Piutang pihak berelasi	66.567.658	66.567.658	95.139.182	95.139.182
Jumlah Aset Keuangan	219.668.320	219.668.320	191.070.618	191.070.618
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Hutang bank jangka pendek	2.912.864	2.912.864	-	-
Hutang usaha	8.948.872	8.948.872	8.430.698	8.430.698
Hutang lain-lain	1.784.976	1.784.976	1.658.595	1.658.595
Beban masih harus dibayar	2.069.194	2.069.194	2.183.864	2.183.864
Uang jaminan penyewa	21.815.846	21.815.846	15.774.855	15.774.855
Hutang pihak berelasi	465.225	465.225	25.944.446	25.944.446
Hutang bank jangka panjang – bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2.000.000	2.000.000	-	-
Hutang bank jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	6.833.333	6.833.333	-	-
Jumlah Liabilitas Keuangan	46.830.310	46.830.310	53.992.458	53.992.458

Taksiran nilai wajar dari kelompok instrumen keuangan pada tabel di atas ditentukan dengan menggunakan metode-metode dan asumsi-asumsi berikut:

- (i) Aset keuangan lancar dan liabilitas keuangan jangka pendek dengan umur jatuh tempo kurang dari satu tahun (kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang usaha, piutang lain-lain, hutang bank jangka pendek, hutang usaha, hutang lain-lain, beban masih harus dibayar, uang jaminan penyewa dan bagian hutang jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun). Nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut merupakan perkiraan yang masuk akal atas nilai wajar dikarenakan jangka waktu jatuh tempo yang kurang dari satu tahun.
- (ii) Hutang bank dan pinjaman  
Nilai wajar hutang bank dan pinjaman jangka panjang diestimasi dengan mendiskontokan arus kas mendatang masing-masing instrumen menggunakan tingkat bunga terkini yang ditawarkan oleh bank-bank kreditur Entitas dan Entitas Anak untuk instrumen hutang serupa dengan jangka waktu yang setara.

### 38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam transaksi normal Entitas dan Entitas Anak, secara umum terekspos risiko keuangan sebagai berikut:

- a. Risiko pasar yang terdiri dari risiko nilai tukar mata uang asing, risiko tingkat suku bunga dan risiko harga.
- b. Risiko kredit.
- c. Risiko likuiditas.

Catatan ini menjelaskan mengenai eksposur Entitas dan Entitas Anak terhadap masing-masing risiko di atas dan pengungkapan secara kuantitatif termasuk seluruh eksposur risiko serta merangkum kebijakan dan proses-proses yang dilakukan untuk mengukur dan mengelola risiko yang timbul, termasuk yang terkait dengan pengelolaan modal.

Direksi Entitas dan Entitas Anak bertanggung jawab dalam melaksanakan kebijakan manajemen risiko keuangan Entitas dan Entitas Anak dan secara keseluruhan program manajemen risiko keuangan Entitas dan Entitas Anak difokuskan pada ketidakpastian pasar keuangan dan meminimalisasi potensi kerugian yang berdampak pada kinerja keuangan Entitas dan Entitas Anak.

Kebijakan manajemen Entitas dan Entitas Anak mengenai risiko keuangan adalah sebagai berikut:

a. Risiko Pasar

1) Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Entitas dan Entitas Anak tidak secara signifikan terekspos risiko mata uang asing karena sebagian besar liabilitas dalam mata uang Rupiah. Tidak ada aktivitas lindung nilai mata uang pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, namun demikian Entitas dan Entitas Anak telah menyediakan dana dalam mata uang asing yang sesuai dengan kebutuhan operasinya.

Tabel berikut menyajikan aset dan liabilitas keuangan Entitas dan Entitas Anak yang didenominasi dalam mata uang asing:

	2013		2012			
	Mata uang asing	Ekuivalen	Mata uang asing	Ekuivalen		
<u>Aset</u>						
Kas dan setara kas	USD	9.234.467	112.558.918	USD	6.166.184	59.626.995
	SGD	1.300	12.516	SGD	1.300	10.279
	JPY	31.000	3.601	JPY	31.000	3.472
	HKD	800	1.258	HKD	800	998
	AUD	1.025	11.148	AUD	1.025	10.276
	EUR	150	2.523	EUR	150	1.921
Investasi jangka pendek	USD	885.237	10.790.154	USD	1.286.431	12.439.783
Jumlah Aset			123.380.118			72.093.724
<u>Liabilitas</u>						
Uang jaminan penyewa	USD	1.600.426	19.507.594	USD	1.390.822	13.449.253
Aset – bersih			103.872.524			58.644.471

**Analisis Sensitivitas**

Pergerakan yang mungkin terjadi terhadap nilai tukar Rupiah, seperti yang diindikasikan pada tabel di bawah, terhadap mata uang Dolar Amerika Serikat, pada akhir tahun dapat meningkatkan (mengurangi) nilai ekuitas atau laba rugi sebesar nilai yang disajikan pada tabel. Analisis ini dilakukan berdasarkan varians nilai tukar mata uang asing yang dipertimbangkan dapat terjadi pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas perubahan kurs mata uang Dolar Amerika Serikat terhadap laba bersih dan ekuitas Entitas dan Entitas Anak:

	Perubahan Nilai Tukar	Sensitivitas	
		Ekuitas	Laba (Rugi)
2013	Menguat	205,00	(1.309.839)
	Melemah	373,00	2.383.268
2012	Menguat	47,50	(287.935)

Melemah	190,00	1.151.740	1.151.740
---------	--------	-----------	-----------

## 2) Risiko Tingkat Suku Bunga

Eksposur Entitas dan Entitas Anak terhadap fluktuasi tingkat suku bunga terutama berasal dari suku bunga mengambang atas hutang bank. Beban bunga mengacu pada tingkat yang diterapkan untuk mata uang Rupiah berdasarkan ketentuan setiap Bank, yang mana sangat bergantung kepada fluktuasi bunga pasar.

Entitas dan Entitas Anak melakukan pengawasan pergerakan tingkat suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap posisi keuangan Entitas dan Entitas Anak. Untuk mengukur risiko pasar atas pergerakan suku bunga, Entitas dan Entitas Anak melakukan analisa pada pergerakan marjin suku bunga dan pada profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan berdasarkan jadwal perubahan suku bunga.

Pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi, profil instrumen keuangan Entitas dan Entitas Anak yang dipengaruhi bunga adalah:

	2013	2012
Instrumen dengan bunga tetap		
Aset keuangan	117.258.483	117.258.483
Instrumen dengan bunga mengambang		
Aset keuangan	25.906.622	32.017.598
Liabilitas keuangan	11.746.197	-
Jumlah Aset Keuangan	14.160.425	32.017.598

### Analisis Sensitivitas

Tabel berikut menyajikan sensitivitas perubahan tingkat suku bunga yang mungkin terjadi, dengan variabel lain tetap konstan, terhadap laba bersih Entitas dan Entitas Anak selama tahun berjalan dan ekuitas:

	2013	2012
Kenaikan (penurunan) tingkat suku bunga dalam basis poin:		
Rupiah	175	(25)
Efek terhadap laba tahun berjalan dan ekuitas:		
Rupiah	185.856	(60.033)

## 3) Risiko Harga

Risiko harga adalah risiko fluktuasi atas nilai wajar atau arus kas dari instrumen keuangan yang disebabkan perubahan harga pasar, baik yang disebabkan oleh faktor-faktor spesifik dari instrumen individual atau faktor-faktor yang mempengaruhi seluruh instrumen yang diperdagangkan di pasar.

Perkembangan pasar properti Indonesia dan persaingan dengan entitas yang memiliki kegiatan sejenis serta kemampuan daya beli konsumen dapat mempengaruhi pendapatan, laba bersih dan kinerja Entitas dan Entitas Anak. Untuk mengantisipasi hal tersebut, Entitas dan Entitas Anak berupaya untuk mengoptimalkan pemeliharaan, pengelolaan dan pengembangan (*enhancements*) properti yang optimal sehingga bisa menarik minat pembeli dan penghuni yang telah ada untuk memperpanjang kontrak sewa.

b. Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan risiko atas kerugian keuangan Entitas dan Entitas Anak jika pelanggan atau pihak lain dari instrumen keuangan gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya. Risiko ini timbul terutama dari piutang usaha dan piutang lain-lain. Entitas dan Entitas Anak mengelola dan mengendalikan risiko kredit dari piutang usaha dan piutang lain-lain dengan memantau batasan periode tunggakan piutang pada tiap pelanggan.

**Eksposur atas risiko kredit**

	Nilai Tercatat	
	2013	2012
<b>Pinjaman yang diberikan dan piutang</b>		
Setara kas	131.501.547	70.047.904
Investasi jangka pendek	11.663.558	18.747.817
Piutang usaha	4.229.022	4.611.588
Piutang lain-lain	5.068.086	1.995.988
<b>Jumlah</b>	<b>152.462.213</b>	<b>95.403.297</b>

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai piutang usaha dan piutang lain-lain.

Entitas selalu melakukan monitoring kolektibilitas dan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk mengantisipasi kemungkinan tidak tertagihnya piutang dan melakukan pembentukan cadangan dari hasil penelaahan tersebut.

Tabel berikut menyajikan daftar pengumuman piutang usaha dan piutang lain-lain pada tanggal laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi sebagai berikut:

	2013		2012	
	Nilai Bruto	Penurunan Nilai	Nilai Bruto	Penurunan Nilai
Belum jatuh tempo	265.294	-	310.511	-
1 – 30 hari	1.651.038	-	1.225.243	-
31 – 60 hari	511.433	-	245.180	-
61 – 90 hari	49.771	-	169.317	-
91 – 120 hari	38.836	-	108.289	-
Lebih dari 120 hari	6.780.736	-	4.549.036	-
<b>Jumlah</b>	<b>9.297.108</b>	<b>-</b>	<b>6.607.576</b>	<b>-</b>

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul jika Entitas dan Entitas Anak mengalami kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangan sesuai dengan waktu maupun jumlah yang telah ditetapkan sebelumnya. Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas dalam upaya pemenuhan liabilitas keuangan Entitas dan Entitas Anak. Entitas dan Entitas Anak mengelola risiko likuiditas dengan pengawasan proyeksi dan arus kas aktual secara terus-menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo liabilitas keuangan.

Semua liabilitas keuangan Entitas dan Entitas Anak diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek karena memiliki umur kurang dari satu tahun.

Rincian kontraktual jatuh tempo liabilitas keuangan (tidak termasuk bunga) yang dimiliki adalah sebagai berikut:

	Kurang dari 1 tahun	1 sampai 2 tahun	2 sampai 3 tahun	3 sampai 4 tahun	4 sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Hutang bank jangka pendek	2.912.864	-	-	-	-	-

Hutang usaha	8.948.873	-	-	-	-	-
Hutang lain-lain	1.784.976	-	-	-	-	-
	Kurang dari 1 tahun	1 sampai 2 tahun	2 sampai 3 tahun	3 sampai 4 tahun	4 sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Beban masih harus dibayar	2.069.194	-	-	-	-	-
Uang jaminan penyewa	2.027.715	19.788.131	-	-	-	-
Hutang bank jangka panjang	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	833.333	-
Hutang pihak berelasi	465.225	-	-	-	-	-
Jumlah	<u>20.208.847</u>	<u>21.788.131</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>833.333</u>	<u>-</u>

### 39. PENGELOLAAN MODAL

Tujuan pengelolaan modal Entitas dan Entitas Anak adalah untuk pengamanan kemampuan Entitas dan Entitas Anak dalam melanjutkan kelangsungan usaha agar dapat memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat kepada pihak berkepentingan lainnya dan untuk mempertahankan struktur permodalan yang optimum untuk meminimalkan biaya modal.

Struktur permodalan Entitas dan Entitas Anak dan rasio hutang terhadap ekuitas adalah sebagai berikut:

	2013		2012	
	Jumlah	Persentase	Jumlah	Persentase
Liabilitas jangka pendek	216.381.521	35%	240.487.445	40%
Liabilitas jangka panjang	37.068.806	6%	48.405.449	8%
Jumlah Liabilitas	253.450.327	41%	288.892.894	48%
Jumlah Ekuitas	358.624.440	59%	310.026.236	52%
Jumlah	<u>612.074.767</u>	<u>100%</u>	<u>598.919.130</u>	<u>100%</u>
Rasio Hutang terhadap Ekuitas		<u>0,70</u>		<u>0,93</u>

Secara periodik, Entitas dan Entitas Anak melakukan valuasi hutang untuk menentukan kemungkinan pembiayaan kembali hutang yang ada dengan hutang baru yang lebih efisien yang akan mengarah pada biaya hutang yang lebih optimal

Selain harus memenuhi persyaratan pinjaman, Entitas dan Entitas Anak juga harus mempertahankan struktur permodalannya pada tingkat yang tidak berisiko terhadap peringkat kreditnya.

Rasio hutang terhadap ekuitas (*debt to equity*) adalah rasio yang diwajibkan oleh kreditur untuk diawasi oleh manajemen dalam mengevaluasi struktur permodalan Entitas dan Entitas Anak serta mereview efektivitas pinjaman Entitas dan Entitas Anak.

Entitas dan Entitas Anak telah memenuhi persyaratan rasio yang ditentukan oleh kreditur.

### 40. IKATAN

- a. Entitas telah menandatangani Surat Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya atas penggunaan tanah seluas 23.900 m<sup>2</sup>, yang merupakan bagian dari Hak Pengelolaan Pelabuhan dengan pemberian Hak Guna Bangunan No. 327/JS.VI/SP/91, tanggal 15 Juni 1991.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- Entitas akan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan mendirikan bangunan pusat

- perkantoran grosir.
- Jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya selama 20 tahun mulai tanggal 1 Juli 1991 sampai dengan tanggal 30 Juni 2011 dan dapat diperpanjang.
- Atas pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.195.000 ribu
- Entitas tidak diperkenankan menggadaikan atau menjual, mempertanggungungkan atau mengalihkan hak atas tanah, baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain, kecuali setelah mendapat persetujuan tertulis dari Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya.

Entitas memperoleh perpanjangan jangka waktu penggunaan bagian tanah hak pengelolaan pelabuhan terhitung mulai tanggal 1 Juli 2011 sampai dengan tanggal 30 Juni 2031 dengan membayar uang pemasukan sebesar Rp 87.585.493 ribu di luar PPN, yang pembayarannya diangsur selama 5 kali dalam 5 tahun.

- b. Entitas telah menandatangani Surat Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya atas penggunaan tanah seluas 13.650 m<sup>2</sup>, yang merupakan bagian dari Hak Pengelolaan Pelabuhan dengan pemberian Hak Guna Bangunan No. 412/JS.XII/SP/91, tanggal 30 Juni 1991.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- Entitas akan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan mendirikan bangunan pusat perkantoran grosir.
- Jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya selama 20 tahun mulai tanggal 1 Januari 1992 sampai dengan tanggal 31 Desember 2011 dan dapat diperpanjang.
- Atas pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 682.500 ribu
- Entitas tidak diperkenankan menggadaikan atau menjual, mempertanggungungkan atau mengalihkan hak atas tanah, baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain kecuali setelah mendapat persetujuan tertulis dari Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya.

Pada tahun 2002, Entitas telah menandatangani Surat Perjanjian perpanjangan jangka waktu dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Perak Surabaya atas penggunaan tanah seluas 13.650 m<sup>2</sup>, dimana jangka waktu diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2021. Atas perpanjangan pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 3.423.420 ribu

- c. i. Pada tanggal 2 Nopember 1991, Entitas telah menandatangani Surat Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang atas penggunaan tanah seluas ± 1.017.187,62 m<sup>2</sup>, yang merupakan bagian dari Hak Pengelolaan Pelabuhan Tanjung Emas Semarang berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 47/HPL/BPN/90, tanggal 12 Juni 1990, atau dikenal dengan nama Tanjung Emas *Export Processing Zone (Industrial Estate)* Semarang.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- Entitas akan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan zona/kawasan industri lengkap dengan segala fasilitas seperti *Management Center, Health Center, Power Station, Fire Brigade, Public Service* dan lain-lain.
- Jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang selama 20 tahun mulai tanggal 1 Nopember 1991 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2011 dan dapat diperpanjang.
- Atas pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.515.028 ribu yang dibayar saat penandatanganan Surat Perjanjian.
- Entitas tidak diperkenankan menggadaikan atau menjual, mempertanggungungkan atau mengalihkan hak atas tanah, baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain, kecuali setelah mendapat persetujuan tertulis dari Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang.

- ii. Pada tanggal 1 Desember 1994, berdasarkan Berita Acara Kesepakatan biaya kompensasi untuk tanah PLTGU Tambak Lorok Semarang, Entitas telah mengalihkan sebagian dari Hak Pengelolaan Pelabuhan Tanjung Emas Semarang seluas  $\pm 36.517,188 \text{ m}^2$  kepada PT PLN Proyek Induk Pembangkit dan Jaringan Jawa Tengah.
  - iii. Entitas telah menandatangani Surat Addendum Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang No. HK 0501/12/TMS-2005, tertanggal 16 Maret 2005, yang berisi antara lain:
    - Perpanjangan waktu atas tanah seluas  $\pm 270.800 \text{ m}^2$  yang telah dimanfaatkan dari tanggal 31 Oktober 2011 menjadi tanggal 31 Oktober 2024.
    - Pengembalian tanah seluas  $69.263 \text{ m}^2$  dan  $190.312 \text{ m}^2$  kepada Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang dengan kompensasi perpanjangan waktu selama 5 (lima) tahun untuk tanah seluas  $\pm 270.800 \text{ m}^2$ .
    - Atas perpanjangan tanah seluas  $270.800 \text{ m}^2$ , Entitas harus membayar tambahan uang pemasukan untuk penggunaan tanah sebesar Rp 4.419.598 ribu
  - iv. Entitas telah menandatangani Surat Addendum Perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang No. HK 0501/154/TMS-2005, tertanggal 23 September 2005, mengenai perpanjangan sewa atas tanah seluas  $\pm 450.295 \text{ m}^2$  yang belum dikembangkan (dalam bentuk tambak dan tanah tergenang air) selama 13 tahun yang akan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2024, dengan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.353.182 ribu.
- d. Pada tanggal 6 Juni 2001, Entitas telah menandatangani surat perjanjian dengan Perusahaan Umum Pelabuhan III Cabang Tanjung Emas Semarang atas perpanjangan penggunaan tanah seluas  $9.700 \text{ m}^2$ .

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- Tanah tersebut digunakan untuk jalan dan bangunan kantor Entitas.
  - Jangka waktu yang diberikan adalah selama 10 tahun mulai tanggal 1 Oktober 2000 sampai dengan tanggal 30 September 2010.
  - Atas pemanfaatan tanah tersebut, Entitas diwajibkan membayar uang pemasukan sebesar Rp 519.033 ribu
  - Pada tanggal 8 Januari 2010, Entitas telah memperoleh perpanjangan atas penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan seluas  $9.700 \text{ m}^2$  selama 10 tahun mulai tanggal 1 Oktober 2010 – 30 September 2020 dengan membayar uang pemasukan sebesar Rp 1.576.861 ribu.
- e. Entitas mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Jasamitra Propertindo dalam hal pengelolaan *hall*, selasar, tempat parkir yang merupakan milik Entitas di Jembatan Merah Plaza. Laba dari hasil pengelolaan tersebut, dibagi dengan komposisi 20% untuk Entitas dan 80% untuk PT Jasamitra Propertindo.

Entitas belum menerima pembayaran atas bagi hasil tersebut dikarenakan PT Jasamitra Propertindo masih mengalami kerugian.

- f. Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Operasi No. HK. 0501/42/TMS-2008 – 068/WTDC/VI/2008, tanggal 26 Juni 2008, WTDC (Entitas Anak) mengadakan kerjasama operasi (KSO) dengan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia III Cabang Tanjung Emas Semarang, yaitu untuk pengelolaan dan pengoperasian lapangan penumpukan peti kemas kosong yang terletak di atas tanah Hak Guna Bangunan PT Lamicitra Nusantara Tbk (pemegang saham mayoritas) seluas  $\pm 19.477 \text{ m}^2$  di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia III Cabang Tanjung Emas Semarang. Berdasarkan perjanjian tersebut, WTDC (Entitas Anak) membayar tarif pengoperasian sebesar Rp 7.000 ribu setiap bulan dan dapat diperpanjang.

Berdasarkan Surat No. HK.0501/05.2/TMS-2013, tanggal 18 Maret 2013 dari PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Tanjung Emas, Semarang, tarif pengoperasian ditetapkan menjadi sebesar Rp 9.000 ribu setiap bulan.

- g. TCH (Entitas Anak) mengadakan perjanjian kerjasama dengan TIS, pihak berelasi, yang bergerak dalam bidang pengelolaan restoran. Berdasarkan perjanjian tersebut, TIS setuju untuk menjalankan usahanya di tempat milik TCH. Atas hal tersebut, TCH memperoleh imbalan sebesar 10% dari pendapatan kotor TIS. Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, perpanjangan perjanjian tersebut masih dalam proses (lihat Catatan 32).
- h. PAN (Entitas Anak) telah menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama No. 165, tanggal 15 Oktober 2004 dengan KAI tentang pemanfaatan tanah KAI di Jalan Dupak, Emplasemen Stasiun Surabaya Pasar Turi, Surabaya.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- PAN (Entitas Anak) akan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan mendirikan bangunan *shopping center*.
- Jangka waktu yang diberikan kepada PAN untuk mengelola bangunan dan fasilitasnya adalah 30 tahun dihitung mulai tanggal 15 Oktober 2006 sampai dengan tanggal 14 Oktober 2036 dan pada saat berakhirnya perjanjian tanah dan bangunan berikut fasilitasnya diserahkan dan menjadi milik KAI.
- Atas pemanfaatan tanah tersebut, PAN (Entitas Anak) diwajibkan membayar Rp 7.889.400 ribu untuk masa pembayaran selama 2 tahun.
- PAN (Entitas Anak) diperkenankan untuk mengalihkan dan/atau menyewakan bangunan kepada pihak ketiga diatas tanah HPL KAI.
- Dalam hal pengelolaan perparkiran dan periklanan dilaksanakan oleh PAN (Entitas Anak). Laba dari hasil pengelolaan tersebut, dibagi dengan kompensasi 65% untuk PAN dan 35% untuk KAI. Pembayaran ini dimulai tanggal 15 Oktober 2007 sampai dengan saat berakhirnya perjanjian ini.

Berdasarkan Surat Perjanjian No. 002A/PAN/I/2011, tanggal 7 Januari 2011, PAN (Entitas Anak) melakukan perjanjian dengan PT Jasamitra Propertindo dalam hal pengelolaan perparkiran dan PT Jasamitra Propertindo melakukan pembayaran langsung atas bagi hasil dari pengelolaan perparkiran kepada PT KAI.

- PAN (Entitas Anak) dan/atau pihak ketiga yang menerima pengalihan hak pemanfaatan bangunan, tidak diperkenankan mengubah bangunan, menjaminkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tanah untuk pelunasan hutang, mengalihkan kerjasama ini kepada pihak ketiga, kecuali setelah mendapat persetujuan tertulis dari KAI.
- i. Berdasarkan akta Notaris Surjadi Jasin No. 166, tanggal 15 Oktober 2004, KAI memberi kuasa kepada PAN (Entitas Anak) untuk:
    - Melakukan pembebasan dan pengosongan tanah;
    - Mengurus semua perizinan yang terkait dengan pelaksanaan pembangunan;
    - Mengurus pensertifikatan hak atas tanah dalam bentuk HPL atas nama KAI serta mengurus diterbitkannya HGB di atas tanah HPL tersebut atas nama PAN (Entitas Anak) atau pihak ketiga;
    - Membangun dan memanfaatkan bangunan berupa *shopping center* serta bangunan lainnya sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Pemerintah Kota Surabaya;
    - Mengalihkan HGB dan/atau Hak Pemanfaatan Tanah dan Bangunan kepada pihak ketiga dengan jangka waktu yang telah ditentukan;
    - Menandatangani Akta Perjanjian Penyerahan Penggunaan/Pemanfaatan Tanah dan Bangunan dengan pihak ketiga.
  - j. PAN (Entitas Anak) telah menandatangani Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Proyek Pembangunan PGS No. 14/PAN/TEK/V/2005, tanggal 23 Mei 2005 dengan PT Star Delta Utama Sakti tentang pelaksanaan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan PGS.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- PT Star Delta Utama Sakti akan melaksanakan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan PGS.
  - Nilai kontrak atas pelaksanaan pekerjaan tersebut sebesar Rp 30.750.000 ribu untuk pekerjaan mekanikal dan elektrik.
  - Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tersebut adalah selama 12 bulan mulai tanggal 23 Mei 2005 sampai dengan tanggal 2 Juni 2006.
  - PT Star Delta Utama Sakti tidak diperkenankan mengalihkan seluruh pekerjaannya kepada pihak ketiga (sub-kontraktor), kecuali setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari PAN (Entitas Anak) dan pekerjaan yang dialihkan tersebut tetap merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari PT Star Delta Utama Sakti.
- k. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pembiayaan dan Pemberian Jaminan yang telah diaktakan dengan akta Notaris Noor Irawati, S.H., No. 17, tanggal 5 April 2007, PAN (Entitas Anak) mengadakan kerjasama dengan PT Bank Mega Tbk (Mega) dalam hal pemberian pinjaman berupa Fasilitas Kredit Pemilikan Kios/Stand kepada pihak ketiga (Debitur), dengan PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin.  
Ketentuan dalam perjanjian kerjasama tersebut antara lain:

- Mega akan mencairkan pinjaman maksimum sebesar 80% dari harga jual termasuk Pajak Pertambahan Nilai apabila Perjanjian Kredit telah ditandatangani oleh Debitur, sedangkan sisanya sebesar 20% akan ditahan sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) serta penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- PAN (Entitas Anak) berkewajiban untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat per kavling/per unit Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama Debitur dan foto copy Ijin Mendirikan Bangunan atas stand yang telah dilegalisir oleh instansi yang berwenang serta menyerahkannya kepada Mega.
- Apabila selama proses pemecahan sertifikat tersebut di atas belum selesai atau selama AJB dan APHT belum ditandatangani, diketahui bahwa Debitur terbukti lalai selama 3 kali masa angsuran berturut-turut, maka PAN (Entitas Anak) wajib untuk langsung melunasi seluruh jumlah hutang Debitur termasuk bunga tertunggak, denda keterlambatan serta seluruh biaya-biaya yang timbul akibat adanya kelalaian tersebut dan Mega akan menyerahkan segala hak dan wewenangnya atas stand tersebut kepada PAN (Entitas Anak).
- Kewajiban PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin (*buy back guarantee*) atas kelalaian Debitur secara otomatis akan berakhir apabila sisa pinjaman pokok Debitur di Mega telah berkurang lebih dari 60%.
- PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin wajib menyerahkan agunan berupa sebidang tanah sertifikat HGB No. 156/K, seluas 4.339 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, atas nama TCH dan Aliza Sri Wahjuni Gondokusumo dan *Personal Guarantee* dari Laksmono Kartika, pemegang saham PAN (Entitas Anak). Agunan tersebut di atas juga dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diperoleh TCH, pihak berelasi, dari Mega. Pada bulan Nopember 2011, agunan tersebut ditarik dan diganti dengan bilyet deposito (lihat Catatan 5).

Berdasarkan Akta Notaris Noor Irawati, S.H., No. 17, tanggal 9 Oktober 2008, Mega menyetujui untuk memberikan perpanjangan jangka waktu selama 12 bulan kepada PAN (Entitas Anak) untuk menyelesaikan proses pemecahan sertifikat per kavling/per unit Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama Debitur serta penurunan jumlah deposito yang ditahan oleh Mega menjadi sebesar 10%.

Berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 4 Oktober 2013, PAN (Entitas Anak) menyatakan bahwa pemecahan sertifikat SHMSRS telah selesai dilakukan dan siap diserahkan kepada Mega, sehingga kewajiban dan risiko PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin telah berakhir. Pada tahun 2013, bilyet deposito yang dipakai sebagai jaminan atas fasilitas Mega sudah dicairkan seluruhnya (lihat Catatan 5).

- l. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama yang telah diaktakan dengan akta Notaris Imelda Nur Pane, S.H., No. 67, tanggal 19 September 2006, PAN (Entitas Anak) mengadakan kerjasama dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) dalam hal penyediaan fasilitas kredit pemilikan rumah (BNI Griya) kepada pihak ketiga (Debitur), dengan PAN (Entitas Anak) sebagai penjamin.

Ketentuan dalam perjanjian kerjasama tersebut antara lain:

- BNI akan mencairkan pinjaman sebesar 90% dari maksimum fasilitas BNI Griya atas nama Debitur apabila telah memenuhi persyaratan yang ada, sedangkan sisanya sebesar 10% akan dicairkan apabila BNI telah menerima dokumen asli berupa Sertifikat yang telah terdaftar, AJB, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)/APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) serta fasilitas BNI Griya atas nama Debitur yang bersangkutan telah lunas.
- PAN (Entitas Anak) berkewajiban untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat per kavling/per unit Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Debitur dan foto copy Ijin Mendirikan Bangunan atas stand yang telah dilegalisir oleh instansi yang berwenang serta menyerahkannya kepada BNI.
- Apabila selama proses pemecahan sertifikat tersebut di atas belum selesai atau selama AJB dan APHT belum ditandatangani, diketahui bahwa Debitur terbukti lalai selama 3 kali masa angsuran berturut-turut, maka PAN (Entitas Anak) wajib untuk langsung melunasi seluruh jumlah hutang Debitur termasuk bunga tertunggak, denda keterlambatan serta seluruh biaya-biaya yang timbul akibat adanya kelalaian tersebut dan BNI akan menyerahkan segala hak dan wewenangnya atas *stand* tersebut kepada PAN (Entitas Anak).
- Kewajiban PAN (Entitas Anak) tersebut di atas akan berakhir apabila fasilitas BNI Griya atas nama Debitur yang bersangkutan telah lunas, PAN (Entitas Anak) telah menyelesaikan pembangunan proyek dan BNI telah menerima dokumen asli berupa AJB, Sertifikat, SKMHT/APHT dan SHT.

Sesuai dengan Perjanjian Beli Kembali yang telah diaktakan dengan akta Notaris Imelda Nur Pane, S.H., No. 68, tanggal 19 September 2006, PAN (Entitas Anak) mengadakan Perjanjian Beli Kembali dengan BNI dalam kondisi fasilitas BNI Griya atas nama Debitur yang bersangkutan belum lunas, PAN (Entitas Anak) belum menyelesaikan pembangunan proyek dan BNI belum menerima dokumen asli berupa AJB, Sertifikat, SKMHT/APHT dan SHT.

Berdasarkan akta Addendum Perjanjian Beli Kembali dari Notaris Tavianto Yudha Patria, S.H., M.Kn., No. 1, tanggal 20 Januari 2009, BNI telah menghapus persyaratan kondisi dimana Debitur yang bersangkutan belum lunas, yang tercantum dalam akta Perjanjian Beli Kembali dari Notaris Imelda Nur Pane, S.H., No. 68, tanggal 19 September 2006 dengan PAN (Entitas Anak).

Berdasarkan Surat BNI No. KSN/3/10245, tanggal 27 Desember 2006, mengenai keringanan persyaratan, liabilitas *buy back guarantee* hanya selama Sertifikat (SHMSRS) atas nama Debitur dan SHT yang membebani Sertifikat tersebut belum diterbitkan dan diserahkan kepada BNI beserta IMB per kavling berikut gambar denah bangunan yang sesuai *siteplan/blockplan*, maka apabila Debitur melakukan kelalaian pembayaran angsuran untuk pengembalian KPR selama 3 bulan berturut-turut, maka PAN (Entitas Anak) wajib untuk langsung melunasi seluruh jumlah hutang Debitur termasuk bunga tertunggak, denda keterlambatan serta seluruh biaya-biaya yang timbul akibat adanya kelalaian tersebut.

- m. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama yang telah diaktakan dengan akta Notaris Hendrikus Caroles, S.H., No. 70, tanggal 22 Nopember 2007, PAN (Entitas Anak) mengadakan kerjasama dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI) dalam hal pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk pembelian kios.

Ketentuan dalam perjanjian kerjasama tersebut antara lain:

- BRI akan mencairkan pinjaman sebesar 95% dari maksimum fasilitas kredit pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit, sedangkan sisanya sebesar 5% sebagai *payment guarantee* akan dicairkan apabila proses penerbitan Sertifikat Pecahan telah selesai, Ijin Mendirikan Bangunan telah selesai dan Akta Jual Beli telah ditandatangani antara PAN (Entitas Anak) dan Debitur.
- Selambat-lambatnya dalam waktu 24 bulan, PAN (Entitas Anak) berkewajiban untuk menyelesaikan penerbitan sertifikat pecahan, memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan, pembangunan kios dinyatakan 100% selesai dan penandatanganan Akta Jual Beli antara Entitas dan Debitur.
- Apabila selama proses penyelesaian kewajiban seperti yang disebut di atas, Debitur wanprestasi maka PAN (Entitas Anak) wajib melunasi liabilitas Debitur kepada Bank atau melaksanakan *payment guarantee*.

- n. PPP (Entitas Anak) telah menandatangani Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Proyek Pembangunan TEC No. 10/PPP/II/2005, tanggal 7 Pebruari 2005, dengan PT Star Delta Utama Sakti tentang pelaksanaan pemborongan pekerjaan proyek pembangunan TEC Surabaya.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- PT Star Delta Utama Sakti akan melaksanakan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan TEC Surabaya.
  - Nilai kontrak atas pelaksanaan pekerjaan tersebut bersifat *lump sum fix price* dengan harga keseluruhan sebesar Rp 18.500.000 ribu
  - Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tersebut adalah selama 14 bulan mulai tanggal 14 Pebruari 2005 sampai dengan tanggal 14 April 2006.
  - PT Star Delta Utama Sakti tidak diperkenankan mengalihkan seluruh pekerjaannya kepada pihak ketiga (sub-kontraktor), kecuali setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari PPP (Entitas Anak) dan pekerjaan yang dialihkan tersebut tetap merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari PT Star Delta Utama Sakti.
- o. PPP (Entitas Anak) telah menandatangani Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Proyek Pembangunan TEC No. 18/PPP/II/2005, tanggal 14 Pebruari 2005, dengan PT Waskita Karya tentang pelaksanaan pemborongan pekerjaan proyek pembangunan TEC Surabaya.

Ketentuan dalam perjanjian tersebut antara lain:

- PT Waskita Karya akan melaksanakan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan TEC Surabaya.
- Nilai kontrak atas pelaksanaan pekerjaan tersebut bersifat *lump sum fix price* dengan harga keseluruhan sebesar Rp 38.500.000 ribu
- Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tersebut adalah selama 14 bulan mulai tanggal 1 Maret 2005 sampai dengan tanggal 1 Mei 2006.
- PT Waskita Karya tidak diperkenankan mengalihkan seluruh pekerjaannya kepada pihak ketiga (sub-kontraktor), kecuali setelah mendapat persetujuan secara tertulis dari PPP (Entitas Anak) dan pekerjaan yang dialihkan tersebut tetap merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari PT Waskita Karya.

Berdasarkan Addendum No. 249/PPP/Add/HTC/XII/2005, tanggal 23 Desember 2005, telah disepakati untuk menambah nilai kontrak atas pelaksanaan pemborongan pekerjaan untuk proyek pembangunan TEC sebesar Rp 1.675.000 ribu , sehingga jumlah nilai kontrak menjadi sebesar Rp 40.175.000 ribu

- p. PPP (Entitas Anak) telah menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI) yang telah diaktakan dengan akta No. 16, tanggal 8 Pebruari 2005, oleh Notaris Rusdi Muljono, S.H., notaris di Surabaya. Perjanjian ini mengatur tentang kerjasama antara PPP (Entitas Anak) dengan BRI dalam bentuk pemberian fasilitas kredit kepada calon pembeli stand/kios di TEC dengan jumlah maksimum sebesar 80% dari harga jual stand/kios tersebut. Perjanjian kerjasama ini berlangsung selama 10 tahun yang akan berakhir pada tanggal 7 Pebruari 2015.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, PPP (Entitas Anak) belum menggunakan fasilitas ini.

- q. Sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pembiayaan dan Pemberian Jaminan yang telah diaktakan dengan akta Notaris Noor Irawati, S.H., No. 18, tanggal 5 April 2007, PPP (Entitas Anak) mengadakan kerjasama dengan PT Bank Mega Tbk (Mega) dalam hal pemberian pinjaman berupa Fasilitas Kredit Pemilikan Kios/Stand kepada pihak ketiga (Debitur), dengan PPP (Entitas Anak) sebagai penjamin.

Ketentuan dalam perjanjian kerjasama tersebut antara lain:

- Mega akan mencairkan pinjaman maksimum sebesar 80% dari harga jual termasuk Pajak Pertambahan Nilai apabila Perjanjian Kredit telah ditandatangani oleh Debitur, sedangkan sisanya sebesar 20% akan ditahan sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

- serta penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- PPP (Entitas Anak) berkewajiban untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat per kavling/per unit Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Debitur dan foto copy Ijin Mendirikan Bangunan atas stand yang telah dilegalisir oleh instansi yang berwenang serta menyerahkannya kepada Mega.
  - Apabila selama proses pemecahan sertifikat tersebut di atas belum selesai atau selama AJB dan APHT belum ditandatangani, diketahui bahwa Debitur terbukti lalai selama 3 kali masa angsuran berturut-turut, maka PPP (Entitas Anak) wajib untuk langsung melunasi seluruh jumlah hutang Debitur termasuk bunga tertunggak, denda keterlambatan serta seluruh biaya-biaya yang timbul akibat adanya kelalaian tersebut dan Mega akan menyerahkan segala hak dan wewenangnya atas stand tersebut kepada PPP (Entitas Anak).
  - Kewajiban PPP (Entitas Anak) sebagai penjamin (*buy back guarantee*) atas kelalaian Debitur secara otomatis akan berakhir apabila sisa pinjaman pokok Debitur di Mega telah berkurang lebih dari 60%.
  - PPP (Entitas Anak) sebagai penjamin wajib menyerahkan agunan berupa sebidang tanah sertifikat HGB No. 156/K, seluas 4.339 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur, atas nama TCH dan Aliza Sri Wahjuni Gondokusumo dan *Personal Guarantee* dari Laksmono Kartika, pemegang saham PPP (Entitas Anak). Agunan tersebut di atas juga dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diperoleh TCH, pihak berelasi, dari Mega. Pada bulan Nopember 2011, agunan tersebut ditarik dan digantikan dengan bilyet deposito (lihat Catatan 5).

Berdasarkan Akta Notaris Noor Irawati, S.H., No. 18, tanggal 9 Oktober 2008, Mega menyetujui untuk memberikan perpanjangan jangka waktu selama 12 bulan kepada PPP (Entitas Anak) untuk menyelesaikan proses pemecahan sertifikat per kavling/per unit Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama Debitur serta penurunan jumlah deposito yang ditahan oleh Mega menjadi sebesar 10%.

---

#### 41. KONTINJENSI

- a. Entitas melalui Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 10 April 1997 melakukan gugatan wanprestasi sehubungan dengan pekerjaan perbaikan bangunan pabrik yang mengalami kebakaran dan pembayaran sewa unit tanah dan bangunan milik Penggugat di Jalan Coaster Kavling A-05 dan A-06 Tanjung Emas Semarang terhadap PT Nostalgia Handcrafted Furniture Indonesia Tbk (Tergugat) untuk membayar kepada Entitas sebesar Rp 11.781.760 ribu ditambah USD 2.384.345,20 dan bunga 2,5% per bulan sejak bulan Desember 1996 sampai dibayar lunas. Pada tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, gugatan tersebut diterima dan mewajibkan Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp 1.781.760 ribu ditambah USD 44.567,20. Atas keputusan tersebut Tergugat mengajukan kasasi yang menghasilkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4455K/Pdt/1998 tanggal 11 Mei 1999 sebagai berikut:
  - Menolak gugatan Entitas (dahulu Penggugat, Termohon Banding I, sekarang Termohon Kasasi) seluruhnya;
  - Menyatakan Sita Jaminan yang tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 72/Pdt.G/1997/PN.Smg, tanggal 14 April 1997 dan tanggal 20 Agustus 1997 dan Sita Perbandingan No. 72/Pdt.G/1997/PN.Smg, tanggal 26 Juni 1997 tidak sah dan tidak berharga; dan
  - Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk mengangkat Sita Jaminan yang tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 72/Pdt.G/1997/PN.Smg, tanggal 14 April 1997 dan tanggal 20 Agustus 1997 dan Sita Perbandingan No. 72/Pdt.G/1997/PN.Smg, tanggal 26 Juni 1997.

Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, belum ada perkembangan baru dari kasus ini.

- b. Berdasarkan perkara perdata No. 101/Pdt.G/1991/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya, Entitas sebagai Turut Tergugat II atas gugatan dari 9 (sembilan) pihak sebagai penyewa tanah

dan/atau bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Direktorat Jenderal Perhubungan Laut qq Pelabuhan Nasional Pelabuhan Daerah IV Surabaya yang diputuskan secara sepihak oleh Perusahaan Umum Pelabuhan III (Perumpel III) Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya selaku Tergugat I pada tanggal 5 Januari 1991. Para penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I sebesar Rp 23.395.000 ribu Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Agustus 1991 (Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 101) memutuskan menghukum Perumpel III selaku Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 5.063.255 ribu dan khusus kepada Penggugat II (Anthony Sasongko) harus dibayarkan ganti rugi pabrik dan biaya-biaya fasilitas lainnya sebesar Rp 5.000.000 ribu secara tunai dan terhadap putusan ini, Tergugat I mengajukan upaya hukum banding kepada Pengadilan Tinggi Jawa Timur. Pada tanggal 11 Desember 1991, Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah mengeluarkan putusan (Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 678) antara lain membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 101 dan menolak gugatan para Penggugat seluruhnya. Atas putusan ini, Penggugat yang mana telah mengajukan upaya hukum kepada Mahkamah Agung dan telah mengeluarkan putusan Reg. No. 1841/K/Pdt/1992 tanggal 30 April 1993, yang antara lain menolak gugatan para Penggugat.

Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, belum ada perkembangan baru dari kasus ini.

## 42. INFORMASI SEGMENT USAHA

### a. Segmen Usaha

Entitas dan Entitas Anak mengklasifikasikan kegiatan usahanya ke dalam 4 inti segmen usaha yaitu real estat, jasa perhotelan, sewa dan jasa pelayanan dan jasa depo peti kemas.

### b. Informasi Segmen Usaha

	2013					
	Real Estat	Jasa Perhotelan	Sewa dan Jasa Pelayanan	Jasa Depo Peti Kemas	Eliminasi	Konsolidasi
Pendapatan usaha	53.080.524	34.317.146	34.586.841	1.880.487	(142.261)	123.722.737
Beban pokok penjualan	(14.372.497)	(23.023.670)	(6.385.423)	(1.020.969)	-	(44.802.559)
Laba kotor	38.708.027	11.293.476	28.201.418	859.518	(142.261)	78.920.178
Pendapatan lain-lain	26.575.280	1.860.004	1.854.858	1.357	(2.326.584)	27.964.915
Beban penjualan	(474.862)	(563.863)	(599.887)	(66.410)	-	(1.705.022)
Beban umum dan administrasi	(28.609.112)	(10.168.988)	(2.912.779)	(387.486)	142.261	(41.936.104)
Beban pendanaan	-	(154.730)	(726.527)	-	154.730	(726.527)
			2013			
	Real Estat	Jasa Perhotelan	Sewa dan Jasa Pelayanan	Jasa Depo Peti Kemas	Eliminasi	Konsolidasi
Beban lain-lain	(219.637)	(48.140)	(2.166.084)	(2)	2.171.854	(262.009)
Laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak	35.979.696	2.217.759	23.650.999	406.977	-	62.255.431
Taksiran beban pajak	(4.090.840)	(565.271)	(3.218.544)	(40.757)	-	(7.915.412)

Laba tahun berjalan	<u>31.888.856</u>	<u>1.652.488</u>	<u>20.432.455</u>	<u>366.220</u>	<u>-</u>	<u>54.340.019</u>
---------------------	-------------------	------------------	-------------------	----------------	----------	-------------------

2012

	2012					
	Real Estat	Jasa Perhotelan	Sewa dan Jasa Pelayanan	Jasa Depo Peti Kemas	Eliminasi	Konsolidasi
Pendapatan usaha	66.233.530	34.892.404	29.429.509	1.911.196	(221.151)	132.245.488
Beban pokok penjualan	(19.123.421)	(23.462.025)	(8.631.116)	(1.034.780)	-	(52.251.342)
Laba kotor	47.110.109	11.430.379	20.798.393	876.416	(221.151)	79.994.146
Pendapatan lain-lain	8.527.385	2.206.245	891.864	679	(958.678)	10.667.495
Beban penjualan	(236.166)	(677.330)	(511.101)	(42.717)	-	(1.467.314)
Beban umum dan administrasi	(28.955.750)	(10.265.950)	(2.038.387)	(502.444)	208.828	(41.553.704)
Beban pendanaan	-	(234.551)	-	-	234.551	-
Beban lain-lain	(95.942)	(44.952)	(724.127)	-	736.450	(128.571)
Laba sebelum taksiran penghasilan (beban) pajak	26.349.636	2.413.841	18.416.642	331.934	-	47.512.052
Taksiran beban pajak	(4.909.925)	(589.264)	(2.711.877)	(47.028)	-	(8.258.094)
Laba tahun berjalan	<u>21.439.711</u>	<u>1.824.577</u>	<u>15.704.765</u>	<u>284.906</u>	<u>-</u>	<u>39.253.958</u>

c. Jumlah Aset

	2013	2012
Real estat	672.201.363	690.897.341
Jasa perhotelan	39.193.726	37.323.364
Sewa dan jasa pelayanan	187.742.253	134.307.822
Jasa depo peti kemas	2.052.149	1.782.783
Jumlah sebelum Eliminasi	901.189.491	864.311.310
Eliminasi	(289.114.724)	(265.392.180)
Jumlah	<u>612.074.767</u>	<u>598.919.130</u>

**43. TRANSAKSI NON KAS**

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013, terdapat akun dalam laporan keuangan konsolidasi yang penambahannya merupakan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas. Akun tersebut adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Transfer persediaan – unit siap dijual ke properti investasi	9.094.744	-

**44. PENERAPAN INTERPRETASI BARU STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**

Interpretasi baru yang berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasi yang dimulai pada atau

setelah tanggal 1 Januari 2014 adalah sebagai berikut:

- ISAK No. 27, mengenai “Peralihan Aset dari Pelanggan”.
- ISAK No. 28, mengenai “Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas”.
- ISAK No 29, mengenai “Biaya Pengupasan Lapisan Tanah Tahap Produksi pada Pertambangan Terbuka”.
- PPSAK No. 12, Pencabutan PSAK No. 33, mengenai “Aktivitas Pengupasan Lapisan Tanah dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pada Pertambangan Umum”.

Interpretasi baru yang berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasi yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2015 adalah sebagai berikut:

- PSAK No. 1 (Revisi 2013), mengenai “Penyajian Laporan Keuangan”.
- PSAK No. 4 (Revisi 2013), mengenai “Laporan Keuangan Tersendiri”.
- PSAK No. 15 (Revisi 2013), mengenai “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”.
- PSAK No. 24 (Revisi 2013), mengenai “Imbalan Kerja”.
- PSAK No. 65, mengenai “Laporan Keuangan Konsolidasian”.
- PSAK No. 66, mengenai “Pengaturan Bersama”.
- PSAK No. 67, mengenai “Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain”.
- PSAK No. 68, mengenai “Pengukuran Nilai Wajar”.

Manajemen Entitas dan Entitas Anak sedang mengevaluasi dampak dari interpretasi ini terhadap laporan keuangan konsolidasi.

---

## **PT. LAMICITRA NUSANTARA, Tbk.**

### **SURABAYA, CORPORATE HEAD OFFICE**

#### **5Th Floor JEMBATAN MERAH PLAZA,**

Jl. Taman Jayengrono 2 – 4,  
SURABAYA-60175

Telp : ( 62 – 31 ) 355 . 6400,

Fax : ( 62 – 31 ) 355 . 6480

### **SEMARANG, CORPORATE BRANCH OFFICE**

#### **Jl. Coaster 8,**

SEMARANG-50129.

Telp : (62 - 24) 351.6425,

Fax (62 - 24) 351.6428,

e-mail : tepz@lamicitra.com

### **JAKARTA, REPRESENTATIVE OFFICE**

#### **9Th Floor Graha BIP,**

Jl. Gatot Subroto Kav. 23,

JAKARTA-12930.

Telp : ( 62 - 21 ) 522.5320,

Fax ( 62- 21 ) 522.5340