

PT METROPOLITAN KENT JANA TBK DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Pada dan Untuk Tahun Yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2018

dan

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

PT METROPOLITAN KENTJANA TBK  
DAN ENTITAS ANAK

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT PERNYATAAN DIREKSI	
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PADA DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2013	
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN	1-2
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN	3
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN	4
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN	5-6
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN	7-69

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 31 DESEMBER 2013

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	3g,3u,3h,5	115.638.115.141	234.584.159.078
Piutang usaha kepada pihak ketiga setelah dikurangi cadangan penurunan nilai sebesar Rp 186.548.823 pada tahun 2013 dan 2012	3g,3u,6	55.371.148.415	41.548.186.230
Piutang lain-lain pihak ketiga	3g	1.116.119.017	607.523.174
Persediaan	3i,7	5.116.307.225	3.691.448.715
Biaya dibayar di muka dan uang muka	3j,8	10.163.637.675	4.931.674.714
Pajak dibayar di muka	3t,15a	33.112.766.652	28.206.074.666
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>220.518.094.128</b>	<b>313.569.066.577</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang pihak berelasi	3e,3g,9	54.895.360	54.895.360
Penyertaan saham	3d,3e,10	1.362.347.150	1.392.320.900
Aset real estat	3l,3m,3p,11	659.215.422.227	520.685.696.538
Properti investasi	3n,3p,12	37.152.245.525	37.152.245.525
Aset tetap € setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 70.561.942.333 pada tahun 2013 dan Rp 646.282.387.092 pada tahun 2012	3k,3p,13	1.915.526.694.182	1.678.293.782.992
Deposito yang dibatasi penggunaannya	3g,3h,5	2.444.903.423	856.215.363
Aset lain-lain	3o,3p	2.410.274.851	1.199.416.596
Aset pajaktangguhan	3t,15d	130.562.028	-
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>2.618.297.344.746</b>	<b>2.239.634.573.278</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>2.838.815.438.874</b>	<b>2.553.203.639.855</b>

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

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
TANGGAL 31 DESEMBER 2013

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang usaha pihak ketiga	3g	24.086.973.203	24.802.911.268
Utang lainlain			
Pihak ketiga	3g,14	18.680.369.352	14.254.014.472
Pihak berelasi	3e,3g,9	930.644.502	930.644.502
Utang pajak	3t,15b	8.176.805.244	6.513.750.791
Beban yang masih harus dibayar	3g,16	13.629.897.84	10.470.791.660
Uang muka diterima	3s,17	419.285.767.96	365.803.270.112
Pinjaman bank jangka panjang yang ja tempo dalam satu tahun	3g,18	81.212.260.714	49.453.772.685
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>566.002.712.65</u>	<u>472.229.155.490</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Jaminan	3s,17	114.573.785.920	96.081.854.332
Pinjaman bank jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	3g,18	175.607.412.587	221.868.705.371
Liabilitas imbalan kerja	3v,27	63.922.503.861	53.500.497.261
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>354.103.702.368</u>	<u>371.451.056.964</u>
Jumlah Liabilitas		<u>920.106.415.02</u>	<u>843.680.212.454</u>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham nilai nominal Rp 100 pe saham. Modal dasar Rp 3.410.000.000 sahar Modal ditempatkan dan disetor penuh Rp 948.194.000 saham pada 2013 dan 2012	19	94.819.400.000	94.819.400.000
Tambahan modal disetor	1b,3r	(130.349.854.32)	186.506.250.000
Selisih nilai transaksi restrukturisasi ant entitas sepengendali	3r,20	-	(316.856.104.932)
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya		2.218.000.000	2.218.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		1.951.920.118.795	1.742.810.341.817
Sub Jumlah		<u>1.918.607.663.865</u>	<u>1.709.497.886.885</u>
Kepentingan nonpengendali		101.359.984	25.540.513
Jumlah Ekuitas		<u>1.918.709.023.847</u>	<u>1.709.523.427.398</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u>2.838.815.438.87</u>	<u>2.553.203.639.852</u>

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

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2013

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
Pendapatan dari penjualan bersih	3s,12,22	999.232.949.734	888.505.551.111
Beban langsung dan beban tidak langsung dari penjualan	3s,23	(442.302.138.467)	(365.281.132.577)
Laba Kotor		556.930.811.267	523.224.418.534
Pendapatan lain-lain	3s,24	32.103.021.568	20.711.547.643
Beban usaha	3s,25	(93.418.813.836)	(86.112.689.327)
Beban lain-lain	3s,26	(7.375.416.95)	(5.526.281.272)
Laba Usaha		488.239.602.084	452.296.995.578
Beban bunga		(23.755.326.196)	(3.941.776.969)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan		464.484.275.888	448.355.218.609
Beban Pajak Penghasilan	3t,15c,15d		
Pajak Kini- Final		(98.966.016.733)	(85.099.366.658)
Pajak Kini- Non Final		(85.743.125)	(205.596.250)
Pajak tangguhan		130.562.028	-
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		(98.921.197.830)	(85.304.962.908)
Laba Bersih tahun Berjalan		365.563.078.058	363.050.255.701
Pendapatan Komprehensif Lain		-	-
Laba Bersih Komprehensif Tahun Berjalan		365.563.078.058	363.050.255.701
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik Entitas Induk		365.561.786.987	363.050.186.797
Kepentingan Nonpengendali	3c	1.291.080	68.904
Jumlah		365.563.078.058	363.050.255.701
Laba Bersih Per Saham Dasar	3w	385,54	382,89

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

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2013**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk							Jumlah Ekuitas
	Modal Saham	Tambahannya	Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Pengendali	Saldo Laba		Sub Jumlah	Kepentingan NonPengendali	
Ditentukan Penggunaannya				Tidak Ditentukan Penggunaannya				
Saldo per 1 Januari 2012	94.819.400.000	186.506.250.000	(316.856.104.932)	2.218.000.000	1.521.989.255.020	1.488.676.800.080	471.609	1.488.677.271.690
Dividen (Catatan 21b)	-	-	-	-	(142.229.100.000)	(142.229.100.000)	-	(142.229.100.000)
Kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	25.000.000	25.000.000
Laba bersih komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	363.050.186.790	363.050.186.790	68.904	363.050.255.700
Saldo per 31 Desember 2011	94.819.400.000	186.506.250.000	(316.856.104.932)	2.218.000.000	1.742.810.341.810	1.709.497.886.880	25.540.513	1.709.523.427.390
Dividen (Catatan 21b)	-	-	-	-	(156.452.010.000)	(156.452.010.000)	-	(156.452.010.000)
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas pengendali (Catatan 20)	-	(316.856.104.932)	316.856.104.932	-	-	-	-	-
Kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	74.528.391	74.528.391
Laba bersih komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	365.561.786.970	365.561.786.970	1.291.080	365.563.078.050
Saldo per 31 Desember 2012	94.819.400.000	(130.349.854.932)	-	2.218.000.000	1.951.920.118.790	1.918.607.663.860	101.359.984	1.918.709.023.840

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

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2013

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2013	2012
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan dari pelanggan		1.083.334.154,52	904.486.094,45
Pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga		(325.315.030,239)	(243.855.348,261)
Pembayaran kepada direksi dan karyawan		(113.103.577,198)	(97.725.745,512)
Kas dihasilkan dari operasi		<u>644.915.547,086</u>	<u>562.905.000,681</u>
Pembayaran beban bunga dan beban keuangan		(23.494.734,436)	(3.518.935,356)
Pembayaran pajak penghasilan		(103.930.563,176)	(84.229.499,195)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>517.490.249,474</u>	<u>475.156.566,131</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Perolehan aset tetap	13	(349.840.459,549)	(243.628.378,854)
Pembebasan dan pematangan tanah		(110.947.699,394)	(161.714.259,465)
Pembayaran utang atas pembelian aset tetap		(10.499.385,193)	(654.673,750)
Penerimaan bunga		7.323.193,652	3.547.951,622
Penerimaan dividen bersih	10	598.500,000	798.000,000
Hasil penjualan aset tetap	13	135.122,066	115.682,174
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(463.230.728,418)</u>	<u>(401.535.678,272)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			
Pembayaran pinjaman bank	18	(50.167.832,168)	(58.394.154,958)
Pembayaran dividen	21b	(156.452.010,000)	(142.229.100,000)
Penambahan pinjaman bank	18	31.064.428,547	242.815.656,88
Penambahan investasi		75.000,000	25.000,000
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan) untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(175.480.413,621)</u>	<u>42.217.401,922</u>

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

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
 UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2013

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
KENAIKAN (PENURUNAN)BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(121.220.892.565)	115.838.289.78
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		234.584.159.07	117.021.709.41
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		3.863.536.68	1.751.236.29
Rekening bank dan deposito yang tidak digunakan penggunaannya		<u>(1.588.688.06)</u>	<u>(27.076.416)</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	5	<u>115.638.115.14</u>	<u>234.584.159.07</u>
<b>PENGUNGKAPAN TAMBAHAN</b>			
Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas			
Pembelian aset tetap melalui utang		8.558.975.18	10.499.385.19
Reklasifikasi aset dalam penyelesaian ke aset tetap bangunan		151.886.481.89	334.446.946.91

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

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian

PT Metropolitan Kentjana (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 38 tanggal 29 Maret 1972 dari Hobropoerwantjo S.H., notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. A.5/84/14 tanggal 29 Mei 1972 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 57 tanggal 18 Juli 1972 Tambahan No. 262. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami perubahan terakhir diubah dengan Akta Notaris No. 13 tanggal 11 Juli 2008 dari Imas Fatimah S.H., notaris di Jakarta tentang penyesuaian anggaran dasar Perusahaan dengan UU No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Anggaran Dasar Perusahaan ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. AHU-64270.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 16 September 2008 serta diumumkan dalam Berita Negara R No. 92 tanggal 17 November 2009 Tambahan No. 27320

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi bidang real estate pembangunan penyewaan dan pengelolaan pusat perbelanjaan apartemen perkantoran perumahan serta jasa pemeliharaan pembersihan dan pengelolaan. Pada saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah penyewaan ruang pusat perbelanjaan perkantoran dan apartemen dan penjualan tanah dan bangunan

Perusahaan berkedudukan di Jakarta Selatan dengan kantor pusat Perusahaan berlokasi di Jalan Metro Duta Niaga Blok B5 Pondok Indah Jakarta Selatan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial tahun 1975.

Perusahaan dan Anak Perusahaan memiliki dan mengelola pusat perbelanjaan (Mal) Pondok Indah I, II dan Street Gallery, Pondok Indah Office Tower I, II dan Pondok Indah Office Park dan Apartemen Golf Pondok Indah I, II dan III serta proyek Real Estat perumahan Pondok Indah, Taman Shangril La di Batam dan Pondok Indah Hotel

b. Penawaran Umum Perusahaan

Pada tanggal 29 Juni 2009 Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepalk) dengan Surat No. S-5659/BL/2009 dalam rangka melakukan penawaran Umum Dana sebesar 95.000.000 saham kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp 100 per lembar saham dan harga penawaran sebesar Rp 2.100 per saham.

Selisih lebih antara harga penawaran saham dengan nilai nominal per saham setelah dikurangkan biaya penerbitan saham sebesar Rp 3.493.750.000 dicatat sebagai Tambahan Modal Disetor, sebesar Rp 186.506.250.000 yang disajikan pada bagian Ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian

Pada tanggal 10 Juli 2009 Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

1. UMUM - Lanjutan

c. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Perusahaan tergabung di bawah Kelompok Usaha Pondok Indah Group. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2013

Dewan Komisaris		Dewan Direksi	
Presiden Komisaris	: Dra. Siti Hartati Murdaya	Presiden Direktur	: Husin Widjajakusuma
Wakil Presiden		Wakil Presiden	
Komisaris	: Ir. Ciputra	Direktur	: Jeffri Sandra Tanudjaja
Komisaris	: Murdaya Widyawimarta	Direktur	: Alfred Felicianus Kaunang
	: Samin Tan		: Kenneth Suhadi Purnama
	: H. Agam Nugaraha Subagdja		: Tjandra Gianto Halim
	: Ir. H. Ismail Sofyan	Sekretaris Kelompok	
	: Ir. Soekrisman	Usaha	: Tan Dwi Ratih
	: Ir. Hiskak Secakusuma		
	: Iwan Putra Brasali		
	: Fransiskus Xaverius Budi Santoso		
	: Kirana Widjaya		
	: Erick Purwanto		
	: Metta Margaretha Murdaya		
	: Karuna Murdaya		
	: Prajna Murdaya		
Komisaris Independen	: Mia Puspawati		
	: DR. Cosmas Satubara		
	: Prof. DR. Djokosantoso		
	Moeljono		
	: Anton Setiawan		
	: Ir. Arief Harsono		
	: Citra Surya		
	: Agnes Samsoeri		

31 Desember 2012

Dewan Komisaris		Dewan Direksi	
Presiden Komisaris	: Dra. Siti Hartati Murdaya	Presiden Direktur	: Husin Widjajakusuma
Wakil Presiden		Wakil Presiden	
Komisaris	: Ir. Ciputra	Direktur	: Jeffri Sandra Tanudjaja
Komisaris	: Murdaya Widyawimarta	Direktur	: Alfred Felicianus Kaunang
	: Samin Tan		: Kenneth Suhadi Purnama
	: H. Agam Nugaraha Subagdja		: Tjandra Gianto Halim
	: Ir. H. Ismail Sofyan		: Felix Silvester Hasamin
	: Ir. Soekrisman	Sekretaris Kelompok	
	: Ir. Hiskak Secakusuma	Usaha	: Tan Dwi Ratih
	: Iwan Putra Brasali		
	: Fransiskus Xaverius Budi Santoso		
	: Kirana Widjaya		
	: Erick Purwanto		
	: Metta Margaretha Murdaya		
	: Karuna Murdaya		
	: Prajna Murdaya		

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM - Lanjutan

c. Komisaris, Direksi dan Karyawan - lanjutan

31 Desember 2012

Komisaris Independen : Mia Puspawati  
: Ir. Aryanto Cahyadi  
: DR. Cosmas Batubara  
: Prof.DR.Djokosantoso  
Moeljono  
: Anton Setiawan  
: Ir.Arief Harsono  
: Citra Surya

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

Ketua : Citra Surya  
Anggota : Lulu Terianto  
: Sian Christine Wiradinata  
: Relin Novita

Jumlah karyawan tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebanyak 860 dan 843 karyawan (tidak diaudit).

Perusahaan memberikan kompensasi karyawan kepada pengurus Perusahaan berupa gaji tunjangan dan bonus. Jumlah kompensasi yang dibayarkan untuk Dewan Komisaris untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 15.351.923.000 dan Rp 13.956.255.000, sedangkan untuk Dewan Direksi masing-masing sebesar Rp 15.797.363.580 dan Rp 15.750.684.688.

d. Anak Perusahaan

Perusahaan memiliki saham Entitas Anak (selanjutnya secara bersama-sama dengan Perusahaan disebut, Kelompok Usaha) sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Bidang Usaha	Persentase Kepemilikan (Langsung)		Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi	
			31 Desember 2012	31 Desember 2012		31 Desember 2013	31 Desember 2012
						(dalam jutaan)	(dalam jutaan)
PT Bumi Shangri La Jaya	Batam	Real estat	99.64%	99.64%	1986	7.467	6.851
PT Pondok Indah Hotel	Jakarta	Perhotelan	99.90%	99.90%	-	101.408	25.196

Pada tanggal 21 Mei 2012 Perusahaan mendirikan Entitas Anak yaitu PT Pondok Indah Hotel dengan kepemilikan saham sebesar 99% sedangkan sisanya sebesar 1% dimiliki oleh PT Antilope Madju Puri Indah Entitas Asosiasi.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

a. Standar yang Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Kelompok Usaha telah menerapkan standar akuntansi keuangan (SAK) dan interpretasi standar akuntansi keuangan (ISAK) baru dan revisi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia yang dianggap relevan dengan kegiatan operasinya dan mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2013.

SAK dan ISAK baru dan revisi yang berlaku efektif dalam tahun berjalan adalah sebagai berikut:

- PSAK No. 38 (Revisi 2012) • Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, yang menggantikan PSAK No. 38 (Revisi 2004) Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali,.
- PSAK No.60 (Penyesuaian 2012) • Instrumen Keuangan: Pengungkapan yang menambahkan paragraf 35A menyesuaikan paragraf 39, 40, 42 dan menghapuskan Pedoman Implementasi PI03 dan PI04 pada PSAK 60 (Revisi 2010).
- ISAK No. 21 (2010), • Perjanjian Konstruksi Real Estat,.

b. Berikut SAK dan ISAK yang dicabut efektif 1 Januari 2013:

- PPSAK No. 7 • Pencabutan PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, kecuali paragraf 08(b) ditunda sampai tanggal diumumkan kemudian.
- PPSAK No.10 • Pencabutan PSAK 51: Akuntansi Kuasi Reorganisasi,.

c. Standar yang Telah Diterbitkan Namun Belum Berlaku Efektif Dalam Tahun Berjalan

Berikut ini adalah SAK dan ISAK baru dan revisi yang berlaku efektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2014:

- ISAK No. 27 • Pengalihan Aset dari Pelanggan
- ISAK No. 28 • Pengakhiran Liabilitas Keuangan dengan Instrumen Ekuitas
- ISAK No. 29 • Biaya Pengupasan Lapisan Tanah Tahap Produksi pada Pertambangan, Terbuka

d. Berikut SAK dan ISAK yang dicabut namun efektif 1 Januari 2014:

- PPSAK No. 2 • Pencabutan PSAK 33 (Revisi 2011) Akuntansi Pertambangan Umum,.

Beberapa dari SAK dan ISAK yang berlaku dalam tahun berjalan dan relevan dengan kegiatan Kelompok Usaha telah diterapkan sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi. Beberapa SAK dan ISAK lainnya yang tidak relevan dengan kegiatan Kelompok Usaha atau mungkin akan mempengaruhi kebijakan akuntansinya dimasa depan sedang dievaluasi oleh manajemen potensi dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar ini terhadap laporan keuangan konsolidasian.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Kebijakan akuntansi diterapkan secara konsisten dalam penyajian laporan keuangan konsolidasi kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi dan berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2013 yaitu sebagai berikut:

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan SAK yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia termasuk standar baru dan yang direvisi yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2011 dan 2012 serta Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawasan Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. Kep-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yaitu Peraturan No.VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten Kelompok Usaha Publik yang berlaku untuk laporan keuangan yang berakhir pada atau setelah tanggal 31 Desember 2012.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha dasar atas akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian yang menggunakan dasar kas.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (historical cost), kecuali untuk beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi dalam masing-masing akun tersebut.

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

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (R) yang juga merupakan mata uang fungsional Kelompok usaha.

Ketika entitas menerapkan suatu kebijakan akuntansi secara retrospektif atau membuat penyajian kembali pos-pos laporan keuangan atau ketika entitas mereklasifikasi pos-pos dalam laporan keuangannya maka entitas menyajikan kembali laporan keuangan pada awal periode komparasi yang disajikan.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi dan Laporan Keuangan Tersendiri

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun dari Perusahaan dan Entitas Anak dimana Perusahaan memiliki lebih dari 50% kepemilikan, baik langsung maupun tidak langsung, atau memiliki pengendalian atas Entitas Anak tersebut.

Entitas Anak dikonsolidasikan sejak tanggal dimana pengendalian efektif beralih kepada Perusahaan dan tidak lagi dikonsolidasikan sejak Perusahaan tidak mempunyai pengendalian efektif.

Pengendalian dianggap ada ketika Perusahaan memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas Anak lebih dari setengah kekuasaan suara suatu entitas, kecuali dalam keadaan yang jara dapat ditunjukkan dengan jelas bahwa kepemilikan tersebut tidak diikuti dengan pengendalian.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi dan Laporan Keuangan Tersendiri- Lanjutan

Pengendalian juga ada ketika entitas induk memiliki hak suara setengah atau kurang, jika terdapat:

- (i) Kekuasaan yang melebihi setengah hak suara ~~sesuai~~ dengan investor lain;
- (ii) Kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas berdasarkan anggaran dasar atau perjanjian;
- (iii) Kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar dewan direksi atau organ pengawas ~~da~~ mengendalikan entitas melalui dewan atau organ tersebut; atau
- (iv) Kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat dewan direksi atau organ pengawas setara dan mengendalikan entitas melalui dewan atau organ tersebut.

Keberadaan dan dampak dari ~~hak~~ potensi yang dapat dilaksanakan atau dikonversi pada tanggal periode pelaporan harus dipertimbangkan ketika menilai apakah suatu entitas mempunyai kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas lain.

Penyajian laporan keuangan konsolidasian dilakukan berdasarkan konsep satuan ~~unitary~~ (concept). Seluruh akun, transaksi dan laba yang signifikan antar entitas yang dikonsolidasikan telah dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha sebagai satu ~~kesatuan~~

Kepentingan Non-Pengendali (KNP) atas laba (rugi) bersih dan ekuitas Entitas Anak dinyatakan sebesar proporsi pemegang saham ~~pengendali~~ atas laba (rugi) bersih dan ekuitas Entitas Anak.

Transaksi dengan KNP dihitung menggunakan metode ~~entitas~~ dimana kelebihan atas akuisisi KNP yang melebihi bagian dari nilai bersih aset yang diperoleh dicatat di ekuitas.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu Entitas ~~Anak~~ Perusahaan

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas Anak;
- Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran yang dicatat di ekuitas. Bila ada;
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dan
- Mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya ke laporan laba rugi komprehensif konsolidasian atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan serupa serta periode pelaporan yang sama.

Kebijakan tersebut telah diterapkan secara konsisten ~~Kelompok Usaha~~ kecuali dinyatakan secara khusus.

Laporan keuangan tersendiri (Entitas Induk) dapat disajikan hanya apabila laporan keuangan tersebut merupakan informasi tambahan atas laporan ~~utama~~ konsolidasian dan disajikan sebagai lampiran. Metode yang digunakan untuk mencatat investasi pada Entitas Anak adalah metode biaya perolehan (cost method). Laporan keuangan tersendiri tersebut terdiri dari laporan posisi keuangan, laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

d. Penyertaan Saham dan Investasi pada Entitas Asosiasi

Penyertaan saham pada entitas dimana Perusahaan tidak memiliki pengaruh yang signifikan dila sesuai dengan PSAK No. 55 (Revisi 2011), Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran (Lihat catatan 3)

Entitas Asosiasi adalah suatu entitas dimana Perusahaan mempunyai pengaruh yang signifikan, namun tidak mempunyai pengendalian atau pengendalian bersama, melalui partisipasi dalam pengambilan keputusan atas kebijakan finansial dan operasional. Perusahaan mempunyai pengaruh signifikan jika kepemilikan hak suara antara 20% dan 50%.

Investasi Perusahaan pada Entitas Asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Investasi pada Entitas Asosiasi dicatat di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan (termasuk goodwill teridentifikasi pada saat perolehan) dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan atas aset bersih Entitas Asosiasi yang terjadi setelah perolehan, dikurangi dengan penurunan nilai yang ditentukan untuk setiap investasi individu. Dalam hal ini, Perusahaan menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam Entitas Asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

Bagian Perusahaan atas kerugian Entitas Asosiasi yang melebihi nilai tercatat dari investasi tidak diakui, kecuali jika Perusahaan mempunyai liabilitas konstruktif atau hukum untuk melakukan pembayaran liabilitas Entitas Asosiasi yang dijaminnya, dalam hal ini, tambahan kerugian diakui sebesar liabilitas atau pembayaran tersebut.

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

Laporan keuangan Entitas Asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan

e. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Kelompok Usaha menerapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didisik dalam PSAK No. 7 (Revisi 2010) Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi,

PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi termasuk komitmen dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individu. Perubahan ini juga memperkenalkan pengecualian dari persyaratan umum pengungkapan pihak-pihak berelasi dengan pemerintah dan entitas yang dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah (entitas berelasi dengan pemerintah).

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

e. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi - Lanjutan

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (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 mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika entitas jika memenuhi salah satu hal berikut:
- (i) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota 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 Kelompok Usaha yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - (iii) Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama pihak ketiga yang sama.
  - (iv) Suatu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
  - (v) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas lain 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 personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui kedua belah pihak dimana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak yang tidak berelasi.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan persyaratan dan kondisi sebagaimana yang dilakukan dengan pihak yang tidak mempunyai hubungan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang relevan.

f. Pelaporan Segmen

Kelompok Usaha melaporkan informasi segmen yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis yang mana entitas terlibat di lingkungan ekonomi dimana entitas beroperasi.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

f. Pelaporan Segmen- Lanjutan

Sebuah segmen operasi adalah sebuah komponen dari perusahaan yang:

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

Kelompok Usaha melakukan segmentasi pelaporan berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam mengevaluasi kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimiliki. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Kelompok Usaha. Seluruh transaksi segmen telah dieliminasi.

g. Instrumen Keuangan

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 50 (Revisi 2010), Instrumen Keuangan: Penyajian, PSAK No. 55 (Revisi 2011), Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran, dan PSAK No. 60 Instrumen Keuangan: Pengungkapan,.

PSAK No.50 (Revisi 2010) mengatur persyaratan tentang penyajian dari instrumen keuangan dalam laporan keuangan yang diubah revisi sebelumnya PSAK No. 50 (Revisi 2006) dengan beberapa tambahan pengaturan mengenai instrumen keuangan yang mempunyai (possible financial instrument), instrumen atau komponen instrumen yang mensyaratkan kewajiban kepada suatu entitas untuk menyerahkan kepada pihak lain bagian aset neto kepada entitas secara pro rata hanya pada saat likuidasi dan reklasifikasi instrumen yang mempunyai fitur opsi (puttable financial instrument) dan instrumen suatu kewajiban terhadap entitas untuk diserahkan kepada pihak lain bagian pro rata aset neto hanya pada saat likuidasi. Sedangkan untuk pengungkapan dimasukkan dalam PSAK No. 60.

PSAK No. 55 (Revisi 2011) mengatur prinsip dasar pengakuan dan pengukuran aset keuangan, liabilitas keuangan, dan kontrak pembelian dan penjualan item keuangan. Pernyataan ini, antara lain, memberikan definisi dan karakteristik terhadap derivatif, kategori dari instrumen keuangan, pengakuan dan pengukuran, akuntansi lindung nilai dan penetapan dari hutang lindung nilai. Beberapa tambahan dalam revisi ini adalah tambahan pengecualian untuk instrumen keuangan yang mempunyai opsi jual (puttable financial instrument) kontrak pembayaran kontijensi dalam kombinasi bisnis, investasi yang dilakukan oleh dana sipendang membolehkan aset keuangan sebagai tersedia untuk dijual direklasifikasi ke pinjaman yang diberikan dan piutang jika memenuhi ketentuan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang dan terdapat intensi dan kemampuan untuk memiliki untuk masa mendatang yang dapat diperkirakan atau sampai jatuh tempo.

PSAK No. 60 mensyaratkan pengungkapan kuantitatif dan kualitatif dalam laporan keuangan yang memungkinkan para pengguna untuk mengevaluasi signifikansi instrumen keuangan atas posisi dan kinerja keuangan; dan jenis dan besarnya risiko yang timbul dari instrumen keuangan yang mana entitas terekspos selama periode dan pada akhir periode pelaporan dan bagaimana entitas mengelola risiko-risiko tersebut.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### g. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Selain itu, PSAK No. 60 ini juga mengungkapkan tiga tingkat hirarki pengungkapan nilai wajar dan mengharuskan entitas untuk menyediakan pengungkapan tambahan mengenai keandalan pengukuran nilai wajar. Sebagai tambahan, standar ini menjelaskan keharusan atas pengungkapan risiko likuiditas.

##### (1) Aset Keuangan

###### Pengakuan Awal

Aset keuangan dalam lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2011) diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, pinjaman yang diberikan dan piutang, atau aset keuangan tersedia untuk dijual. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan diperlukan, mengklasifikasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya, dalam hal investasi yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar ditambah biaya transaksi yang diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan tersebut.

###### Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

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

- Aset Keuangan yang Dinilai pada Nilai Wajar Melalui Laba atau Rugi

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi jika aset keuangan diperoleh untuk diperdagangkan atau ditetapkan pada saat pengakuan awal sebagai kelompok ini. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Aset derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan, kecuali aset derivatif tersebut ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk aset keuangan untuk diperdagangkan dan aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal sebagai kelompok tersebut. Disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian dari perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian termasuk dividen atau bunga yang diperoleh dari aset keuangan tanpa dikurangi biaya transaksi yang mungkin terjadi pada saat penjualan atau pelepasan lain.

- Investasi yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo

Aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo ketika Kelompok Usaha mempunyai maksud positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan hingga jatuh tempo.

Setelah pengukuran awal, investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif (SBE).

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

g. Instrumen Keuangan- Lanjutan

(1) Aset Keuangan Lanjutan

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Lanjutan

Metode ini menggunakan SBE untuk mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang selama perkiraan umur dari aset keuangan ke nilai tercatat bersih dari aset keuangan. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada saat investasi tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, maupun melalui proses amortisasi.

• Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

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

Setelah pengakuan awal, aset keuangan dalam kelompok ini diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, maupun melalui proses amortisasi.

• Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual adalah aset keuangan derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan ke dalam tiga kategori sebelumnya. Aset keuangan tidak diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar kecuali aset keuangan tersebut ditujukan untuk dilepaskan dalam waktu dua belas bulan dari tanggal laporan posisi keuangan.

Setelah pengukuran awal, aset keuangan tersedia untuk dijual diukur pada nilai wajar tanpa dikurangi biaya transaksi yang mungkin terjadi pada penjualan atau pelepasan lain, dengan keuntungan atau kerugian yang belum terealisasi diakui dalam ekuitas sampai investasi tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, laba atau rugi kumulatif yang sebelumnya diakui dalam komponen ekuitas sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau sampai diturunkan nilainya dan pada saat yang sama keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam ekuitas harus diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian sebagai penyesuaian klasifikasi.

(2) Liabilitas Keuangan

Pengakuan Awal

Liabilitas keuangan dalam ruang lingkup PSAK No.55 (Revisi 2011) diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai lain-lain dan derivatif yang ditentukan sebagai instrumen lindung nilai efektif, mana yang sesuai). Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

g. Instrumen Keuangan- Lanjutan

(2) Liabilitas Keuangan

Pengakuan Awal- Lanjutan

Liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar dan dalam hal liabilitas keuangan tidak diklasifikasikan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan penerbitan liabilitas keuangan tersebut.

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

Pengukuran liabilitas keuangan setelah pengakuan tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

· Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai derivative liabilitas instrumen lindung nilai efektif. Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian

Liabilitas keuangan yang ditetapkan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan ditetapkan pada saat pengakuan awal sebagai kelompok ini disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian dari perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

· Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Setelah pengakuan awal, selanjutnya liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan menggunakan metode SBE dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai dan pembiayaan atau pengurangan pokok. Perhitungan tersebut memperhitungkan premium atau diskonto pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

### 3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

#### g. Instrumen Keuangan- Lanjutan

##### 3. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut di terdapat intensi untuk menyelesaikan secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

##### 4. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga di pasar aktif pada penutupan bisnis pada akhir periode pelaporan tanpa pengurangan untuk biaya transaksi instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif. Nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian.

Teknik penilaian tersebut mencakup penggunaan transaksi pasar yang wajar antara pihak-pihak yang mengerti dan berkeinginan mengacu pada nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama analisis arus kas yang diskontokan, atau model penilaian lain.

##### Penyesuaian Risiko Kredit

Kelompok Usaha menyesuaikan harga di pasar yang lebih menguntungkan untuk mencerminkan adanya perbedaan risiko kredit counterparty antara instrumen yang diperdagangkan di pasar tersebut dengan instrumen yang dinilai untuk posisi aset keuangan. Dalam menentukan nilai wajar posisi liabilitas keuangan risiko kredit Kelompok Usaha terkait dengan instrumen harus diperhitungkan.

##### 5. Penurunan Nilai Aset Keuangan

Kelompok Usaha pada setiap akhir periode pelaporan mengevaluasi apakah terdapat bukti obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan.

##### • Aset Keuangan Dicatat pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi Kelompok Usaha menentukan penurunan nilai berdasarkan bukti obyektif secara individual atas penurunan nilai.

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

g. Instrumen Keuangan- Lanjutan

5. Penurunan Nilai Aset Keuangan- Lanjutan

- Aset Keuangan Dicatat pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Nilai tercatat aset tersebut berkurang melalui penggunaan akun penyisihan dan jumlah kerugian diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian. Penghasilan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilai berdasarkan tingkat SBE awal dari aset tersebut. Pinjaman yang diberikan dan piutang serta dengan penyisihan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan pemulihan dimasa depan yang realistis dan semua jaminan telah terealisasi atau telah dialihkan ke Kelompok Usaha

Jika pada periode berikutnya nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena suatu peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai tersebut diakui maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui ditambah atau dikurangi dengan menyesuaikan akun penyisihan jika dimasa mendatang penghapusan tersebut dapat pulihkan maka jumlah pemulihan tersebut diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

- Aset Keuangan yang Tersedia Untuk Dijual

Dalam hal ini instrumen ekuitas yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang tersedia untuk dijual bukti obyektif terjadinya penurunan nilai termasuk penurunan yang signifikan atau penurunan jangka panjang pada nilai wajar dari investasi di bawah biaya perolehannya

6. Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset Keuangan

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

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

g. Instrumen Keuangan- Lanjutan

6. Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas KeuanganLanjutan

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada liabilitas tersebut dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Ketika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pember pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial atau modifikasi secara substansial persyaratan dari suatu liabilitas yang saat ini dilakukan atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan suatu liabilitas baru dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

7. Reklasifikasi Instrumen Keuangan

Kelompok Usaha tidak mengklasifikasikan aset keuangan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo jika dalam tahun berjalan atau dalam kurun waktu tahun sebelumnya telah menjual atau mereklasifikasi investasi dimiliki hingga jatuh tempo dalam jumlah yang lebih dari jumlah yang tidak signifikan sebelum jatuh tempo (lebih dari jumlah yang tidak signifikan dibandingkan dengan jumlah nilai investasi dimiliki hingga jatuh tempo), kecuali penjualan atau reklasifikasi tersebut:

- dilakukan ketika aset keuangan sudah mendekati jatuh tempo atau tanggal pembelian kembali di mana perubahan suku bunga tidak akan berpengaruh secara signifikan pada nilai wajar aset keuangan tersebut;
- terjadi setelah Kelompok Usaha telah memperoleh secara substansial seluruh jumlah pokok aset keuangan tersebut sesuai jadwal pembayaran atau pelunasan dipercepat; atau
- terkait dengan kejadian tertentu yang berada di luar kendali Kelompok Usaha tidak berulang dan tidak dapat diantisipasi secara wajar oleh Kelompok Usaha

Reklasifikasi aset keuangan dari kelompok dimiliki hingga jatuh tempo ke kelompok tersedia untuk dijual dicatat sebesar nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi tetap diakui dalam komponen ekuitas sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan pada keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

h. Kas dan Setara Kas dan Deposito yang Dibatasi Penggunaannya

Kas adalah alat pembayaran yang siap dan bebas dipergunakan untuk membiayai kegiatan Kelompok Usaha. Setara kas adalah investasi yang sifatnya sangat likuid dan dengan cepat dapat dijadikan kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dalam jangka waktu perubahan nilai yang tidak signifikan dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya sehubungan dengan perjanjian pinjaman disajikan sebagai Deposito Berjangka yang Dibatasi Penggunaannya.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

h. Kas dan Setara Kas dan Deposito yang Dibatasi Penggunaannya

Kas di bank dan deposito berjangka yang akan digunakan untuk membayar liabilitas yang akan jatuh tempo dalam 1 (satu) tahun disajikan sebagai bagian dari aset lancar. Saldo kas di bank dan deposito berjangka lainnya yang dibatasi penggunaannya disajikan sebagai aset tidak lancar.

i. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (lower of cost or net realizable value) dimana biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang (weighted average method). Penyisihan persediaan usang dilakukan atas dasar penelaahan terhadap kondisi persediaan pada tahun.

j. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

k. Aset Tetap

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 16 (Revisi 2011) •Aset Tetap, yang menggantikan PSAK No. 16 (Revisi 2007) •Aset Tetap, dan PSAK No. 47 (1998) •Akuntansi Tanah,. Selain itu, Kelompok Usaha juga menerapkan ISAK No. 25 (2011) •Hak Atas Tanah,.

Penerapan standar yang direvisi tersebut tidak berdampak signifikan terhadap posisi keuangan atau kinerja Kelompok Usaha.

Kelompok Usaha memilih model biaya (cost model) sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya.

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya lebaran dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun ganda kecuali bangunan disusutkan dengan metode garis lurus berdasarkan persentase penyusutan sebagai berikut:

	Persentase
Bangunan (permanen 20 tahun tidak permanen 10 tahun)	5% - 10%
Mesin dan Perlengkapan	25%- 50%
Kendaraan	25%- 50%
Peralatan kantor	25%- 50%

Pada setiap akhir tahun manajemen mengkaji ulang nilai residu umur manfaat dan metode penyusutan dan jika sesuai dengan keadaan disesuaikan secara prospektif.

Tanah dinyatakan sebesar nilai perolehan dan tidak disusutkan kecuali dapat dibuktikan bahwa tanah tersebut mempunyai umur manfaat tertentu. Beban tertentu berhubungan dengan perpanjangan, pembaharuan hak kepemilikan tanah ditanggungkan dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atas tanah atau umur ekonomis tanah (jika dapat ditentukan) yang lebih pendek. Beban ini disajikan sebagai bagian dari •Beban Ditanggungkan, dalam kelompok aset takberwujud pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

k. Aset Tetap- Lanjutan

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laba rugi komprehensif konsolidasian pada saat terjadinya; biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya dan jika besar kemungkinan manfaat ekonomis dimasa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke kelompok Usaha dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dimasukkan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Aset dalam penyelesaian disajikan dalam •Aset Tetap, dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Akumulasi biaya perolehan untuk aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan digunakan sesuai dengan tujuannya.

l. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari tanah dan bangunan (rumah tinggal dan rumah toko) yang siap dijual atau bangunan yang sedang dikonstruksikan dan tanah yang sedang dikembangkan dan tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah ditambah kapitalisasi biaya pinjaman (beban bunga dan selisih kurs) akumulasi biaya tersebut akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan aset real estat serta kapitalisasi biaya pinjaman (beban bunga dan selisih kurs).

Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan atau dipindahkan ke aset tanah bila tanah tersebut dijual dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya pengembangan tanah termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana area yang tidak dijual lainnya dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi dan kapitalisasi biaya pinjaman (beban bunga dan selisih kurs) serta dipindahkan ke aset tanah dan bangunan pada saat selesai dibangun siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

m. Biaya Pinjaman

Kelompok Usahamenerapkan PSAK No. 26 (Revisi 2011) Biaya Pinjaman, yang menggantikan PSAK No. 26 (Revisi 2009) Biaya Pinjaman,.

Penerapan PSAK yang direvisi tersebut tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap posisi keuangan atau kinerja Kelompok Usaha

Biaya pinjamanbaik secara langsung maupun tidak langsung digunakan untuk mendanai suatu proses pembangunan tertentu yang memenuhi syarat (aset kualifikasi) kapitalisasi hingga saat proses pembangunannya selesai.

Untuk pinjaman yang secara khusus digunakan untuk perolehan aset kualifikasiah yang dikapitalisasi adalah sebesar biaya pinjaman yang terjadi selama berjalan dikurangi dengan pendapatan investasi jangka pendek dari pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak secara khusus digunakan untuk perolehan aset kualifikasiah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengatitakat kapitalisasi tertentu terhadap pengeluaran untuk aset kualifikasian tersebut

n. Properti Investasi

Kelompok Usahamenerapkan PSAK No. 13 (Revisi 2011) Properti Investasi, yang menggantikan PSAK No. 13 (Revisi 2007) Properti Investasi,.

Properti investasi terdiri dari tanahbangunan dan prasarang yang dikuasai untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduan yang tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual sebagai usaha sehari-hari.

Kelompok Usahamelah memilih model biaya cost model sebagai kebijakan akuntansi pengukuran properti investasi.

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumul penyusutan dan penurunan nilakecuali tanah yang tidak disusutkanjumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya kriteria pengakuan terpenuhi; dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti.

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

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

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan yang di masa depan al digunakan sebagai properti investasi.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

o. Aset Takberwujud

Kelompok Usahamenerapkan secara prospektif PSAK No. 19 (Revisi 2010) Aktiva Takberwujud, yang menggantikan PSAK No. 19 (Revisi 2000) Aktiva Takberwujud,. Selain itu Kelompok Usahajuga menerapkan ISAK No. 14 (2011) Biaya Situs Web,.

Aset takberwujud dapat diakui hanya apabila:

- i. kemungkinan besar akan diperoleh manfaat ekonomi masa depan dari aset tersebut; dan
- ii. biaya perolehan aset tersebut dapat diukur secara andal.

Aset takberwujud pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan atau jumlah yang diatribusikan ke aset tersebut saat pertama kali diakui apabila dapat diterapkan.

Kelompok Usahamelah memilih model biaya cost model sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset takberwujudnya.

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi secara sistematis selama um manfaatnya. Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas tidak perlu diamortisasi secara tahunan wajib dilakukan perbandingan antara tercatat dengan nilai yang dapat dipulihkan.

Selain itu Kelompok Usahamenerapkan secara prospektif ISAK No. 25 "Hak atas Tanah". Penerapan ISAK ini hanya mereklasifikasi biaya pengurusan hak atas tanah untuk perolehan aw pada kelompok akun tanah untuk perpanjangan hak pada kelompok akun Aset Takberwujud,.

Hak atas tanah tersebut diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus (line method) selama 20 sampai 30 tahun. Penerapan ISAK tersebut tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap posisi keuangan atau kinerja Kelompok Usaha

Beban ditangguhkan lainnya yang mempunyai masa manfaat ekonomis dimasa depan diamortis: selama taksiran masa manfaat ekonomis dengan menggunakan metode garis lurus (line method).

p. Penurunan Nilai Aset NonKeuangan

Kelompok Usahamenerapkan secara prospektif PSAK No. 48 (Revisi 2009) Penurunan Nilai Aset, yang menggantikan PSAK No. 48 (1998) Penurunan Nilai Aset,.

Pada setiap akhir periode pelaporan, Kelompok Usahamenilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian secara tahunan, penurunan nilai aset diperlukan, maka Kelompok Usahamembuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat harus diturunkan menjadi sebesar terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

p. Penurunan Nilai Aset NonKeuangan- Lanjutan

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah tercatatnya setelah penyusutan. Seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya, pembalikan rugi penurunan nilai diakui sebagai laba rugi.

q. Provisi dan Kontinjensi

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 57 (Revisi 2009) Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi, yang menggantikan PSAK No. 57 (Revisi 2000) Kewajiban Diestimasi Kewajiban Kontinjensi dan Aset Kontinjensi.

PSAK revisi ini diterapkan secara prospektif dan menetapkan pengakuan dan pengukuran liabilitas diestimasi liabilitas kontinjensi dan aset kontinjensi serta untuk memastikan informasi memadai telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian untuk memungkinkan para pengguna memahami sifat, waktu, dan jumlah yang terkait dengan informasi tersebut.

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang diakibatkan peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

Liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan kecuali arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan jika terdapat kemungkinan besar arus masuk manfaat ekonomis akan diperoleh.

r. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

Transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali dilakukan sesuai dengan PSAK No. 38 (Revisi 2004) Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali. Berdasarkan PSAK No. 38, pengalihan aset, liabilitas, saham dan instrumen kepemilikan lain antara entitas sepengendali tidak akan menghasilkan suatu laba atau rugi bagi Kelompok Usaha atau entitas individual yang berada dalam Kelompok Usaha yang sama. Oleh karena transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali tidak mengubah substansi ekonomi atas kepemilikan, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lain yang dipertukarkan, pengalihan aset atau liabilitas harus dicatat berdasarkan nilai buku seperti penggabungan usaha yang menggunakan metode penyatuan kepentingan of-interest.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

r. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali Lanjutan

Dalam pelaksanaan metode penyatuan kepentingan komponen-komponen laporan keuangan selama restrukturisasi terjadi disajikan secara terpisah. Selisih yang timbul antara nilai tercatat investasi pada tanggal efektif dan nilai pengalihan dicatat sebagai akun •Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi antara Entitas Sepengendali, dalam laporan posisi keuangan konsolidasian tahun 2012

Berdasarkan PSAK No. 38 (Revisi 2012) ,Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali, yang menggantikan PSAK No. 38 (Revisi 2004) ,Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali, ,Selisih Nilai Restrukturisasi Entitas Sepengendali, disajikan sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dalam laporan posisi keuangan konsolidasian tahun 2013.

s. Pengakuan Pendapatan dan Beban

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

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh. Kelompok Usaha dan jumlahnya dapat diukur secara andal. Pendapatan diukur pada nilai wajar imbalan yang diterima atau piutang setelah dikurangi retoran potongan diskon dagang dan rabat volume dan pajak pertambahan nilai (PPN).

Kriteria pengakuan pendapatan juga harus dipenuhi yaitu pada saat barang telah dikirim kepada pelanggan atau jasa telah diserahkan.

Beban diakui pada saat terjadinya akrual basis.

Berdasarkan PSAK No. 44 Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate, pengakuan pendapatan dan beban diatur sebagai berikut:

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah tinggal toko (ruko) dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (accrual method) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Proses penjualan telah selesai;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhitung dari tanggal lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Pendapatan penjualan tanah kavling tanpa bangunan diakui dengan menggunakan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

s. Pengakuan Pendapatan dan Beban Lanjutan

- Harga jual akartertagih;
- Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan dipembeli di masa yang akan datang; dan
- Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kaveling tanah yang dijual seperti kewajiban untuk memamatkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi liabilitas penjual sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundangundangan; dan
- Hanya kaveling tanah saja yang dijual tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kaveling tanah tersebut.

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

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama sewa.

Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam Uang Muka Diterima, dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala se dengan kontrak sewa yang berlaku.

Dalam perjanjian sewa, penyewa wajib menyetor sejumlah uang muka dan deposit sebagai jaminan dan memenuhi persyaratan lainnya dalam perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa biasa berlaku 1 sampai dengan 5 tahun.

Beban pokok penjualan rumah tinggal dan ruko dinyatakan sebesar biaya perolehan rumah tinggal dan ruko yang sudah jadi untuk tiap unit yang terjual.

t. Pajak Penghasilan

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 46 (Revisi 2010) Pajak Penghasilan, yang menggantikan PSAK No. 46 (Revisi 1997) Akuntansi Pajak Penghasilan. Selain itu Kelompok Usaha juga menerapkan ISAK No. 20 Pajak Penghasilan Perubahan Dalam Status Pajak Entitas atau Para Pemegang Saham,.

• Pajak Penghasilan Final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi diakui pada periode berjalan. Belisih antara jumlah pajak penghasilan final yang terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak ki pada perhitungan laba rugi komprehensif konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Perbedaan nilai tercatat set dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengena pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

t. Pajak Penghasilan- Lanjutan

• Pajak Penghasilan Tidak Final

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

Jumlah pajak kini yang belum dibayar harus diakui sebagai liabilitas. Apabila jumlah pajak yang telah dibayarkan periode berjalan dan periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terhutang untuk periode tersebut maka selisihnya diakui sebagai aset

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset liabilitas untuk tujuan komersial dan untuk tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan. Manfaat pajak di masa mendatang seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan diakui sejauh besar kemungkinan realisasi atas manfaat pajak tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur pada tarif pajak yang diharapkan akan digunakan pada periode ketika aset direalisasi atau ketika liabilitas aset berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada tanggal laporan posisi keuangan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak (SKP) diterima dan/atau jika Kelompok Usaha mengajukan keberatan dan/atau banding pada saat keputusan atas keberatan dan/atau banding tersebut telah ditetapkan.

u. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 10 (Revisi 2010) Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing, yang menggantikan PSAK No. 10 Transaksi Dalam Mata Uang Asing PSAK No. 11 Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing PSAK No. 52 Mata Uang Pelaporan, dan ISAK No. 4 atas Paragraf 2 PSAK 10: Alternatif Perlakuan yang Diizinkan atas Selisih Kurs,.

Penerapan PSAK yang direvisi tersebut tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap posisi keuangan atau kinerja Kelompok Usaha

Standar revisi ini mengatur pengukuran dan penyajian mata uang suatu entitas dengan mata uang harus menggunakan mata uang fungsional sementara penyajian mata uang da menggunakan mata uang selain mata uang fungsional.

Dalam menentukan mata uang fungsional, Kelompok Usaha mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Mata uang yang paling mempengaruhi harga jual untuk barang dan jasa dari suatu negara yang kekuatan persaingan dan perundangannya sebagian besar menentukan harga jual dari barang dan jasanya;
- b. Mata uang yang paling mempengaruhi biaya tenaga kerja, material dan biaya-biaya lain dari pengadaan barang atau jasa;

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

u. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang AsingLanjutan

- c. Mata uang yang mana dana dari aktivitas pendanaan (antara lain penerbitan instrumen utang dan ekuitas) dihasilkan;
- d. Mata uang dalam mana penerimaan dari aktivitas operasi pada umumnya ditahan.

Kelompok Usahamenggunakanmata uang Rupiah sebagai mata uang fungsional dan mata uang pelaporan.

Transaksi dalam mata uang asing dicatat kedalam Rupiah dengan menggunakan kurs pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal laporan posisi keuangan dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah yang diterbitkan Bank Indonesia pada tanggal terakhir transaksi perbankan pada periode tersebut atau rugi yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2012 dan 2011, kurs yang digunakan adalah masing-masing sebesar Rp12.189 dan Rp9.670 untuk 1 Dolar Amerika Serikat.

v. Imbalan Kerja

Kelompok Usahamenerapkan PSAK No. 24 (Revisi 2010) Imbalan Kerja, yang menggantikan PSAK No. 24 (Revisi 2004) Imbalan Kerja. Selain itu Kelompok Usahajuga menerapkan ISAK No. 15 • PSAK 24: Batas Aset Imbalan Pasti Persyaratan Pendanaan Minimum dan Interaksinya.

Penerapan PSAK yang direvisi dan ISAK baru tersebut tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap posisi keuangan atau kinerja Kelompok Usaha

Kelompok Usahamencatat imbalan kerja berdasarkan Undang-undang No. 13 tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003.

Berdasarkan PSAK No. 24 (Revisi 2010) imbalan kerja ditentukan dengan metode penilaian aktuaris Projected Unit Credit. Keuntungan dan kerugian aktuarial diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian apabila akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial neto yang belum diakui pada akhir periode pelaporan sebelumnya melebihi jumlah yang lebih besar dari 10% dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tanggal tersebut dan 10% dari nilai wajar aset program pada tanggal tersebut.

Keuntungan atau kerugian ini diakui dengan metode garis lurus selama-rata sisa masa kerja dari karyawan yang diharapkan. Beban jasa lalu yang terjadi ketika memperkenalkan program imbalan pasti atau perubahan imbalan dari program yang ada diamortisasi selama periode sam imbalan tersebut menjadi hak atau vested

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN - Lanjutan

w. Laba Bersih per Saham Dasar

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 56 (Revisi 2011) Laba per Saham, yang menggantikan PSAK No. 56 Laba per Saham, PSAK No. 56 (Revisi 2011) ini menetapkan prinsip penentuan dan penyajian laba per saham, sehingga meningkatkan daya banding kinerja antar entitas berbeda pada periode pelaporan sama dan antar periode pelaporan berbeda untuk entitas yang sama.

Penerapan PSAK yang direvisi tersebut tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap posisi keuangan atau kinerja Kelompok Usaha

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik Kelompok Usaha (Entitas Induk) dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama periode berjalan setelah dikurangi dengan saham yang diperoleh kembali.

Saham biasa dapat diterbitkan atau jumlah saham biasa dapat bertambah disertai perubahan pada arus kas atau aset lain atau pada liabilitas. Perubahan tersebut dapat berbentuk dividen saham, saham bonus, pemecahan saham atau penggabungan saham. Untuk perhitungan laba per saham, perubahan tersebut dianggap sudah terjadi pada awal tahun laporan keuangan konsolidasian yang disajikan.

Dalam menghitung laba per saham dilusi, jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar harus disesuaikan dengan memperhitungkan dampak semua efek dari saham biasa yang dilutif. Tidak terdapat efek dilusi per 31 Desember 2013 dan 2012 karena tidak ada efek berpotensi saham biasa yang beredar.

Laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik Kelompok Usaha (Entitas Induk) untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 365.561.786.978 dan Rp 363.050.186.797. Jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor adalah 948.194.000 saham untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012

x. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian (peristiwa penyesuaian), jika ada telah tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non-penyesuaian), apabila jumlahnya material telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

#### 4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

##### Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi

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

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk periode berikutnya diungkapkan dibawah ini.

Kelompok Usaha mendasarkan estimasi dan asumsi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan dan perubahan pasar atau situasi diluar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Pertimbangan, estimasi dan asumsi berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

##### Menentukan Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. (Revisi 2011) dipenuhi. Dengan demikian aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti diungkapkan pada Catatan 3.

##### Menentukan Nilai Wajar dan Perhitungan Amortisasi Biaya Perolehan dari Instrumen Keuangan

Kelompok Usaha mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar dan pada biaya perolehan yang diamortisasi yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sensitivitas komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar dan asumsi yang digunakan dalam perhitungan biaya perolehan ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi. Nilai wajar atau amortisasi dapat berbeda bila Kelompok Usaha menggunakan metodologi penilaian atau asumsi yang berbeda. Perubahan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Kelompok Usaha. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 3.

##### Menentukan Jumlah Terpulihkan dari Aset Keuangan

Kelompok Usaha mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa pelanggan tertentu tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING - Lanjutan

Menentukan Jumlah Terpulihkan dari Aset Keuangan- Lanjutan

Dalam hal tersebut, Kelompok Usaha menggunakan pertimbangan berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia termasuk namun tidak terbatas pada jangka waktu dan hubungan dengan pelanggan, status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga yang tersedia dan faktor pasar yang telah diketahui untuk mencatat penyisihan spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Kelompok Usaha. Penyisihan spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan atas penurunan nilai piutang. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 6.

Menentukan Jumlah Terpulihkan dari Aset Non-Keuangan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia termasuk namun tidak terbatas pada kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Penyisihan ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Jumlah pemulihan atas aset tetap dan properti investasi didasarkan pada asumsi khususnya mengenai prospek pasar dan arus kas terkait dengan aset. Estimasi arus kas masa depan mencakup perkiraan mengenai pendapatan masa depan. Setiap perubahan dalam asumsi ini mungkin memiliki dampak material terhadap pengukuran jumlah terpulihkan dan bisa mengakibatkan penyesuaian penyisihan penurunan nilai yang sudah dibukukan.

Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap dan Properti Investasi

Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dan didukung dengan rencana dan strategi usaha dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi didasarkan pada pengalaman Kelompok Usaha terhadap praktik industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah minimal setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset serta perkembangan teknologi. Namun demikian, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Biaya perolehan aset tetap, kecuali bangunan disusutkan dengan metode garis lurus dengan menggunakan metode saldo menurun ganda. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum ditargetkan industri dimana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 13 untuk aset tetap.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

4. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING - Lanjutan

Menentukan Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi pajak penghasilan badan terhadap transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Kelompok Usaha mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan.

Dalam situasi tertentu, Kelompok Usaha tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemajakan dan negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks serta jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK No. 57 (Revisi 2009), Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi. Kelompok Usaha membuat analisis untuk semua pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

Kelompok Usaha menelaah aset pajak tangguhan pada setiap tanggal pelaporan dan mengurangi nilai tercatat sepanjang tidak ada kemungkinan bahwa laba kena pajak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguh. Kelompok Usaha juga menelaah waktu yang diharapkan dan tarif pajak atas pemulihan perbedaan temporer dan menyesuaikan pengaruh atas pajak tangguh yang sesuai. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 15.

Estimasi Beban Pensiun dan Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas dan beban pensiun dan imbalan kerja Kelompok Usaha bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun, dan tingkat kematian.

Hasil aktual yang berbeda dari asumsi ditetapkan. Kelompok Usaha yang memiliki pengaruh lebih dari 10% liabilitas imbalan pensiun ditangguhkan dan diamortisasi secara garis lurus selama masa kerja karyawan. Sementara itu, Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai. Perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan. Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 27.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. KAS DAN SETARA KAS DAN DEPOSITO YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	2013	2012
Kas	104.838.762	114.953.333
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	5.194.115.354	4.200.836.271
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.065.472.617	1.052.545.527
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.518.304.957	1.273.970.731
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	351.537.628	328.444.707
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	62.006.785	62.314.479
PT BankInternasional Indonesia Tbk	7.372.096	8.236.096
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Central Asia Tbk	9.679.762.461	3.331.814.451
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	502.615.700	356.759.504
JumlahBank	21.381.187.621	10.614.921.884
Setara Kas dan Deposito Berjangka		
Rupiah		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	55.000.000.000	223.854.283.900
Dolar Amerika Serikat		
Bank ICBC Indonesia	39.152.088.750	-
JumlahSetara Kas	94.152.088.750	223.854.283.900
Jumlah	115.638.115.14	234.584.159.078

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, deposito yang dibatasi penggunaannya merupakan deposito yang ditempatkan pada PT Bank Central Asia Tbk masing-masing sebesar Rp 2.444.903.423 dan Rp 856.215.363 dan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank yang diperoleh dari bank yang sama (Catatan 18)

Tingkat suku bunga deposito berjangka per tahun:

	2013	2012
Rupiah	6,25%7,25%	5,00%7,50%
Dolar Amerika Serikat	2,75%3,00%	0,50%1,50%

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

	2013	2012
a. Berdasarkan segmen usaha		
Sewa	55.389.618.421	39.681.381.551
Penjualan tanah dan/atau bangunan	168.078.818	2.053.353.400
Jumlah piutang usaha kepada pihak ketiga	55.557.697.231	41.734.735.051
Cadangan penurunan nilai	( 186.548.823)	(186.548.823)
Bersih	<u>55.371.148.411</u>	<u>41.548.186.231</u>
b. Berdasarkan umur piutang		
Belum jatuh tempo dan kurang dari 31 hari jatuh tempo	39.077.049.381	26.719.222.271
31 s/d 60 hari lewat jatuh tempo	8.548.748.081	7.690.959.841
61 s/d 90 hari lewat jatuh tempo	2.267.772.751	1.479.581.611
91 s/d 120 hari lewat jatuh tempo	994.288.781	1.371.742.461
Di atas 120 hari lewat jatuh tempo	4.669.838.231	4.473.228.851
Jumlah piutang usaha kepada pihak ketiga	55.557.697.231	41.734.735.051
Cadangan penurunan nilai	(186.548.823)	(186.548.823)
Bersih	<u>55.371.148.411</u>	<u>41.548.186.231</u>
c. Berdasarkan mata uang		
Rupiah	50.552.370.071	34.090.700.331
Dolar Amerika Serikat	5.005.327.161	7.644.034.721
Jumlah piutang usaha kepada pihak ketiga	55.557.697.231	41.734.735.051
Cadangan penurunan nilai	(186.548.823)	(186.548.823)
Bersih	<u>55.371.148.411</u>	<u>41.548.186.231</u>

Manajemen melakukan cadangan penurunan nilai kemungkinan tidak tertagihnya piutang usaha berdasarkan penelitian secara periodik atas kondisi saldo piutang usaha secara individu.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tagihnya piutang usaha.

Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat resiko yang terkonsentrasi secara signifikan a piutang usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, cash flow atas Mal Pondok Indah 1 dan Pondok Indah Office Tower 3 digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank jangka panjang (lihat Catatan

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
 Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PERSEDIAAN

Kelompok Usaha pada saat ini memiliki persediaan material yang terdiri atas: persediaan civil plumbing sanitair, perlengkapan kebersihan bahan kimia kebersihan alat komunikasi rumah tangga keamanan dan kebakaran, lift dan eskalator, gas cetakan promosi dan marketing housekeeping dan lain-lain. Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, persediaan material tersebut bernilai sebesar Rp 5.116.307.225 dan Rp 3.691.448.715

Manajemen melakukan penyisihan penurunan nilai persediaan usang berdasarkan penelaahan kondisi persediaan pada akhir tahun.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi pasar dan fisik persediaan, manajemen berpendapat bahwa tidak diperlukan pembentukan penyisihan penurunan atas nilai pasar persediaan dan persediaan pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA

	2013	2012
Biaya dibayar dimuka		
Iklan dan promosi	8.175.204.871	3.263.845.241
Asuransi	616.873.384	166.341.621
Sub Jumlah	8.792.078.255	3.430.186.862
Uang muka		
Uang muka pembelian	266.953.071	860.432.304
Materai teraan/lain-lain	1.104.606.341	641.055.531
Sub Jumlah	1.371.559.412	1.501.487.835
Jumlah	10.163.637.667	4.931.674.697

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK -PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha normal, Kelompok Usaha melakukan transaksi yang bersifat usaha dan non usaha dengan pihak berelasi yang mencakup antara lain transaksi non usaha yaitu Entitas Anak menerima pinjaman sementara yang dipergunakan untuk biaya operasional.

- Sifat dan hubungan dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak Berelasi	Sifat Hubungan	Sifat Transaksi
PT Pondok Indah Padang Golf Tbk (PIP)	Entitas Asosiasi	Penyertaan saham sewa tanah kolam renang dan pembelian tanah
PT Antilope Madju Puri Indah (AMPI)	Entitas Asosiasi	Pinjaman operasional

- Saldo dan transaksi yang signifikan

- a. Kelompok Usaha menyewa tanah dari PIPG selama 20 tahun dari tanggal 1 April 2011 sampai dengan 31 Maret 2031 dengan masa tenggang sewa 1 tahun dari tanggal 1 April 2010 sampai 31 Maret 2011 dan telah membayar uang muka sewa untuk 4 tahun pertama sebesar Rp 65 miliar. Pada bulan Juli 2011 Kelompok Usaha membeli tanah tersebut dengan harga Rp 95 miliar dan selama tahun 2013 terdapat penambahan pembayaran sebesar Rp 18 miliar a penambahan luas dan biaya lainnya, transaksi tersebut dicatat sebagai bagian penambahan Aset Tetap Tanah, dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 13).
- b. Kelompok Usaha mengelola taman air milik PIPG. Sebagai kompensasi Kelompok Usaha membayar uang sewa kepada PIPG (Catatan 21a). Biaya sewa yang timbul dari transaksi sebesar Rp 48.626.374 dan Rp 330.181.174 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 dan disajikan sebagai bagian beban Langsung Biaya Sewa, pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian (Catatan 23)
- c. Kelompok Usaha dan Anak Kelompok Usaha juga mempunyai transaksi di luar usaha dengan pihak-pihak berelasi lainnya. Saldo piutang dan utang dari transaksi ini tidak dikenakan bunga tanpa jaminan dan tanpa jadwal pengembalian yang pasti.

Rincian piutang/utang pihak yang mempunyai pihak berelasi selain usaha yang disajikan sebagai berikut:

- Piutang/Utang Pihak Berelasi, pada laporan posisi keuangan konsolidasian timbul dari pinjaman sementara dengan rincian adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Piutang Pihak Berelasi		
PT Pondok Indah Padang Golf Tbk (Catatan 21a)	32.500.000	32.500.000
PT Antilope Madju Puri Indah	22.395.360	22.395.360
Jumlah	<u>54.895.360</u>	<u>54.895.360</u>
% terhadap jumlah aset konsolidasian	<u>0.002%</u>	<u>0.002%</u>

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK -PIHAK BERELASI - Lanjutan

- Saldo dan transaksi yang signifikan Lanjutan

	2013	2012
Utang Lain-lain Pihak Berelasi		
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 200 juta)	930.644.502	930.644.502
Jumlah	930.644.502	930.644.502
% terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	0.10%	0.11%

10. PENYERTAAN SAHAM

Nama Kelompok Usaha	Tempat Kedudukan	Persentase Pemilikan	
		2013	2012
Metode biaya perolehan			
PT Cipta Paramula Sedjati	Jakarta	3,33%	3,33%
PT Graha REI Property	Jakarta	2,96%	2,96%
PT Pondok Indah Padang Golf Tbk	Jakarta	0,38%	0,38%
PT Langgeng Krida Pratyangga	Bandung	0,47%	0,47%
Metode nilai wajar			
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	Jakarta	0,0003%	0,0003%
		2013	2012
Metode biaya perolehan			
PT Cipta Paramula Sedjati		1.072.000.000	1.072.000.000
PT Graha REI Property		100.000.000	100.000.000
PT Pondok Indah Padang Golf Tbk		80.000.000	80.000.000
PT Langgeng Krida Pratyangga		50.000.000	50.000.000
Metode nilai wajar			
PT Bank Danamon Indonesia Tbk		60.347.150	90.320.900
Jumlah		1.362.347.150	1.392.320.900

Kelompok Usaha menerima dividen dari PT Cipta Paramula Sedjati sebesar Rp 598.500.000 dan Rp 798.000.000 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, saham Seri B PT Bank Danamon Indonesia, Tbk sebanyak 15.986 lembar diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, nilai wajar saham ini masing-masing sebesar Rp 60.347.150 dan Rp 90.320.900 dan keuntungan (kerugian) yang belum direalisasi masing-masing sebesar (Rp 29.973.750) dan Rp 62.345.750.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET REAL ESTAT

	2013	2012
Tanah dalam pengembangan	633.438.021.00	517.888.029.16
Tanah dan bangunan dalam pengembangan	25.025.161.37	-
Tanah dan bangunan siap untuk dijual	752.239.85	2.797.667.36
Jumlah	<u>659.215.422.22</u>	<u>520.685.696.53</u>

Tanah dalam pengembangan merupakan tanah yang dikendalikan oleh Grup Usaha dan Entitas Anak untuk dikembangkan pada masa mendatang yang terdiri dari:

	Luas (m <sup>2</sup> )	
	2013	2012
Tanah komersial	183.667,34	181.46834
Tanah sekupang	169.884,23	169.884,23
Tanah luar proyek	152.448,95	149.91999
Tanah kebayaan lama selatan	13.683,90	16.64650
Tanah proyek	94.847,00	105.03479
Shop house	225,00	225,00
Tanah mentah kebon jeruk	-	166,00
Jumlah	<u>614.756,42</u>	<u>623.34485</u>

	Jumlah (Rupiah)	
	2013	2012
Tanah proyek	310.620.400.76	293.562.681.52
Tanah luar proyek	293.048.815.77	198.747.323.91
Tanah komersial	11.978.371.36	10.191.186.03
Tanah kebayaan lama selatan	8.146.184.82	8.932.536.77
Tanah sekupang	6.950.766.49	6.213.228.12
Tanah pondok indah residences	2.580.321.80	-
Shop house	113.159.98	113.159.98
Tanah mentah kebon jeruk	-	127.912.81
Jumlah	<u>633.438.021.00</u>	<u>517.888.029.16</u>

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
 Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. ASET REAL ESTAT - Lanjutan

Mutasi tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Saldo awal	517.888.029.16	366.645.697.32
Penambahan		
Pengembangan tanah	53.778.417.27	20.960.243.85
Pembelian tanah	64.646.891.94	141.954.087.86
Pengurangan		
Penjualan	(2.875.317.381)	( 11.364.501.390)
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 13)	-	(307.498.482)
Jumlah	633.438.021.00	517.888.029.16

Pada tahun 2012 tanah dalam pengembangan seluas 6.256 m<sup>2</sup> dengan nilai tercatat sebesar Rp 307.498.482 telah direklasifikasi ke aset tetap tanah yang digunakan untuk Pondok Indah Office Tower 3 (Catatan 13).

Luas tanah siap dijual dan tanah dalam pengembangan milik Kelompok Usaha dan Entitas Anak masing-masing 614.756,42 m<sup>2</sup> dan 623.344,85 m<sup>2</sup> pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012. Di antara diantaranya terdapat tanah atas nama pihak ketiga masing-masing seluas 165.940,85 m<sup>2</sup> dan 225.984,99 m<sup>2</sup> untuk tahun 2013 dan 2012. Pengurusan balik nama belum dilakukan karena proses permohonan I ke negara masih berlangsung.

Seperti dijelaskan dalam Catatan 12 terdapat aset real estat tertentu milik Kelompok Usaha yang masih berada dalam sengketa dengan pihak ketiga.

Biaya perolehan terowongan sebesar Rp 33.665.902 merupakan aset yang akan diserahkan Kelompok Usaha kepada Pemda DKI (Catatan 1b) yang dicatat sebagai bagian dari Aset Tetap Bangunan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, bangunan siap dijual diasuransikan pada PT Mitra. Iswara & Rorimpandey berdasarkan suatu paket polis terhadap risiko bencana alam, risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp Nihil dan Rp 5.950.874.998.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, manajemen Kelompok Usaha dan Entitas Anak berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aset real estat karena itu tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aset.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 12. PROPERTI INVESTASI

Properti investasi merupakan investasi pada tanah yang dimiliki oleh Kelompok Usaha yang berlokasi di daerah Pondok Pinang Kebayoran Jakarta Selatan dengan luas 58.11m<sup>2</sup>. Properti investasi tersebut disewakan kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa dari properti investasisebesarRp 24.336.190.170dan Rp 20.379.087.743masing masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 dicatat sebagai bagian dari Pendapatan dan Penjualan Bersih, pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi (Catatan 22).

Hak legal atas tanah properti investasi berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah milik Kelompok Usaha yang terletak di Jakarta berjangka waktu 20 (Dua) tahun yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2011sampai dengan tahun 2034untuk Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir sedang dalam proses perpanjangan oleh manajemen. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah pada saat berakhirnya hak tersebut dan dapat diperpanjang seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tanggal 31 Desember 2013 berdasarkan penilaian manajemen, estimasi nilai wajar dari properti investasi sebesar Rp600.673.454.000

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari properti investasi manajemenKelompok Usahadan AnakKelompok Usaha berpendapat bahwa tidak ada kejadian kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

## 13. ASET TETAP

2013	Beginning Balance	Additions	Deductions	Reclassifications	Ending Balance
<u>Harga perolehan</u>					
<u>Kepemilikan langsung</u>					
Tanah	235.895.791.450	18.823.771.070	-	-	254.719.562.520
Bangunan	1.657.563.408.480	51.445.957.190	-	138.902.437.700	1.847.911.803.380
Mesin	177.643.024.710	15.810.225.380	-	17.130.095.990	210.583.346.090
Kendaraan	4.084.123.510	78.800.000	4.000.000	-	4.158.923.510
Inventaris dan peralatan	91.277.126.510	10.601.136.670	1.111.071.100	82.051.000	100.849.243.080
Aset dalam penyelesaian	158.112.695.410	261.639.544.390	-	(151.886.481.897)	267.865.757.910
<b>Jumlah Harga Perolehan</b>	<b>2.324.576.170.080</b>	<b>358.399.434.730</b>	<b>1.115.071.100</b>	<b>4.228.102.800</b>	<b>2.686.088.636.510</b>
<u>Akumulasi penyusutan</u>					
<u>Kepemilikan langsung</u>					
Bangunan	485.323.004.740	85.974.687.610	-	-	571.297.692.350
Mesin	85.792.670.360	29.484.935.450	-	-	115.277.605.820
Kendaraan	2.875.271.330	342.828.200	4.000.000	-	3.214.099.530
Inventaris dan peralatan	72.291.440.650	9.521.681.630	1.040.577.660	-	80.772.544.620
<b>Jumlah Akumulasi Penyusutan</b>	<b>646.282.387.090</b>	<b>125.324.132.900</b>	<b>1.044.577.660</b>	<b>-</b>	<b>770.561.942.330</b>
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>1.678.293.782.990</b>				<b>1.915.526.694.180</b>

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. ASET TETAP- Lanjutan

2012	Beginning Balance	Additions	Deductions	Reclassifications	Ending Balance
<u>Harga perolehan</u>					
<u>Kepemilikan langsung</u>					
Tanah	235.384.175.471	170.227.498	-	341.388.482	235.895.791.45
Bangunan	1.384.716.407.14	26.896.077.90	-	245.950.923.43	1.657.563.408.48
Mesin	88.417.479.79	9.901.587.96	-	79.323.956.95	177.643.024.70
Kendaraan	3.595.176.50	592.194.182	103.247.17	-	4.084.123.51
Inventaris dan peralatan	84.687.954.54	6.500.522.88	243.262.717	331.911.805	91.277.126.51
Aset dalam penyelesaian	282.492.488.71	210.067.153.61	-	(334.446.946.91)	158.112.695.41
Jumlah Harga Perolehan	2.079.293.682.16	254.127.764.04	346.509.89	(8.498.766.237)	2.324.576.170.08
<u>Akumulasi penyusutan</u>					
<u>Kepemilikan langsung</u>					
Bangunan	414.140.261.62	73.108.381.06	-	(1.925.637.948)	485.323.004.71
Mesin	70.383.647.38	15.409.022.93	-	-	85.792.670.31
Kendaraan	2.655.705.95	322.812.56	103.247.17	-	2.875.271.33
Inventaris dan peralatan	61.520.736.00	11.022.387.25	243.262.717	(8.419.899)	72.291.440.65
Jumlah Akumulasi Penyusutan	548.700.350.96	99.862.603.86	346.509.89	(1.934.057.847)	646.282.387.09
Nilai Tercatat	1.530.593.331.20				1.678.293.782.99

Pada tahun 2013 dan 2012, penambahan tanah bangunan sebesar Rp 2.025.679.489 dan Rp 307.498.482 merupakan reklasifikasi dari aset real estat (Catatan 11).

Alokasi beban penyusutan selama 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Beban langsung (Catatan 23)	124.282.113.26	99.067.490.59
Beban usaha (Catatan 25)	1.042.019.63	795.113.26
<b>Total</b>	<b>125.324.132.90</b>	<b>99.862.603.86</b>

Penjualan aset tetap selama tahun 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Harga perolehan	1.115.071.10	346.509.89
Akumulasi penyusutan	1.044.577.66	346.509.89
Nilai Buku	70.493.44	-
Harga Jual	135.122.06	115.682.17
<b>Laba Penjualan Aset Tetap</b>	<b>64.628.62</b>	<b>115.682.17</b>

Pada tahun 2013 dan 2012, penambahan aset tetap bangunan termasuk reklasifikasi aset dalam penyelesaian masing-masing sebesar Rp 151.886.481.89 dan Rp 334.446.946.91 yang dicatat pada akun Aset Tetap-Bangunan, pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. ASET TETAP- Lanjutan

Biaya perolehan dan akumulasi penyusutan tambahan penyeberangan multiguna tambahan penyeberangan orang dan 21 toko berikut kelengkapannya masing-masing sebesar Rp 7.531.480.555 dan Rp 3.223.081.248 untuk tahun 2013, Rp 7.531.480.555 dan Rp 2.805.301.729 untuk tahun 2012 merupakan aset bangunan dan alih (lihat Catatan 11a) dan dicatat sebagai bagian dari aset Tetap Bangunan, pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Tanah dan bangunan Pondok Indah Office Tower digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 (Catatan 18).

Bangunan dan kendaraan diasuransikan pada PT Mitra Swara & Rorimpandey dan PT Asuransi Central Asia berdasarkan suatu paket polis terhadap risiko bencana alam seperti kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 3.618.575.721.813 dan US\$ 99.442.984 pada tanggal 31 Desember 2013 dan Rp 2.902.967.298.702 dan US\$ 97.272.285 pada tanggal 31 Desember 2012 dimana manajemen Kelompok Usaha dan Entitas Anak berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul atas risiko tersebut

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, rincian aset dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	2013		2012	
	Jumlah	Persentase Penyelesaian	Jumlah	Persentase Penyelesaian
Bangunan dan Mesin				
PIM-3	20.763.352.244	1%	14.679.441.644	1%
Service Residence PI	86.440.949.644	6%	18.687.791.849	1%
PIM-2 Wallstreet	1.750.381.160	12%	-	-
PIOT	-	-	1.897.274.769	90%
Street Gallery	-	-	97.041.768.046	68%
PI Financial Tower	7.408.381.131	2%	2.277.033.407	1%
Taman Air Renovasi	38.295.086.174	72%	-	-
PIM-1 Renovasi	13.003.966.205	70%	4.061.441.637	61%
Plz 6 Parkir Tingkat	763.642.343	57%	-	-
Pondok Indah Hotel	99.163.959.011	5%	18.479.505.065	1%
Lain-lain (dibawah Rp 300 juta/PIGA4)	276.040.000	0,02%	988.439.000	1%
<b>Jumlah</b>	<b>267.865.757.914</b>		<b>158.112.695.417</b>	

Pada tahun 2013 dan 2012, biaya pinjaman bersih yang dikapitalisasi ke akun aset dalam penyelesaian adalah sebesar Rp 7.825.000.000 dan Rp 7.870.830.128

Berdasarkan penilaian manajemen Kelompok Usaha tidak ada kejadian kejadian atau perubahan perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 sebagaimana yang dimaksud dalam PSAK No. 45, Penurunan Nilai Aset.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. UTANG LAIN -LAIN PIHAK KETIGA

Akun ini terutama merupakan uang pemesanan penjualan tanah dari pembeli pemesanan sewa ruangan dari penyewa lainnya yang telah diterima namun belum dapat diidentifikasi oleh Kelompok Usaha yang terdiri dari:

	2013	2012
Titipan	17.234.857.36	13.178.369.59
Kelebihan bayar sewa	801.070.97	802.286.11
Titipan pajak	506.441.00	158.731.32
Lain-lain	138.000.01	114.627.44
<b>Jumlah</b>	<b>18.680.369.35</b>	<b>14.254.014.47</b>

15. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	2013	2012
Pajak Penghasilan Final	33.112.766.65	28.206.074.66

b. Utang Pajak

	2013	2012
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	766.435.21	1.773.804.66
Pasal 4 (2)	1.452.152.20	115.213.72
Pasal 23	365.379.41	346.641.28
Pasal 29	32.939.10	50.971.81
Pajak Pertambahan Nilai	5.559.899.22	4.227.119.30
<b>Jumlah</b>	<b>8.176.805.24</b>	<b>6.513.750.79</b>

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PERPAJAKAN - Lanjutan

c. Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan yang disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi dan taksi penghasilan kena pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Laba sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	464.484.275,88	448.355.218,60
Rugi (laba) sebelum beban pajak penghasilan Entitas Anak	(136.385,00)	(116.793,49)
Laba sebelum pajak penghasilan Entitas Induk	464.347.890,88	448.238.425,11
Pendapatan yang dikenakan pajak final		
Sewa	(649.571.246,758)	(559.785.606,567)
Jasa pelayanan	(212.759.723,261)	(163.015.814,145)
Real estat	(22.791.567,968)	(66.967.553,798)
Lain-lain	(124.099.096,668)	(102.160.496,244)
Beban usaha/hubungan dengan pendapatan yang dikenakan pajak final	545.189.592,77	444.459.807,01
Jumlah	(464.032.041,88)	(447.469.663,737)
Laba fiskal Entitas Induk	315.849,00	768.761,381
Laba fiskal Entitas Induk (Pembulatan)	315.849,00	768.762,00
Pajak Penghasilan Non Final		
Entitas Induk	78.962,25	192.190,50
Entitas Anak	6.780,875	13.405,75
Pajak Kini , Non Final	85.743,125	205.596,25
Kredit Pajak		
PPh 22	(38.870,081)	(24.333,677)
PPh 23	(13.933,938)	(130.290,758)
Utang Pajak PPh 29	32.939,106	50.971,815
	2013	2012
Pajak Penghasilan Final		
PPhFinal - 5%	1.317.221,71	3.583.014,60
PPhFinal - 6%	969.041,64	850.621,070
PPhFinal - 10%	96.672.650,64	80.609.216,09
Entitas Induk	98.958.913,99	85.042.851,763
Entitas Anak	7.102,739	56.514,895
Pajak Kini , Final	98.966.016,73	85.099.366,658

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PERPAJAKAN - Lanjutan

d. Pajak Tangguhan

	1 Januari 2013	Dibebankan (dikreditkan) ke Laporan Laba Rugi	31 Desember 2013
<u>Entitas anak:</u>			
Rugi fiskal	-	130.562.021	130.562.021
Aset Pajak Tangguhan	-	130.562.021	130.562.021

Kelompok Usaha telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) tahun 2012 sesuai dengan angka estimasi di atas dan akan menyampaikan SPT-nya sesuai dengan angka di atas.

e. Surat Ketetapan Pajak

Pada tanggal 19 Desember 2013, Kelompok Usaha menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No. 00004/207/09/054/13 dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Pajak pertambahan nilai untuk masa tahun pajak Februari 2009 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 27.063.500 dan jatuh tempo pada tanggal 18 Januari 2014.

Pada tanggal 19 Desember 2013, Kelompok Usaha menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No. 00009/207/09/054/13 dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Pajak pertambahan nilai untuk masa tahun pajak Juli 2009 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 7.594.140 dan jatuh tempo pada tanggal 18 Januari 2014.

Pada tanggal 19 Desember 2013, Kelompok Usaha menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No. 00008/207/09/054/13 dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Pajak pertambahan nilai untuk masa tahun pajak Agustus 2009 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 4.219.900 dan jatuh tempo pada tanggal 18 Januari 2014.

Pada tanggal 19 Desember 2013, Kelompok Usaha menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No. 00001/208/09/054/13 dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Pajak Penjualan Barang Mewah untuk masa tahun pajak September 2009 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 1.272.800.000 dan jatuh tempo pada tanggal 18 Januari 2014.

Pada tanggal 30 Agustus 2013, Kelompok Usaha menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) No. 00069/201/01/054/13 dari Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Pajak penghasilan pasal 21 untuk masa tahun pajak Januari s.d Desember 2011 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 87.754.212 dan jatuh tempo pada tanggal 29 September 2013. Kelompok Usaha telah dibayar Kelongkompok Usaha pada tanggal 25 September 2013. Kelompok Usaha telah menyetujui dan telah membukuk hasil ketetapan tersebut dan mencatatnya sebagai bagian dari akun •Beban-lain.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	2013	2012
Listrik	12.046.588.014	9.096.422.250
Air	794.312.514	816.609.760
Biaya bunga yang masih harus dibayar	689.841.859	422.841.613
Telepon	92.838.654	111.815.667
Biaya administrasi dan umum	6.316.800	4.355.877
Lain-lain	-	18.746.493
<b>Jumlah</b>	<b>13.629.897.841</b>	<b>10.470.791.660</b>

17. UANG MUKA DITERIMA DAN JAMINAN

	2013	2012
Uang muka diterima		
Sewa (Catatan 8)	374.167.521.750	332.158.703.970
Jasa pelayanan	41.705.425.190	33.185.577.630
Tanah dan bangunan	2.265.160.111	402.132.000
Parkir	1.147.654.730	56.856.500
<b>Jumlah</b>	<b>419.285.761.796</b>	<b>365.803.270.110</b>
Jaminan		
Sewa	54.859.345.290	45.531.869.540
Jasa pelayanan	32.685.531.730	26.288.405.130
Telepon	14.603.393.930	13.760.712.080
Listrik	10.276.564.420	8.523.997.980
Lain-lain	2.148.950.530	1.976.869.580
<b>Jumlah</b>	<b>114.573.785.920</b>	<b>96.081.854.330</b>

Uang jaminan yang diterima dari penyewa ruang perkantoran, pusat perbelanjaan dan apartemen merupakan uang jaminan tanpa bunga yang akan dikembalikan kepada penyewa pada saat masa berakhir.

18. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG

	2013	2012
PT Bank Central Asia Tbk		
Kredit investasi (KI) (setelah dikurangi provisi bank yang belum diamortisasi sebesar nihil pada tahun 2011 dan Rp 2.202.517.310 pada tahun 2012)	256.819.673.300	271.322.478.050
Dikurangi: Bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(81.212.260.714)	(49.453.772.685)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>175.607.412.586</b>	<b>221.868.705.375</b>

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

18. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG - Lanjutan

Perjanjian Utang Bank Entitas Induk (Kredit Investasi)

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 7 April 2010, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Investasi (KI) 3 dari PT Bank Central Asia Tbk (BCA) dengan kredit maksimum sebesar Rp 300 milyar. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai pembangunan gedung perkantoran Wisma Pondok Indah III. Jangka waktu pinjaman adalah 8 (delapan) tahun, termasuk masa tenggang (grace period) 6 (enam) bulan sejak tanggal penarikan pertama sampai dengan 7 April 2018.

Berdasarkan Akta Perubahan Kelima Atas Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 10 Desember 2013, Kelompok Usaha telah merubah perjanjian kredit No. 10 tanggal 7 April 2010. Kelompok Usaha memperoleh Fasilitas Kredit Investasi 1 dengan jumlah pokok maksimum Rp 300 milyar dan penambahan Fasilitas Kredit Investasi 2 dengan jumlah pokok maksimum Rp 300 milyar.

Batas waktu penarikan dan/atau penggunaan Fasilitas Kredit 1 telah berakhir (Sampai dengan 31 Desember 2013). Kelompok Usaha telah mencairkan Fasilitas Kredit sebesar Rp 300 milyar. Sampai dengan 31 Desember 2013, Fasilitas Kredit Investasi 2, Kelompok Usaha telah mencairkan sebesar Rp 10.000.000, dan sisa dari fasilitas kredit investasi tersebut Kelompok Usaha diberikan batas waktu penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit sampai dengan tanggal 20 Juni 2016.

Pinjaman tersebut masing-masing digunakan untuk membiayai pembangunan gedung perkantoran Pondok Indah Office Tower III, Jakarta Selatan dan membiayai pembangunan Servis Apartemen Jakarta Selatan.

Pada tahun 2013 dan 2012, tingkat suku bunga efektif masing-masing sebesar 10,00% dan 9,25% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan:

a. Tanah dan Bangunan

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 6145/Pondok Pinang seluas 14.897 m<sup>2</sup> terletak di Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 6146/Pondok Pinang seluas 39.626 m<sup>2</sup> terletak di Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 7855/Pondok Pinang seluas 2.482 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 7070/Pondok Pinang seluas 4.115 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 7017/Pondok Pinang seluas 280 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.
- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 6249/Sisa/Pondok Pinang seluas 7.356 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

18. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG - Lanjutan

Perjanjian Utang Bank Entitas Induk (Kredit Investasi) - lanjutan

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 8034/Pondok Pinang seluas 22.697 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Berikut segala sesuatu yang berada, berdiri, tertanam atau terpasang di dalam dan atau di atas tanah tersebut yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut Undang-undang dapat dianggap sebagai Obyek Hak Tanggungan tanpa pengecualian.

- b. Cash flow dari Pondok Indah Mall 1.
- c. Jaminan fidusia atas piutang sewa Pondok Indah Mall 1.
- d. Jaminan fidusia atas piutang sewa Pondok Indah Mall 2.

Sesuai dengan perjanjian, Kelompok Usaha diwajibkan memenuhi batasan tertentu antara lain persyaratan administrasi dan pembatasan keuangan tertentu. Persyaratan administrasi yang penting adalah menyampaikan laporan secara berkala ke pihak bank. Pembatasan keuangan yang penting adalah menjaga dan memelihara Time Interest Earned Ratio minimum 2,5 kali dan Interest Bearing Debt to Total Equity maksimal 1,5 kali.

Perjanjian Utang Bank Entitas Induk (Kredit Lokal )

Berdasarkan Akta Perubahan Ketiga Atas Perjanjian Kredit No. 29 tanggal 10 Desember 2011, Kelompok Usaha telah merubah perjanjian kredit No. 03 tanggal 4 Oktober 2011 yang terakhir telah diubah dengan Akta Perubahan Kedua Atas Perjanjian Kredit No. 76 tanggal 30 Juli 2013, berupa fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dari PT Bank Central Asia Tbk (BCA) dengan jumlah maksimum Rp 85 milyar.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 4998/Pondok Pinang seluas 32.049 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Sesuai dengan perjanjian, Kelompok Usaha diwajibkan memenuhi batasan tertentu antara lain persyaratan administrasi dan pembatasan keuangan tertentu. Persyaratan administrasi yang penting adalah menyampaikan laporan secara berkala ke pihak bank. Pembatasan keuangan yang penting adalah menjaga dan memelihara Time Interest Earned Ratio minimum 2,5 kali dan Interest Bearing Debt to Total Equity maksimal 1,5 kali.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG - Lanjutan

Perjanjian Utang Bank Entitas Anak (Kredit Investasi)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 30 tanggal 10 Desember 2013, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Investasi (KI) dari PT Bank Central Asia Tbk (BCA) dengan kredit maksimum sebesar Rp 700 milyar. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai pembangunan proyek Pondok Indah Hotel. Jangka waktu pinjaman adalah 40 (sh) tahun, termasuk masa tenggang (grace period) 30 (tiga puluh) bulan sejak tanggal penarikan pertama sampai dengan 20 Desember 2023. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 10,25% per tahun dan dapat beru sewaktu-waktu serta diwajibkan membayar provisi sebesar 0,75% sekali bayar dari jumlah fasilitas KI yang diberikan. Sampai dengan Desember 2013, Perusahaan telah mencairkan fasilitas KI sebesar Rp 10.000.000, dan sisa dari fasilitas kredit investasi tersebut Perusahaan dibatasi waktu penarikan dan atau penggunaan fasilitas kredit sampai dengan tanggal 20 Juni 2016.

Perjanjian kredit ini disebut dengan „Perjanjian Kredit Debitor Lainnya, dengan PT Metropolitan Kentjana Tbk (Entitas Induk). Dalam perjanjian ini Kelompok Usaha Entitas Induk secara bersama sama mengikatkan diri kepada BCA untuk saling tanggung menanggung dalam hal meluna: kewajibannya kepada BCA sesuai dengan kesepakatan yang dibuat Perjanjian Kredit Debitor Lainnya tersebut.

Pinjaman ini dijaminan dengan aset yang sama dengan yang dijaminan oleh entitas induk, jaminan tersebut juga merupakan jaminan yang menjaminkan *cross collateral* kepastian pembayaran kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya utang debitor lain berdasarkan Perjanjian Kredit Debitor Lainnya.

Sesuai dengan perjanjian, Kelompok Usaha diwajibkan memenuhi batasan tertentu antara lain persyaratan administrasi dan pembatasan keuangan tertentu serta pembatasan tertentu lain. Persyaratan administrasi yang penting adalah liabilitas menyampaikan laporan secara berkala ke pihak bank. Pembatasan keuangan yang penting adalah menjaga dan memelihara *Bearing Debt to Total Equity Ratio* maksimal 2,5 kali setelah proyek selesai. Pembatasan lainnya yang penting adalah mengoperasikan hotel secara komersil paling lambat pada bulan Maret 2016

19. MODAL SAHAM

Berdasarkan catatan yang dibuat oleh Sirca Data dan Biro Administrasi Efek komposisi pemegang saham dan persentase kepemilikan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut

Pemegang Saham	Jumlah Saham	2013	
		Persentase Pemilikan	Jumlah
PT Karuna Paramita Propertindo	449.847.650	47,44%	44.984.765.000
PT Penta Cosmopolitan	71.041.550	7,49%	7.104.155.000
PT Buditama Nirwana	67.842.027	7,15%	6.784.202.700
PT Dwitunggal Permata	67.189.027	7,09%	6.718.902.700
PT Apratima Sejahtera	67.189.027	7,09%	6.718.902.700
Ir. Soekrisman (komisaris)	22.396.344	2,36%	2.239.634.400
Ir. H. Ismail Sofyan (komisaris)	3.531.977	0,37%	353.197.700
Ir. Hiskak Secakusuma (komisaris)	1.066.494	0,11%	106.649.400
Lain-lain (masing-masing dibawan 5%)	198.089.904	20,90%	19.808.990.400
<b>Jumlah</b>	<b>948.194.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>94.819.400.000</b>

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. MODAL SAHAM - Lanjutan

Pemegang Saham	Jumlah Saham	2012	
		Persentase Pemilikan	Jumlah
PT Karuna Paramita Propertindo	449.847.650	47.44%	44.984.765.000
PT Penta Cosmopolitan	71.041.550	7.49%	7.104.155.000
PT Buditama Nirwana	67.842.027	7.15%	6.784.202.700
PT Dwitunggal Permata	67.189.027	7.09%	6.718.902.700
PT Apratima Sejahtera	67.189.027	7.09%	6.718.902.700
PT Putra Berlian Kencana	41.740.527	4.40%	4.174.052.700
Ir. Soekrismar(komisaris)	22.396.344	2.36%	2.239.634.400
Ir. H. Ismail Sofyan (komisaris)	3.531.977	0.37%	353.197.700
Ir. Hiskak Secakusuma (komisaris)	1.066.494	0.11%	106.649.400
Lain-lain (masing-masing dibawah 5%)	156.349.377	16.50%	15.634.937.700
<b>Jumlah</b>	<b>948.194.000</b>	<b>100.00%</b>	<b>94.819.400.000</b>

20. SELISIH NILAI TRANSAKSI RESTRUKTURISASI ANTARA ENTITAS SEPENGENDALI

Akun ini merupakan selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku transaksi dalam rangka restrukturisasi antara entitas sepengendali.

Sesuai persetujuan dari para pemegang saham tanggal 18 September 2008 yang diaktakan dalam Akta Notaris No. 61 dan 62 dari Popie Savitri Martosuhardjo, notaris di Jakarta, para pemegang saham telah menyetujui peralihan saham PT Antidomadju Puri Indah (AMPI) dari Kelompok Usaha kepada PT Pondok Indah Development (PID). Peralihan saham AMPI dari Kelompok Usaha kepada PID dilakukan dengan memperoleh persetujuan dari Direktorat Jendral Pajak Kantor Wilayah DJP Jakar Selatan dengan surat persetujuan No. 52/WPJ.04/BD.0501/2008 tanggal 19 November 2008.

Menurut pendapat hukum peralihan tersebut merupakan peralihan tidak murni sesuai UU No. 40 tahun 2007 pasal 128 dan pasal 135.

Perjanjian pemisahan unit usaha antara Kelompok Usaha dan PID diaktakan dalam Akta Notaris No. 37 tanggal 19 Desember 2008 dari Popie Savitri Martosuhardjo, notaris di Jakarta. Berdasarkan akta notaris tersebut Kelompok Usaha melakukan peralihan investasi saham milik Kelompok Usaha dalam AMPI sejumlah 2.497.500 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham mewakili 99% saham AMPI dengan nilai buku investasi sebesar Rp 316.856.104.932 per tanggal 30 November 2008 kepada PID.

Dalam peralihan ini nilai buku sebesar Rp 316.856.104.932 beralih dari Kelompok Usaha kepada PID tanpa nilai penggantian dari PID kepada Kelompok Usaha karena manajemen dan komposisi pemegang saham Kelompok Usaha dan PID sama (sepengendali) dan berdasarkan PSAK No. 38 • Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali nilai buku investasi sebesar Rp 316.856.104.932 yang beralih dengan tanpa nilai penggantian ini dicatat sebagai 'Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Sepengendali, bagian dari ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Sesuai dengan PSAK No. 38 • Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali • ( Revisi September 2012 ) yang berlaku sejak 1 Januari 2013, 'Selisih Nilai Restrukturisasi Entitas Sepengendali, sebesar Rp. 316.856.104.932 disajikan dalam komposisi, 'Tambahkan Modal Disetor, bagian dari Ekuitas dalam Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. DIVIDEN DAN SALDO LABA

a. Cadangan Wajib

Undang-Undang Perseroan Terbatas Tahun 1995 sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang No.40/2007 mewajibkan Kelompok Usaha di Indonesia untuk menyisihkan sebagian dari laba bersihnya untuk tujuan pembentukan cadangan wajib sampai sebesar 20% dari jumlah modal sah yang ditempatkan. Undang-undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk mencapai cadangan wajib minimum tersebut.

b. Dividen Tunai

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) Kelompok Usaha tanggal 14 Mei 2013 yang dituangkan dalam Akta Notaris No 16 tanggal 14 Mei 2013 dari M. Nova Faisal, S.H.,M.Kn., pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 156.452.010.000 dari laba tahun buku yang berakhir tanggal Desember 2012. Dividen ini telah dibayarkan seluruhnya pada tanggal 21 Juni 2013.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) Kelompok Usaha tanggal 28 April 2012 yang dituangkan dalam Akta Notaris No.73 tanggal 28 April 2012 dari M. Nova Faisal, S.H.,M.Kn., pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 142.229.100.000 dari laba tahun buku yang berakhir tanggal Desember 2011. Dividen ini telah dibayarkan seluruhnya pada tanggal 7 Juni 2012.

22. PENDAPATAN DAN PENJUALAN BERSIH

	2013	2012
Pendapatan Sewa :		
Pusat perbelanjaan	542.052.818.77	467.581.159.93
Perkantoran	170.597.239.38	118.472.050.29
Apartment	120.557.914.60	113.006.521.80
Tanah	29.135.497.25	23.745.661.27
Penjualan Bersih :		
Listrik, air dan gas	103.838.648.23	87.307.184.33
Tanah	22.791.567.96	54.152.361.24
Tiket taman air	473.736.36	3.800.009.94
Tanah dan bangunan	90.000.00	13.927.952.55
Lain-lain	9.695.527.15	6.512.649.71
Jumlah	999.232.949.73	888.505.551.11

Seluruh pendapatan dan penjualan bersih diperoleh dari pihak ketiga yang masing-masing tidak melebihi 10% dari jumlah pendapatan. Nama-nama penyewa terbesar antara lain PT Metropolitan Retailmart PT Mitra Adiperkasa PT Ace Hardware Indonesia PT Panen Lestar PT Gramedia Asri Media dan PT Exertainment Indonesia.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN

	2013	2012
Beban Langsung		
Listrik, air dan gas	147.334.556.03	120.863.216.46
Penyusutan (Catatan 13)	124.282.113.26	99.067.490.59
Pemeliharaan dan perbaikan	69.439.828.73	46.282.610.22
Gaji dan tunjangan	40.924.247.54	33.775.022.09
Keamanan	34.386.930.28	25.936.928.00
Pemasaran dan promosi	17.722.129.06	16.330.947.69
Asuransi	2.706.403.64	2.191.009.98
Telepon	840.404.38	1.011.784.86
Biaya kantor	830.433.45	747.435.89
Sewa (Catatan 9)	557.791.30	741.051.31
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 300 juta)	377.947.64	84.387.50
Jumlah Beban Langsung	439.402.785.35	347.031.884.63
Beban Pokok Penjualan		
Tanah	2.875.317.38	11.364.501.39
Tanah dan bangunan	24.035.73	6.884.746.55
Jumlah Beban Pokok Penjualan	2.899.353.11	18.249.247.94
Jumlah	442.302.138.46	365.281.132.57

Jumlah beban pokok penjualan dalam unit sebagai berikut:

	2013	2012
	Unit	Unit
Penjualan tanah luar proyek	20	13
Penjualan kaveling dan bangunan komersial	1	3
Penjualan kaveling Pondok Indah	2	4
Jumlah	23	20

24. PENDAPATAN LAINNYA

	2013	2012
Pendapatan selisih kurs	11.226.036.07	5.495.848.70
Pendapatan administrasi	10.433.147.35	8.101.483.26
Pendapatan bunga	7.738.345.74	3.545.750.875
Pendapatan pemeliharaan lingkungan/keamanan	1.431.711.75	1.247.632.123
Penghasilan dividen	598.500.00	798.000.00
Laba penjualan aset tetap (Catatan 13)	120.024.26	115.682.17
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp miliar)	555.256.36	1.407.150.50
Jumlah	32.103.021.56	20.711.547.64

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. BEBAN USAHA

	2013	2012
Gaji dan tunjangan	64.855.492.454	58.448.810.449
Penyisihan imbalan kerja (Catatan 27)	12.545.814.600	10.804.180.600
Beban kantor	3.683.207.730	4.495.922.687
Sumbangan	3.069.306.229	3.862.674.972
Keamanan	2.715.658.579	2.320.551.659
Listrik, air, gas dan telepon	1.692.904.000	1.445.540.200
Penyusutan (Catatan 13)	1.042.019.634	795.113.267
Pemeliharaan dan perbaikan	859.164.278	818.476.410
Pemasaran dan promosi	723.601.926	790.921.609
Asuransi	573.134.205	560.445.711
Honorarium tenaga ahli	548.395.000	609.980.641
Lain-lain	1.110.115.200	1.160.071.120
Jumlah	<u>93.418.813.830</u>	<u>86.112.689.320</u>

26. BEBAN LAINNYA

	2013	2012
Beban pemeliharaan/ keamanan lingkungan	3.229.319.410	2.913.132.949
Beban Administrasi	1.603.228.810	2.132.785.590
Biaya Selisihkurs	1.274.724.190	268.110.230
Biaya Pajak	954.304.140	-
Rugi penjualan aset tetap (Catatan 13)	55.395.645	-
Lain-lain	258.444.700	212.252.490
Jumlah	<u>7.375.416.915</u>	<u>5.526.281.270</u>

27. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Kelompok Usaha dan Entitas Anak mencatat liabilitas imbalan kerja sebesar Rp 63.922.503.861 dan Rp 53.500.497.267 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Kelompok Usaha dan Entitas Anak sehubungan dengan estimasi liabilitas tersebut. Jumlah karyawan Kelompok Usaha yang berhak memperoleh manfaat tersebut adalah sebanyak 743 dan 725 karyawan masing-masing pada tahun 2013 dan 2012.

Beban penyisihan imbalan kerja yang dibebankan pada laba rugi komprehensif adalah sebesar Rp 12.545.814.600 dan Rp 10.804.180.600 masing-masing selama tahun 2013 dan 2012 dan disajikan sebagai bagian dari •Beban usaha (lihat Catatan 25).

Kelompok Usaha mencatat liabilitas imbalan kerja untuk periode 2013 dan tahun 2012 berdasarkan perhitungan aktuaris independen yang dilakukan oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen yang dalam laporannya masing-masing tertanggal 21 Januari 2014 dan 16 Januari 2013 menggunakan metode Projected Unit Credit, sedangkan Entitas Anak mencatat liabilitas imbalan kerja berdasarkan estimasi yang dibuat oleh manajemen Entitas Anak.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. LIABILITAS IMBALAN KERJA - Lanjutan

Asumsi-asumsi pokok yang digunakan oleh aktuaris dalam laporan keuangan untuk tahun 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Umur pensiun normal	55-60 tahun	55-60 tahun
Tingkat diskonto	8,60%	8,25%
Kenaikan gaji tahunan	10%	10%

Beban imbalan kerja yang diakui di laporan laba rugi komprehensif konsolidasian (Catatan 5) adalah:

	2013	2012
Biaya jasa kini	6.580.732.600	5.340.880.600
Biaya bunga	3.875.779.000	3.640.225.000
Biaya jasa lalu	147.702.000	214.730.000
Keuntungan aktuarial	1.516.177.000	1.222.794.000
Tambahan pembayaran manfaat	425.424.000	385.551.000
<b>Jumlah</b>	<b>12.545.814.600</b>	<b>10.804.180.600</b>

Jumlah liabilitas imbalan kerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Biaya kini liabilitas yang tidak didanai	74.472.618.860	77.380.526.260
Biaya jasa lalu yang belum diakui non vested	(164.664.000)	(312.366.000)
Kerugian aktuarial yang belum diakui	(10.385.451.000)	(23.567.663.000)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>63.922.503.860</b>	<b>53.500.497.260</b>

Mutasi liabilitas imbalan kerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Saldo awal	53.500.497.260	45.426.742.660
Beban tahun berjalan	12.545.814.600	10.804.180.600
Pembayaran manfaat	(2.123.808.000)	(2.730.426.000)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>63.922.503.860</b>	<b>53.500.497.260</b>

28. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Pengelolaan Modal

Kebijakan pengelolaan modal kelompok Usaha adalah untuk memastikan bahwa rasio modal selalu dalam keadaan kondisi sehat agar dapat mendukung kinerja usaha dan memaksimalkan nilai di pemegang saham.

Kelompok Usaha mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

Kelompok Usaha secara hati-hati (pruden) melakukan diversifikasi sumber permodalan untuk mengantisipasi rencana strategis jangka panjang dan mengalokasikan modal secara efisien pada segmen bisnis yang memiliki potensi untuk memberikan profil pengembalian risiko (return) yang optimal termasuk penempatan pada Entitas Anak dalam rangka memenuhi ekspektasi pemegang kepentingan (stakeholder). Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses dan sama seperti pada tahun-tahun sebelumnya.

Manajemen memantau modal dengan menggunakan beberapa ukuran leverage keuangan seperti rasio utang jangka pendek terhadap aset lancar (current ratio), time interest earned ratio dan leverage ratio. Tujuan Kelompok Usaha adalah mempertahankan Current Ratio tidak kurang dari 1 kali, Time Interest Earned ratio tidak kurang dari 2 kali dan Leverage ratio tidak lebih dari 15 kali pada tanggal 31 Desember 2013, sesuai dengan perjanjian utang bank.

Pada tanggal 31 Desember 2013, akun-akun Kelompok Usaha yang membentuk current ratio, time interest earned ratio dan leverage ratio adalah sebagai berikut:

	2013	2012
Aset lancar	220.518.094.12	313.569.066.57
Liabilitas jangka pendek	566.002.712.65	472.229.155.49
Rasio aset lancar terhadap utang lancar (current ratio)	38,96%	66,40%
	2013	2012
Laba bersih sebelum beban pajak dan bunga	488.239.602.08	452.296.995.57
Beban bunga tahun berjalan	23.755.326.19	3.941.776.96
Rasio bunga berjangka (time interest earned ratio)	20,55%	114,74%
	2013	2012
Pinjaman jangka pendek	81.212.260.71	49.453.772.68
Pinjaman jangka panjang	175.607.412.58	221.868.705.37
Jumlah pinjaman	256.819.673.30	271.322.478.05
Jumlah ekuitas	1.918.709.023.84	1.709.523.427.39
Rasio Utang terhadap ekuitas (leverage ratio)	13,39%	15,87%

Manajemen Risiko Keuangan

Kelompok Usaha dipengaruhi oleh berbagai risiko keuangan termasuk risiko kredit, risiko mata uang asing, risiko suku bunga, risiko likuiditas. Tujuan manajemen risiko Kelompok Usaha secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Kelompok Usaha. Manajemen mereview dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko yang diringkas dibawah ini dan juga memantau risiko harga pasar dari semua instrumen keuangan.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian keuangan yang timbul jika pelanggan Kelompok Usaha gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya kepada Kelompok Usaha. Risiko kredit terutama berasal dari piutang usaha yang diberikan kepada pelanggan.

Manajemen Risiko Keuangan- lanjutan

Kelompok Usaha telah mengembangkan model untuk mendukung kuantifikasi dari risiko kredit. Dalam mengukur risiko kredit untuk kredit yang diberikan, Kelompok Usaha mempertimbangkan, Probability of Default (PD) pelanggan atas kewajiban dan kemungkinan rasio ultran atas kewajiban yang telah wanprestasi, Loss Given Default (LGD). Model ini ditelaah secara rutin untuk membandingkan dengan hasil aktualnya.

LGD merupakan ekspektasi Kelompok Usaha atas besarnya kerugian dari suatu piutang pada saat wanprestasi terjadi. Hal ini dinyatakan dalam persentase kerugian per unit dari suatu eksposur. Biasanya bervariasi sesuai dengan tipe pelanggan.

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

Tidak terdapat konsentrasi risiko kredit yang signifikan terkait dengan piutang, usaha ini disebabkan keragaman pelanggan.

Risiko kredit yang timbul dari aset keuangan lainnya mencakup kas dan setara kas deposito yang dibatasi penggunaannya dan jaminan. Risiko kredit yang dimiliki Kelompok Usaha timbul karena wanprestasi pihak lain. Kelompok Usaha mengelola risiko kredit yang terkait dengan simpanan di bank dengan memantau reputasi bank. Nilai maksimum eksposur adalah sebesar nilai tercatat.

Eksposur Kelompok Usaha terhadap risiko kredit timbul dari wanprestasi pihak lain dengan eksposur maksimum setara dengan nilai tercatat dari instrumen berikut ini:

	2013	2012
Kas dan setara kas	115.638.115,14	234.584.159,07
Piutang usaha	55.371.148,41	41.548.186,23
Aset keuangan lancar lainnya	1.116.119,01	607.523,17
Deposito yang dibatasi penggunaannya	2.444.903,42	856.215,36
<b>Jumlah</b>	<b>174.570.285,99</b>	<b>277.596.083,84</b>

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN - Lanjutan

b. Risiko Tingkat Suku Bunga

Kelompok Usahamemiliki eksposur terhadap fluktuasi tingkat suku bunga pasar yang berlaku baik atas risiko nilai wajar maupun arus kas.

EksposurKelompok Usahaterhadap risiko tingkat suku bunga terutama sehubungan dengan pinjaman. Kebijakan Kelompok Usahaadalah mendapatkan tingkat suku bunga yang paling menguntungkan.

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimanaKelompok Usahadidak bisa memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempoManajemen risiko likuiditas yang hati-hati (pruden) termasuk mengatur kas dan setara kas yang cukup untuk menunjang aktivitas usaha secara tepat waktu.

Pengelolaan risiko likuiditas dilakukan antara lain dengan memonitor pinjaman dan sumber pendanaanmenjaga saldo kecukupan kas serta memastikan tersedianya pendanaan dari sejumlah fasilitas kredit yangmengikat dan kesiapan untuk menjaga posisi pasivaKelompok Usaha mempertahankan kemampuannya untuk melakukan pembiayaan yang mengikat dari pembe pinjaman yang andal.

Tabel dibawah menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuanganKelompok Usahadalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan non derivatif dan derivatif dimana jatuh tempo kontraktual sangat penting untuk pemahaman terhadap arus kasJumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto (termasuk pembayaran pokok dan bunga).

	Jumlah tercatat	Kurang dari 1 tahun	Antara 1-2 tahun	Lebih dari 2 tahun
Utang usaha dan utang lain	43.697.987.057	24.691.414.220	17.234.857.360	1.771.715.477
Beban yang masih harus dibayar	13.629.897.840	13.629.897.840	-	-
Pinjaman bank	256.819.673.300	81.212.260.714	50.167.832.160	125.439.580.416
	<u>314.147.558.200</u>	<u>119.533.572.780</u>	<u>67.402.689.530</u>	<u>127.211.295.890</u>

29. NILAI WAJAR ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN

Aset keuanganKelompok Usahameliputi kas dan setara kas, deposito yang dibatasi penggunaannya, utang usaha, neto dari aset keuangan lancar lainnya, neto yang timbul dari kegiatan usahanya. Liabilitas keuanganKelompok Usahameliputi utang usaha, utang lain-lain, beban yang masih harus dibayar, pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka tempodalam waktu satu tahun yang tujuan utamanya untuk pembiayaan usaha

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. NILAI WAJAR ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN - Lanjutan

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai terdapat estimasi nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang dinyatakan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.

	2013	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset keuangan:		
Kas dan setara kas	115.638.115.14	115.638.115.14
Piutang usaha	55.371.148.41	55.371.148.41
Aset keuangan lancar lainnya	1.116.119.01	1.116.119.01
Piutang pihak berelasi	54.895.360	54.895.360
Deposito yang dibatasi penggunaannya	2.444.903.42	2.444.903.42
<b>Jumlah</b>	<b>174.625.181.35</b>	<b>174.625.181.35</b>
	2013	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Liabilitas keuangan:		
Utang usaha	24.086.973.20	24.086.973.20
Utang lainlain pihak ketiga	18.680.369.35	18.680.369.35
Utang lainlain berelasi	930.644.50	930.644.50
Beban masih harus dibayar	13.629.897.84	13.629.897.84
Pinjaman bank jangka panjang lancar	81.212.260.71	81.212.260.71
Pinjaman bank jangka panjang setelah dikurangi bagiar lancar	175.607.412.58	175.607.412.58
<b>Jumlah</b>	<b>314.147.558.20</b>	<b>314.147.558.20</b>
	2012	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset keuangan:		
Kas dan setara kas	234.584.159.07	234.584.159.07
Piutang usaha	41.548.186.230	41.548.186.230
Aset keuangan lancar lainnya	607.523.17	607.523.17
Deposito yang dibatasi penggunaannya	856.215.36	856.215.36
<b>Jumlah</b>	<b>277.596.083.84</b>	<b>277.596.083.84</b>
Liabilitas keuangan:		
Utang usaha	24.802.911.26	24.802.911.26
Utang lainlain pihak ketiga	14.254.014.47	14.254.014.47
Utang lainlain berelasi	930.644.50	930.644.50
Beban masih harus dibayar	10.470.791.66	10.470.791.66
Pinjaman bank jangka panjang lancar	49.453.772.68	49.453.772.68
Pinjaman bank jangka panjang setelah dikurangi bagiar lancar	221.868.705.37	221.868.705.37
<b>Jumlah</b>	<b>321.780.839.95</b>	<b>321.780.839.95</b>

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

29. NILAI WAJAR ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN - Lanjutan

Berdasarkan PSAK No. 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan, terdapat tingkat hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- a) harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (tingkat 1).
- b) input selain harga kuotasi yang termasuk dalam tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya dari harga) (tingkat 2), dan
- c) input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (tingkat 3).

Nilai wajar untuk instrumen yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal pelaporan. Kuotasi nilai pasar yang digunakan untuk aset keuangan adalah harga penawaran (*bid price*), sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual (*ask price*). Instrumen keuangan ini masuk dalam tingkat 1.

Nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu. Teknik tersebut menggunakan data pasar yang dapat diobservasi sepanjang tersedia dan seminimal mungkin tidak mengacu pada estimasi. Apabila seluruh input signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi instrumen keuangan ini termasuk dalam tingkat 2. Untuk instrumen lain dengan mendiskontokan arus kas masa depan menggunakan suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan kredit dan jatuh tempo yang sama.

Instrumen keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo satu tahun atau kurang (seperti piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, deposito yang dibatasi penggunaannya, utang lain-lain dan beban yang masih harus dibayar) sangat mendekati nilai tercatat karena dampak diskonto yang tidak signifikan. Jika satu atau lebih input yang signifikan tidak berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi instrumen tersebut masuk ke dalam tingkat 3.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan disajikan dalam jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi antarpihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*), bukan dalam penjualan paksa akibat kesulitan keuangan atau likuidasi yang dipaksakan.

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk setiap kelompok instrumen keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

1. Kas dan setara kas, deposito yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, dan neto

Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar dari aset keuangan tersebut.

2. Utang usaha, utang lain-lain dan beban yang masih harus dibayar

Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu dua belas (12) bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar dari liabilitas keuangan tersebut.

3. Pinjaman bank jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan pinjaman bank jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun

Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan pinjaman yang memiliki bunga variabel dan tetap yang disesuaikan dengan pergerakan bunga pasar sehingga nilai tercatat kewajiban keuangan tersebut telah mendekati nilai wajar.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

30. INFORMASI SEGMENT USAHA

Manajemen telah menentukan segmen operasi berdasarkan laporan yang ditelaah oleh pejabat eksekutif tertinggi yang digunakan untuk mengambil keputusan strategis.

Maksud dan tujuan Kelompok Usaha antara lain berusaha dalam bidang penyewaan ruang pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen, penjualan tanah dan perhotelan untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas. Kelompok Usaha menjalankan usahanya secara terintegrasi.

Informasi segmen yang diberikan kepada pejabat eksekutif tertinggi untuk setiap segmen dilaporkan pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013								
	Pusat Perbelanjaan	Perkantoran	Apartemen	Real Estate	Taman Air	Hotel	Jumlah	Eliminasi	Konsolidasi
	Rpf000	Rpf000	Rpf000	Rpf000	Rpf000	Rpf000	Rpf000	Rpf000	Rpf000
Pendapatan dan penjualan bersih	626.361.294	188.249.017	132.131.838	52.017.065	473.736	-	999.232.950	-	999.232.950
Jumlah Pendapatan	626.361.294	188.249.017	132.131.838	52.017.065	473.736	-	999.232.950	-	999.232.950
<b>HASIL</b>									
Hasil segmen	337.821.156	74.093.123	53.918.301	44.57	(2.120.406)	(244.748)	463.511.997	-	463.511.997
Laba Usaha:									463.511.997
Beban bunga									(23.755.326)
Penghasilan bunga									7.738.346
Beban lain-lain									16.989.259
Beban pajak									(98.921.198)
Laba Bersih									365.563.076
Minority Interest									(1.291)
Laba bersih									<u>365.561.785</u>
<b>Informasi Lainnya</b>									
Aset segmen	908.374.023	553.127.171	363.241.208	68.207.978	44.154.411	101.240.02	2.038.344.816	(13.843.769)	2.024.501.041
Aset Perusahaan yang tidak dapat dialokasi									<u>814.314.392</u>
Jumlah liabilitas yang di konsolidasi									<u>2.838.815.433</u>



PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

30. INFORMASI SEGMENT USAHA - Lanjutan

	2012								
	Pusat Perbelanjaan	Perkantoran	Apartemen	Real Estate	TamanAir	Hotel	Jumlah	Eliminasi	Konsolidasi
	Rp f000	Rp f000	Rp f000	Rp f000	Rp f000	Rp f000	Rp f000	Rp f000	Rp f000
Informasi Lainnya									
Aset segmen Aset Perusahaan yang tidak dapat dialokasi	749.889.012	554.418.407	385.846.130	89.954.795	7.189.606	18.501.86	1.805.799.81	(10.380.490)	1.795.419.32
Jumlah liabilitas yang di konsolidasi									<u>757.784.31</u>
Liabilitas segmen Liabilitas Perusahaan yang tidak dapat dialokasi	(311.594.569)	(73.764.059)	(109.638.519)	(79.021.443)	(143.828)	(69.513)	(574.231.931)	5.091.473	(569.140.458)
Jumlah liabilitas yang di konsolidasi									<u>(274.539.754)</u>
Pengeluaran modal	113.086.374	110.107.421	9.990.125	2.427.796	36.543	18.479.50	254.127.764	-	254.127.764
Penyusutan	39.366.971	27.347.098	31.875.812	795.113	477.610	-	99.862.604	-	99.862.604

31. PERJANJIAN-PERJANJIAN

- a. Pada tanggal 4 April 2008, Kelompok Usaha menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemda DKI) untuk pembangunan dan pengelolaan jembatan penyeberangan multiguna dan jembatan penyeberangan orang beserta fasilitasnya dari gedung Mal Pondok Indah ke gedung Mal Pondok Indah II. Berdasarkan perjanjian ini, Kelompok Usaha membangun 34 kios beserta kelengkapannya dan mengelola jembatan tersebut untuk jangka waktu 25 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2031. Pada masa perjanjian, Kelompok Usaha akan menyerahkan kembali jembatan penyeberangan multiguna dan jembatan penyeberangan orang dan kios beserta kelengkapannya kepada Pemerintah DKI yang dicatat sebagai bagian dari Aset Tetap-Bangunan, (Catatan 3), sedangkan 18 kios menjadi hak Kelompok Usaha. Selama jangka waktu perjanjian, Pemerintah DKI menerima bagi hasil usaha dan kontribusi masing-masing sebesar Rp 93 milyar yang pembayarannya diatur dalam perjanjian. Beban bagi hasil usaha dan kontribusi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 691.336.986 dan Rp 496.306.040 dicatat sebagai bagian dari Beban Kantor, (Catatan 5) pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. PERJANJIAN-PERJANJIAN - Lanjutan

- b. Pada tanggal 26 September 2012, Kelompok Usaha menandatangani perjanjian kerjasama Non 1103/UM/MK/IX/12 dengan Pemda DKI dari perjanjian kerjasama sebelumnya Nomor 077/UM/MK/98 mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh Kelompok Usaha lain jalan-jalan, saluran air, penerangan jalan umum dan tata rambu yang akan diserahkan kepada Pemda DKI apabila telah selesai pembangunan. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari tanggal 14 Februari 2012 sampai dengan 14 Februari 2027.

Berdasarkan pasal 2 dalam perjanjian tersebut kewajiban yang belum diserahkan kepada Pemda DKI adalah terowongan yang berlokasi di simpang Mal Pondok Indah yang dicatat sebagai bagian dari •Aset Real Estate pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 11).

- c. Berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Manajemen tanggal 28 Februari 1994 menyerahkan hak pengelolaan kolam renang kepada Kelompok Usaha untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Maret 1994 sampai 28 Februari 1999. Perjanjian ini telah diperpanjang dengan Perjanjian Sewa Menyewa No. PSM/001/DD/PIPG/II/09.E tanggal 27 Februari 2009 sewa diperpanjang 10 tahun terhitung sejak tanggal 1 Maret 2009 dan akan berakhir pada tanggal 28 Februari 2019. Harga sewa untuk tahun pertama adalah Rp 40.516.875 per bulan dan tahun ke 6 sampai dengan tahun ke 10 adalah sebesar Rp 44.568.568 per bulan tidak termasuk pajak pertambahan nilai. Disamping itu, Kelompok Usaha wajib memberikan uang jaminan langganan listrik dan air kepada PIPG dengan jumlah keseluruhan Rp 250.000 dan dicatat sebagai bagian dari •Piutang Pihak Berelasi, pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 9). Selama masa perpanjangan, seluruh biaya perbaikan/renovasi yang bersifat struktural maupun penggantian sparepart ditanggung oleh Kelompok Usaha.

- d. Pada tanggal 16 Desember 2008, Kelompok Usahan PT Securindo Packatama Indonesia (SPI) memiliki Perjanjian Sewa Menyewa lokasi parkir yang berada di lokasi parkir Mal Pondok Indah I dan Plaza 6, Mal Pondok Indah II, Wisma Pondok Indah I dan II serta Jalan Metro Duta Niaga terhitung sejak tanggal 1 Januari 2009 sampai dengan 30 Juni 2011 dan diperpanjang. Addendum Perjanjian Sewa Lahan Parkir tanggal 29 Oktober 2010 untuk lokasi Plaza Pondok Indah dan Wisma Pondok Indah jangka waktu sewa diperpanjang dihitung sejak tanggal 1 Nopember 2010 sampai dengan 31 Oktober 2015 dan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Parkir tanggal 27 Juni 2011 jangka waktu sewa diperpanjang dihitung sejak tanggal 1 Juli 2011 sampai dengan 30 Juni 2016 untuk lokasi Mal Pondok Indah dan seluruh bagian dengan perjanjian tersebut. Kelompok Usaha akan memperoleh persentase hasil sewadari perparkiran setiap bulan sebagai berikut

Lokasi Parkir	2013 Persentase (%)	2012 Persentase (%)
Mal Pondok Indah I dan Plaza 6	77	77
Mal Pondok Indah II	77	77
Pondok Indah Office Tower	65	65
Jalan Metro Duta Niaga	60	60

Pendapatan sewa dari transaksi ini sebesar Rp 4.535.226.714 dan Rp 26.501.708.495 masing masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 dan disajikan sebagai bagian ,Pendapatan sewa pusat perbelanjaan dan perkantoran, pada laporan laba rugi kompreher konsolidasian (Catatan 22).

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

31. PERJANJIAN-PERJANJIAN - Lanjutan

- e. Kelompok Usaha mengadakan perjanjian sewa operasi jangka panjang untuk menyewakan tanah yang dicatat sebagai bagian dari „Properti Investasi (Catatan 12) pada laporan posisi keuangan konsolidasian kepada kelompok Usaha Kelompok Usaha pihak ketiga sebagai berikut:
- PT Carrefour Indonesia seluas 40.025 di Jalan Lingkar Luar Selatan Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan dengan jangka waktu sewa sampai dengan tanggal 31 Desember 2016. Pendapatan atas sewa tanah sebesar Rp 16.150.694.001 dan Rp 14.177.017.833 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2011 dan 2012 dan disajikan sebagai bagian dari •Pendapatan Sewaan, pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasian (Catatan 22). Pada tanggal 31 Desember 2012, bagian yang belum diamortisasi masing-masing sebesar Rp 14.666.121.416 dan Rp 14.789.467.133 disajikan sebagai bagian dari •Uang Muka Diterima, pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 17).
  - PT Supra Realty seluas 6.000 di Jalan Metro Pondok Indah sektor 3 BB Pondok Pinang Jakarta Selatan dengan waktu periode sewa 1 April 2008 sampai dengan 31 Maret 2013
  - PT Meda Bintang Indonesia seluas 8.752 m<sup>2</sup> di Jalan R. A. Kartini Blok S sektor 2 Pondok Indah Jakarta Selatan dengan jangka waktu periode sewa dari tanggal 1 Januari 2009 sampai dengan 31 Desember 2013. Sampai dengan tanggal laporan auditor independen diterbitkan, perjanjian perpanjangan sewa masih dalam proses negosiasi
  - PT Mega Nusa Abadi Jaya seluas 5.333 m<sup>2</sup> di Jalan Metro Pondok Indah III BB Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan dengan periode sewa 1 April 2013 dengan 31 Maret 2016 dengan jumlah sewa sebesar Rp 6.300.000.000, nilai tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
  - PT Aplikanusa Lintasarta periode waktu sewa dari 8 Januari 2013 sampai dengan 7 Januari 2016 di Plaza 5 Pondok Indah.
  - PT Indosat Tbk periode waktu sewa dari 15 Pebruari 2013 sampai dengan 14 Pebruari 2016 Sekolah Duta Raya pondok Indah.
  - PT Telekomunikasi Selular periode waktu sewa dari 11 Oktober 2004 sampai dengan 11 Oktober 2014 di Pondok Pinang.
  - PT Buana Indomobil Trada periode waktu sewa tanah dan bangunan untuk showroom Suzuki yang berlokasi di Pondok Pinang Jl Kartika Utama Kav. TA dari 1 April 2012 sampai dengan 31 Desember 2013 dan berdasarkan perjanjian No. 014/HK/MK/ADD/XII/2013 periode waktu sewa diperpanjang sampai dengan tanggal Juni 2014
  - PT Bank CIMB Niaga seluas 20,96 m<sup>2</sup> di unit bangunan A/GF01 & 101 Jl. Metro Pondok Indah Jakarta Selatan dengan periode waktu sewa tanggal 5 Desember 2011 sampai dengan tanggal 4 Desember 2016 dengan jumlah sewa Rp 98.208000 dan dicatat sebagai bagian dari •Uang Muka Diterima dan Jaminan, pada laporan posisi keuangan konsolidasian.
  - PT Bank CIMB Niaga seluas 16.785,23 m<sup>2</sup> di unit bangunan A/GF02 & 102 Jl. Metro Pondok Indah Jakarta Selatan dengan periode waktu sewa tanggal 1 Januari 2012 sampai dengan tanggal 4 Desember 2016 dengan jumlah sewa Rp 678.869.307 dan dicatat sebagai bagian dari •Uang Muka Diterima dan Jaminan, pada laporan posisi keuangan konsolidasian.
  - PT Bank CIMB Niaga sewa billboard dengan ukuran 5m x 10m x 2 sisi di depan Pondok Indah Office Park dengan periode waktu sewa tanggal 1 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 31 September 2017 dengan jumlah sewa sebesar Rp 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah).

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

31. PERJANJIAN-PERJANJIAN - Lanjutan

- PT Citra Langgeng Otomotif sewa menyewa bangunan No.002/HK/SM/MK/I/2011an periode 1 Juni 2011 sampai dengan 31 Desember 2013an jumlah sewa sebesar Rp 820.0000.000an berdasarkan perjanjian No. 007/HK/MK/ADD/VI/2013 tanggal 17 Juni 2013periode sewa telah diperpanjang sampai dengan 30 Juni 2014 dengan jumlah sebesar se Rp 900.000.000, nilai tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- PT Bank OCBC NISFI Tbk sewa lokasi untuk penempatan Mobile Genzet yang terletak di area parkir Plaza 2 Pondok Indah dengan periode sewa tanggal 1 Desember 2012 sampai dengan 30 November 2013 dengan jumlah sewa sebesar Rp 9.000.000 berdasarkan perjanjian No. 013/HK/MK/ADD/X/2013 tanggal 27 November 2013 periode sewa telah diperpanjang sampai dengan 30 November 2014 dengan jumlah nilai sewa sebesar Rp 10.800.000.
- PT Pondok Indah Hotel sewa tanah seluas 6.905 m<sup>2</sup> di Metro Duta Niaga Blok B, Jakarta Selatan dengan periode waktu sewa tanggal 1 Januari 2013 sampai dengan tanggal 31 Desember 2027 dengan jumlah sewa Rp 23.200.000.000 seratus dua puluh tiga miliar dua ratus juta rupiah

32. PERKARA HUKUM

- a. Sesuai dengan Surat Perkara No. 585/Pdt.G/2011/PN.Jak.Sel. tanggal 2 Nopember 2011, Perusahaan selaku tergugat menerima gugatan dari Ny. Khairuni sebagai penggugat perkara tanah dan bangunan rumah kavling PIR type Meranti seluas 180<sup>2</sup>m<sup>2</sup> / 171 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan Pinang Nikel I, Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan.

Sesuai dengan salinan resmi putusan perdata dalam tingkat pertama perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 585/Pdt.G/2011/PN.Jak.Sel yang diberikan kepada kuasa tergugat tanggal 7 Nopember 2012, yang menyatakan :

- Dalam eksepsi yaitu menolak eksepsi tergugat seluruhnya.
- Dalam pokok perkara yaitu menolak gugat penggugat untuk seluruhnya.
- Dalam reconpensi mengabulkan gugatan penggugat dalam reconpensi / tergugat dalam Konpensi untuk sebagian.
- Dalam reconpensi intinya tanah dan bangunan sah milik penggugat reconpensi dan menghukum tergugat reconpensi menyerahkan dalam keadaan kosong dan lain.

Sesuai dengan salinan resmi putusan perdata dalam tingkat banding perkara perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 575/PDT/2012/PT.DKI yang diberikan kepada kuasa tergugat tanggal 13 Juni 2013, yang menyatakan :

- Dalam eksepsi yaitu menolak eksepsi tergugat seluruhnya.
- Dalam pokok perkara yaitu menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Dalam reconpensi mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
- Dalam reconpensi menyatakan sah dan mempunyai kekuatan Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996.
- Dalam reconpensi menyatakan tanah dan bangunan kav. VOP dengan luas tanah dan bangunan 180 m<sup>2</sup> / 171 m<sup>2</sup> terletak di jalan Pinang Nikel I Pondok Indah, Jakarta Selatan merupakan milik penggugat.
- Dalam reconpensi menghukum tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna.

PT METROPOLITAN KENTJANA T BK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. PERKARA HUKUM - lanjutan

- Dalam reconpensi menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp. 1.000.000, setiap harinya jika lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Dalam reconpensi menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.
- Dalam konpensi dan reconpensi menghukum penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 616.000.000,

Sampai dengan laporan ini diterbitkan, gugatan perkara ini masih dalam proses banding.

- b. Sesuai dengan Surat Perkara No. 138/Pdt.G/2012/PN.Jak.Sel tanggal 6 Maret 2012, Perusahaan selaku tergugat menerima gugatan dari Mohan V.H sebagai penggugat atas gugatan hubungan sewa menyewa ruangan No. 134A lantai 1 Pondok Indah Mal 1.

Sesuai dengan salinan resmi putusan perdata dalam tingkat pertama perkara perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 138/Pdt.G/2012/PN.Jak.Sel yang diberikan kepada kuasa tergugat tanggal 7 Nopember 2012, yang menyatakan :

- Dalam pokok perkara yaitu menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Dalam reconpensi mengabulkan gugatan tergugat.
- Dalam reconpensi Mohan V.H melakukan perbuatan melawan hukum harus mengosongkan dan menyerahkan ruangan.
- Dalam reconpensi menghukum penggugat membayar ganti sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) setiap bulan terhitung 1 Mei 2012 sampai diserahkan.

Sampai dengan laporan ini diterbitkan, gugatan perkara ini masih dalam proses banding.

- c. Sesuai dengan Surat Perkara No. 508/Pdt.G/2012/PN.Jak.Sel tanggal 11 September 2012 Perusahaan selaku tergugat menerima gugatan dari PT Agis Electronic sebagai penggugat atas gugatan hubungan sewa menyewa ruangan seluas 1.646,64 m<sup>2</sup> lantai 1 No. B1 Pondok Indah Mall 1 yang berakhir 31 Oktober 2012

Sesuai dengan salinan resmi putusan perdata dalam tingkat pertama perkara perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 508/Pdt.G/2012/PN.Jak.Sel yang diberikan kepada kuasa tergugat tanggal 27 Juni 2013, yang menyatakan :

- Dalam eksepsi yaitu menolak eksepsi tergugat seluruhnya.
- Dalam pokok perkara yaitu menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Dalam reconpensi mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
- Dalam reconpensi tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
- Dalam reconpensi memerintahkan tergugat untuk mengosongkan ruangan No. B1 Pondok Indah Mall 1 seluas 1.646,64 m<sup>2</sup> dalam keadaan baik, bersih.
- Dalam reconpensi menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar US\$15,00/perbulan + ppn dihitung sejak berakhirnya masa sewa 31 Oktober 2012 sampai dengan tergugat mengembalikan barang yang disewa dengan baik seperti semula.
- Dalam reconpensi menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.-416.000,
- Dalam reconpensi menolak gugatan selebihnya.

Sampai dengan laporan ini diterbitkan, gugatan perkara ini masih dalam proses banding.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN - Lanjutan  
Tanggal 31 Desember 2013 dan untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, Kelompok Usaha dan Anak Kelompok Usaha mempunyai aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing:

		2013		2012	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rpf000	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rpf000
<b>Aset</b>					
Kas dan setara	US\$	4.047.458,11	49.334.467	381.445,09	3.688.574
Piutang usaha	US\$	410.642,97	5.005.327	790.489,63	7.644.035
Jumlah	US\$		<u>54.339.794</u>		<u>11.332.609</u>
<b>Kewajiban</b>					
Utang usaha	US\$	45.298,65	552.145	39.932,39	328.126
Jumlah			<u>552.145</u>		<u>328.126</u>
Jumlah Aset Bersih			<u>53.787.649</u>		<u>11.004.483</u>

34. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Kelompok Usaha bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah diotorisasi oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Januari 2014.