

**PT METROPOLITAN KENTJANA TBK
DAN ANAK PERUSAHAAN**

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

**UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2011 DAN 31 DESEMBER 2010**

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk
DAN ANAK PERUSAHAAN
DAFTAR ISI**

	Halaman
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi	1-2
Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasi	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi	4
Laporan Arus Kas Konsolidasi	5-6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi	7-50

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASI
30 SEPTEMBER 2011 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)

	Catatan	30 Sept 2011	31 Des 2010
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2c,3	18.821.362.991	117.342.772.631
Piutang usaha – setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp 396.548.823 pada tahun 2011 dan 2010	2g,4	48.888.665.506	26.236.342.311
Piutang lain-lain – pihak ketiga	2g	555.951.399	656.038.675
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2h,2i,5	6.520.080.950	9.693.031.702
Pajak dibayar di muka	2p	27.633.256.469	23.673.807.765
Jumlah Aset Lancar		102.419.317.315	177.601.993.084
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang hubungan istimewa	2i,5	87.853.860	32.800.000
Investasi	2j,6	1.757.595.300	1.757.595.300
Aset real estat	2k,7	381.168.439.739	351.011.052.433
Properti investasi – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 518.785.063.389 pada tahun 2011 dan Rp 454.861.620.151 pada tahun 2010	2l,2m,8	1.227.719.271.601	1.123.929.184.999
Aset tetap – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 7.385.819.886 pada tahun 2011 dan Rp 6.982.179.736 pada tahun 2010	2l,2n,9	290.693.445.123	162.219.682.313
Rekening giro dan deposito yang dibatasi penggunaannya	2c,10	-	1.658.919.430
Jumlah Aset Tidak Lancar		1.901.426.605.623	1.640.609.234.475
JUMLAH ASET		2.003.845.922.938	1.818.211.227.559

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
30 SEPTEMBER 2011 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)

	<u>Catatan</u>	<u>30 Sept 2011</u>	<u>31 Des 2010</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Hutang bank	11	-	10.000.000.000
Hutang usaha – pihak ketiga		6.689.110.801	12.231.736.183
Hutang lain-lain – pihak ketiga	12	21.714.498.741	22.651.510.663
– hubungan istimewa	2i,5	15.226.644.502	1.657.917.229
Hutang pajak	2p,13	4.458.154.751	3.594.575.920
Biaya masih harus dibayar		7.040.291.042	8.662.747.223
Uang muka diterima dan jaminan	2o,14	443.135.358.250	356.109.847.827
Hutang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	15	1.813.997.778	31.212.573.529
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>500.078.055.865</u>	<u>446.120.908.574</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Hutang bank jangka panjang – setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	15	88.805.116.900	50.152.558.450
Kewajiban imbalan pasca kerja	2r,22	36.593.317.892	37.738.390.057
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>125.398.434.792</u>	<u>87.890.948.507</u>
Jumlah Liabilitas		<u>625.476.490.657</u>	<u>534.011.857.081</u>
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik entitas induk			
Modal saham – nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar – 3.410.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh –			
948.194.000 saham	16	94.819.400.000	94.819.400.000
Tambahan modal disetor	1b	186.506.250.000	186.506.250.000
Selisih nilai transaksi restrukturisasi antara entitas sependangali	2b,17	(316.856.104.932)	(316.856.104.932)
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya		2.218.000.000	2.218.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya		<u>1.411.681.415.604</u>	<u>1.317.511.353.801</u>
		1.378.368.960.672	1.284.198.898.869
Kepentingan non-pengendali	2b	471.609	471.609
Jumlah Ekuitas		<u>1.378.369.432.281</u>	<u>1.284.199.370.478</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>2.003.845.922.938</u>	<u>1.818.211.227.559</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)

	<u>Catatan</u>	<u>30 Sept 2011</u>	<u>30 Sept 2010</u>
PENDAPATAN DAN PENJUALAN BERSIH	2o,19	557.628.014.891	503.524.673.905
BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN	2o,20	237.507.776.923	224.570.922.707
LABA BRUTO		320.120.237.968	278.953.751.198
BEBAN USAHA	2o,21	52.380.140.831	49.241.442.451
LABA OPERASIONAL		267.740.097.137	229.712.308.747
PENGHASILAN (BEBAN) NON-OPERASIONAL			
Beban bunga	11,15	(739.056.715)	(9.672.846.174)
Rugi selisih kurs – bersih	2q	(5.009.727.583)	(2.529.865.772)
Laba (rugi) penjualan aset tetap	2n,9	133.565.578	(7.017.708)
Penghasilan bunga		3.269.132.896	1.753.644.912
Penghasilan dividen	2j,6	770.000.000	700.000.000
Laba penjualan properti investasi	2m,8	56.200.000	15.400.000
Lain-lain – bersih	2j,6	1.196.605.028	9.624.329.257
Jumlah Penghasilan (Beban) Non-Operasional – Bersih		(323.280.796)	(116.355.485)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		267.416.816.341	229.595.953.262
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2p,13	(54.722.504.538)	(48.362.049.840)
LABA OPERASI YANG DILANJUTKAN		212.694.311.803	181.233.903.422
Kerugian dari operasi yang dihentikan		-	-
LABA NETO			
Pemilik entitas induk		-	-
Kepentingan non-pengendali		-	(2.127.678)
HAK MINORITAS ATAS LABA BERSIH ANAK PERUSAHAAN			
LABA BERSIH		212.694.311.803	181.231.775.744
LABA BERSIH PER SAHAM DASAR	2s,23	224.32	191.13

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)

	Catatan	Modal Saham	Tambahannya Modal Disetor	Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Antara Entitas Sepengendali	Saldo Laba		Jumlah Ekuitas
					Ditentukan Penggunaannya	Tidak Ditentukan Penggunaannya	
Saldo, 1 Januari 2010		94.819.400.000	186.506.250.000	(316.856.104.932)	2.218.000.000	1.158.964.899.005	1.125.652.444.073
Dividen tunai laba tahun 2009	18	-	-	-	-	(104.301.340.000)	(104.301.340.000)
Laba bersih tahun berjalan (Jan-Sept 2010)		-	-	-	-	181.231.775.744	181.231.775.744
Saldo, 30 September 2010		94.819.400.000	186.506.250.000	(316.856.104.932)	2.218.000.000	1.235.895.334.749	1.202.582.879.817
Laba bersih tahun berjalan (Okt-Des 2010)		-	-	-	-	81.616.019.052	81.616.019.052
Saldo, 31 Desember 2010		94.819.400.000	186.506.250.000	(316.856.104.932)	2.218.000.000	1.317.511.353.801	1.284.198.898.869
Dividen tunai laba tahun 2010	18	-	-	-	-	(118.524.250.000)	(118.524.250.000)
Laba Bersih tahun berjalan (Jan-Sept 2011)		-	-	-	-	212.694.311.803	212.694.311.803
Saldo, 30 Juni 2011		94.819.400.000	186.506.250.000	(316.856.104.932)	2.218.000.000	1.411.681.415.604	1.378.368.960.672

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)

	<u>30 Sept 2011</u>	<u>30 Sept 2010</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	644.737.012.938	537.485.618.044
Pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga	(188.706.071.105)	(154.477.480.451)
Pembayaran kepada direksi dan karyawan	(70.274.539.061)	(63.561.799.033)
Kas dihasilkan dari operasi	<u>385.756.402.772</u>	<u>319.446.338.560</u>
Pembayaran bunga dan beban keuangan	(800.889.125)	(10.007.577.205)
Pembayaran pajak penghasilan	(58.450.047.275)	(49.990.053.746)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>326.505.466.372</u>	<u>259.448.707.609</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan aset tetap	(149.133.093.292)	(65.153.214.015)
Perolehan properti investasi	(130.749.309.613)	(62.055.209.769)
Pembebasan dan pematangan tanah	(28.952.638.456)	(19.581.633.670)
Pembayaran hutang atas pembelian properti investasi	(194.408.317)	(289.049.856)
Pembayaran hutang atas pembelian aset tetap	(277.916.667)	(182.633.980)
Penerimaan bunga	3.264.042.507	1.720.079.575
Penerimaan dividen bersih	770.000.000	700.000.000
Hasil penjualan properti investasi	56.200.000	15.400.000
Hasil penjualan aset tetap	138.550.000	2.800.000
Penurunan piutang (hutang) hubungan istimewa	(727.272.727)	-
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(305.805.846.565)</u>	<u>(144.823.461.715)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran hutang bank	(39.426.425.000)	(92.943.656.000)
Pembayaran dividen	(118.524.250.000)	(104.301.340.000)
Penambahan hutang bank	40.000.000.000	61.744.282.500
Penerimaan hutang lain-lain	-	1.445.000
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(117.950.675.000)</u>	<u>(135.499.268.500)</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan.

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)

	<u>30 Sept 2011</u>	<u>30 Sept 2010</u>
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(97.251.055.193)	(20.874.022.606)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	117.342.772.631	57.039.756.452
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	(2.929.273.877)	(1.728.783.763)
Rekening bank dan deposito yang dibatasi penggunaannya	1.658.919.430	11.082.701.066
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>18.821.362.991</u>	<u>45.519.651.149</u>

PENGUNGKAPAN TAMBAHAN

Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas

Pembelian aset tetap melalui hutang (Catatan 9)	-	1.444.821.107
Pembelian properti investasi melalui hutang (Catatan 8)	14.455.575.000	2.277.161.037
Perolehan properti investasi melalui pembayaran dimuka	5.704.000.000	-

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

1. UMUM

a. Pendirian

PT Metropolitan Kentjana (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 38 tanggal 29 Maret 1972 dari Hobropoerwanto, S.H., notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. J.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 RI No.92 tanggal 17 November 2009 Tambahan No. 27320.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi bidang real estat, 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.

Perusahaan berkedudukan di Jakarta Selatan dengan Kantor pusat Perusahaan beralamat 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 dan II, Wisma Pondok Indah I dan II dan Apartemen Golf Pondok Indah I,II dan III serta proyek Real Estat perumahan Pondok Indah, Taman Shangril La di Batam.

b. Penawaran Umum Perusahaan

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

Selisih lebih antara harga penawaran saham dengan nilai nominal per saham setelah dikurangi biaya penerbitan saham sebesar Rp 3.493.750.000 dicatat sebagai “Tambahan Modal Disetor” yang disajikan pada bagian Ekuitas pada neraca konsolidasi.

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

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Perusahaan tergabung di bawah kelompok usaha Pondok Indah Group. Berdasarkan Akta Notaris No. 30 dan No.31 tanggal 14 Mei 2009 dari Imas Fatimah, S.H., notaris di Jakarta, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 adalah sebagai berikut:

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

Berdasarkan surat pernyataan yang dibuat oleh manajemen Perusahaan No. 090/CS/MK/II/2010 tanggal 10 Pebruari 2010, bahwa susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2011 adalah sebagai berikut:

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

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 masing-masing adalah sebanyak 811 dan 803 karyawan.

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 30 September 2011 dan 2010 masing-masing sebesar Rp 9.797.848.280 dan Rp 8.682.132.800 sedangkan untuk Dewan Direksi masing-masing sebesar Rp 10.359.445.676 dan Rp 9.176.875.308.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Anak Perusahaan

Perusahaan memiliki saham Anak Perusahaan sebagai berikut:

Nama Perusahaan	Tanggal pendirian	Domisili	Jenis Usaha	Tanggal perolehan	Persentase Pemilikan		Tahun Operasi Komersial	Jumlah Aset	
					2011	2010		30-Sep-11	31-Dec-10
PT Bumi Shangril La Jaya	12 Feb 1990	Batam	Real estat	12 Feb 1990	99,64%	99,64%	1986	Rp' 000.000 4,457	Rp' 000.000 4,757

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi disusun dengan menggunakan prinsip dan praktek akuntansi yang berlaku umum di Indonesia yang mencakup **Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)** dan peraturan-peraturan serta pedoman penyajian dan pengungkapan laporan keuangan yang dikeluarkan oleh Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam dan LK) yaitu Peraturan Bapepam LK No. VIII.G.7 dan No. SE-02/PM/2002.

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasi, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasi, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasi adalah mata uang Rupiah. Laporan keuangan konsolidasi tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

b. Prinsip Konsolidasi Dan Akuntansi Penggabungan Usaha

Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan (dan Anak Perusahaan) yang disusun sampai dengan 31 Desember setiap tahunnya. Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur dan menentukan kebijakan finansial dan operasional dari Anak Perusahaan untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya. Pengendalian juga dianggap ada apabila induk perusahaan memiliki baik secara langsung atau tidak langsung melalui Anak Perusahaan lebih dari 50% hak suara.

Saldo dan transaksi, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi atas transaksi antar perusahaan terkonsolidasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha Perusahaan dan Anak Perusahaan sebagai satu kesatuan usaha.

Hak pemegang saham minoritas dinyatakan sebesar bagian minoritas dari biaya perolehan historis aset bersih. Hak minoritas akan disesuaikan untuk bagian minoritas dari perubahan ekuitas. Kerugian yang menjadi bagian minoritas melebihi hak minoritas dialokasikan kepada bagian induk perusahaan.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

b. Prinsip Konsolidasi Dan Akuntansi Penggabungan Usaha (lanjutan)

Hasil Anak Perusahaan yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi sejak tanggal efektif akuisisi atau sampai dengan tanggal efektif penjualan.

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

Akuntansi Penggabungan Usaha

Transaksi restrukturisasi antara lain berupa pengalihan aset, kewajiban, saham, atau instrumen kepemilikan lainnya yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan, dan oleh karena itu, transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok perusahaan maupun bagi entitas individu dalam kelompok perusahaan tersebut. Berdasarkan **PSAK No.38 (Revisi 2004), “Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali”**, transaksi tersebut harus dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling-of-interest method*).

Dalam rangka menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas-entitas yang direstrukturisasi untuk periode terjadinya restrukturisasi tersebut dan untuk periode perbandingan yang disajikan, harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah perusahaan tersebut telah tergabung sejak permulaan periode perbandingan yang disajikan tersebut. Jika ada selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku dalam transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dicatat dalam akun “Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali” yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasi.

Jika substansi sepengendali antara entitas yang pernah melakukan transaksi restrukturisasi entitas sepengendali tersebut telah hilang atau terjadi pelepasan aset, kewajiban, saham, atau instrumen kepemilikan lainnya yang mendasari terjadinya selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali kepada pihak lain yang tidak sepengendali, maka saldo selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali (selisih nilai buku dengan nilai jual) dicatat sebagai laba atau rugi yang direalisasi pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

c. Kas Dan Setara Kas Serta Rekening Giro Dan Deposito Yang Dibatasi Penggunaannya

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

Rekening giro dan deposito berjangka dengan pembatasan penggunaannya dikelompokkan sebagai rekening giro dan deposito yang dibatasi penggunaannya.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Aset Dan Kewajiban Keuangan

Efektif tanggal 1 Januari 2010, Perusahaan dan Anak Perusahaan menerapkan **PSAK No. 50 (Revisi 2006), “Instrumen Keuangan: Penyajian dan Pengungkapan”** dan **PSAK No. 55 (Revisi 2006), “Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran”** yang menggantikan **PSAK No. 50, “Akuntansi Investasi Efek Tertentu”** dan **PSAK No. 55, “Akuntansi untuk Instrumen Derivatif dan Aktivitas Lindung Nilai”**. Penerapan PSAK ini dilakukan secara prospektif.

PSAK No. 50 (Revisi 2006) berisi syarat-syarat untuk penyajian instrumen keuangan dan mengidentifikasi informasi yang harus diungkapkan. Persyaratan penyajian berlaku untuk klasifikasi instrumen keuangan, dari perspektif Penerbit dalam aset keuangan, kewajiban keuangan dan instrumen ekuitas; pengklasifikasian yang terkait dengan suku bunga, dividen, kerugian dan keuntungan; dan keadaan dimana aset keuangan dan kewajiban keuangan akan saling hapus. PSAK ini mensyaratkan pengungkapan, antara lain, informasi mengenai faktor yang mempengaruhi jumlah, waktu dan tingkat kepastian arus kas masa depan suatu entitas yang terkait dengan instrumen keuangan dan kebijakan dan metode akuntansi yang diterapkan untuk instrumen tersebut.

PSAK No. 55 (Revisi 2006) mengatur prinsip-prinsip pengakuan dan pengukuran aset keuangan, kewajiban keuangan dan beberapa kontrak pembelian atau penjualan item non-keuangan. PSAK ini, antara lain, menyediakan definisi dan karakteristik derivatif, kategori instrumen keuangan, pengakuan dan pengukuran, akuntansi lindung nilai dan penetapan hubungan lindung nilai.

• **Aset Keuangan**

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo, aset keuangan tersedia untuk dijual, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif, jika sesuai. Perusahaan dan Anak Perusahaan menentukan klasifikasi atas aset keuangan pada saat pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan diperlukan, mengevaluasi kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode keuangan.

Aset keuangan pada awalnya diukur sebesar nilai wajarnya, ditambah, dalam hal aset keuangan yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan tersebut. Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya.

Aset keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak hubungan istimewa, dan rekening giro dan deposito yang dibatasi penggunaannya diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar dalam laporan laba rugi. Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif ditetapkan pada nilai wajar dalam neraca. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui melalui laporan laba rugi komprehensif.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Aset Dan Kewajiban Keuangan (lanjutan)

• **Aset Keuangan (lanjutan)**

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

• **Kewajiban Keuangan**

Kewajiban keuangan diklasifikasikan sebagai kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif, kewajiban keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi atau derivatif yang telah ditetapkan untuk tujuan lindung nilai yang efektif, jika sesuai.

Perusahaan dan Anak Perusahaan menentukan klasifikasi atas kewajiban keuangan pada saat pengakuan awal. Pada saat pengakuan awal, kewajiban keuangan diukur pada nilai wajarnya dan, dalam hal pinjaman dan hutang ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengukuran kewajiban keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya.

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

Kewajiban keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan terdiri dari hutang bank dan hutang bank jangka panjang, yang diklasifikasikan sebagai kewajiban keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi, sedangkan hutang usaha, hutang lain-lain, biaya masih harus dibayar dan hutang hubungan istimewa diklasifikasikan sebagai kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar.

Dalam hal kewajiban keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi, pada awalnya diakui pada nilai wajar dikurangi dengan biaya transaksi yang bisa diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan.

Keuntungan atau kerugian diakui pada laporan laba rugi konsolidasi ketika kewajiban keuangan tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

Kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif ditetapkan pada nilai wajar dalam laporan posisi keuangan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar kewajiban keuangan diakui melalui laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Aset Dan Kewajiban Keuangan (lanjutan)

• Kewajiban Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan dan kewajiban keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam neraca konsolidasi jika, dan hanya jika, entitas saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan berniat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan kewajibannya secara simultan.

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif pada setiap tanggal pelaporan, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran pasar yang berlaku tanpa pengurangan untuk biaya transaksi. Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian yang diijinkan oleh PSAK No. 55 (Revisi 2006) seperti dengan mengacu pada transaksi wajar (*arm's length market transactions*); mengacu pada nilai wajar instrumen lain yang serupa; analisa arus kas yang didiskontokan; atau model penilaian lain.

e. Penurunan Nilai Dari Aset Keuangan

Setiap tanggal laporan posisi keuangan, Perusahaan dan Anak Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Untuk menentukan adanya bukti obyektif bahwa rugi penurunan nilai telah terjadi atas aset keuangan, Perusahaan dan Anak Perusahaan mempertimbangkan faktor-faktor seperti kemungkinan adanya insolvabilitas atau kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur dan kelalaian atau penundaan signifikan pembayaran.

f. Penghentian Aset Dan Kewajiban Keuangan

• Aset Keuangan

Perusahaan dan Anak Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan jika, dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau Perusahaan dan Anak Perusahaan mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa penundaan berarti kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan pelepasan (*pass through arrangement*); dan (a) Perusahaan dan Anak Perusahaan telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (b) Perusahaan dan Anak Perusahaan secara substansial tidak mentransfer maupun tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset, namun telah mentransfer pengendalian atas aset.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Penghentian Aset Dan Kewajiban Keuangan (lanjutan)

• **Aset Keuangan (lanjutan)**

Apabila Perusahaan dan Anak Perusahaan mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan dan tidak mentransfer maupun tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka suatu aset keuangan baru diakui oleh Perusahaan dan Anak Perusahaan sebesar keterlibatannya yang berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah antara nilai aset yang ditransfer dan nilai maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh Perusahaan dan Anak Perusahaan. Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk aset baru yang diperoleh dikurangi dengan kewajiban baru yang ditanggung; dan (ii) keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

• **Kewajiban Keuangan**

Kewajiban keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban tersebut dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

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

g. Penyisihan Piutang Ragu-Ragu

Perusahaan dan Anak Perusahaan menetapkan penyisihan piutang ragu-ragu berdasarkan penelaahan terhadap masing-masing akun piutang pada akhir tahun.

h. Biaya Dibayar di Muka

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

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Transaksi Dengan Pihak Yang Mempunyai Hubungan Istimewa

Perusahaan dan Anak Perusahaan mempunyai transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa, sebagaimana dimaksud dalam **PSAK No. 7, “Pengungkapan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa”**.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan kondisi dan persyaratan yang sama sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

j. Investasi

Investasi pada perusahaan asosiasi

Perusahaan asosiasi adalah suatu perusahaan dimana induk Perusahaan mempunyai pengaruh yang signifikan, namun tidak mempunyai pengendalian atau pengendalian bersama, melalui partisipasi dalam pengambilan keputusan atas kebijakan finansial dan operasional investee.

Penghasilan dan aset dan kewajiban dari perusahaan asosiasi digabungkan dalam laporan keuangan konsolidasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Investasi pada perusahaan asosiasi dicatat di neraca sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan atas aset bersih perusahaan asosiasi yang terjadi setelah perolehan, dikurangi dengan penurunan nilai yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu. Bagian Perusahaan atas kerugian perusahaan asosiasi yang melebihi nilai tercatat dari investasi tidak diakui kecuali jika Perusahaan mempunyai kewajiban atau melakukan pembayaran kewajiban perusahaan asosiasi yang dijaminnya, dalam hal demikian, tambahan kerugian diakui sebesar kewajiban atau pembayaran tersebut.

Investasi lainnya

Investasi dalam bentuk saham yang tidak diperdagangkan dalam pasar modal dengan kepemilikan kurang dari 20% dan dimaksudkan untuk investasi jangka panjang dinyatakan sebesar biaya perolehan (metode biaya), sedangkan jika diperdagangkan di pasar modal dinyatakan sebesar nilai wajar. Bila terjadi penurunan nilai yang bersifat permanen, nilai tercatatnya dikurangi untuk mengakui penurunan tersebut dan kerugiannya dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasi tahun berjalan.

k. Aset Real Estat

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

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

k. Aset Real Estat (lanjutan)

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

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau 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 dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

l. Kapitalisasi Biaya Pinjaman

Efektif tanggal 1 Januari 2010, Perusahaan dan Anak Perusahaan menerapkan **PSAK No. 26 (Revisi 2008), “Biaya Pinjaman”**, yang mengharuskan biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut, serta persyaratan kapan mulai mengkapitalisasi biaya pinjaman, penghentian sementara dan penghentiannya.

Biaya pinjaman dapat meliputi:

- bunga cerukan bank dan pinjaman jangka pendek dan jangka panjang;
- amortisasi diskonto dan premium yang terkait dengan pinjaman;
- amortisasi biaya tambahan yang terjadi yang terkait dengan perolehan pinjaman (*arrangement of borrowings*);
- beban keuangan dalam sewa pembiayaan yang diakui sesuai dengan PSAK No. 30, “Sewa”; dan
- selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut sebagai penyesuaian terhadap biaya bunga.

Entitas menghentikan kapitalisasi biaya pinjaman saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat untuk digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya.

m. Properti Investasi

Perusahaan dan Anak Perusahaan menerapkan **PSAK No. 13 (Revisi 2007), “Properti Investasi”**, dengan menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran properti investasi.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh Perusahaan dan Anak Perusahaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Properti investasi dinyatakan sebesar nilai perolehan termasuk biaya transaksi setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, kecuali tanah yang tidak disusutkan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi berikut ini:

	Persentase
Bangunan (permanen 20 tahun, tidak permanen 10 tahun)	5% - 10%
Mesin	25% - 50%
Peralatan operasional	25% - 50%

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

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

n. Aset Tetap

Perusahaan dan Anak Perusahaan menerapkan **PSAK No. 16 (Revisi 2007) “Aset Tetap”**, dengan menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya.

Aset tetap, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan untuk kelangsungan dari pengoperasian suatu aset tetap, setiap biaya dari inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi konsolidasi pada saat terjadinya.

Aset tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda, kecuali bangunan disusutkan dengan metode garis lurus, berdasarkan persentase penyusutan sebagai berikut:

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Aset Tetap (lanjutan)

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

Sesuai dengan **PSAK No. 47, “Akuntansi Tanah”**, tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya-biaya tertentu sehubungan dengan perolehan atau perpanjangan hak pemilikan tanah, ditangguhkan (sebagai bagian dari Aset Lain-Lain) dan diamortisasi sepanjang periode berlakunya hak atas tanah atau umur ekonomis hak atas tanah, periode mana yang lebih pendek.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat 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 nilai tercatat dari aset) dimasukkan dalam laporan laba rugi konsolidasi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan di review, dan disesuaikan secara prospektif jika diperlukan.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Bila nilai tercatat suatu aset melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali (*estimated recoverable amount*), maka nilai tersebut diturunkan ke jumlah yang dapat diperoleh kembali tersebut yang ditentukan sebagai nilai tertinggi antara harga jual neto dan nilai pakai.

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Berdasarkan PSAK No. 44 tentang “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat”, pengakuan pendapatan dan beban diatur sebagai berikut:

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh 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 terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan penjualan tanah kaveling 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;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli 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 mematangkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- hanya 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 *deposit method* sampai seluruh persyaratan tersebut terpenuhi.

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

Dalam perjanjian sewa, penyewa wajib menyetor sejumlah uang muka dan deposit sebagai jaminan dan memenuhi persyaratan lainnya dalam perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa biasanya 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.

Beban diakui sesuai manfaatnya pada tahun yang bersangkutan.

p. Pajak Penghasilan

• Pajak Penghasilan Final

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa apartemen, ruang perkantoran dan pusat perbelanjaan dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

p. Pajak Penghasilan (lanjutan)

• **Pajak Penghasilan Final (lanjutan)**

Pada tanggal 4 November 2008, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No.71/2008 yang mengatur pengenaan pajak bersifat final sebesar 5% atas penghasilan yang berasal dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang mana sebelumnya terbitnya peraturan ini, penghasilan tersebut dikenakan tarif pajak penghasilan badan sesuai dengan UU No.7 tahun 1983 sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 17 tahun 2000. Peraturan tersebut berlaku efektif mulai 1 Januari 2009.

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

Beban pajak periode berjalan sehubungan dengan pajak penghasilan final dihitung secara proporsional terhadap jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui selama tahun berjalan.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak pada perhitungan laba rugi komprehensif konsolidasi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau hutang pajak.

• **Pajak Penghasilan Tidak Final**

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

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak pada tahun mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan kewajiban menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan kewajiban pada tanggal neraca. Kewajiban pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi konsolidasi, kecuali pajak tangguhan yang dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas. Aset dan kewajiban pajak tangguhan disajikan di neraca konsolidasi, kecuali aset dan kewajiban pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, atas dasar kompensasi sesuai dengan penyajian aset dan kewajiban pajak kini.

q. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

q. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing (lanjutan)

Laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan, kecuali yang berhubungan dengan pengembangan proyek real estat dikapitalisasi ke aktiva yang bersangkutan.

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, kurs yang digunakan adalah masing-masing sebesar Rp 8.823 dan Rp 8.991 untuk 1 Dolar Amerika Serikat.

r. Imbalan Pasca Kerja

Perusahaan dan Anak Perusahaan menerapkan PSAK No. 24 (Revisi 2004) tentang Imbalan Pasca Kerja. Perusahaan dan Anak Perusahaan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan dan Anak Perusahaan sehubungan dengan estimasi kewajiban tersebut.

Perhitungan imbalan pasca kerja menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi 10% dari nilai kini kewajiban imbalan pasti diakui dengan metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja yang diperkirakan dari para pekerja dalam program tersebut. Biaya jasa lalu dibebankan langsung apabila imbalan tersebut menjadi hak atau *vested*, dan sebaliknya akan diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama periode rata-rata sampai imbalan tersebut menjadi *vested*.

Jumlah yang diakui sebagai kewajiban imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasi merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasca kerja disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui, dan biaya jasa lalu yang belum diakui.

s. Laba Bersih per Saham

Laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

t. Informasi Segmen

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi. Bentuk primer pelaporan segmen adalah segmen usaha sedangkan segmen sekunder adalah segmen geografis. Segmen usaha adalah komponen Perusahaan yang dapat dibedakan dalam menghasilkan produk atau jasa (baik produk atau jasa individual maupun kelompok produk atau jasa terkait) dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan segmen lain.

Segmen geografis adalah komponen Perusahaan yang dapat dibedakan dalam menghasilkan produk pada lingkungan (wilayah) ekonomi tertentu dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan pada komponen yang beroperasi pada lingkungan (wilayah) ekonomi lain.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

t. Informasi Segmen (lanjutan)

Aset dan kewajiban yang digunakan bersama dalam satu segmen atau lebih dialokasikan kepada setiap segmen jika, dan hanya jika, pendapatan dan beban yang terkait dengan aktiva tersebut juga dialokasikan kepada segmen-segmen tersebut.

u. Penggunaan Estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia mengharuskan manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan kewajiban yang dilaporkan dan pengungkapan aset dan kewajiban kontinjensi pada tanggal laporan keuangan serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

3. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Kas	94.231.023	86.116.638
Bank		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	4.164.118.339	9.374.077.863
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.398.690.023	2.873.162.224
PT Bank Niaga Tbk	375.065.288	1.793.794.961
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	26.199.269	672.962.628
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	22.109.473	11.869.735
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	9.314.842	9.960.592
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	4.355.388
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Central Asia Tbk	2.037.758.227	1.743.760.226
PT Bank Mandiri Tbk (Persero)	-	-
Jumlah Bank	9.033.255.461	16.483.943.617
Setara Kas – Deposito Berjangka		
Rupiah		
PT Bank Mandiri Tbk (Persero) Tbk	-	25.315.989.041
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	-	13.300.000.000
PT Bank Niaga Tbk	-	12.150.000.000
PT Bank UOB Buana	-	5.000.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	693.876.507	600.000.000
PT ICBC	9.000.000.000	-

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

3. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Central Asia Tbk	-	28.944.690.156
PT Bank Niaga Tbk	-	11.244.573.201
PT Bank ICBC	-	-
PT Bank Mandiri Tbk (Persero)	-	4.217.459.978
Jumlah Setara Kas	<u>9.693.876.507</u>	<u>100.772.712.376</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u>18.821.362.991</u>	<u>117.342.772.631</u>
Tingkat suku bunga deposito berjangka per tahun		
	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Rupiah	5,00% - 7,75%	5,00% - 7,50%
Dolar Amerika Serikat	0,50% - 3,00%	0,50% - 1,60%

4. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
a. Berdasarkan segmen usaha		
Sewa	38.477.942.016	20.840.961.433
Penjualan tanah dan/atau bangunan	10.807.272.313	5.791.929.701
Jumlah Piutang Usaha	<u>49.285.214.329</u>	<u>26.632.891.134</u>
Penyisihan piutang ragu-ragu	(396.548.823)	(396.548.823)
Bersih	<u>48.888.665.506</u>	<u>26.236.342.311</u>
b. Berdasarkan umur piutang		
Belum jatuh tempo dan kurang dari 31 hari jatuh tempo	33.307.476.080	11.642.694.014
31 s/d 60 hari lewat jatuh tempo	6.058.912.163	1.511.300.780
61 s/d 90 hari lewat jatuh tempo	2.041.093.666	4.532.153.985
91 s/d 120 hari lewat jatuh tempo	853.162.320	3.375.869.119
Di atas 120 hari lewat jatuh tempo	7.024.570.100	5.570.873.236
Jumlah Piutang Usaha	<u>49.285.214.329</u>	<u>26.632.891.134</u>
Penyisihan piutang ragu-ragu	(396.548.823)	(396.548.823)
Bersih	<u>48.888.665.506</u>	<u>26.236.342.311</u>

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

4. PIUTANG USAHA (lanjutan)

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
c. Berdasarkan mata uang		
Rupiah	44.900.973.429	16.970.145.023
Dolar Amerika Serikat	4.384.240.900	9.662.746.111
Jumlah Piutang Usaha	49.285.214.329	26.632.891.134
Penyisihan piutang ragu-ragu	(396.548.823)	(396.548.823)
Bersih	48.888.665.506	26.236.342.311

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu atas piutang usaha adalah cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

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

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, piutang usaha dari sewa atas Mal Pondok Indah II masing-masing sebesar Nihil dan Rp 5.299.793.733 digunakan sebagai jaminan atas hutang bank jangka panjang (lihat Catatan 15).

5. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA

Dalam kegiatan usaha normal, Perusahaan dan Anak Perusahaan melakukan transaksi yang bersifat usaha dan non-usaha dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa yang mencakup, antara lain, transaksi non-usaha yaitu Anak Perusahaan menerima pinjaman sementara yang dipergunakan untuk biaya operasional. Transaksi non usaha lainnya adalah Anak Perusahaan menerima pinjaman dari pemegang saham sebelumnya untuk kegiatan operasional..

- **Sifat dan hubungan dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa adalah sebagai berikut:**

Pihak-pihak Hubungan Istimewa	Sifat Hubungan Istimewa Dengan Perusahaan	Transaksi yang Signifikan
PT Pondok Indah Padang Golf Tbk (PIPG)	Manajemen sama	Sewa tanah kolam renang
PT Pondok Indah Padang Golf Tbk (PIPG)	Manajemen sama	Pembelian Tanah
PT Pondok Indah Development (PID)	Manajemen sama	Peralihan investasi saham
PT Antilope Madju Puri Indah (AMPI)	Manajemen sama	Pinjaman operasional

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

5. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA (lanjutan)

- a. Perusahaan mengelola taman air milik PIPG. Sebagai kompensasi, Perusahaan membayar uang sewa kepada PIPG (Catatan 27d). Biaya sewa yang timbul dari transaksi ini sebesar Rp 363.208.050 dan Rp 364.151.667 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 dan disajikan sebagai bagian dari "Beban Langsung - Biaya Sewa" pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi (Catatan 20).
Perusahaan pada tahun ini melakukan pembelian tanah milik PT PIPG. Perusahaan membayar uang sebesar Rp. 95.000.000.000 dengan cara melakukan cicilan sebanyak 4 kali pembayaran. Sampai dengan 30 September 2011, Perusahaan masih mempunyai hutang sebesar Rp. 14.296.000.000 kepada PT PIPG atas pembelian tanah dan disajikan sebagai bagian dari "Hutang Hubungan Istimewa" pada laporan posisi keuangan konsolidasi.
- b. Perusahaan dan Anak Perusahaan juga mempunyai transaksi di luar usaha dengan pihak-pihak hubungan istimewa lainnya. Saldo piutang dan hutang dari transaksi ini tidak dikenakan bunga, tanpa jaminan dan tanpa jadwal pengembalian yang pasti.

Rincian piutang/hutang pihak yang mempunyai hubungan istimewa selain usaha yang disajikan sebagai "Piutang/Hutang Hubungan Istimewa" pada laporan posisi keuangan konsolidasi, terutama timbul dari pinjaman sementara dengan rincian adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Piutang Hubungan Istimewa		
PT Pondok Indah Padang Golf Tbk (Catatan 27d)	32.500.000	32.500.000
PT Antilope Madju Puri Indah	55.353.860	300.000
PT Graha REI Property	-	-
Jumlah Piutang Hubungan Istimewa	<u>87.853.860</u>	<u>32.800.000</u>
% terhadap jumlah aset konsolidasi	<u>0.004%</u>	<u>0.002%</u>
Hutang Hubungan Istimewa		
PT Antilope Madju Puri Indah	-	727.272.727
PT Pondok Indah Padang Golf Tbk (Catatan 27d)	14.296.000.000	-
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 200 juta)	930.644.502	930.644.502
Jumlah Hutang Hubungan Istimewa	<u>15.226.644.502</u>	<u>1.657.917.229</u>
% terhadap jumlah kewajiban konsolidasi	<u>2.43%</u>	<u>0.31%</u>

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

6. INVESTASI

Akun ini terdiri dari:

Nama Perusahaan	Tempat Kedudukan	Persentase Pemilikan		Harga Perolehan/Nilai Wajar	
		30 Sept 2011	31 Des 2010	30 Sept 2011	31 Des 2010
Metode Biaya					
PT Cipta Paramula Sedjati	Jakarta	3,33%	3,33%	1.072.000.000	1.072.000.000
PT Graha REI Property	Jakarta	2,96%	2,96%	100.000.000	100.000.000
PT Pondok Indah Padang Golf Tbk	Jakarta	0,38%	0,38%	80.000.000	80.000.000
PT Langgeng Krida Pratyangga	Jakarta	0,47%	0,47%	50.000.000	50.000.000
Metode Nilai Wajar					
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	Jakarta	0,0003%	0,0003%	455.595.300	455.595.300
Jumlah				1.757.595.300	1.757.595.300

Perusahaan menerima dividen dari perusahaan asosiasi yang dicatat dengan metode biaya sebagai berikut:

	30 September 2011	30 September 2010
PT Cipta Paramula Sedjati	770.000.000	700.000.000
Jumlah Dividen	770.000.000	700.000.000

Investasi dalam bentuk saham Seri B PT Bank Danamon Indonesia Tbk sebanyak 79.929 lembar. Pada tanggal 31 Desember 2010, nilai wajar saham ini sebesar Rp 455.595.300 dan keuntungan yang belum direalisasi sebesar Rp 427.620.150 yang dicatat sebagai bagian dari "Penghasilan Lain-Lain" pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

7. ASET REAL ESTAT

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2011	31 Desember 2010
Tanah dalam pengembangan	369.550.616.640	337.600.813.262
Tanah siap untuk dijual	8.543.063.334	9.434.027.017
Bangunan rukan dalam penyelesaian	3.074.759.765	3.976.212.154
Jumlah Aset Real Estat	381.168.439.739	351.011.052.433

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

7. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Tanah dalam pengembangan merupakan tanah yang dimiliki Perusahaan dan Anak Perusahaan untuk dikembangkan pada masa mendatang yang terdiri dari:

Nama Perusahaan	30 September 2011		31 Desember 2010	
	Luas (hektar)	Jumlah	Luas (hektar)	Jumlah
Tanah proyek	103.139,65	284.861.933.317	102.806,67	270.384.878.627
Tanah komersial	208.477,00	12.780.719.702	208.477,00	12.780.719.702
Tanah kebayaan lama selatan	22.765,24	8.733.520.734	23.325,50	9.112.086.873
Town house pondok indah utara	330,95	485.624.535	529,96	621.468.388
Tanah luar proyek	136.721,19	55.654.114.271	136.269,37	39.592.300.885
Tanah mentah kebon jeruk	4.199,15	2.883.410.042	1.865,19	967.146.302
Tanah sekupang	171.252,93	4.043.034.756	171.613,00	4.033.953.201
Shop house	225,00	108.259.284	225,00	108.259.284
		369.550.616.640		337.600.813.262

Luas tanah siap dijual dan tanah dalam pengembangan milik Perusahaan dan Anak Perusahaan masing-masing 643.816 m² dan 645.112 m² pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, dimana diantaranya terdapat tanah atas nama pihak ketiga masing-masing seluas 221.414 m² dan 221.547 m² untuk periode 30 September 2011 dan 31 Desember 2010. Pengurusan balik nama belum dilakukan karena proses permohonan hak ke negara masih berlangsung.

Bangunan rukan dalam penyelesaian dengan nama Plaza 5 telah mencapai 99% penyelesaian, menunggu proses pemeriksaan akhir. Real estat yg dijual dalam bentuk kavling di Pondok Indah, dan Jeruk Indah.

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, tanah dan bangunan siap dijual telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 5.697.283.388 dan Rp 6.965.159.706.

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aset real estat, oleh karena itu, tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aset.

Biaya perolehan terowongan sebesar Rp 26.333.665.902 merupakan aset yang akan diserahkan Perusahaan kepada Pemda DKI (lihat Catatan 27b).

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

8. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2011	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2011
Biaya perolehan					
Tanah	131,017,772,656	95,000,000,000	-	-	226,017,772,656
Bangunan	1,297,902,591,319	35,643,950,416	-	16,846,367,477	1,350,392,909,212
Mesin	81,181,362,385	5,937,758,422	(37,272,250)	-	87,081,848,557
Peralatan operasional	68,689,078,790	14,327,175,775	(4,450,000)	-	83,011,804,565
Jumlah	<u>1,578,790,805,150</u>	<u>150,908,884,613</u>	<u>(41,722,250)</u>	<u>16,846,367,477</u>	<u>1,746,504,334,990</u>
Akumulasi penyusutan :					
Bangunan	346,796,639,565	47,479,934,978	-	-	394,276,574,543
Mesin	63,623,821,842	5,233,991,462	(37,272,250)	-	68,820,541,054
Peralatan operasional	44,441,158,744	11,251,239,048	(4,450,000)	-	55,687,947,792
Jumlah	<u>454,861,620,151</u>	<u>63,965,165,488</u>	<u>(41,722,250)</u>	<u>-</u>	<u>518,785,063,389</u>
Jumlah Tercatat	<u>1,123,929,184,999</u>				<u>1,227,719,271,601</u>

	1 Januari 2010	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2010
Biaya perolehan					
Tanah	130,332,492,656	685,280,000	-	-	131,017,772,656
Bangunan	1,001,432,870,664	47,094,171,020	-	249,375,549,634	1,297,902,591,319
Mesin	73,806,101,837	4,720,166,185	(950,000)	2,656,044,363	81,181,362,385
Peralatan operasional	41,373,595,964	24,373,165,164	(430,990,741)	3,373,308,403	68,689,078,790
Jumlah	<u>1,246,945,061,121</u>	<u>76,872,782,369</u>	<u>(431,940,741)</u>	<u>255,404,902,400</u>	<u>1,578,790,805,150</u>
Akumulasi penyusutan :					
Bangunan	286,164,368,299	62,089,204,849	-	(1,456,933,583)	346,796,639,565
Mesin	57,154,510,441	6,470,261,401	(950,000)	-	63,623,821,842
Peralatan operasional	35,416,600,485	9,455,549,000	(430,990,741)	-	44,441,158,744
Jumlah	<u>378,735,479,225</u>	<u>78,015,015,250</u>	<u>(431,940,741)</u>	<u>(1,456,933,583)</u>	<u>454,861,620,151</u>
Jumlah Tercatat	<u>868,209,581,896</u>				<u>1,123,929,184,999</u>

Penyusutan yang dibebankan pada operasi adalah sebesar Rp 63.965.165.488 dan Rp 29.500.092.417 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 (Catatan 20). Penambahan properti investasi bangunan termasuk reklasifikasi dari aset dalam penyelesaian sebesar Rp yang dicatat pada akun “Aset Tetap” pada laporan posisi keuangan konsolidasi.

Biaya perolehan dan akumulasi penyusutan jembatan penyeberangan multiguna, jembatan penyeberangan orang dan 21 toko berikut kelengkapannya masing-masing sebesar Rp 7.531.480.555 dan Rp 2.283.077.330, merupakan aset bangun, kelola dan alih (lihat Catatan 27a) dan dicatat sebagai bagian dari “Properti Investasi – Bangunan” pada laporan posisi keuangan konsolidasi.

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, properti investasi telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 2.257.972.065.475 dan US\$ 80.356.847 dan Rp 2.059.104.755.226 dan US\$ 78.353.149, dimana manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul atas risiko tersebut.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

8. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2011 estimasi nilai wajar dari properti investasi sebesar Rp 3.388.784.337.245 berdasarkan penilaian manajemen.

Pendapatan sewa dan jasa pelayanan dari properti investasi sebesar Rp 516.545.598.205 dan Rp 447.516.215.340 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 dan dicatat sebagai bagian dari "Pendapatan dan Penjualan Bersih" pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi. Beban operasi langsung properti investasi sebesar Rp 232.926.591.528 dan Rp 209.701.930.848 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 dan dicatat sebagai bagian dari "Beban Langsung dan Beban Pokok Penjualan" pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

Tanah dan bangunan Mal Pondok Indah II digunakan sebagai jaminan atas hutang bank jangka panjang sebesar Nihil dan Rp. 394.964.648.556 pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 (Catatan 11 dan 15).

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari properti investasi, manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010.

9. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2011	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2011
Perolehan langsung					
Tanah	44,227,393,151	-	-	-	44,227,393,151
Bangunan	2,412,163,085	354,928,796	-	-	2,767,091,881
Kendaraan	2,258,955,700	132,929,091	(114,932,895)	-	2,276,951,896
Peralatan kantor	4,751,789,782	534,577,280	(105,741,808)	-	5,180,625,254
Aset dalam penyelesaian	115,551,560,331	148,110,658,125	-	(20,035,015,629)	243,627,202,827
Jumlah	<u>169,201,862,049</u>	<u>149,133,093,292</u>	<u>(220,674,703)</u>	<u>(20,035,015,629)</u>	<u>298,079,265,009</u>
Akumulasi penyusutan :					
Bangunan	1,666,215,834	75,235,451	-	-	1,741,451,285
Kendaraan	1,676,042,031	135,682,783	(114,932,895)	-	1,696,791,919
Peralatan kantor	3,639,921,871	408,412,196	(100,757,385)	-	3,947,576,682
Jumlah	<u>6,982,179,736</u>	<u>619,330,430</u>	<u>(215,690,280)</u>	<u>-</u>	<u>7,385,819,886</u>
Jumlah Tercatat	<u>162,219,682,313</u>				<u>290,693,445,123</u>

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

9. ASET TETAP (lanjutan)

	1 Januari 2010	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2010
Perolehan langsung					
Tanah	44,227,393,151	-	-	-	44,227,393,151
Bangunan	2,284,493,876	127,669,209	-	-	2,412,163,085
Kendaraan	1,946,422,404	328,815,000	(16,281,704)	-	2,258,955,700
Peralatan kantor	4,215,030,579	572,234,203	(35,475,000)	-	4,751,789,782
Aset dalam penyelesaian	273,698,400,761	98,714,995,550	-	(256,861,835,980)	115,551,560,331
Jumlah	326,371,740,771	99,743,713,962	(51,756,704)	(256,861,835,980)	169,201,862,049
Akumulasi penyusutan :					
Bangunan	1,590,480,495	75,735,339	-	-	1,666,215,834
Kendaraan	1,509,223,433	183,100,302	(16,281,704)	-	1,676,042,031
Peralatan kantor	3,087,469,150	573,418,281	(20,965,560)	-	3,639,921,871
Jumlah	6,187,173,078	832,253,922	(37,247,264)	-	6,982,179,736
Jumlah Tercatat	320,184,567,693				162,219,682,313

Perusahaan dan Anak Perusahaan memiliki 251.149 m² bidang tanah, termasuk tanah pada aset dalam penyelesaian, yang terletak di Jakarta dan Batam dalam bentuk Hak Guna Bangunan berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun yaitu antara tahun 2011 sampai dengan tahun 2034. Untuk Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir sedang dalam proses perpanjangan oleh manajemen. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Tanah dan bangunan Wisma Pondok Indah III yang digunakan sebagai jaminan atas hutang bank jangka panjang sebesar Rp. 193.536.172.877 dan Rp. 64.320.376.672 pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 (Catatan 11 dan 15).

Penyusutan yang dibebankan pada beban usaha adalah sebesar Rp 619.330.430 dan Rp 547.376.250 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 (Catatan 21).

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, rincian aset dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	30 September 2011		31 Desember 2010	
	Jumlah	Persentase Penyelesaian	Jumlah	Persentase Penyelesaian
Tanah				
Apartemen Golf Pondok Indah III	-	-	-	-
Hotel Pondok Indah	12.447.765.781	1,27 %	10.527.933.704	1,00 %
Bangunan dan Mesin				
Street Gallery	21.688.341.724	17,28 %	1.757.427.900	2,00 %
Area 51	-	-	36.168.475.421	99,00 %
Wisma Pondok Indah	194.896.129.642	65,45 %	65.329.662.732	20,00 %
Office Central Niaga	13.099.324.180	64,32 %	574.368.074	3,00 %
Mal Simatupang	1.193.692.500	1,00 %	1.193.692.500	1,00 %
Lain-lain (dibawah 200 juta)	301.949.000	0,06 %	-	-
Jumlah	243.627.202.827		115.551.560.331	

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

9. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2011, biaya pinjaman bersih yang dikapitalisasi ke akun aset dalam penyelesaian adalah sebesar Rp 38.624.428.184. Nilai aset real estat mencakup akumulasi biaya pinjaman sebesar Rp 1.446.492.301 pada tanggal 30 September 2011.

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, aset tetap, kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 457.896.700.000 dan Rp 334.284.850.000.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset tetap, manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan berpendapat bahwa tidak ada kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010.

10. REKENING GIRO DAN DEPOSITO YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun ini merupakan rekening giro dan deposito berjangka yang ditempatkan pada PT Bank Central Asia Tbk sehubungan dengan pinjaman yang diperoleh dari bank tersebut (Catatan 15) dengan rincian sebagai berikut:

	<u>30 September 2011</u>	<u>30 Desember 2010</u>
Deposito (Nihil dan US\$ 184.509 pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010)	-	1.658.919.430
Rekening giro (Rupiah)	-	-
Jumlah Rekening Koran Dan Deposito Yang Dibatasi Penggunaannya	-	1.658.919.430

Tingkat suku bunga deposito berkisar antara 0,50 % sampai 3,00 % dan 0,50 % sampai 1,60 % masing-masing pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010.

11. HUTANG BANK

Sesuai dengan akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 11 Desember 2003 dari Erni Rohani, S.H., MBA, notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit lokal (rekening koran) dari PT Bank Central Asia Tbk (BCA) dengan pinjaman maksimum sebesar Rp 10 milyar untuk membiayai kegiatan operasional Mal Pondok Indah I dan II dengan jangka waktu pinjaman 1 tahun.

Fasilitas kredit ini diperpanjang beberapa kali, terakhir berdasarkan Akta Perubahan Kesembilan Atas Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 9 Desember 2009 dari Noor Kholis Adam, S.H.,M.H, dan jatuh tempo pinjaman tanggal 11 Desember 2010, yang diperpanjang menjadi tanggal 11 Maret 2011. Pada tahun 2011 dan 2010, tingkat bunga pinjaman berkisar antara 10% sampai dengan 10,50%.

Fasilitas ini beserta hutang jangka panjang (Catatan 15b) dijamin dengan sebagian properti investasi Perusahaan, piutang sewa, deposito berjangka (lihat Catatan 4, 8, dan 10).

Berdasarkan surat BCA no. 929/ADM/MBA/2011 tanggal 25 Maret 2011, Perusahaan telah melunasi fasilitas kredit lokal sejak tanggal 11 Maret 2011.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

12. HUTANG LAIN-LAIN PIHAK KETIGA

Akun ini terutama merupakan uang pemesanan penjualan tanah sewa dari pembeli, uang pemesanan sewa ruangan dari penyewa yang diterima oleh Perusahaan yang terdiri dari:

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Titipan	18.685.442.422	18.735.066.195
Titipan pajak	1.850.432.004	2.897.760.381
Kelebihan bayar sewa	802.286.110	802.286.110
Lain-lain	376.338.205	216.397.977
Jumlah Hutang Lain-lain – Pihak Ketiga	<u>21.714.498.741</u>	<u>22.651.510.663</u>

13. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Pajak Penghasilan Final	27.579.881.478	23.673.807.765
Pajak Penghasilan Pasal 29	53.374.991	-
Jumlah Pajak Dibayar Dimuka	<u>27.633.256.469</u>	<u>23.673.807.765</u>

b. Hutang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	502.917.790	222.523.617
Pasal 4 (2)	542.226.035	315.536.010
Pasal 23	42.905.224	152.295.505
Pasal 29	-	166.392.813
Pajak pertambahan nilai	3.370.105.702	2.737.827.975
Pajak pendapatan daerah	-	-
Jumlah Hutang Pajak	<u>4.458.154.751</u>	<u>3.594.575.920</u>

c. Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan, seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasi dan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011 dan 2010, adalah sebagai berikut:

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

	<u>30 September 2011</u>	<u>30 September 2010</u>
Laba sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasi	267.416.816.341	229.595.953.262
Rugi (laba) sebelum beban pajak penghasilan – Anak Perusahaan	647.846.907	(650.381.340)
Laba sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan	<u>268.064.663.248</u>	<u>228.945.571.922</u>
	<u>30 September 2011</u>	<u>30 September 2010</u>
Pendapatan Perusahaan yang dikenakan pajak final		
Sewa	(366.049.528.162)	(314.406.768.003)
Jasa pelayanan	(100.611.126.131)	(87.302.664.549)
Real estat	(23.172.868.539)	(39.730.834.238)
Lain-lain	(78.391.408.009)	(70.782.914.112)
Beban usaha Perusahaan sehubungan dengan pendapatan yang dikenakan pajak final	301.007.338.468	281.778.664.334
Laba (Rugi) Kena Pajak Tidak Final – Bersih	<u>847.070.875</u>	<u>(1.498.944.646)</u>
Dibulatkan	<u>847.070.000</u>	<u>-</u>
Pajak Penghasilan Tidak Final		
Perusahaan	211.767.500	-
Anak Perusahaan	-	-
Pajak Penghasilan Final		
Perusahaan		
dengan tarif 10%	52.563.689.509	45.436.323.139
dengan tarif 6%	610.474.241	574.893.640
dengan tarif 5%	1.299.267.188	2.284.381.151
Anak Perusahaan		
dengan tarif 10%	30.556.100	-
dengan tarif 5%	6.750.000	66.451.910
Jumlah Beban Pajak Kini	<u>54.722.504.538</u>	<u>48.362.049.840</u>
Dikurangi:		
Pajak penghasilan dibayar di muka Final		
Perusahaan	82.053.312.416	68.848.383.303
Anak Perusahaan	37.306.100	66.451.910
Tidak Final		
Perusahaan	265.142.491	189.936.071
Anak Perusahaan	-	-
Jumlah	<u>82.355.761.007</u>	<u>69.104.771.284</u>
Lebih (Kurang) Bayar Pajak kini	<u>27.633.256.469</u>	<u>20.742.721.446</u>

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

14. UANG MUKA DITERIMA DAN JAMINAN

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Uang muka diterima		
Sewa	310.268.659.023	231.917.254.418
Jasa pelayanan	61.044.550.776	51.147.568.568
Tanah dan bangunan	12.560.386.936	21.223.856.571
Parkir	418.714.753	-
Jumlah Uang Muka Diterima	<u>384.292.311.488</u>	<u>304.288.679.557</u>
Jaminan		
Sewa	36.505.275.583	31.595.684.251
Telepon	12.614.620.648	10.961.230.046
Listrik	8.103.490.028	7.844.335.756
Lain-lain	1.619.660.503	1.419.918.217
Jumlah Jaminan	<u>58.843.046.762</u>	<u>51.821.168.270</u>
Jumlah Uang Muka Diterima Dan Jaminan	<u>443.135.358.250</u>	<u>356.109.847.827</u>

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 sewa berakhir.

15. HUTANG BANK JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
PT Bank Central Asia Tbk		
Kredit investasi 3 (setelah dikurangi provisi bank yang belum diamortisasi sebesar Rp 1.446.492.301 pada tahun 2011)	90.619.114.678	59.565.606.979
Kredit investasi 1	-	9.299.525.000
Kredit berjangka	-	12.500.000.000
Jumlah Hutang Bank	<u>90.619.114.678</u>	<u>81.365.131.979</u>
Dikurangi: Bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(1.813.997.778)</u>	<u>(31.212.573.529)</u>
Bagian Jangka Panjang	<u>88.805.116.900</u>	<u>50.152.558.450</u>

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

15. HUTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

- a. 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 April 2018. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 11,5% per tahun dan dapat berubah sewaktu-waktu.

Pinjaman ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan Wisma Pondok Indah III meliputi:
 - Tanah dan bangunan yang merupakan hasil pemisahan dari sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5180 seluas 2.479 m² dari luas keseluruhan 16.368 m² terletak di Kecamatan Kebayoran Lama Selatan, Kelurahan Pondok Pinang (Catatan 8).
 - Tanah dan bangunan yang merupakan hasil pemisahan dari sertifikat HGB No. 7547 seluas 1.164 m² dari luas keseluruhan 4.174 m² terletak di Kecamatan Kebayoran Lama Selatan, Kelurahan Pondok Pinang (Catatan 8).
 - Tanah negara seluas 2.664 m² dari luas keseluruhan 4.294 m² yang terletak di Jalan Kartika Utama yang masih dalam proses menjadi hak guna bangunan selambat-lambatnya pada tanggal 7 April 2011.
 - Tanah dan bangunan dengan sertifikat HGB No. 4998 seluas 32.049 m² di Jalan Metro Pondok Indah Blok III B, Jakarta Selatan (Catatan 8).
 - Cash flow dari Mal Pondok Indah I.
 - Cash flow dari Wisma Pondok Indah III.
- b. Pada tanggal 11 Desember 2003 Perusahaan memperoleh fasilitas kredit KI-1 dari BCA dengan kredit maksimum sebesar Rp 340 milyar. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai pembangunan proyek Mal Pondok Indah II dan dikenakan bunga sebesar 11% per tahun dan dapat berubah sewaktu-waktu. Jumlah pinjaman telah diperoleh seluruhnya oleh Perusahaan. Jatuh tempo pinjaman 25 Maret 2011 dengan masa tenggang pembayaran angsuran selama 2 tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan:

- Tanah dan bangunan Mal Pondok Indah II meliputi :
 - Tanah dan bangunan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4431 seluas 23.837 m² di Pondok Pinang dan No. 6249 seluas 7.356 m² di Jalan Metro Pondok Indah, Pondok Pinang, Jakarta (Catatan 8).
 - Tanah dan bangunan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 7070 seluas 4.315 m² dan No. 7017 seluas 280 m² di Jalan Alam Elok IX Pondok Pinang Jakarta (Catatan 8).
 - Piutang sewa atas Mal Pondok Indah II (Catatan 4).
 - Deposito berjangka yang ditempatkan pada BCA atas nama Perusahaan (Catatan 10).
- c. Pada tanggal 29 Maret 2004, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dengan kredit maksimum sebesar Rp 200 milyar. Jumlah pinjaman telah diperoleh seluruhnya oleh Perusahaan dengan tingkat bunga 11% per tahun. Berdasarkan surat BCA No. 31138/GBK/2008, tingkat suku bunga menjadi sebesar 13,5% per tahun, jatuh tempo pinjaman 25 Maret 2011 dengan masa tenggang pembayaran angsuran selama 1 tahun.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

15. HUTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Berdasarkan perubahan ketiga atas perjanjian kredit yang diaktakan dengan akta notaris No.8 tanggal 5 Mei 2010 oleh Noor Kholis Adam,S.H.,M.H., notaris di Jakarta, pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan Wisma Pondok Indah I dengan HGB No. 5273 seluas 8.637 m² di Jl. Sultan Iskandarmuda BlokV-TA Jakarta Selatan.

Pada tahun 2011 dan 2010, tingkat suku bunga berkisar antara 10% sampai 11,5%.

Pada tanggal 18 Juni 2009, Perusahaan menerima surat persetujuan dari BCA No. 30443/GBK/2009 atas susunan Direksi dan Komisaris sesuai dengan hasil RUPS tanggal 14 Mei 2009 dan syarat tentang pembatasan dalam pembagian dividen ditiadakan sepanjang Perusahaan dapat memenuhi persyaratan *financial covenant* yang ada yaitu *Debt to Equity* setelah IPO maksimal sebesar 1,5 kali.

Berdasarkan akta No.7 tanggal 9 Desember 2009 dari Noor Kholis Adam,S.H.,M.H., notaris di Jakarta, Perusahaan melakukan perubahan atas Jaminan Fidusia dengan ketentuan yang telah disepakati yaitu mengubah syarat dan ketentuan dalam Jaminan Fidusia sebagai berikut, Pemberi Fidusia (Perusahaan) wajib memberikan laporan kepada Penerima Fidusia (BCA) tentang keadaan termasuk perubahan atas Obyek Jaminan Fidusia setiap 6 (enam) bulan sekali selambat-lambatnya tiap-tiap periode, daftar tersebut wajib memuat alamat debitur dari Perusahaan, jumlah dan tanggal jatuh waktu tagihan serta informasi lainnya yang diperlukan oleh BCA.

Sesuai dengan akta No.6 tanggal 9 Desember 2009 dari Noor Kholis Adam,S.H.,M.H., notaris di Jakarta bahwa Perusahaan sepakat untuk mengubah sebagian dari syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Kredit dengan menandatangani Perubahan Kesembilan Atas Perjanjian Kredit sebagai berikut :

- a. Batas waktu penarikan dan/ atau penggunaan fasilitas kredit ditentukan sebagai berikut:
 - Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) terhitung sejak 11 Desember 2009 dan berakhir 11 Desember 2010.
 - Fasilitas Kredit Investasi 1 telah berakhir dan telah ditarik seluruhnya .
- b. Deposito berjangka atas nama Perusahaan yang ditempatkan pada BCA setiap saat dengan jumlah minimal sebesar 1 (satu) kali kewajiban bunga fasilitas kredit investasi untuk 1 bulan ke depan.
- c. Menyampaikan kepada BCA :
 - Laporan keuangan tahunan yang diaudit, laporan keuangan yang belum diaudit dan laporan keuangan semesteran yang bersifat internal.
 - Menempatkan bilyet deposito berjangka atas nama Perusahaan pada BCA untuk jangka waktu 1 (satu) bulan yang diblokir dan diperpanjang secara *automatic roll over* dan dikenakan suku bunga deposito yang berlaku di BCA.
 - Memberitahukan kepada BCA dalam hal Perusahaan melakukan perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris.

Sesuai dengan perjanjian, Perusahaan diwajibkan memenuhi batasan-batasan tertentu antara lain persyaratan administrasi dan pembatasan keuangan tertentu. Persyaratan administrasi yang penting adalah kewajiban menyampaikan laporan secara berkala ke pihak bank. Pembatasan keuangan yang penting adalah menjaga dan memelihara *Current Ratio* tidak kurang dari 1 kali, *Time Interest Earned ratio* tidak kurang dari 2 kali, *Leverage ratio* tidak lebih dari 1,5 kali.

Pada tanggal 25 Maret 2011, Perusahaan telah melunasi fasilitas Kredit Lokal dan Kredit Investasi 1 dan 2. Hal ini dituangkan dalam surat BCA No. 929/ADM/MBA/2011 yang menyatakan :

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

- Terhitung sejak tanggal 11 Maret 2011 fasilitas Kredit Lokal sebesar Rp. 10 Milyar telah lunas;
 - Terhitung sejak tanggal 25 Maret 2011 fasilitas Kredit Investasi 1 sebesar Rp. 340 Milyar dan Kredit Investasi 2 sebesar Rp. 200 Milyar telah lunas;
- sehingga jaminan berupa :
- Tanah / Bangunan HGB No. 6249/Pondok Pinang atas nama PT Metropolitan Kentjana Tbk
 - Tanah / Bangunan HGB No. 4431.Sisa/Pondok Pinang atas nama PT Metropolitan Kentjana Tbk
 - Tanah / Bangunan HGB No. 7017/Pondok Pinang atas nama PT Metropolitan Kentjana Tbk
 - Tanah / Bangunan HGB No. 7070/Pondok Pinang atas nama PT Metropolitan Kentjana Tbk
 - Tagihan PIM 2
 - Deposito BCA No. AF 781442 sebesar USD 100,000.00 atas nama PT Metropolitan Kentjana Tbk
 - Tanah / Bangunan HGB No. 5273/Pondok Pinang atas nama PT Metropolitan Kentjana Tbk
 - Deposito BCA No. AF 599102 sebesar USD 75,000.00 atas nama PT Metropolitan Kentjana Tbk
- Tidak dijaminkan lagi pada PT Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Korporasi Menara BCA.

16. MODAL SAHAM

Komposisi pemegang saham dan persentase pemilikannya masing-masing pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	30 September 2011		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
PT Karuna Paramita Propertindo	449.839.650	47,44%	44.983.965.000
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	67.189.027	7,09%	6.718.902.700
PT Penta Cosmopolitan	63.989.550	6,75%	6.398.955.000
Lain-lain (masing-masing dibawah 5%)	164.955.692	17,39%	16.495.569.200
Jumlah	948.194.000	100,00%	94.819.400.000

Pemegang Saham	31 Desember 2010		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
PT Karuna Paramita Propertindo	449.830.650	47,44%	44.983.065.000
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	67.189.027	7,09%	6.718.902.700
PT Penta Cosmopolitan	63.989.550	6,75%	6.398.955.000
Lain-lain (masing-masing dibawah 5%)	164.964.692	17,39%	16.496.469.200
Jumlah	948.194.000	100,00%	94.819.400.000

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

17. 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, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham telah menyetujui peralihan saham PT Antilope Madju Puri Indah (AMPI) dari Perusahaan kepada PT Pondok Indah Development (PID). Peralihan saham AMPI dari Perusahaan kepada PID dilakukan dengan memperoleh persetujuan dari Direktorat Jendral Pajak Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan dengan surat persetujuan No.S-552/WPJ.04/BD.0501/2008 tanggal 19 November 2008. Menurut pendapat hukum, peralihan tersebut merupakan pemisahan tidak murni sesuai UU No. 40 tahun 2007 pasal 128 dan pasal 135.

Perjanjian pemisahan unit usaha antara Perusahaan dan PID diaktakan dalam Akta Notaris No. 37 tanggal 19 Desember 2008 dari Popie Savitri Martosuhardjo, S.H., notaris di Jakarta. Berdasarkan akta notaris tersebut Perusahaan melakukan peralihan investasi saham milik Perusahaan dalam AMPI sejumlah 2.497.500 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham, yang mewakili 99,9% 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 Perusahaan kepada PID tanpa nilai penggantian dari PID kepada Perusahaan, karena manajemen dan komposisi pemegang saham Perusahaan 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 konsolidasi.

18. DIVIDEN DAN SALDO LABA

a. Cadangan Wajib

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

b. Dividen Tunai

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Perusahaan yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 30 tanggal 28 April 2011, dari M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 118.524.250.000 dari saldo laba positif Perseroan Tahun Buku yang berakhir 31 Desember 2010 yang telah dibayarkan seluruhnya pada tanggal 13 Juni 2011.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) Perusahaan yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 16 tanggal 22 April 2010, dari Imas Fatimah, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp 104.301.340.000 dari laba tahun buku yang berakhir 31 Desember 2009 yang telah dibayarkan seluruhnya pada tanggal 2 Juni 2010.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

19. PENDAPATAN DAN PENJUALAN BERSIH

Rincian pendapatan dan penjualan bersih – pihak ketiga adalah sebagai berikut :

	2011	2010
Sewa dan Jasa Pelayanan		
Pusat perbelanjaan	313.877.010.316	279.253.245.680
Perkantoran	69.852.523.387	61.091.781.017
Apartemen	65.156.572.443	46.597.531.528
Tanah	17.774.548.147	14.766.874.327
Real Estat		
Tanah	20.437.868.539	29.381.547.874
Tanah dan bangunan	2.870.000.000	11.860.036.364
Listrik, air dan gas	59.800.284.927	52.862.066.689
Tiket taman air	3.120.501.121	3.140.225.609
Lain-lain	4.738.706.011	4.571.364.817
Jumlah Pendapatan Dan Penjualan Bersih	557.628.014.891	503.524.673.905

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 Lestari, PT Gramedia Asri Media dan PT Exertainment Indonesia.

20. BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN

Rincian beban langsung dan beban pokok penjualan adalah sebagai berikut :

	2011	2010
Beban Langsung		
Listik, air dan gas	83.124.301.562	75.588.631.472
Penyusutan (Catatan 8)	63.965.165.488	52.924.327.361
Pemeliharaan dan perbaikan	32.961.905.822	29.223.333.217
Gaji dan tunjangan	23.248.952.984	21.370.026.287
Keamanan	14.448.564.153	13.868.932.369
Pemasaran dan promosi	10.756.712.503	12.497.787.242
Asuransi	1.680.550.495	1.796.844.935
Telepon	744.099.942	676.379.116
Parkir (Catatan 27e)	32.452.000	642.113.141
Biaya kantor	660.825.765	442.349.419
Sewa (Catatan 5b)	807.122.082	382.470.408
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 300 juta)	500.571.731	428.682.781
Jumlah Beban Langsung	232.931.224.527	209.841.877.748
Beban Pokok Penjualan		
Tanah	2.514.825.350	7.637.815.861
Tanah dan bangunan	2.061.727.046	7.091.229.098
Jumlah Beban Pokok Penjualan	4.576.552.396	14.729.044.959
Jumlah Beban Langsung Dan Beban Pokok Penjualan	237.507.776.923	224.570.922.707

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

Jumlah beban pokok penjualan dalam unit sebagai berikut:

	2011	2010
	Unit	Unit
Penjualan Kaveling dan bangunan komersial	1	3
Penjualan Kaveling Pondok Indah	2	4
Penjualan tanah luar proyek	12	21
	<u>15</u>	<u>28</u>

21. BEBAN USAHA

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

	2011	2010
Gaji dan tunjangan	42.985.563.720	38.276.352.376
Penyisihan imbalan kerja (Catatan 22)	14.716.350	14.716.350
Biaya kantor	2.246.187.705	2.602.609.963
Keamanan	1.738.915.619	1.821.310.200
Listrik, air, gas dan telepon	1.106.733.727	1.072.493.287
Pemasaran dan promosi	1.246.362.041	761.785.652
Asuransi	447.357.464	481.326.912
Penyusutan (Catatan 9)	619.330.430	547.376.250
Sumbangan	599.744.143	448.187.182
Honorarium tenaga ahli	423.114.061	486.518.895
Pemeliharaan dan perbaikan	388.775.029	374.046.585
Penyisihan piutang ragu-ragu	-	-
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 juta)	563.340.542	2.354.718.799
Jumlah Beban Usaha	<u>52.380.140.831</u>	<u>49.241.442.451</u>

22. KEWAJIBAN IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan dan Anak Perusahaan menghitung dan membukukan estimasi imbalan pasca kerja dengan mengacu kepada Undang-Undang No. 13/2003 tentang Ketenagakerjaan dan PSAK No. 24 (Revisi 2004). Pada tahun 2009, Perusahaan dan Anak Perusahaan mengevaluasi seluruh karyawan tetap termasuk direksi yang berhak memperoleh manfaat imbalan pasca kerja. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan dan Anak Perusahaan sehubungan dengan estimasi kewajiban tersebut. Jumlah karyawan Anak Perusahaan yang berhak memperoleh manfaat tersebut adalah sebanyak 9 karyawan dan 11 karyawan pada tanggal 30 September 2011 dan 2010. Sedangkan Induk Perusahaan melakukan pembebanan Imbalan Pasca Kerja untuk seluruh karyawannya dilakukan pada akhir tahun pembukuan

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

22. KEWAJIBAN IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

Beban imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi komprehensif konsolidasi (Catatan 21) adalah:

	<u>30 September 2011</u>	<u>30 September 2010</u>
Biaya jasa kini	14.716.350	14.716.350
Biaya bunga	-	-
Biaya jasa lalu	-	-
Keuntungan aktuarial	-	-
Tambahan pembayaran manfaat	-	-
Penyesuaian	-	-
Jumlah	<u>14.716.350</u>	<u>14.716.350</u>

Jumlah kewajiban imbalan pasca kerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasi adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Biaya kini kewajiban yang tidak didanai	36.593.317.892	48.622.231.057
Biaya jasa lalu yang belum diakui – <i>non vested</i>	-	(741.826.000)
Kerugian aktuarial yang belum diakui	-	(10.142.015.000)
Saldo Akhir	<u>36.593.317.892</u>	<u>37.738.390.057</u>

Mutasi kewajiban imbalan pasca kerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasi adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2011</u>	<u>31 Desember 2010</u>
Saldo awal	37.738.390.057	31.556.338.257
Beban tahun berjalan (Jan – Sept)	14.716.350	14.716.350
Beban tahun berjalan (Okt – Des)	-	7.230.695.450
Pembayaran manfaat	(1.159.788.515)	(1.063.360.000)
Saldo Akhir	<u>36.593.317.892</u>	<u>37.738.390.057</u>

23. LABA BERSIH PER SAHAM DASAR

Rincian perhitungan laba bersih per saham dasar adalah sebagai berikut:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Laba bersih	<u>212.694.311.803</u>	<u>181.231.775.744</u>
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk menghitung laba bersih per saham dasar	<u>948.194.000</u>	<u>948.194.000</u>
Laba Bersih Per Saham Dasar	<u>224,32</u>	<u>191,13</u>

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

23. LABA BERSIH PER SAHAM DASAR (lanjutan)

Laba per Saham Dilusi

Perusahaan tidak menghitung laba per saham dilusi karena Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa bersifat dilusi pada tanggal 30 September 2011 dan 2010.

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan adalah risiko pasar, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga atas arus kas. Kepentingan untuk mengelola risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan perubahan dan volatilitas pasar keuangan. Direksi Perusahaan menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini.

a. Risiko Pasar

Perusahaan dan Anak Perusahaan memiliki *exposure* terhadap risiko pasar, yaitu risiko suku bunga dan risiko harga.

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. *Exposure* Perusahaan dan Anak Perusahaan terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan hutang bank jangka panjang. Risiko arus kas terhadap pergerakan tingkat bunga hutang bank ini diharapkan tidak berdampak signifikan terhadap Perusahaan.

Kebijakan manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan terkait dengan risiko suku bunga adalah dengan mengelola biaya bunga melalui kombinasi hutang dengan suku bunga tetap dan variabel. Perusahaan mengevaluasi perbandingan suku bunga tetap terhadap suku bunga mengambang dari hutang jangka panjang sejalan dengan perubahan suku bunga yang relevan di pasar uang. Berdasarkan penilaian manajemen, pembiayaan baru akan ditentukan harganya pada suku bunga tetap atau mengambang.

Risiko harga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat perubahan harga pasar, terlepas dari apakah perubahan tersebut disebabkan oleh faktor-faktor spesifik dari instrumen individual atau penerbitnya atau faktor-faktor yang mempengaruhi seluruh instrumen yang diperdagangkan di pasar.

b. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Tidak ada risiko kredit yang terpusat secara signifikan. Perusahaan dan anak Perusahaan mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk tenant dan memantau *exposure* terkait dengan batasan-batasan tersebut. Perusahaan dan Anak Perusahaan melakukan hubungan usaha dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel. Sebagai tambahan, jumlah piutang dimonitor secara terus menerus untuk mengurangi risiko piutang ragu-ragu.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

24. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko saat posisi arus kas menunjukkan bahwa pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek. Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas bertumpu pada dewan direksi yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dengan terus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan menyesuaikan profil jatuh tempo aset dan kewajiban

keuangan. Perusahaan menjaga kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja dimana dana tersebut ditempatkan dalam bentuk kas dan setara kas.

Manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan menentukan dan memonitor jumlah kas dan setara kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Perusahaan dan Anak Perusahaan dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Perusahaan dan Anak Perusahaan juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual termasuk jadwal jatuh tempo hutang jangka panjang, dan menelaah kondisi pasar keuangan untuk mengambil inisiatif penggalangan dana. Kegiatan ini meliputi pinjaman bank, ekuitas hutang dan penerbitan ekuitas pasar modal.

25 NILAI WAJAR ASET DAN KEWAJIBAN KEUANGAN

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011.

	<u>Nilai Tercatat</u>	<u>Nilai Wajar</u>
Aset keuangan:		
Kas dan setara kas	18.821.362.991	18.821.362.991
Piutang usaha	48.888.665.506	48.888.665.506
Piutang lain-lain	555.951.399	555.951.399
Piutang hubungan istimewa	87.853.860	87.853.860
Rekening giro dan deposito yang dibatasi penggunaannya	-	-
Kewajiban keuangan:		
Hutang bank	-	-
Hutang usaha	6.689.110.801	6.689.110.801
Hutang lain-lain	5.388.799.253	5.388.799.253
Biaya masih harus dibayar	7.040.291.042	7.040.291.042
Hutang bank jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun	1.813.997.778	1.813.997.778
Hutang bank jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	88.805.116.900	88.805.116.900

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

25. NILAI WAJAR ASET DAN KEWAJIBAN KEUANGAN (Lanjutan)

Seluruh nilai tercatat instrumen keuangan mendekati nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut. Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai wajar dari setiap golongan instrumen keuangan Perusahaan dan Anak Perusahaan:

- a. Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, rekening giro yang dibatasi penggunaannya.
Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 (dua belas) bulan sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar dari aset keuangan tersebut.
- b. Hutang usaha, hutang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, uang muka, hutang bank jangka panjang.
Seluruh kewajiban keuangan di atas merupakan kewajiban jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 (dua belas) bulan sehingga nilai tercatat kewajiban keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar dari kewajiban keuangan tersebut.

26 INFORMASI SEGMENT USAHA

	30 September 2011							Konsolidasi Rp'000
	Pusat		Apartemen Rp'000	Real Estate Rp'000	Taman Air Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	
	Perbelanjaan Rp'000	Perkantoran Rp'000						
Pendapatan dan penjualan bersih	363,734,925	77,849,434	71,840,738	41,082,417	3,120,501	557,628,015	-	557,628,015
Total Pendapatan	363,734,925	77,849,434	71,840,738	41,082,417	3,120,501	557,628,015	-	557,628,015
HASIL								
Hasil segmen	213,826,807	46,795,976	18,947,937	(12,468,049)	637,427	267,740,097	-	267,740,097
Laba usaha								267,740,097
Beban bunga								(739,057)
Penghasilan bunga								3,269,133
Pendapatan lain-lain								(2,853,357)
Beban pajak								(54,722,505)
Laba bersih								<u>212,694,312</u>
INFORMASI LAINNYA								
Aktiva segmen	682,860,888	412,823,966	413,116,335	77,139,453	8,077,204	1,594,017,846	(19,552,578)	1,574,465,268
Aktiva Perusahaan yang tidak dapat dialokasikan								429,380,654
Total aktiva yang dikonsolidasi								<u>2,003,845,923</u>
Kewajiban segmen	(280,422,344)	(51,452,552)	(123,292,023)	(79,524,021)	(221,411)	(534,912,351)	16,369,668	(518,542,682)
Kewajiban Perusahaan yang tidak dapat dialokasikan								(106,933,808)
Total kewajiban yang dikonsolidasi								<u>(625,476,491)</u>
Pengeluaran modal	145,186,980	113,408,331	27,294,347	13,849,340	302,980	300,041,978		300,041,978
Penyusutan	(28,817,396)	(9,231,099)	(25,551,285)	(619,330)	(365,385)	(64,584,496)		(64,584,496)

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

26. INFORMASI SEGMENT USAHA (Lanjutan)

	30 September 2010 dan 31 Desember 2010							
	Pusat Perbelanjaan Rp'000	Perkantoran Rp'000	Apartemen Rp'000	Real Estate Rp'000	Taman Air Rp'000	Jumlah Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasi Rp'000
Pendapatan dan penjualan bersih	324,616,280	68,546,066	51,213,645	56,008,459	3,140,226	503,524,674	-	503,524,674
Total Pendapatan	324,616,280	68,546,066	51,213,645	56,008,459	3,140,226	503,524,674	-	503,524,674
HASIL								
Hasil segmen	181,438,195	38,415,276	13,656,945	(4,577,446)	779,338	229,712,309	-	229,712,309
Laba usaha								229,712,309
Beban bunga								(9,672,846)
Penghasilan bunga								1,753,645
Pendapatan lain-lain								7,802,846
Beban lain-lain								
Bagian laba bersih anak perusahaan								(2,128)
Beban pajak								(48,362,050)
LABA BERSIH								181,231,776
INFORMASI LAINNYA								
Aktiva segmen	529,989,387	289,164,076	434,726,117	65,503,825	8,003,499	1,327,386,904	(4,619,825)	1,322,767,080
Aktiva Perusahaan yang tidak dapat dialokasikan								495,444,148
Total aktiva yang dikonsolidasi								1,818,211,228
Kewajiban segmen	(240,957,115)	(51,498,265)	(87,565,267)	(62,616,879)	(128,722)	(442,766,248)	1,906,915	(440,859,333)
Kewajiban Perusahaan yang tidak dapat dialokasikan								(93,152,524)
Total kewajiban yang dikonsolidasi								(534,011,857)
Pengeluaran modal	41,797,024	65,131,597	66,751,861	2,796,779	139,235	176,616,496		176,616,496
Penyusutan	(36,653,052)	(12,207,128)	(28,685,751)	(832,254)	(469,084)	(78,847,269)		(78,847,269)

27. PERJANJIAN-PERJANJIAN

- a. Pada tanggal 4 April 2008, Perusahaan 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 I ke gedung Mal Pondok Indah II. Berdasarkan perjanjian ini, Perusahaan membangun 34 toko beserta kelengkapannya dan mengelola jembatan tersebut untuk jangka waktu 25 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2031. Pada akhir masa perjanjian, Perusahaan akan menyerahkan kembali jembatan penyeberangan multiguna, jembatan penyeberangan orang dan 21 toko berikut kelengkapannya kepada Pemerintah DKI yang dicatat sebagai bagian dari "Properti Investasi – Bangunan" (Catatan 8), sedangkan 13 toko menjadi hak Perusahaan. Selama jangka waktu perjanjian, Pemerintah DKI menerima bagi hasil usaha dan kontribusi masing-masing sebesar Rp 21,014 milyar dan Rp 3,9 milyar yang pembayarannya diatur dalam perjanjian. Beban bagi hasil usaha dan kontribusi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 masing-masing sebesar Rp 467.431.410 dan Rp 444.624.658 yang dicatat sebagai bagian dari "Biaya Kantor" (Catatan 21) pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.
- b. Pada tanggal 2 Pebruari 1998, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama dengan Pemda DKI mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh Perusahaan antara lain jalan-jalan, saluran-saluran air, penerangan jalan umum dan taman-taman yang akan diserahkan kepada Pemda DKI apabila telah selesai pembangunannya. Perjanjian ini berlaku berjangka waktu 15 (lima belas) tahun sejak tanggal 14 Pebruari 1997 sampai tanggal 14 Pebruari 2012.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

27. PERJANJIAN-PERJANJIAN (Lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, aset yang belum diserahkan kepada Pemda DKI adalah terowongan yang dicatat sebagai bagian dari “Aset Real Estat” pada laporan posisi keuangan konsolidasi (Catatan 7) dan tanah seluas 1.542 m² yang akan dijadikan taman kota dan dicatat sebagai bagian dari “Aset Tetap – Tanah” dalam laporan posisi keuangan konsolidasi (Catatan 9).

- c. Sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 16 tanggal 21 Desember 2009 dari Deni Thanur, S.E.,S.H.,M.Kn, notaris di Jakarta, dan berdasarkan perjanjian tanggal 22 Juni 2009, antara Perusahaan dengan PT Pondok Indah Padang Golf Tbk (PIPG), pihak hubungan istimewa, Perusahaan menyewa tanah seluas 5.881 m² berikut bangunan dari PIPG. Perjanjian sewa ini berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun sejak tanggal 1 April 2011 sampai tanggal 31 Maret 2031. Selama masa sewa, Perusahaan akan membayar uang sewa sebesar Rp 1,5 milyar per tahun untuk tahun ke-1 sampai ke-4, tahun ke-5 dan tahun-tahun berikutnya naik sebesar 5% dari uang sewa sebelumnya dengan masa tenggang 1 (satu) tahun dari tanggal 1 April 2010 sampai dengan 31 Maret 2011. Pada bulan Desember 2009, Perusahaan telah membayar kepada PIPG sebesar Rp 6 milyar dan dicatat sebagai “Biaya Dibayar Di Muka Dan Uang Muka” pada laporan posisi keuangan konsolidasi. Pada bulan Juli 2011, Perusahaan telah membatalkan perjanjian Sewa Menyewa tanah PT PIPG dan melakukan perubahan perjanjian tersebut dengan perjanjian jual beli tanah milik PT PIPG dengan nilai pembelian Rp. 95 milyar.
- d. Berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Manajemen tanggal 28 Pebruari 1994, PIPG menyerahkan hak pengelolaan kolam renang kepada Perusahaan, untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Maret 1994 sampai 28 Pebruari 1999. Perjanjian ini telah diperpanjang dengan Perjanjian Sewa Menyewa No. PSM/001/DD/PIPG/II/09.E tanggal 27 Pebruari 2009, masa sewa diperpanjang 10 tahun, terhitung sejak tanggal 1 Maret 2009 dan akan berakhir pada tanggal 28 Pebruari 2019. Harga sewa untuk 5 tahun ke-1 adalah Rp 40.516.875 per bulan dan 5 (lima) tahun ke-2 adalah Rp 44.568.563 per bulan tidak termasuk pajak pertambahan nilai. Disamping itu, Perusahaan wajib memberikan uang jaminan langganan listrik dan air kepada PIPG dengan jumlah keseluruhan Rp 32.500.000 dan dicatat sebagai bagian dari “Piutang Hubungan Istimewa” pada laporan posisi keuangan konsolidasi (Catatan 5c).
Selama masa perpanjangan, seluruh biaya perbaikan/renovasi yang bersifat struktural maupun penggantian sparepart ditanggung oleh Perusahaan.
- e. Pada tanggal 16 Desember 2008, Perusahaan dan 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 dapat diperpanjang.

Sehubungan dengan perjanjian tersebut Perusahaan akan memperoleh persentase dari hasil perparkiran setiap bulan sebagai berikut:

Lokasi Parkir	Persentase (%)
Mal Pondok Indah I dan Plaza 6	77
Mal Pondok Indah II	75
Wisma Pondok Indah	65
Jalan Metro Duta Niaga	60

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

27. PERJANJIAN-PERJANJIAN (lanjutan)

Pendapatan sewa dari transaksi ini sebesar Rp 16.015.160.898 dan Rp 15.904.930.588 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 dan disajikan sebagai bagian "sewa tempat parkir." pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi.

- f. Perusahaan mengadakan perjanjian sewa operasi jangka panjang untuk menyewakan tanah dan bangunan yang dicatat sebagai bagian dari 'Properti Investasi' pada neraca konsolidasi (Catatan 8) kepada perusahaan-perusahaan pihak ketiga sebagai berikut:
- PT Carrefour Indonesia (dahulu PT Contimas Utama Indonesia) seluas 40.025 m² 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 10.174.570.674 dan Rp 9.581.560.664 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 dan disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Sewa" pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi. Pada tanggal 30 September 2011 dan 2010, bagian yang belum diamortisasi masing-masing sebesar Rp 2.273.438.869 dan Rp 3.296.288.979 dan disajikan sebagai bagian dari "Uang Muka Diterima dan Jaminan" pada laporan posisi keuangan konsolidasi.
 - PT Media Bintang Indonesia seluas 8.752 m² 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.
 - PT Supra Realty seluas 6.000 m² 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 Aplikanusa Lintasarta periode waktu sewa dari 8 Januari 2008 sampai dengan 7 Januari 2013 di Plaza 5 Pondok Indah.
 - PT Indosat Tbk periode waktu sewa dari 15 Pebruari 2008 sampai dengan 14 Pebruari 2013 di Sekolah Duta Raya pondok Indah.
 - Standard Chartered Bank seluas 112,78 m² di Plaza 5 Jl. Margaguna Pondok Indah Jakarta Selatan dengan periode waktu sewa dari 20 Agustus 2008 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2011.
 - 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 dari 1 Januari 2011 sampai dengan 31 Maret 2012 di Pondok Pinang, Jl Kartika Utama Kav.V-TA .
 - PT Citra Langgeng Otomotif seluas 1.803 m² di Jl. Kartika Utama Kav V-TA, Pondok Pinang, Jakarta Selatan dengan periode sewa dari 1 Juni 2011 sampai dengan tanggal 31 Mei 2013.

28. PERKARA HUKUM

- a. Sesuai dengan Surat Perkara No. 1118/Pdt.G/2006/PN.Jaksel tanggal 8 Agustus 2006, Perusahaan selaku tergugat menerima gugatan dari Abdul Rachmat bin Alm. H. Kipang Dkk sebagai penggugat atas gugatan perkara tanah seluas 9.226 m² yang terletak di Persil 27 S-IV, Persil 77 D-IV dan Persil 78 D.III Girik C No. 37 atas nama Rebo bin Saijan di Kel. Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 Desember 2006 dengan Surat Perkara No. 1118/ Pdt.G/2006/PN.Jaksel memutuskan antara lain menolak gugatan penggugat atas seluruh gugatan yang diajukan oleh penggugat.

Atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, penggugat mengajukan banding dan Perusahaan telah mengajukan Kontra Memori Banding terhadap para penggugat pada tanggal 17 Desember 2007.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

27. PERKARA HUKUM (lanjutan)

Sesuai dengan salinan resmi putusan perkara perdata dalam tingkat banding surat putusan pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 484/Pdt/2008/PT DKI tanggal 16 Maret 2009 yang menyatakan:

- menerima permohonan banding dari para pembanding semula penggugat I,II,III,IV
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1118/ Pdt.G/2006/PN.Jaksel tanggal 28 Desember 2006 yang dimohonkan banding tersebut
- dan menghukum pembanding semula penggugat I,II,III IV untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 300.000.

Pada tanggal 8 Oktober 2009 sesuai dengan Risalah Penerimaan/ Kontra Memori Kasasi No. 1118/Pdt.G/2008/PN. Jak.Sel, Perusahaan mengajukan/ menyerahkan Kontra Memori Kasasi atas putusan No. 484/PDT/2008/PT DKI tanggal 27 Januari 2009 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Sesuai salinan resmi putusan Mahkamah Agung No. 91/K/Pdt/2010 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 6 Januari 2011 menyatakan :

1. Menolak permohonan kasasi para pemohon kasasi Abdul Rachmat bin Alm Kipan dkk.
2. Menghukum pemohon kasasi / para penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000.

- b. Sesuai dengan Surat Perkara No. 1245/Pdt.G/2008/PN.Jaksel tanggal 10 Oktober 2008, Perusahaan selaku tergugat menerima gugatan dari Ny. Elizabeth Boru Panggabean sebagai penggugat atas gugatan perkara tanah seluas 439 m² yang terletak di Jl. Kolam Renang Rt.010 Rw 07 Kelurahan Lebak Bulus , Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan.

Sesuai dengan salinan resmi putusan perdata dalam tingkat pertama perkara perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1245/Pdt.G/2008/PN.Jak.Sel yang diberikan kepada kuasa tergugat tanggal 2 Maret 2010, yang menyatakan :

- dalam eksepsi yaitu menolak eksepsi-eksepsi tergugat I, II, III, IV, V.
- dalam pokok perkara yaitu menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- dalam rekonspensi menolak rekonspensi dari penggugat rekonspensi/ tergugat I dalam rekonspensi.
- dalam rekonspensi dan rekonspensi yaitu menghukum penggugat rekonspensi/ tergugat dalam rekonspensi untuk membayar perkara sebesar Rp 1.061.000.

Sampai dengan laporan diterbitkan, putusan ini merupakan putusan perdata dalam tingkat pertama.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

29. ASET DAN KEWAJIBAN MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, Perusahaan dan Anak Perusahaan mempunyai aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing:

		30 September 2011		31 Desember 2010	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp'000	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp'000
Aset					
Kas dan setara kas	US\$	230,960	2,037,758	5,132,964.47	46,150,484
Piutang usaha	US\$	496,910	4,384,241	1,074,713.17	9,662,746
Deposito yang dibatasi penggunaannya	US\$	-	-	184,508.89	1,658,919
Jumlah			<u>6,421,999</u>		<u>57,472,149</u>
Kewajiban					
Hutang usaha	US\$	50,496	445,529	87,485.07	786,578
	EURO	-	-	-	-
Jumlah			<u>445,529</u>		<u>786,578</u>
Jumlah Aset Bersih			<u>5,976,470</u>		<u>56,685,571</u>

Pada tanggal 21 Oktober 2011, kurs tengah Bank Indonesia adalah Rp 8.868 untuk 1 dolar Amerika Serikat. Jika aset bersih dalam mata uang asing pada tanggal 30 September 2011 dijabarkan dengan menggunakan kurs tengah tersebut, jumlah aset bersih akan mengalami peningkatan sekitar Rp 30 juta.

30. PERNYATAAN YANG TELAH DIKELUARKAN TAPI BELUM BERLAKU EFEKTIF

Standar Akuntansi yang telah dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) yang efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2011 adalah sebagai berikut:

- PSAK 1 (Revisi 2009), “Penyajian Laporan Keuangan”, menetapkan dasar-dasar bagi penyajian laporan keuangan bertujuan umum (*general purpose financial statements*) agar dapat dibandingkan baik dengan laporan keuangan periode sebelumnya maupun dengan laporan keuangan entitas lain.
- PSAK 2 (Revisi 2009), “Laporan Arus Kas”, memberikan pengaturan atas informasi mengenai perubahan historis dalam kas dan setara kas melalui laporan arus kas yang mengklasifikasikan arus kas berdasarkan aktivitas operasi, investasi, maupun pendanaan (*financing*) selama suatu periode.
- PSAK 4 (Revisi 2009), “Laporan Keuangan Konsolidasi Dan Laporan Keuangan Tersendiri” diterapkan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi untuk sekelompok entitas yang berada dalam pengendalian suatu entitas induk dan dalam akuntansi untuk investasi pada entitas anak, pengendalian bersama entitas dan entitas asosiasi ketika laporan keuangan tersendiri disajikan sebagai informasi tambahan.
- PSAK 5 (Revisi 2009), “Segmen Operasi” informasi segmen diungkapkan untuk memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis yang mana entitas terlibat dan lingkungan ekonomi dimana entitas beroperasi.

**PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2011, 2010 DAN 31 DESEMBER 2010
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

**30. PERNYATAAN YANG TELAH DIKELUARKAN TAPI BELUM BERLAKU EFEKTIF
(lanjutan)**

- PSAK 7 (Revisi 2010), “Pihak-Pihak Berelasi”, mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak yang berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasi dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.
- PSAK 15 (Revisi 2009), “Investasi Pada Entitas Asosiasi”, diterapkan untuk akuntansi investasi dalam entitas asosiasi dan menggantikan PSAK 15 (1994), “Akuntansi untuk Investasi Dalam Perusahaan Asosiasi” dan PSAK 40 (1997), “Akuntansi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan atau Perusahaan Asosiasi”.
- PSAK 19 (Revisi 2010), “Aset Tak Berwujud”, menentukan perlakuan akuntansi bagi aset tak berwujud yang tidak diatur secara khusus dalam PSAK lain. PSAK ini mensyaratkan untuk mengakui aset tak berwujud jika, dan hanya jika, kriteria tertentu dipenuhi, dan juga mengatur cara mengukur jumlah tercatat dari aset tak berwujud dan menentukan pengungkapan yang berhubungan.
- PSAK 23 (Revisi 2010), “Pendapatan”, mengidentifikasi keadaan saat kriteria mengenai pengakuan pendapatan akan terpenuhi, sehingga pendapatan dapat diakui. Mengatur perlakuan akuntansi atas pendapatan yang timbul dari transaksi dan kejadian tertentu, serta memberikan panduan praktis dalam penerapan kriteria mengenai pengakuan pendapatan.
- PSAK 25 (Revisi 2009), “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan”, menentukan kriteria untuk pemilihan dan perubahan kebijakan akuntansi, bersama dengan perlakuan akuntansi dan pengungkapan atas perubahan kebijakan akuntansi, perubahan estimasi akuntansi dan koreksi kesalahan.
- PSAK 48 (Revisi 2009), “Penurunan Nilai Aset”, menetapkan prosedur-prosedur yang diterapkan agar aset dicatat tidak melebihi jumlah terpulihkan dan jika terjadi penurunan nilai pada aset tersebut, rugi penurunan nilai harus diakui.
- PSAK 57 (Revisi 2009), “Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi”, bertujuan untuk mengatur pengakuan dan pengukuran kewajiban diestimasi, kewajiban kontinjensi dan aset kontinjensi serta untuk memastikan informasi memadai telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan untuk memungkinkan para pengguna memahami sifat, waktu, dan jumlah yang terkait dengan informasi tersebut.
- PSAK 58 (Revisi 2009), “Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan”, bertujuan untuk mengatur akuntansi untuk aset yang dimiliki untuk dijual, serta penyajian dan pengungkapan operasi dihentikan

Perusahaan dan Anak Perusahaan sedang mengevaluasi dampak dari PSAK revisi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasinya.

31. PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasi yang telah diselesaikan pada tanggal 21 Oktober 2011.