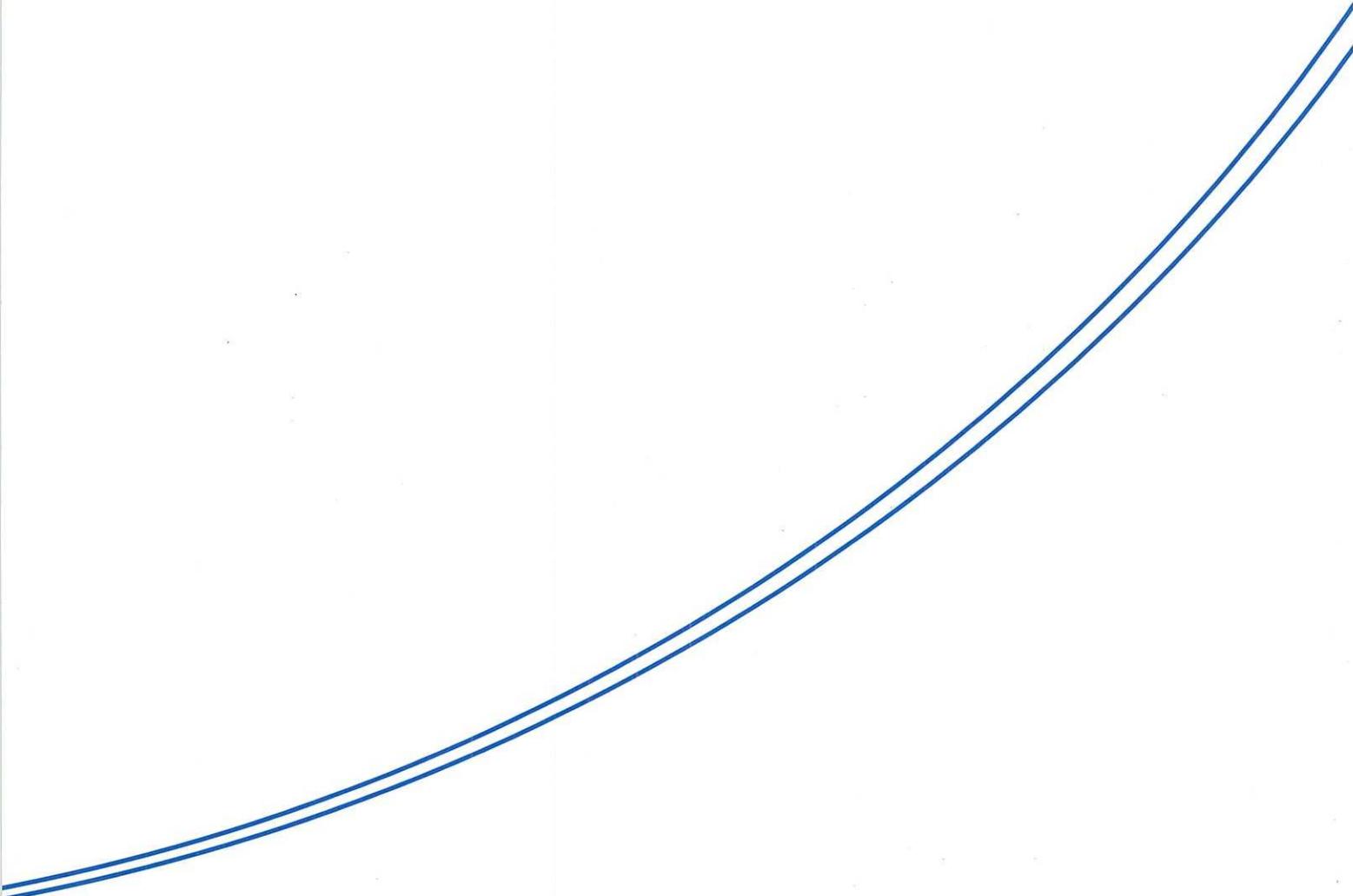


RSM AAJ Associates

| Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto



**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN PERUSAHAAN ANAK**

**Laporan Auditor Independen
dan
Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2010 dan 2009**

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
31 DESEMBER 2010 DAN 2009
P.T. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Perusahaan Anak

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Ir. Budi Karya Sumadi
Alamat kantor : Jl. Pasir Putih Raya Blok E5 Jakarta 14430
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Garuda Blok C.2 No.14 RT/RW 013/08
atau kartu identitas lain : Kel. Bintaro Kec. Pesanggrahan Jak-Sel.
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Drs. S. Sudiro Pramono,MM
Alamat kantor : Jl. Pasir Putih Raya Blok E5 Jakarta 14430
Alamat domisili sesuai KTP : Gading Arcadia Blok C4 Jln. Pegangsaan
atau kartu identitas lain : Dua Kelapa Gading , Jakarta Utara
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

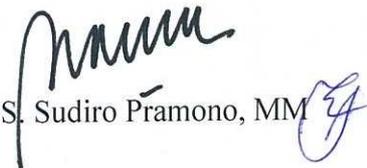
Jakarta, 21 Maret 2011

Direktur Utama

Direktur



Ir. Budi Karya Sumadi

Drs. S. Sudiro Pramono, MM 

Nomor : R/117.AGA/4.3/2011

Kantor Akuntan Publik
Aryanto, Amir Jusuf, Mawar & Saptoto
RSM AAJ Associates
Plaza ABDA, 10th Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59 Jakarta 12190 - Indonesia
T +62 21 5140 1340, F +62 21 5140 1350
www.rsm.aajassociates.com

Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Komisaris, dan Direksi
PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk

Kami telah mengaudit neraca konsolidasi PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan perusahaan anak tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, laporan laba rugi konsolidasi, laporan perubahan ekuitas konsolidasi dan laporan arus kas konsolidasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Laporan keuangan konsolidasi adalah tanggung jawab manajemen Perusahaan. Tanggung jawab kami terletak pada pernyataan pendapat atas laporan keuangan konsolidasi berdasarkan audit kami. Kami tidak mengaudit laporan keuangan beberapa perusahaan anak, dengan jumlah aset yang merupakan 5,31% dan 2,1% dari jumlah aset konsolidasi masing-masing pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 serta jumlah pendapatan bersih yang mencerminkan 1,69% dan 1,05% dari jumlah pendapatan bersih konsolidasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Laporan keuangan tersebut diaudit oleh auditor independen lain dengan pendapat wajar tanpa pengecualian, yang laporannya telah diserahkan kepada kami dan menurut pendapat kami, sejauh yang berkaitan dengan jumlah-jumlah untuk perusahaan anak tersebut, semata-mata hanya didasarkan atas laporan auditor independen lain tersebut.

Kami melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Kami yakin bahwa audit kami memberikan dasar memadai untuk menyatakan pendapat.

Menurut pendapat kami, berdasarkan audit kami dan laporan auditor independen lain tersebut, laporan keuangan konsolidasi Perusahaan dan perusahaan anak yang kami sebut diatas menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan dan perusahaan anak tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, dan hasil usaha, perubahan ekuitas serta arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

RSM AAJ Associates

Sebagaimana diungkapkan dalam catatan 2.t atas laporan keuangan, efektif 1 Januari 2010, Perusahaan menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.50 (Revisi 2006) tentang "Instrumen Keuangan: Penyajian dan Pengungkapan" dan PSAK No.55 (Revisi 2006) tentang "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran". Penerapan PSAK tersebut telah diberlakukan secara prospektif.



Saptoto Agustomo

Nomor Izin Akuntan Publik: 98.1.0202

Jakarta, 21 Maret 2011

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN PERUSAHAAN ANAK
NERACA KONSOLIDASI**

Per 31 Desember 2010 dan 2009

(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>Catatan</u>	<u>2010 Rp</u>	<u>2009 Rp</u>
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	2.c, 2.e, 2.h, 3	328.348.583.300	433.020.053.528
Piutang Usaha			
Pihak Ketiga			
<i>(Setelah dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang per 31 Desember 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 13.256.707.681 dan Rp 1.544.060.722</i>	2.f, 4	241.503.393.898	202.690.452.255
Piutang Lain-lain - Pihak Ketiga	5	6.539.936.238	4.688.935.951
Persediaan	2.i, 6	10.524.743.349	11.414.356.496
Uang Muka	7	13.849.178.367	12.276.174.573
Pajak Dibayar di Muka	2.u, 8	4.280.815.509	3.993.437.244
Biaya Dibayar di Muka	2.j, 9	6.016.426.667	3.576.886.343
Jumlah Aset Lancar		<u>611.063.077.328</u>	<u>671.660.296.390</u>
Aset Tidak Lancar			
Piutang Usaha kepada Pihak Ketiga Jangka Panjang	2.f, 4	43.082.939.777	70.993.736.701
Aset Pajak Tangguhan	2.u, 29	2.180.973.756	2.901.229.364
Investasi Jangka Panjang	2.g, 10	4.035.129.678	6.180.821.617
Aset Real Estat	2.l, 11	243.613.767.890	295.222.730.203
Properti Investasi			
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Desember 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 3.005.720.222 dan Rp 2.802.239.768)</i>	2.m, 12	1.890.605.318	2.094.085.772
Aset Tetap			
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Desember 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 628.763.692.625 dan Rp 542.466.581.502)</i>	2.n, 13	642.595.483.087	418.927.935.781
Aset Lain-lain	2.o, 2.p, 14	20.726.410.706	61.456.646.500
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>958.125.310.212</u>	<u>857.777.185.938</u>
JUMLAH ASET		<u>1.569.188.387.540</u>	<u>1.529.437.482.328</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan ini

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN PERUSAHAAN ANAK
NERACA KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Per 31 Desember 2010 dan 2009

(Dalam Rupiah)

	Catatan	2010 Rp	2009 Rp
KEWAJIBAN, HAK MINORITAS, DAN EKUITAS			
Kewajiban Lancar			
Hutang Usaha			
Pihak Hubungan Istimewa	2.h, 15	30.624.403.543	14.354.785.471
Pihak Ketiga	15	54.773.695.325	47.082.313.669
Hutang Lain-lain	16	93.153.296.735	69.407.215.514
Hutang Pajak	2.u, 17	38.614.111.506	40.663.667.562
Biaya Masih Harus Dibayar	18	67.964.015.350	75.762.802.720
Pendapatan Diterima di Muka	19	20.401.932.813	13.712.150.469
Hutang Obligasi - Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	2.r, 20	--	79.853.813.884
Jumlah Kewajiban Lancar		<u>305.531.455.272</u>	<u>340.836.749.289</u>
Kewajiban Tidak Lancar			
Kewajiban Manfaat Karyawan	2.t, 32	49.495.169.802	47.141.841.155
Hutang Obligasi - Jangka Panjang	2.r, 20	119.593.647.975	119.319.284.795
Uang Jaminan Diterima	21	16.592.206.081	53.995.727.810
Jumlah Kewajiban Tidak Lancar		<u>185.681.023.858</u>	<u>220.456.853.760</u>
Jumlah Kewajiban		<u>491.212.479.130</u>	<u>561.293.603.049</u>
Hak Minoritas	2.b, 22	<u>32.864.570.055</u>	<u>790.152.230</u>
Ekuitas			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari			
1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal			
masing-masing Rp 500 per saham dan 5.759.999.996			
saham seri C dengan nilai nominal Rp 250 per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh 1.599.999.998			
saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan			
1.599.999.996 saham seri C			
	23	400.000.000.000	400.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	24	36.709.233.000	36.709.233.000
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya	31	20.866.782.605	19.492.884.605
Belum Ditentukan Penggunaannya		587.535.322.750	511.151.609.444
Jumlah Ekuitas		<u>1.045.111.338.355</u>	<u>967.353.727.049</u>
JUMLAH KEWAJIBAN, HAK MINORITAS, DAN EKUITAS		<u><u>1.569.188.387.540</u></u>	<u><u>1.529.437.482.328</u></u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan ini

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN PERUSAHAAN ANAK
LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009

(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2010 Rp	2009 Rp
PENDAPATAN USAHA	2.s, 25	921.926.345.518	898.321.610.420
BEBAN POKOK	2.s, 26	112.815.196.077	110.174.178.159
BEBAN LANGSUNG	2.s, 26	422.509.185.585	412.968.071.069
BEBAN POKOK DAN BEBAN LANGSUNG		<u>535.324.381.662</u>	<u>523.142.249.228</u>
LABA KOTOR		<u>386.601.963.856</u>	<u>375.179.361.192</u>
BEBAN USAHA			
Penjualan	2.s, 27	35.652.114.741	43.496.502.026
Umum dan Administrasi	2.s, 27	152.713.823.711	145.457.433.305
Jumlah Beban Usaha		<u>188.365.938.452</u>	<u>188.953.935.331</u>
LABA USAHA		198.236.025.404	186.225.425.861
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN - BERSIH	2.s, 28	<u>(11.466.673.181)</u>	<u>4.709.616.627</u>
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		<u>186.769.352.223</u>	<u>190.935.042.488</u>
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN			
Kini	2.u, 29	(44.193.949.340)	(44.427.400.424)
Tangguhan	2.u, 29	(720.255.608)	(9.052.108.799)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		<u>(44.914.204.948)</u>	<u>(53.479.509.223)</u>
LABA SEBELUM HAK MINORITAS		141.855.147.275	137.455.533.265
HAK MINORITAS ATAS LABA BERSIH PERUSAHAAN ANAK	2.b, 22	<u>(97.536.051)</u>	<u>(66.052.053)</u>
LABA BERSIH		<u><u>141.757.611.224</u></u>	<u><u>137.389.481.212</u></u>
LABA PER SAHAM DASAR			
Laba Bersih	2.v, 30	<u><u>89</u></u>	<u><u>86</u></u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan ini

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN PERUSAHAAN ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah Penuh)

Catatan	Modal Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Keuntungan (Kerugian) Belum Direalisasi atas Efek Tersedia untuk Dijual	Saldo Laba		Jumlah Ekuitas
				Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo per 31 Desember 2008	400.000.000.000	36.709.233.000	(6.246.500.000)	18.170.553.759	434.844.459.003	883.477.745.762
Dividen	31.a	--	--	--	(59.759.999.925)	(59.759.999.925)
Cadangan Umum	31.a	--	--	1.322.330.846	(1.322.330.846)	--
Keuntungan Belum Direalisasi atas Efek Tersedia untuk Dijual		--	6.246.500.000	--	--	6.246.500.000
Laba Bersih		--	--	--	137.389.481.212	137.389.481.212
Saldo per 31 Desember 2009	400.000.000.000	36.709.233.000	--	19.492.884.605	511.151.609.444	967.353.727.049
Dividen	31.b	--	--	--	(63.999.999.918)	(63.999.999.918)
Cadangan Umum	31.b	--	--	1.373.898.000	(1.373.898.000)	--
Laba Bersih		--	--	--	141.757.611.224	141.757.611.224
Saldo per 31 Desember 2010	400.000.000.000	36.709.233.000	--	20.866.782.605	587.535.322.750	1.045.111.338.355

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan ini

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN PERUSAHAAN ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009

(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2010 Rp	2009 Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan		959.111.346.693	925.684.193.363
Pembayaran kepada Pemasok		(321.942.611.783)	(376.619.426.483)
Pembayaran kepada Karyawan		(155.425.655.633)	(152.157.876.845)
Kas Dihasilkan dari Operasi		<u>481.743.079.277</u>	<u>396.906.890.035</u>
Penerimaan Klaim Asuransi		6.768.500	5.383.587.237
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	28	(16.767.043.759)	(20.698.464.778)
Pembayaran Pajak Penghasilan	17, 29	(109.014.767.410)	(95.838.375.703)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>355.968.036.608</u>	<u>285.753.636.791</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penerimaan Bunga	28	18.840.785.576	24.199.090.551
Hasil Penjualan Aset Tetap	13	618.269.949	700.226.108
Perolehan Aset Tetap	13, 16	(209.043.597.640)	(90.370.649.804)
Penambahan Aset Real Estat	11	(125.874.500.061)	(79.536.296.282)
Hasil Pelepasan Investasi Jangka Pendek		--	46.418.525.973
Penambahan Aset Lain-lain		(1.180.464.742)	(1.809.369.291)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(316.639.506.918)</u>	<u>(100.398.472.745)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Pembayaran Dividen	31	(63.999.999.918)	(59.759.999.925)
Pembayaran Obligasi	20	(80.000.000.000)	--
Pembayaran Hutang Bank		--	(777.210.553)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(143.999.999.918)</u>	<u>(60.537.210.478)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(104.671.470.228)	124.817.953.568
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		433.020.053.528	308.202.099.960
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	2.e, 3	<u>328.348.583.300</u>	<u>433.020.053.528</u>
Kas dan Setara Kas pada Akhir Tahun terdiri dari:			
Kas		3.447.720.139	1.853.603.630
Bank		86.924.530.161	89.338.655.248
Deposito		237.976.333.000	341.827.794.650
Jumlah		<u>328.348.583.300</u>	<u>433.020.053.528</u>
PENGUNGKAPAN TAMBAHAN			
Aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi kas:			
Penambahan Aset Tetap Melalui Reklasifikasi Aset Dalam Penyelesaian dan Aset Real Estat	11, 13	101.459.455.219	93.049.373.260
Penambahan Aset Tetap Melalui Hutang Lain-lain	16	76.108.042.737	49.989.074.809
Penambahan Aset Real Estat melalui Hutang Usaha		43.236.258.937	30.117.623.597

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan ini

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

1. Umum

1.a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diperbaharui dengan Akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta No. 34 tanggal 8 September 1992 dari Notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusannya No. C2-7514.HT.01.01.TH.92 tanggal 11 September 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No. 6071. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 8 tanggal 20 Mei 2010, dibuat oleh Wahyu Nurani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan anggaran dasar tersebut sedang dalam proses persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Dalam rangka pengembangan kawasan Ancol sebagai kawasan wisata terpadu, pada tahun 1966, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemda DKI) menunjuk PT Pembangunan Ibu Kota Jakarta Raya (PT Pembangunan Jaya) sebagai Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol (BPPP Ancol) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. 1b/3/1/26/1966 tanggal 19 Oktober 1966. Pada tahun 1966, Perusahaan memulai kegiatan operasinya secara komersial. Pada tanggal 10 Juli 1992, status BPPP Ancol diubah menjadi suatu badan hukum, yaitu menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol, dengan komposisi kepemilikan sahamnya adalah Pemda DKI sebesar 80% dan PT Pembangunan Jaya sebesar 20%.

Dengan Surat Ketua Bapepam No. S-1915/PM/2004 tanggal 22 Juni 2004, maka Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Perseroan melakukan Penawaran Umum kepada masyarakat sebesar 80.000.000 (delapan puluh juta) Saham Biasa Atas Nama Seri C dengan nilai nominal Rp 500,- (lima ratus rupiah) setiap saham telah menjadi efektif, sehingga berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 31 Desember 2004 yang dibuat oleh PT Adimitra Transferindo selaku biro Administrasi Efek yang ditunjuk Perseroan. Pada tanggal 2 Juli 2004, Perusahaan melakukan *go public* dan mengganti statusnya menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk dengan status kepemilikan saham 72% oleh Pemda DKI Jakarta, 18% oleh PT Pembangunan Jaya dan 10% oleh masyarakat. Langkah *go public* ini dilakukan dalam rangka meningkatkan kinerja Perusahaan serta menciptakan sebuah *Good Governance*. Kinerja dan citra yang positif ini akan memacu Perusahaan untuk terus tumbuh dan berkembang secara sehat di masa depan.

Perusahaan berdomisili di Jakarta. Kantor pusat Perusahaan beralamat di Gedung Cordova Tower, Jl. Pasir Putih Raya Blok E5 Ancol Timur, Jakarta Utara.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, antara lain dapat bertindak sebagai pengembang, pemborong pada umumnya, dan pengembang wilayah pemukiman;
- Menjalankan usaha di bidang jasa, yaitu konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Pada saat ini Perusahaan berusaha dalam bidang:

- Real estat, yaitu pembangunan, penjualan dan penyewaan bangunan dan penjualan tanah kapling;
- Pariwisata, yaitu mengelola pasar seni, hotel wisata, padang golf dan dermaga.

Jumlah karyawan Perusahaan dan Perusahaan Anak untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2010 dan 2009 masing-masing adalah 902 dan 984 karyawan.

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2010 adalah sebagai berikut:

	2010
Komisaris Utama	: Nurfakih Wirawan
Komisaris	: Trisna Muliadi Sarwo Handayani
Komisaris Independen	: H. KRMH. Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat Palgunadi Tatit Setyawan
Direktur Utama	: Budi Karya Sumadi
Direktur	: Slamet Sudiro Pramono Winarto Wishnu Subagio Yusuf

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2009 adalah sebagai berikut:

	2009
Komisaris Utama	: Sarwo Handayani
Komisaris	: Trisna Muliadi H. Mara Oloan Siregar
Komisaris Independen	: H. KRMH. Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat Palgunadi Tatit Setyawan
Direktur Utama	: Budi Karya Sumadi
Direktur	: Pramonohadi Sayogya Slamet Sudiro Pramono Winarto Djumhana Tjakrawiralaksana

Pada tanggal 1 Juli 2009, Pramonohadi Sayogya telah mengundurkan diri sebagai Direktur Perusahaan. Pengunduran diri tersebut belum dicatatkan pada akta Perusahaan.

Susunan komite audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 adalah sebagai berikut:

Ketua	: Ir. Palgunadi Tatit Setyawan, Dipl. Ing
Sekretaris	: Ir. Hj. Hestia Tri Wardhani
Anggota	: Saleh Basir, SE. Ak. SH. CPA. CPSAK

Jumlah imbalan yang diberikan kepada komisaris dan direksi Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 22.160.336.108 dan Rp 20.724.825.040.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

1.b. Perusahaan Anak

Perusahaan memiliki baik langsung maupun tidak langsung lebih dari 50% saham perusahaan-perusahaan anak dan/atau mempunyai kendali atas manajemen perusahaan-perusahaan anak yang dikonsolidasi sebagai berikut :

Perusahaan Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	2010		2009	
					Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp	Jumlah Aset Rp	Jumlah Laba (Rugi) Bersih Rp
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99.99	689.281.322.362	102.650.882.396	662.312.982.360	96.202.458.908
PT Seabreez Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	95.27	27.926.070.527	2.409.915.831	27.180.781.606	1.396.850.808
PT Jaya Ancol (99,99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Perdagangan, Pembangunan, Pertanian, Pertambangan dan Jasa	2009	100	5.380.830.362	25.081.635	5.070.960.396	51.104.862
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran air bersih dan pendistribusian air bersih	2010	36.00	49.999.843.430	(25.656.570)	--	--

Pada saat ini PT TIJA mengelola pintu gerbang, taman dan pantai, dunia fantasi, kolam renang, pertunjukan binatang, penginapan wisata, dan penjualan *merchandise* sedangkan PT SI mengelola penginapan wisata dan sarana transportasi di Kepulauan Seribu, penyewaan gudang dan stasiun pompa bensin, dan penjualan air minum dalam kemasan.

PT Jaya Ancol bergerak di bidang perdagangan, pembangunan, perindustrian, pertambangan, pertanian dan jasa.

PT Sarana Tirta Utama (PT STU) bergerak di bidang jasa khususnya menyelenggarakan penjernihan dan pengelolaan air bersih dan limbah, pengadaan dan penyaluran air bersih dan pendistribusian air bersih. Perusahaan mengkonsolidasi laporan keuangan perusahaan tersebut pada laporan keuangan PT STU sejak 31 Desember 2010, disebabkan kendali atas PT STU ada pada Perusahaan.

1.c. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 22 Juni 2004, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. S-1915/PM/2004 untuk melakukan penawaran umum atas 80.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 2 Juli 2004 saham tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta.

Pada tanggal 30 Juni 2005, saham Perusahaan seri C sejumlah 799.999.998 lembar saham telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta.

1.d. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan total nilai sebesar Rp 200.000.000.000 (Rupiah penuh) atau sebanyak 2 (dua) kali emisi, dengan rincian sebagai berikut:

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

No.	Obligasi	Jumlah (Rp Juta)	Tenor (Tahun)	Tanggal Penerbitan	Tanggal Jatuh Tempo	Status
1.	Obligasi Seri A	80.000	3	27-Jun-2007	27-Jun-2010	Sudah Lunas
2.	Obligasi Seri B	120.000	5	27-Jun-2007	27-Jun-2012	Belum Lunas

2. Kebijakan Akuntansi

2.a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi disusun dengan menggunakan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, antara lain Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan Bapepam No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan dan SE-02/PM/2002 tentang Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik Industri Real Estat.

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasi, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. 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.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah.

2.b. Prinsip-prinsip Konsolidasi

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

Penyajian laporan keuangan konsolidasi dilakukan berdasarkan konsep entitas (*entity concept*). Seluruh akun dan transaksi yang signifikan yang saling berhubungan diantara perusahaan yang dikonsolidasi telah dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan sebagai salah satu kesatuan usaha.

Pada saat akuisisi, aset dan kewajiban Perusahaan Anak diukur sebesar nilai wajarnya pada tanggal akuisisi. Selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi diakui sebagai goodwill dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama 5 (lima) tahun.

Hak pemegang saham minoritas dinyatakan sebesar bagian minoritas dari biaya perolehan historis aset bersih. Hak minoritas akan disesuaikan untuk bagian minoritas dari perubahan ekuitas. Seluruh saldo akun dan transaksi antar perusahaan yang dikonsolidasi telah dieliminasi.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

2.c. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Perusahaan dan Perusahaan Anak diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan dalam laporan laba rugi periode yang bersangkutan. Pada tanggal neraca, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut, yaitu

	2010 Rp	2009 Rp
USD	8.991,00	9.400,00

2.d. 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.

2.e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

2.f. Aset dan Kewajiban Keuangan

Dalam rangka penerapan PSAK 50 (Revisi 2006) Instrumen Keuangan: Penyajian dan Pengungkapan dan PSAK 55 (Revisi 2006) Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran yang berlaku prospektif untuk laporan keuangan yang mencakup periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010, Perusahaan mengklasifikasikan instrumen keuangan sebagai berikut:

Aset Keuangan

Aset keuangan dikelompokkan menjadi 4 (empat) kategori, yaitu (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, (ii) pinjaman yang diberikan dan piutang, (iii) investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo serta (iv) aset keuangan yang tersedia untuk dijual. Klasifikasi ini tergantung dari tujuan perolehan aset keuangan tersebut. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat awal pengakuannya.

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

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah aset keuangan yang ditujukan untuk diperdagangkan. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai diperdagangkan jika diperoleh terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek yang terkini. Derivatif diklasifikasikan sebagai aset diperdagangkan kecuali telah ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Pada tahun 2010, Perusahaan tidak mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

(ii) Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota di pasar aktif. Pada saat pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pada tahun 2010, Perusahaan mempunyai kas dan setara kas, piutang usaha, piutang retensi, piutang karyawan, dan piutang lain-lain yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

(iii) Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo

Investasi yang dimiliki hingga jatuh tempo adalah investasi non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, dimana manajemen mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo.

Pada saat pengakuan awal, investasi dimiliki hingga jatuh tempo diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pada tahun 2010, Perusahaan mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo.

(iv) Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan dalam kelompok tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan untuk dimiliki selama periode tertentu, dimana akan dijual dalam rangka pemenuhan likuiditas atau perubahan suku bunga, valuta asing atau yang tidak diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan atau piutang, investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan tersedia untuk dijual diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada nilai wajarnya dimana laba atau rugi diakui pada laporan perubahan ekuitas konsolidasian kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan laba rugi dari selisih kurs hingga aset keuangan dihentikan pengakuannya. Jika aset keuangan tersedia untuk dijual mengalami penurunan nilai, akumulasi laba rugi yang sebelumnya diakui pada bagian ekuitas akan diakui pada laporan laba rugi konsolidasian.

Sedangkan pendapatan bunga yang dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan nilai tukar dari aset moneter yang diklasifikasikan sebagai kelompok tersedia untuk dijual diakui pada laporan laba rugi konsolidasian.

Pada tahun 2010, Perusahaan mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai investasi saham diukur dengan metode biaya.

Kewajiban Keuangan

Kewajiban keuangan dikelompokkan ke dalam kategori (i) kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan (ii) kewajiban keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

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

Nilai wajar kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi adalah kewajiban keuangan yang ditujukan untuk diperdagangkan. Kewajiban keuangan diklasifikasikan sebagai diperdagangkan jika diperoleh terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek terkini. Derivatif diklasifikasikan sebagai kewajiban diperdagangkan kecuali ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Pada tahun 2010, Perusahaan tidak memiliki kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

(ii) Kewajiban keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Kewajiban keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi konsolidasian dikategorikan dan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pada tahun 2010, Perusahaan memiliki kewajiban keuangan berupa obligasi dan sukuk yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

Penyisihan kerugian penurunan nilai aset keuangan

Perusahaan menentukan secara individual jika terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan. Jika terdapat bukti objektif penurunan nilai secara individual, maka perhitungan penurunan nilai dengan menggunakan metode *discounted cash flow* dan/atau nilai wajar jaminan.

Untuk aset keuangan yang tidak terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai, maka Perusahaan membentuk penyisihan kerugian penurunan nilai secara kolektif. Perhitungan secara kolektif dilakukan dengan prosentase tertentu. Setiap tahun Perusahaan akan mengkaji basis prosentase tersebut sampai dengan diperoleh data historis yang memadai.

Dampak atas penurunan nilai yang terjadi sebelum penerapan dibebankan pada tahun berjalan karena pemisahan atas dampak tersebut tidak dapat dilakukan oleh Perusahaan dan tidak praktis.

Estimasi nilai wajar

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan nilai pasar yang berlaku pada neraca.

Investasi pada efek ekuitas yang nilai wajarnya tidak tersedia dicatat sebesar biaya perolehan.

Investasi saham diukur dengan metode biaya

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

Nilai wajar untuk instrumen keuangan lain yang tidak diperdagangkan di pasar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu.

Aset keuangan dan kewajiban keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, disajikan sebesar nilai tercatat yang nilainya mendekati nilai wajar pada 31 Desember 2010.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

2.g. Investasi

▪ Investasi Jangka Pendek

Surat Berharga

Surat berharga dalam bentuk efek hutang

Efek hutang diklasifikasikan menjadi:

(i) Diperdagangkan (*trading*)

Termasuk dalam kelompok ini adalah efek yang dibeli untuk dijual kembali dalam waktu dekat, yang biasanya ditunjukkan dengan frekuensi pembelian dan penjualan yang tinggi. Efek ini dimiliki dengan tujuan untuk menghasilkan laba dari kenaikan harga dalam jangka pendek. Investasi dalam efek yang termasuk dalam kelompok ini dicatat sebesar nilai wajarnya. Laba/rugi yang belum direalisasi pada tanggal neraca dikreditkan atau dibebankan pada usaha tahun berjalan.

(ii) Dimiliki hingga jatuh tempo (*held-to-maturity*)

Investasi dalam efek hutang yang dimaksudkan untuk dimiliki hingga jatuh tempo dicatat sebesar harga perolehan yang disesuaikan dengan premi yang diamortisasi atau diskonto yang belum diamortisasi.

(iii) Tersedia untuk dijual (*available-for-sale*)

Investasi dalam efek yang tidak memenuhi kriteria kelompok diperdagangkan dan yang dimiliki hingga jatuh tempo dicatat sebesar nilai wajarnya. Laba atau rugi yang belum direalisasi pada tanggal neraca dikreditkan (dibebankan) pada "Laba/Rugi yang Belum Direalisasi dari Pemilikan Surat Berharga", yang merupakan komponen Ekuitas, dan dilaporkan dalam laporan laba rugi pada saat realisasi.

Harga perolehan surat berharga yang dijual ditentukan dengan harga pasar.

▪ Investasi Jangka Panjang

- Penyertaan pada Perusahaan Asosiasi

Metode Ekuitas

Investasi dalam saham dengan pemilikan 20% sampai dengan 50%, baik langsung maupun tidak langsung, atau Perusahaan memiliki pengaruh signifikan untuk berpartisipasi dalam keputusan yang menyangkut kebijakan keuangan serta operasi dari perusahaan tersebut tetapi bukan merupakan pengendalian terhadap kebijakan tersebut, dinyatakan sebesar biaya perolehan, ditambah atau dikurangi dengan bagian laba atau rugi perusahaan asosiasi sejak perolehan sebesar persentase kepemilikan dan dikurangi dengan dividen diterima (metode ekuitas). Bila terjadi penurunan nilai bersifat permanen, maka nilai tercatatnya dikurangi untuk mengakui penurunan tersebut yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu dan kerugiannya dibebankan pada laporan laba rugi tahun berjalan. Berdasarkan metode ekuitas, jika bagian Perusahaan atas kerugian perusahaan asosiasi sama atau melebihi nilai tercatat dari penyertaan, maka penyertaan dilaporkan nihil. Kerugian selanjutnya dicatat oleh Perusahaan apabila telah timbul kewajiban atau investor melakukan pembayaran kewajiban perusahaan asosiasi yang dijaminnya. Jika perusahaan asosiasi melaporkan laba, Perusahaan akan mengakui penghasilan apabila setelah bagiannya atas laba menyamai bagiannya atas kerugian bersih yang belum diakui. Dividen kas dicatat sebagai pengurang atas nilai tercatat investasi. Apabila nilai ekuitas perusahaan anak/perusahaan asosiasi yang menjadi bagian perusahaan sesudah transaksi perubahan ekuitas perusahaan anak/perusahaan asosiasi berbeda dengan nilai ekuitas perusahaan anak/perusahaan asosiasi yang menjadi bagian perusahaan sebelum transaksi perubahan ekuitas perusahaan anak/perusahaan asosiasi, maka perbedaan tersebut, diakui sebagai bagian dari ekuitas dengan akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Perusahaan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Anak/Perusahaan Asosiasi". Pada saat pelepasan investasi yang bersangkutan, jumlah selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan anak/perusahaan asosiasi yang terkait diakui sebagai pendapatan atau beban dalam periode yang sama pada waktu keuntungan atau kerugian pelepasan diakui.

Metode Biaya Perolehan

Metode biaya perolehan diterapkan untuk penyertaan yang bersifat sementara atau kepemilikan yang kurang dari 20% dari modal saham yang ditempatkan. Biaya perolehan mencakup semua biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh penyertaan, termasuk jasa profesional. Penyisihan akan dilakukan jika telah terjadi penurunan signifikan atau permanen atas masing-masing nilai penyertaan.

- Portofolio Efek

Portofolio efek dapat berupa efek hutang dan efek ekuitas dan diklasifikasikan ke dalam salah satu dari 3 (tiga) kelompok berikut ini:

(i). Diperdagangkan (*trading*)

Efek untuk diperdagangkan dinyatakan berdasarkan harga pasar. Laba atau rugi yang belum direalisasi diakui dalam laba rugi tahun berjalan.

(ii). Dimiliki hingga jatuh tempo (*held to maturity*)

Efek untuk dimiliki hingga jatuh tempo dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah amortisasi premi atau diskonto yang dihitung dengan metode garis lurus. Penurunan nilai secara permanen dibebankan dalam laporan laba rugi tahun berjalan.

(iii). Tersedia untuk dijual (*available for sale*)

Efek yang tersedia untuk dijual dinyatakan berdasarkan nilai wajar. Laba atau rugi yang belum direalisasi dicatat dalam kelompok ekuitas dan diakui sebagai penghasilan atau beban dalam laba rugi tahun berjalan pada saat realisasi.

2.h. Transaksi dengan Pihak-pihak yang Memiliki Hubungan Istimewa

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa, baik yang dilakukan atau tidak dilakukan dengan harga dan kondisi normal sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

2.i. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama (*first-in, first-out*).

2.j. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasikan selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*).

2.k. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali

Berdasarkan PSAK 38 mengenai "Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali", pengalihan aset, kewajiban, saham dan instrumen kepemilikan lainnya di antara entitas sepengendali tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok perusahaan ataupun entitas individual dalam kelompok perusahaan tersebut. Karena transaksi restrukturisasi entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset maupun kewajiban yang pemilikannya dialihkan harus dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*).

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku sehubungan dengan restrukturisasi antara entitas sepengendali disajikan sebagai akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" dan disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada neraca.

2.l. Aset Real Estat

Aset real estat berupa tanah kosong, tanah hasil pengembangan, tanah reklamasi, dan rumah tinggal, rumah kantor, rumah toko dan apartemen dinilai berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan rumah tinggal dan rumah tinggal dalam penyelesaian meliputi seluruh biaya konstruksi bangunan, diluar biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah meliputi biaya pembelian tanah mentah, pematangan dan pengembangan tanah, perijinan dan jasa konsultasi. Biaya pinjaman atas pinjaman yang digunakan untuk membiayai perolehan aset dikapitalisasi dalam harga perolehan aset real estat selama masa konstruksi.

Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasi ke setiap unit real estat dengan menggunakan metode identifikasi khusus yang diterapkan secara konsisten.

2.m. Properti Investasi

Properti Investasi yang merupakan tanah, bangunan dan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Perusahaan yang dikelola untuk kepentingan disewakan untuk memperoleh pendapatan sewa jangka panjang dan atau untuk apresiasi modal diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset.

Perusahaan telah memilih untuk menyajikan properti investasinya dengan model biaya sesuai dengan PSAK 13, yang memperbolehkan suatu Perusahaan untuk memilih menggunakan model biaya atau model revaluasi.

Properti investasi, dinyatakan menurut harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutannya. Biaya perolehan meliputi harga beli dan biaya yang berhubungan langsung agar properti tersebut siap untuk digunakan. Properti investasi Perusahaan kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis properti investasi sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan	10-20
Sarana dan Prasarana	5

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

2.n. Aset Tetap

Di tahun 2007, Dewan Standar Akuntansi Keuangan menerbitkan PSAK No 16 (Revisi 2007), "Aset Tetap". PSAK ini berlaku efektif untuk penyusunan laporan keuangan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2009. Sesuai dengan PSAK 16 (Revisi 2007), Perusahaan diharuskan memilih antara metode biaya atau metode revaluasi sebagai kebijakan akuntansi untuk mengukur biaya perolehan. Sehubungan dengan ini, Perusahaan memilih untuk tetap menggunakan metode biaya.

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Aset tetap Perusahaan dan PT TIJA (Perusahaan Anak), kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

	<u>Tahun</u>
Bangunan	10-20
Sarana dan Prasarana	5
Mesin dan Perlengkapan	5
Peralatan	5
Kendaraan	5
Binatang	5

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Mesin dan perlengkapan, peralatan, kendaraan dan kapal milik PT SI (Perusahaan Anak) disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda dengan tarif antara 6,25% sampai 50%.

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 yang ditentukan sebagai nilai tertinggi antara harga jual neto dan nilai pakai.

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

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

2.o. **Kerja Sama Operasi dan Aset Kerja Sama Operasi**

Kerja Sama Operasi (KSO) - Built, Operate and Transfer (BOT)

Kerja sama operasi (KSO) dengan pola BOT merupakan KSO dengan pihak ketiga untuk membangun, mengoperasikan dan menyerahkan aset KSO. Aset KSO dikelola oleh investor yang mendanai pembangunannya sampai akhir masa konsesi. Selama masa konsesi, Perusahaan menerima kompensasi berdasarkan persentase yang telah disepakati dengan investor. Di akhir masa konsesi, investor akan menyerahkan aset KSO beserta hak pengelolaannya kepada pemilik aset. Jangka waktu masa konsesi adalah berkisar antara 20 sampai 25 tahun.

KSO dengan bagi hasil pendapatan merupakan KSO dengan pihak ketiga untuk membangun rumah tinggal di atas tanah yang telah disediakan oleh Perusahaan. Aset KSO dikelola oleh investor yang mendanai pembangunannya untuk dijual selama periode perjanjian. Atas kerja sama tersebut, Perusahaan memperoleh kompensasi sebesar persentase yang disepakati untuk setiap penjualan yang dilakukan.

Aset Kerja Sama Operasi (KSO) - Built, Operate and Transfer (BOT)

Aset KSO BOT merupakan aset tanah Perusahaan dalam perjanjian KSO yang digunakan oleh investor untuk membangun dan mengoperasikan aset KSO. Tanah tersebut tidak dapat digunakan, atau dialihkan kepemilikannya oleh Perusahaan selama masa konsesi dan akan diserahkan kembali oleh investor kepada Perusahaan pada akhir masa konsesi.

Aset KSO dengan bagi hasil pendapatan merupakan aset tanah Perusahaan dalam perjanjian KSO yang digunakan oleh investor untuk membangun aset KSO atas biaya investor untuk kemudian dijual kepada pembeli. Pengakuan penjualan atas aset kerja sama operasi tersebut dicatat pada saat kepemilikan atas tanah tersebut akan beralih kepada pembeli.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Aset KSO tersebut dikelompokkan dalam akun aset lain-lain.

2.p. Beban Tanggahan

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan biaya perolehan *software* komputer. Hak atas tanah diamortisasi dengan metode garis lurus sepanjang umur hukum hak atas tanah karena umur hukum hak atas tanah lebih pendek dari umur ekonomisnya, sedangkan *software* komputer diamortisasi selama masa manfaat.

2.q. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang dari tambahan modal disetor dan tidak disusutkan.

2.r. Hutang Obligasi dan Biaya Emisi Obligasi

Hutang obligasi disajikan sebesar nilai nominal setelah memperhitungkan amortisasi premium atau diskonto.

Biaya emisi obligasi merupakan biaya transaksi yang harus dikurangkan langsung dari hasil emisi dalam rangka menentukan hasil emisi bersih obligasi. Selisih antara hasil emisi bersih dengan nilai nominal merupakan diskonto atau premium dan diamortisasi selama jangka waktu obligasi yang bersangkutan.

2.s. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui pada saat barang dan jasa diserahkan, dan hak kepemilikan berpindah kepada pelanggan.

Pendapatan dari penjualan real estat berupa bangunan rumah beserta tanah dimana bangunan tersebut didirikan, dan dari penjualan tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual diakui dengan metode *full accrual* jika seluruh syarat berikut dipenuhi:

- (i) Pengikatan jual beli telah berlaku;
- (ii) Harga jual akan tertagih, dimana jumlah pembayaran yang diterima sekurang-kurangnya telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati;
- (iii) Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi terhadap hutang lain dari pembeli;
- (iv) Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli sebagai berikut:
 - Untuk penjualan bangunan rumah beserta tanah jika telah terjadi pengalihan seluruh risiko dan manfaat kepemilikan yang umum terdapat pada suatu transaksi penjualan, dan penjual selanjutnya tidak mempunyai kewajiban atau terlibat lagi secara signifikan dengan aset (properti) tersebut. Dalam hal ini setidaknya bangunan tersebut telah siap ditempati/digunakan, dan
 - Untuk penjualan tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli jika selesainya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi untuk menyelesaikan lingkungan seperti pematangan tanah yang dijual, pembangunan fasilitas yang dijanjikan ataupun yang menjadi kewajiban dan beban penjual, sesuai dengan perjanjian antara penjual dan pembeli yang bersangkutan atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila semua persyaratan tersebut diatas tidak dipenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit (*deposit method*), sampai semua persyaratan dipenuhi.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Pendapatan sewa diakui sesuai dengan periode yang sudah berjalan pada tahun yang bersangkutan. Pendapatan sewa yang diterima di muka atas periode yang belum berjalan dicatat sebagai pendapatan diterima di muka.

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

2.t. Kewajiban Manfaat Karyawan

Program Pensiun Imbalan Pasti

Perusahaan dan Perusahaan Anak menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Program ini memberikan imbalan manfaat karyawan berdasarkan penghasilan dasar pensiun dan masa kerja karyawan.

Dana pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Pegawai Pembangunan Jaya Grup (DPPPJG) yang akta pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan surat keputusannya No. Kep 309/KM.17/2000 tanggal 17 Juli 2000. Pendiri DPPPJG adalah PT Pembangunan Jaya di mana Perusahaan adalah merupakan mitra pendiri.

Pendanaan DPPPJG terutama berasal dari kontribusi pemberi kerja dan karyawan. Kontribusi karyawan untuk tahun 2010 dan 2009 adalah sebesar 5% dari gaji kotor dan sisanya merupakan kontribusi pemberi kerja.

Imbalan Manfaat Karyawan Lainnya

Perusahaan dan Perusahaan Anak membukukan imbalan manfaat karyawan lainnya untuk karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan yang berlaku.

Perhitungan imbalan manfaat karyawan lainnya menggunakan metode *projected unit credit*, sesuai dengan PSAK 24 tentang imbalan kerja (Revisi 2004). Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi jumlah lebih besar diantara 10% dari nilai kini imbalan pasti dan 10% nilai wajar aktiva program 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 *vested*.

Jumlah yang diakui sebagai kewajiban imbalan pasti di neraca merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui, biaya jasa lalu yang belum diakui dan nilai wajar aktiva program.

2.u. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan Bukan Final

Seluruh perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan kewajiban dengan dasar pengenaan pajaknya diakui sebagai pajak tangguhan dengan metode kewajiban (*liability method*). Pajak tangguhan diukur dengan tarif pajak yang berlaku saat ini.

Saldo rugi fiskal yang dapat dikompensasi diakui sebagai aset pajak tangguhan apabila besar kemungkinan bahwa jumlah laba fiskal di masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi. Koreksi terhadap kewajiban perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

Pajak kini diakui berdasarkan laba kena pajak, untuk tahun yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Pajak Penghasilan Final

Pajak penghasilan atas sewa dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 5 tahun 2002 tanggal 23 Maret 2002 dan KMK-120/KMK.03/2002 tentang pajak penghasilan final atas penyewaan tanah dan/atau bangunan.

Nilai tercatat aset atau kewajiban yang berhubungan dengan pajak penghasilan final yang berbeda dengan dasar pengenaan pajak tidak diakui sebagai aset atau kewajiban pajak tangguhan.

Atas penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajak diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan.

Pendapatan dari penyewaan ruangan merupakan subjek pajak final sebesar 6% dan 10%.

2.v. Laba per Saham

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

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.996 untuk tahun 2010 dan 2009.

2.w. Informasi Segmen

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasi. Bentuk pelaporan segmen adalah segmen usaha.

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.

3. Kas dan Setara Kas

	2010 Rp	2009 Rp
Kas	3.447.720.139	1.853.603.630
Bank		
Rupiah		
Pihak Hubungan Istimewa		
PT Bank DKI	17.730.424.849	23.812.655.199
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	29.428.802.641	16.806.970.716
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	22.930.431.229	12.788.583.420
PT Bank Central Asia Tbk	7.092.440.529	31.731.806.813
PT Bank Permata	2.996.700.472	--
PT Bank Mega Tbk	2.824.174.504	167.425.629
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.071.068.523	1.303.966.986
PT Bank Yudha Bakti	146.405.496	147.732.137
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2010 : USD 297.915,77; 2009 : USD 274.416,42)	2.678.560.713	2.579.514.348
PT Bank Mandiri (2010 : USD 2.838,53)	25.521.205	--
	<u>86.924.530.161</u>	<u>89.338.655.248</u>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

	<u>2010</u> Rp	<u>2009</u> Rp
Deposito Berjangka		
Rupiah		
Pihak Hubungan Istimewa		
PT Bank DKI	56.000.000.000	134.673.795.222
Pihak Ketiga		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	43.300.000.000	58.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	67.500.000.000	55.521.682.206
PT Bank Mega Tbk	17.000.000.000	10.000.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	16.500.018.000	55.500.000.000
PT Bank Jabar	8.000.000.000	--
PT Bank Muamalat Indonesia	7.000.000.000	--
PT CIMB Niaga	5.000.000.000	--
PT Bank Yudha Bhakti	4.000.000.000	--
PT Bank Capital	3.000.000.000	--
PT Bank Danamon Indonesia	2.000.000.000	--
PT Bank Syariah Mega Indonesia	--	20.000.000.000
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2010 : USD 965.000; 2009 : USD 865,140.13)	8.676.315.000	8.132.317.222
	<u>237.976.333.000</u>	<u>341.827.794.650</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u>328.348.583.300</u>	<u>433.020.053.528</u>
Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	4,75% - 9,25%	6,25% - 14%
Dolar Amerika Serikat	2,00%	3,00%

4. Piutang Usaha

	<u>2010</u> Rp	<u>2009</u> Rp
PT Quality Lucky	39.600.000.000	68.300.000.000
Sudjono	34.808.185.454	39.353.640.000
Hendra Basuki	12.584.212.272	--
Hendra Sakti Sek	10.347.840.000	25.931.200.000
Simon Lim	10.109.928.886	36.107.758.222
Hartono Sohor	8.453.860.557	--
Lili Nurjani Hasto	7.947.091.511	--
PT Sukandamulia Prakarsa	4.478.400.000	--
Sherman Hon	3.682.230.400	--
Agustinus Irawan Gozali	3.643.745.950	--
Herman Jaya	3.434.443.636	4.798.080.000
Katarina Gracia	3.294.514.287	--
Budiyanto Sohor	3.218.605.716	--
Nicky Atmaja Hartandie	3.218.605.716	--
Djoni Bastian	3.091.680.000	--
The Hati Ningsih	--	5.400.400.000
Lina Tanuwidjaja	--	4.600.000.000
Lina	--	3.429.000.000
PT Paramita Mitra Sejati	--	4.545.454.550

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

	2010 Rp	2009 Rp
Wong Hasim Sudiro	--	3.382.500.000
Henny Sutanto	--	3.183.045.000
Shanti Gozali Gow	--	3.125.561.996
Hendra Sutanto	--	3.067.350.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 Milyar)	145.929.696.971	70.004.259.910
Jumlah	297.843.041.356	275.228.249.678
<i>Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	<i>(13.256.707.681)</i>	<i>(1.544.060.722)</i>
Jumlah Bersih Piutang Usaha	284.586.333.675	273.684.188.956
<i>Dikurangi: Piutang Usaha Jangka Panjang</i>	<i>43.082.939.777</i>	<i>70.993.736.701</i>
Jumlah Piutang Usaha	241.503.393.898	202.690.452.255

- a. Merupakan piutang usaha Perusahaan dan Perusahaan Anak kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.
- b. Piutang usaha jangka panjang di tahun 2010 merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.
- c. Perusahaan tidak melakukan penyisihan terhadap piutang usaha kepada Sudjono sebesar Rp 34,8 Milyar. Piutang tersebut seharusnya sudah lunas di tahun 2010. Menurut estimasi manajemen, nilai jaminan atas piutang tersebut, yaitu berupa tanah lebih besar dari nilai piutang per 31 Desember 2010.
- d. Pada 31 Desember 2010 dan 2009 Perusahaan membukukan penyisihan kerugian penurunan nilai piutang atas piutang yang jatuh tempo melebihi 1 (satu) tahun masing-masing sebesar Rp 13.256.707.681 dan Rp 1.544.060.722. Perhitungan tersebut didasarkan pada metode pendiskontoan, dengan memperhitungkan jadwal pembayaran piutang.
- e. Berdasarkan Perjanjian No. 009/DIR-PJA/XII/2009 tanggal 10 Desember 2009, Perusahaan, PT Lekom Maras (Lekom) dan PT Quality Lucky (Quality) telah menandatangani perjanjian kesepakatan dan persetujuan pengalihan piutang. Quality setuju untuk mengambilalih kewajiban Lekom kepada Perusahaan sebesar Rp 44.000.000.000 atas obyek tanah/kaveling seluas ± 1,5 Ha yang berlokasi di Blok C1/E, Marina Coast, Ancol Barat. Untuk selanjutnya penyelesaian kewajiban tersebut menjadi obyek antara Perusahaan dan Quality. Piutang Quality atas pengambilalih tersebut per 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 31.500.000.000. Piutang tersebut akan dicicil sebanyak 7 (tujuh) kali cicilan, dengan pembayaran per triwulan dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 Agustus 2011.

Selain itu, sisa piutang Perusahaan kepada PT Quality Lucky sebesar Rp 36.800.000.000 merupakan piutang atas penjualan tanah tahun 2009. Piutang tersebut akan dicicil 7 (tujuh) kali cicilan, dengan pembayaran per triwulan dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 Agustus 2011.

- f. Pada tanggal 5 Januari 2007, Perusahaan dan PT Paramita Mitra Sejati (Paramita) telah melakukan adendum I atas perjanjian penjualan tanah yang telah dilakukan pada tanggal 15 Juli 2005. Berdasarkan adendum tersebut, disepakati perubahan jadwal pembayaran dari tanggal jatuh tempo semula 15 Juni 2007 menjadi tanggal 30 Juni 2009. Sampai dengan 31 Desember 2008 piutang Paramita menunggak pembayaran piutang sebesar Rp 13.636.363.640, yang seharusnya telah lunas di tahun 2008, sesuai adendum penjualan tanah. Atas tunggakan tersebut, manajemen berpendapat, tidak perlu membentuk penyisihan piutang ragu-ragu, karena nilai tanah tersebut masih dapat menutupi kerugian apabila debitur gagal membayar kewajibannya.

Di tahun 2009, Paramita membayar piutang sebesar Rp 9.090.909.090, akan tetapi sejak bulan September 2009, Paramita menghentikan pembayaran piutang. Pada tanggal 12 Nopember 2009, Perusahaan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara kepada Paramita, atas

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

kekurangan pembayaran kewajiban pokok Paramita sebesar Rp 5.000.000.000 beserta denda keterlambatan sebesar Rp 1.680.000.000 sebagaimana yang diatur dalam Akta No. 122 jo. Pasal 4 Adendum I (Catatan 36.h). Perusahaan meminta majelis hakim meletakkan sita atas harta kekayaan milik Paramita yaitu tanah dan bangunan milik Paramita yang terletak di perkantoran Taman Kebon Jeruk Blok A IV/21-22 RT 004/Rw 07, Meruya Selatan Kembangan, Jakarta Barat beserta isinya.

Pada tanggal 4 Pebruari 2010, Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengeluarkan putusan No. 366/Pdt.G/2010/PN.Jkt.ut yang isinya antara lain:

- Menolak Eksepsi Paramita seluruhnya ;
- Mengabulkan gugatan Perusahaan untuk sebagian ; dan
- Menghukum Paramita membayar kewajiban yang harus dibayarkan kepada Perusahaan sebesar Rp 5.000.000.000.

Atas putusan tersebut, Paramita telah membayar kewajiban yang harus dibayarkan kepada Perusahaan sebesar Rp 5.000.000.000.

- g. Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

	2010	2009
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	257.212.249.164	231.568.045.453
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	16.048.620.885	13.396.165.782
31 s/d 60 hari	1.373.789.542	2.651.012.772
61 s/d 90 hari	1.514.074.053	2.303.301.220
> 90 hari	<u>21.694.307.712</u>	<u>25.309.724.451</u>
Pihak Ketiga	297.843.041.356	275.228.249.678
<i>Dikurangi:</i>		
Bagian Jangka Panjang	(43.082.939.777)	(70.993.736.701)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang	<u>(13.256.707.681)</u>	<u>(1.544.060.722)</u>
Jumlah	<u>241.503.393.898</u>	<u>202.690.452.255</u>

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	2010	2009
	Rp	Rp
Saldo Awal Tahun	1.544.060.722	1.263.779.971
Penambahan	12.079.570.200	1.041.249.647
Pemulihan	(366.923.241)	(760.968.896)
Saldo Akhir Tahun	<u>13.256.707.681</u>	<u>1.544.060.722</u>

- h. Manajemen berpendapat bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai piutang atas piutang kepada pihak ketiga adalah cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang tersebut.
- i. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang kepada pihak ketiga.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

5. Piutang Lain-lain – Pihak Ketiga

	2010 Rp	2009 Rp
Pihak Hubungan Istimewa		
Dividen (Catatan 10)	583.398.902	--
Pihak Ketiga		
Operasional	3.066.154.225	1.742.001.033
Pajak	478.619.067	--
Bunga Deposito dan Obligasi	317.363.263	899.560.873
Lain-lain	2.094.400.781	2.047.374.045
Jumlah	6.539.936.238	4.688.935.951

Piutang dividen merupakan Piutang dividen Perusahaan kepada PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation atas pembagian dividen hasil operasi 2009 dan 2008.

Piutang operasional merupakan pendapatan yang masih harus diterima oleh PT TIJA untuk unit Putri Duyung Cottage dan piutang kepada PT Laras Tropika Nusantara atas bagi hasil pendapatan tiket wahana "Sea World".

6. Persediaan

	2010 Rp	2009 Rp
Suku Cadang	7.739.974.657	7.226.086.890
Makanan dan Minuman	1.330.166.840	992.455.797
Supplies	802.241.915	744.471.272
Barang Dagangan	332.158.297	2.203.142.143
Alat Tulis	262.012.425	232.422.599
Bahan Bakar dan Pelumas	58.189.215	15.777.795
Jumlah	10.524.743.349	11.414.356.496

7. Uang Muka

	2010 Rp	2009 Rp
Uang Muka Operasional	9.152.089.060	9.049.907.211
Uang Muka Pesangon Karyawan	4.697.089.307	3.226.267.362
Jumlah	13.849.178.367	12.276.174.573

Uang muka operasional terutama merupakan uang muka pelaksanaan kegiatan usaha atau acara-acara yang diselenggarakan Perusahaan dan Perusahaan Anak, sedangkan uang muka pesangon karyawan merupakan pembayaran di muka (1 tahun sebelum masa pensiun) kepada karyawan sebesar 50% dari jumlah pesangon yang akan diterima karyawan Perusahaan dan Perusahaan Anak.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

8. Pajak Dibayar di Muka

	2010 Rp	2009 Rp
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 ayat 2	8.750.000	12.249.997
Pajak Hiburan	4.147.029.109	3.073.500.458
Lebih Bayar Pajak Badan		
PT Seabreez Indonesia - 2008	125.036.400	689.487.250
Pajak Pertambahan Nilai	--	218.199.539
Jumlah	4.280.815.509	3.993.437.244

9. Biaya Dibayar di Muka

	2010 Rp	2009 Rp
Operasional	2.057.164.411	1.068.121.338
Asuransi	1.382.992.018	1.591.399.509
Promosi	1.308.083.636	--
Sewa Lahan	951.934.354	134.750.000
Lain-lain	316.252.248	782.615.496
Jumlah	6.016.426.667	3.576.886.343

Biaya dibayar dimuka operasional merupakan beban dibayar dimuka untuk periode sampai dengan bulan Mei 2011 atas lisensi pemutaran film Empat Dimensi (4D) yang diputar di Gelanggang Samudra Ancol (Catatan 35.h).

Biaya dibayar dimuka sewa lahan tahun 2010 dan 2009 merupakan pembayaran sewa lahan PT TIJA kepada PT Philindo (Catatan 33.g).

10. Investasi Jangka Panjang

	Tempat Kedudukan	Persentase Kepemilikan	2010 Rp	2009 Rp
Investasi Pada Perusahaan Asosiasi				
Metode Ekuitas				
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Jakarta	50.00%	2.397.373.870	4.543.065.809
Metode Biaya				
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16.75%	637.755.808	637.755.808
Nilai Tercatat Investasi Pada Perusahaan Asosiasi			3.035.129.678	5.180.821.617
Surat Berharga Lainnya			1.000.000.000	1.000.000.000
Investasi Jangka Panjang			4.035.129.678	6.180.821.617

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Mutasi investasi dengan metode ekuitas:

	2010 Rp	2009 Rp
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation		
Saldo Awal	4.543.065.809	4.478.535.901
Bagian Laba (Rugi) Bersih Perusahaan Asosiasi Setelah Koreksi	(1.562.293.037)	64.529.908
Pembagian Dividen (Catatan 5)	(583.398.902)	--
Saldo Akhir	2.397.373.870	4.543.065.809

Surat berharga lainnya merupakan kepemilikan atas obligasi Perusahaan Listrik Negara (PLN) seri B sejak bulan Juni 2006, dengan tujuan dimiliki hingga jatuh tempo sebesar Rp 1.000.000.000, tingkat bunga 13% - 14,25% per tahun dan dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan, dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun dan akan jatuh tempo pada tahun 2021.

11. Aset Real Estat

	2010 Rp	2009 Rp
Tanah Belum Dikembangkan	189.944.331.627	200.109.668.231
Tanah Reklamasi Pantai Ancol Barat	12.455.288.238	52.204.777.461
Tanah Sedang Dikembangkan	29.162.921.628	30.697.329.897
Tanah Siap Dijual	8.681.601.353	8.841.329.570
Rumah Tinggal Siap Dijual	3.369.625.044	3.369.625.044
Jumlah	243.613.767.890	295.222.730.203

Mutasi tanah belum dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
2010	200.109.668.231	43.608.074.826	53.773.411.430	--	189.944.331.627
2009	147.059.921.237	71.847.025.584	18.797.278.590	--	200.109.668.231

Mutasi tanah sedang dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
2010	30.697.329.897	5.086.814.729	6.621.222.998	--	29.162.921.628
2009	26.540.700.288	6.964.063.856	2.807.434.247	--	30.697.329.897

Mutasi tanah siap dijual:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
2010	8.841.329.570	--	159.728.217	--	8.681.601.353
2009	8.985.650.334	725.206.842	869.527.606	--	8.841.329.570

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Lokasi, luas tanah, dan nilai perolehan atas tanah belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Lokasi	31 Desember 2010		31 Desember 2009	
	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m ²	Perolehan Rp
Ancol Barat	247.687.32	189.944.331.627	270.118.17	200.109.668.231
Jumlah	247.687.32	189.944.331.627	270.118.17	200.109.668.231

Lokasi, luas tanah, dan nilai perolehan atas tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

Lokasi	31 Desember 2010		31 Desember 2009	
	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m ²	Perolehan Rp
Ancol Timur	109.339.47	27.721.677.117	112.558.73	29.256.085.386
Tugu Permai	9.895.00	1.441.244.511	9.895.00	1.441.244.511
Jumlah	119.234.47	29.162.921.628	122.453.73	30.697.329.897

Lokasi, luas tanah, dan nilai perolehan atas tanah siap dijual adalah sebagai berikut:

Lokasi	31 Desember 2010		31 Desember 2009	
	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m ²	Perolehan Rp
Ancol Barat	4.924.55	3.040.095.313	5.337.14	3.059.098.401
Ancol Timur	9.356.14	2.649.901.020	9.806.14	2.790.626.150
Pademangan	9.254.00	2.455.577.995	9.254.00	2.455.577.995
Tugu Permai	1.960.00	389.096.427	1.960.00	389.096.427
Sunter	1.585.00	146.930.598	1.585.00	146.930.597
Jumlah	27.079.69	8.681.601.353	27.942.28	8.841.329.570

Reklamasi Pantai Ancol Barat merupakan bagian dari pelaksanaan reklamasi Pantai Utara Jakarta. Izin pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Barat didasarkan pada:

- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 52 tahun 1995 tanggal 13 Juli 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta;
- Surat Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 2976/-1.711.5 tanggal 26 September 2000 tentang dapat dimulainya pelaksanaan reklamasi Pantai Ancol Barat seluas 60 ha, dengan terlebih dahulu memperoleh izin teknis reklamasi dengan instansi terkait dan penyesuaian kembali AMDAL proyek reklamasi yang disetujui Komisi Pusat AMDAL Bapedal;
- Surat Komisi AMDAL No. 01/-1.777.6 tanggal 29 Mei 2001 mengenai Rekomendasi *Updating* Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) /Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) Reklamasi Ancol Barat diberitahukan antara lain bahwa sesuai sidang Komisi AMDAL DKI Jakarta tanggal 18 Mei 2001 maka *updating* RKL dan RPL tersebut dinyatakan cukup lengkap dan disetujui Komisi AMDAL DKI Jakarta; dan
- Keputusan Menteri Perhubungan No. KP.31 tahun 2003 tanggal 20 Januari 2003 tentang Pemberian Izin Reklamasi Pantai di dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan Umum Tanjung Priuk, DKI Jakarta kepada PT Pembangunan Jaya Ancol.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, luas tanah aset real estat Perusahaan masing-masing adalah $\pm 436.431,35$ m² dan $481.896,77$ m² yang terletak di Jakarta Utara yaitu kawasan Ancol Barat, Ancol Timur, Pademangan (Jl. RE. Martadinata) dan Tugu Permai (Kelurahan Koja Utara, Tanjung Priuk) dan jumlah rumah tinggal yang siap dijual sebanyak 13 (tiga belas) unit masing-masing pada tahun 2010 dan 2009 di kawasan Ancol Barat.

Tanah Perusahaan di Kelurahan Tugu Utara, Jakarta Utara dengan HGB No. 5819 dan 5820 dengan nilai perolehan masing-masing sebesar Rp 1.830.340.938 pada tahun 2010 dan 2009, tercatat atas nama pemegang saham Perusahaan. Di dalam tanah tersebut, diantaranya seluas ± 8.000 m² saat ini masih dalam proses perkara (Catatan 36.b).

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m² dan nilai perolehan sebesar Rp 146.930.600 masing-masing pada tahun 2010 dan 2009, tercatat atas nama PT Regional Engineering and Aluminium Manufacturing and Co.

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Tanah Perusahaan di Jl. Pasir Putih yang merupakan bagian dari tanah HPL no. 1 dengan nilai perolehan masing-masing sebesar Rp 2.603.109.386 pada tahun 2010 dan 2009 diantaranya seluas ± 14.322 m², dalam proses perkara dan di tahun 2007 telah terdapat putusan Mahkamah Agung atas perkara tersebut (Catatan 36.d).

Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, aset real estat Perusahaan berupa rumah tinggal telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Bangun Askrida, dan PT Asuransi Himalaya terhadap risiko kebakaran, bencana alam dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp 30.969.500.000. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan asuransi adalah cukup untuk menutup risiko kerugian yang mungkin dialami Perusahaan.

12. Properti Investasi

	2010			31 Desember Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	
Biaya Perolehan:				
Pemilikan Langsung				
Tanah	393.677.718	--	--	393.677.718
Bangunan	4.020.571.329	--	--	4.020.571.329
Sarana dan Prasarana	482.076.493	--	--	482.076.493
Jumlah	<u>4.896.325.540</u>	--	--	<u>4.896.325.540</u>
Akumulasi Penyusutan:				
Pemilikan Langsung				
Bangunan	2.338.538.275	200.855.454	--	2.539.393.729
Sarana dan Prasarana	463.701.493	2.625.000	--	466.326.493
Jumlah	<u>2.802.239.768</u>	<u>203.480.454</u>	--	<u>3.005.720.222</u>
Nilai Buku	<u>2.094.085.772</u>			<u>1.890.605.318</u>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009

(Dalam Rupiah)

	2009			
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	31 Desember Rp
Biaya Perolehan:				
Pemilikan Langsung				
Tanah	393.677.718	--	--	393.677.718
Bangunan	4.020.571.329	--	--	4.020.571.329
Sarana dan Prasarana	482.076.493	--	--	482.076.493
Jumlah	<u>4.896.325.540</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>4.896.325.540</u>
Akumulasi Penyusutan:				
Pemilikan Langsung				
Bangunan	2.112.778.462	225.759.813	--	2.338.538.275
Sarana dan Prasarana	461.076.493	2.625.000	--	463.701.493
Jumlah	<u>2.573.854.955</u>	<u>228.384.813</u>	<u>--</u>	<u>2.802.239.768</u>
Nilai Buku	<u>2.322.470.585</u>			<u>2.094.085.772</u>

Beban penyusutan sebesar Rp 203.480.454 dan Rp 228.384.813 masing-masing untuk tahun 2010 dan 2009 dicatat sebagai bagian dari beban langsung (Catatan 26).

Properti investasi merupakan aset tanah, bangunan dan sarana prasarana yang berada di dalam bangunan tersebut, yang disewakan kepada pihak ketiga.

13. Aset Tetap

	2010				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
Tanah	11.194.198.527	--	--	--	11.194.198.527
Bangunan	258.433.796.377	187.378.500	331.523.285	19.778.710.598	278.068.362.190
Sarana dan Prasarana	297.139.647.552	256.073.750	478.743.951	43.905.430.646	340.822.407.997
Mesin dan Perlengkapan	320.610.551.831	1.770.461.160	1.355.602.785	35.906.174.651	356.931.584.857
Peralatan	45.915.149.482	1.555.876.227	230.135.339	1.611.502.960	48.852.393.330
Kendaraan	11.174.223.472	845.000.000	731.145.322	257.636.364	11.545.714.514
Kapal	3.885.825.510	--	--	--	3.885.825.510
Binatang	3.169.762.845	59.000.000	--	--	3.228.762.845
Aset Dalam Penyelesaian					
Tanah	4.741.961.430	77.179.610.506	--	--	81.921.571.936
Bangunan	4.981.474.732	41.123.904.810	--	(19.778.710.598)	26.326.668.944
Sarana dan Prasarana	147.925.525	119.686.144.233	--	(43.905.430.646)	75.928.639.112
Mesin dan Perlengkapan	--	68.559.220.601	--	(35.906.174.651)	32.653.045.950
Peralatan	--	1.611.502.960	--	(1.611.502.960)	--
Kendaraan	--	257.636.364	--	(257.636.364)	--
Jumlah	<u>961.394.517.283</u>	<u>313.091.809.111</u>	<u>3.127.150.682</u>	<u>--</u>	<u>1.271.359.175.712</u>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

	2010				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
Bangunan	103.778.933.254	15.034.630.081	151.455.246	--	118.662.108.089
Sarana dan Prasarana	150.092.757.566	41.482.551.546	391.557.463	--	191.183.751.649
Mesin dan Perlengkapan	237.667.367.943	27.882.788.636	1.191.507.800	--	264.358.648.779
Peralatan	38.192.841.975	2.814.672.898	196.055.360	--	40.811.459.513
Kendaraan	7.354.806.158	1.165.045.108	692.078.988	--	7.827.772.278
Kapal	3.220.088.091	237.819.643	--	--	3.457.907.734
Binatang	2.159.786.515	302.258.068	--	--	2.462.044.583
Jumlah	542.466.581.502	88.919.765.980	2.622.654.857	--	628.763.692.625
Nilai Buku	418.927.935.781				642.595.483.087
	2009				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
Tanah	11.194.198.527	--	--	--	11.194.198.527
Bangunan	248.853.461.296	179.586.000	1.721.953.054	11.122.702.135	258.433.796.377
Sarana dan Prasarana	240.703.261.720	261.911.900	31.069.272	56.205.543.204	297.139.647.552
Mesin dan Perlengkapan	292.707.929.439	3.467.377.595	355.647.004	24.790.891.801	320.610.551.831
Peralatan	42.767.636.604	2.986.458.429	769.181.671	930.236.120	45.915.149.482
Kendaraan	11.427.872.652	485.982.501	739.631.681	--	11.174.223.472
Kapal	3.646.316.307	239.509.203	--	--	3.885.825.510
Binatang	3.169.762.845	--	--	--	3.169.762.845
Aset Dalam Penyelesaian					
Tanah	5.019.072.131	--	277.110.701	--	4.741.961.430
Bangunan	4.484.166.902	11.620.009.965	--	(11.122.702.135)	4.981.474.732
Sarana dan Prasarana	677.640.639	55.675.828.090	--	(56.205.543.204)	147.925.525
Mesin dan Perlengkapan	1.288.590.394	23.509.781.407	--	(24.798.371.801)	--
Peralatan	--	922.756.120	--	(922.756.120)	--
Jumlah	865.939.909.456	99.349.201.210	3.894.593.383	--	961.394.517.282
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
Bangunan	89.994.452.498	14.366.347.134	581.866.378	--	103.778.933.254
Sarana dan Prasarana	117.547.830.235	32.575.996.604	31.069.273	--	150.092.757.566
Mesin dan Perlengkapan	212.240.500.379	25.758.543.529	344.127.965	--	237.654.915.943
Peralatan	36.043.395.359	2.816.745.297	667.298.681	--	38.192.841.975
Kendaraan	6.475.340.627	1.251.138.013	359.220.482	--	7.367.258.158
Kapal	3.031.888.315	188.199.776	--	--	3.220.088.091
Binatang	1.857.311.780	302.474.735	--	--	2.159.786.515
Jumlah	467.190.719.193	77.259.445.088	1.983.582.779	--	542.466.581.502
Nilai Buku	398.749.190.263				418.927.935.781

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	2010 Rp	2009 Rp
Pemilikan Langsung		
Beban Langsung (Catatan 26)	80.532.649.650	69.625.494.673
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 27)	8.387.116.330	7.633.950.415
Jumlah	88.919.765.980	77.259.445.088

Aset tetap PT SI disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda, kecuali untuk bangunan dan prasarana dilakukan dengan metode garis lurus, dengan rincian sebagai berikut:

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

	2010 Rp	2009 Rp
Biaya Perolehan	26.067.952.662	25.329.923.692
Akumulasi Penyusutan	(15.727.129.085)	(13.016.399.338)
Jumlah Nilai Buku	10.340.823.577	12.313.524.354

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m². Perusahaan dan Perusahaan Anak juga memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta Utara dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun. HGB yang jatuh tempo sedang dalam proses perpanjangan. Untuk HPL, selama tanah tersebut dipergunakan untuk industri, perumahan dan rekreasi, Perusahaan akan tetap mempunyai hak untuk mengelolanya.

Penambahan aset tetap Perusahaan ditahun 2010 terutama berasal dari aset dalam penyelesaian sebesar Rp 8.390.726.706 merupakan proyek penanggulangan banjir kawasan pantai, jaringan air bersih, air limbah, jaringan listrik dan telepon dan *mechine and equipmet* bangunan utama dan bangunan power.

Penambahan aset tetap PT TIJA di tahun 2010 terutama berasal dari aset dalam penyelesaian sebesar Rp 98.096.977.480 merupakan pekerjaan proyek penanggulangan banjir kawasan pantai, termasuk perbaikan saluran dan peninggian *prominade* pantai timur dan infrastruktur perubahan arus lalu lintas kawasan ancil. Selain itu penambahan aset tetap PT TIJA di tahun 2010 meliputi pengadaan kursi teater unit Gelanggang Samudera, pembangunan *sound system* hall di area unit Dunia Fantasi dan perlengkapan show serta pengadaan instalasi genset di unit Putri Duyung Ancol.

Penambahan aset tetap PT PJA dan PT TIJA tahun 2009 terutama berasal dari aset dalam penyelesaian, merupakan penyelesaian pembangunan Wahana *Wind Share*, Pedestrian Unit Dufan, pintu gerbang carnavall, sarana *stand show*, dan plaza parkir carnavall dan fasilitas dan sarana penunjang diunit-unit Dufan, Gelanggang Samudra, Gelanggang Renang dan Taman impian.

Aset dalam penyelesaian ditahun 2009 terutama dimiliki oleh Perusahaan dan PT TIJA meliputi pekerjaan pengembangan reklamasi Ancol Barat, proyek revitalisasi Pondok Putri Duyung dan pengadaan *spare part* Wahana Halilintar, dengan persentase penyelesaian antara 10 – 56%. Di tahun 2010, proyek revitalisasi Pondok Putri Duyung dan pengadaan *spare part* Wahana Halilintar telah selesai dilakukan.

Penjualan aset tetap merupakan penjualan atas mesin dan perlengkapan, peralatan, dan kendaraan, dengan nilai jual sebesar Rp 618.269.949 dan Rp 700.226.129 masing-masing untuk tahun 2010 dan 2009. Nilai buku dari masing-masing penjualan aset adalah sebesar Rp 504.495.879 dan Rp 1.911.010.604, sehingga atas penjualan aset tersebut Perusahaan membukukan keuntungan dan kerugian di tahun 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 147.854.069 dan Rp 1.210.784.496 (Catatan 20). Selain itu, di tahun 2010 dan 2009 Perusahaan telah menghapusbukkan aset tetap yang tidak dapat dipergunakan lagi dengan nilai buku masing-masing sebesar Rp 504.495.846 dan Rp 1.911.010.604.

PT SI memiliki sebidang tanah yang terletak di Jl. Karang Bolong, Jakarta Utara dengan hak legal berupa HGB yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun yang akan jatuh tempo tahun 2017.

Seluruh aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Bangun Askrida, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Rama Satria, PT Asuransi Zurich Indonesia, China Insurance, PT Asuransi Himalaya Pelindung terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

	2010 Rp	2009 Rp
Rupiah	1.270.848.730.854	1.074.867.655.693
USD	50.397.231	50.397.231

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

14. Aset Lain-lain

	2010 Rp	2009 Rp
Beban Tangguhan - Hak atas Tanah - Bersih	11.690.655.160	12.567.168.128
Aset KSO	4.382.119.027	4.382.119.027
Perangkat Lunak Komputer - Bersih	3.856.779.947	3.666.919.785
Rekening Penampung	-	40.000.000.000
Lain-lain	796.856.572	840.439.560
Jumlah	20.726.410.706	61.456.646.500

- a. Pada tahun 1994, PT SI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m² dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditanggungkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan. Beban Tangguhan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk tahun 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 984.569.558 dan Rp 19.982.197.

	2010 Rp	2009 Rp
<u>Mutasi Hak atas Tanah</u>		
Harga Perolehan	14.779.730.544	14.671.673.954
<i>Dikurangi</i> Akumulasi Amortisasi	(3.089.075.384)	(2.104.505.826)
Nilai Bersih	11.690.655.160	12.567.168.128

- b. Aset KSO merupakan aset tanah Perusahaan yang dikelola oleh investor dalam rangka kerja sama operasi, dengan pola kerja sama sebagai berikut:

	2010 Rp	2009 Rp
Keja Sama <i>Built, Transfer and Operate</i> (BTO)		
PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (Catatan 35.e)	4.104.985.019	4.104.985.019
Keja Sama <i>Built, Operate and Transfer</i> (BOT)		
PT Laras Tropika Nusantara (Catatan 35.a)	247.161.551	247.161.551
PT Karsa Surya Indonusa (Catatan 35.d)	29.972.457	29.972.457
Jumlah	4.382.119.027	4.382.119.027

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

- c. Perangkat lunak komputer merupakan biaya ditangguhkan atas perolehan perangkat lunak komputer dan diamortisasi selama masa manfaat dari perangkat tersebut, yaitu 5 (lima) tahun. Jumlah beban amortisasi untuk tahun 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 882.547.990 dan Rp 373.264.881.

	<u>2010</u> Rp	<u>2009</u> Rp
<u>Mutasi Perangkat Lunak komputer</u>		
Harga Perolehan	8.085.947.927	7.013.539.775
<i>Dikurangi</i> Akumulasi Amortisasi	<u>(4.229.167.980)</u>	<u>(3.346.619.990)</u>
Nilai Bersih	<u>3.856.779.947</u>	<u>3.666.919.785</u>

- d. Rekening penampung merupakan jaminan penyelesaian pembangunan "Ancol Beach City" dari PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (PT Wahana) atas Perjanjian Kerjasama pembangunan, pengalihan dan pengoperasian *Music Stadium (Build, Transfer and Operate)* tanggal 28 Agustus 2010. Jaminan tersebut sebesar Rp 80 Miliar, dengan rincian Rp 40 Miliar diterima di 2010 dan sisanya akan diterima di tahun 2010 dalam bentuk bilyet giro. Jaminan ini ditujukan untuk ketersediaan dana proyek dan disimpan dalam rekening bank penampungan (*escrow account*) yang akan digunakan dengan persetujuan kedua belah pihak (Catatan 21 dan 35.e).

Pada tahun 2010 rekening penampung sebesar Rp 40.000.000.000 telah dipindahbukukan ke dalam *escrow account* bersama dengan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo.

- e. Termasuk dalam aset lain-lain di tahun 2010 adalah sewa gedung Paris Van Java masing-masing sebesar Rp 547.664.560.

15. Hutang Usaha

Akun ini merupakan hutang usaha dalam mata uang Rupiah dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2010</u> Rp	<u>2009</u> Rp
Hutang Pihak Hubungan Istimewa		
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk (Catatan 33.c)	23.998.617.671	6.831.858.695
PT Jaya Teknik Indonesia (Catatan 33.a,j)	5.264.468.280	6.867.055.468
PT Jaya CM (Catatan 33.h)	796.137.592	271.670.588
PT Jaya Arkonin (Catatan 33.f)	565.180.000	372.800.000
PT Mitsubishi Jaya Elevator (Catatan 33.b)	--	11.400.720
Jumlah	<u>30.624.403.543</u>	<u>14.354.785.471</u>
Hutang Pihak Ketiga		
Operasional		
PT Tidar Utara Utama Teknika	925.892.000	902.083.189
PT ISS Indonesia	642.440.225	690.030.000
PT Satria Fajar Gantara	408.201.725	604.903.792
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	<u>8.089.458.363</u>	<u>11.698.708.327</u>
Jumlah	<u>10.065.992.313</u>	<u>13.895.725.308</u>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

	<u>2010</u> Rp	<u>2009</u> Rp
Barang Dagangan		
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	1.471.444.075	3.068.964.764
Jumlah	<u>1.471.444.075</u>	<u>3.068.964.764</u>
Properti		
PT Brantas Abipraya	17.437.802.535	--
PT Sanbel Satria Wardana	4.220.590.499	--
PT Tunas Jaya Sanur	3.688.884.063	1.647.363.170
PT Duta Bina Waraga	3.687.141.695	1.943.005.560
PT Gagas Dharma Kreasi	3.432.378.258	5.282.000.000
PT Millenium Indonesia New	1.817.519.036	--
PT Indonesia Pondasi Raya	1.197.951.436	--
PT Topan	886.261.213	1.694.660.704
PT Deka Buana Swastamas	858.398.686	--
PT Anugrah Barokah Abadi	781.690.705	--
PT Yusonda Mahayasa Nusantara	772.198.318	--
PT Tiga Permata Hati	535.500.000	--
PT Median Cipta Graha	--	2.971.247.930
PT Marabuntha Ciptalaksana	--	2.907.468.000
PT Conbloc Internusa	--	2.713.670.891
PT Indonesia Nihon Seima	--	1.581.465.058
PT Aries trioganda Pratama	--	1.333.556.968
PT Kharisma Putra Adigraha	--	1.036.492.800
PT Marlanco	--	932.755.848
PT Abdi Anugrah Abadi	--	736.191.868
PT Bintang Muara group	--	700.329.877
PT Jaka Satya Rama	--	503.901.989
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	3.919.942.493	4.133.512.934
Jumlah	<u>43.236.258.937</u>	<u>30.117.623.597</u>
Jumlah	<u>54.773.695.325</u>	<u>47.082.313.669</u>
Jumlah	<u>85.398.098.868</u>	<u>61.437.099.140</u>

Jumlah hutang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

	<u>2010</u> Rp	<u>2009</u> Rp
Belum Jatuh Tempo	81.246.118.879	59.732.747.226
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	4.845.500	87.999.085
31 s/d 60 hari	5.665.000	198.564.501
61 s/d 90 hari	1.125.000	--
> 90 hari	4.140.344.489	1.417.788.328
Jumlah	<u>85.398.098.868</u>	<u>61.437.099.140</u>

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

16. Hutang Lain-lain

	2010 Rp	2009 Rp
Kontraktor dan Pembelian Aset Tetap	76.108.042.737	49.989.074.809
Lain-lain	17.045.253.998	19.418.140.705
Jumlah	93.153.296.735	69.407.215.514

Hutang kontraktor dan pembelian aset tetap terutama merupakan hutang PT TIJA sehubungan dengan kegiatan pembangunan dan renovasi di unit-unit Dunia Fantasi, Gelanggang Samudra, Putri Duyung Ancol, Gelanggang Renang, Taman Pantai, Retail dan Pengembangan Bisnis.

Hutang lain-lain merupakan hutang Perusahaan dan PT TIJA sehubungan dengan kegiatan perbaikan dan pemeliharaan.

17. Hutang Pajak

	2010 Rp	2009 Rp
Pajak Penghasilan Badan (Catatan 29)	2.305.843.810	4.649.590.230
Pajak Penghasilan Final (Catatan 29)	17.858.725.648	12.761.369.871
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	3.439.559.228	3.718.368.528
Pasal 23	1.446.648.397	554.772.928
Pasal 25	2.023.664.544	1.842.294.417
Pajak Pertambahan Nilai	4.660.478.024	11.444.701.731
Pajak Hiburan	6.662.043.003	4.961.970.171
Pajak Pembangunan I	217.148.852	730.599.686
Jumlah	38.614.111.506	40.663.667.562

18. Biaya Masih Harus Dibayar

	2010 Rp	2009 Rp
Operasional	34.274.394.106	41.085.108.814
Bonus dan Tantiem	28.533.775.412	30.528.591.980
Pemeliharaan	2.661.914.357	1.095.159.931
Estimasi Kerugian Perkara	1.078.639.289	1.078.639.289
Gaji	640.203.534	1.456.968.906
Jasa Profesional	747.790.910	506.960.000
Program Pensiun	27.297.742	11.373.800
Jumlah	67.964.015.350	75.762.802.720

Estimasi bonus dan tantiem untuk karyawan, direksi dan komisaris merupakan cadangan bonus yang dibentuk berdasarkan laba bersih tahun berjalan.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Biaya yang masih harus dibayar operasional adalah hutang kepada pihak ketiga sehubungan dengan kegiatan operasional Perusahaan dan PT TIJA meliputi kegiatan marketing, iklan, perbaikan dan pemeliharaan dan beban utilitas.

Estimasi kerugian perkara merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung (Catatan 36.b).

19. Pendapatan Diterima di Muka

	2010 Rp	2009 Rp
Penjualan Tanah dan Bangunan	10.631.218.952	6.455.185.831
Sewa	3.645.601.242	2.265.426.546
Tiket Rombongan	2.345.997.087	4.157.045.158
Sponsor	2.487.500.000	--
<i>Travelling Show</i>	449.556.000	600.000.000
Lain-lain	842.059.532	234.492.934
Jumlah	20.401.932.813	13.712.150.469

Pendapatan diterima di muka tiket rombongan merupakan panjar yang diterima oleh PT TIJA atas penjualan tiket dan uang makan rombongan, dan pendapatan diterima di muka sewa merupakan sewa yang diterima di muka terutama atas kios-kios di pasar seni.

Pendapatan diterima di muka atas penjualan tanah dan bangunan untuk tahun 2010 dan 2009 sebagian besar merupakan uang muka atas penjualan tanah reklamasi Ancol Barat.

20. Hutang Obligasi

	2010 Rp	2009 Rp
Obligasi I Jaya Ancol Tahun 2007	120.000.000.000	200.000.000.000
Biaya Emisi Obligasi	(1.368.910.453)	(2.281.517.421)
Akumulasi Amortisasi	962.558.428	1.454.616.100
Jumlah	119.593.647.975	199.173.098.679
<i>Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	--	(79.853.813.884)
Obligasi Jangka Panjang - Bagian yang Jatuh Tempo Setelah Satu Tahun	119.593.647.975	119.319.284.795

Pada tanggal 20 Juni 2007, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) untuk menerbitkan Obligasi I Jaya Ancol Tahun 2007. Nilai nominal obligasi adalah Rp 200.000.000.000 (Rupiah penuh) dengan tingkat bunga tetap sebesar 9,975% untuk Obligasi Seri A sebesar Rp 80.000.000.000 (Rupiah penuh) dan 10,4% untuk Obligasi Seri B sebesar Rp 120.000.000.000 (Rupiah penuh). Jangka waktu penyelesaian obligasi yaitu 3 (tiga) tahun untuk Obligasi Seri A dan 5 (lima) tahun untuk Obligasi Seri B, dan masing-masing akan jatuh tempo pada tanggal 27 Juni 2010 dan 27 Juni 2012.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Pada tanggal 28 Juni 2007, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (d/h Bursa Efek Surabaya). Bertindak selaku wali amanat adalah PT Bank Permata Tbk.

Sesuai dengan Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-50/PM/1996 tanggal 27 Januari 1996, Perusahaan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo).

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat hutang jangka panjang sesuai dengan surat No. 446/PEF-Dir/V/2010 dan No. 615/PEF-Dir/VI/2009 tanggal 6 Mei 2010 dan 26 Juni 2009 dari PT Pefindo, Obligasi I Jaya Ancol Tahun 2007 mendapat peringkat id A+ (*stable outlook*) yang berarti memiliki dukungan kemampuan obligator yang kuat dibandingkan entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka panjang sesuai dengan yang diperjanjikan, namun cukup peka terhadap perubahan keadaan yang merugikan.

Pada tanggal 27 Juni 2010 Perusahaan telah melakukan pelunasan atas Obligasi Seri A sebesar Rp 80.000.000.000

21. Uang Jaminan Diterima

	2010 Rp	2009 Rp
Jaminan - Agen	7.955.413.939	7.805.026.966
Tiket Rombongan	4.766.334.657	2.437.484.215
Uang Titipan	3.725.489.382	--
Sewa Ruangan, Pengelolaan Lahan, Restoran, Gudang dan Kios	144.968.103	3.753.216.629
Jaminan Proyek	--	40.000.000.000
Jumlah	16.592.206.081	53.995.727.810

Jaminan Proyek merupakan jaminan penyelesaian pembangunan "Ancol Beach City" dari PT Wahana Agung Indonesia ProPERTINDO (Catatan 14.d dan 35.e).

22. Hak Minoritas

Akun ini merupakan hak minoritas atas aset bersih dan laba bersih Perusahaan Anak PT SI dan PT STU.

23. Modal Saham

Nama Pemegang Saham	2010 dan 2009		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0.0000001%	500
Saham Seri C	1.151.999.998	71.9999999%	287.999.999.500
Jumlah	1.151.999.999	72.0000000%	288.000.000.000

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Nama Pemegang Saham	2010 dan 2009		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0.0000001%	500
Saham Seri C	288.099.998	18.0099999%	72.024.999.500
Jumlah	<u>288.099.999</u>	<u>18.0100000%</u>	<u>72.025.000.000</u>
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%, Saham Seri C)	159.900.000	9.9900000%	39.975.000.000
Jumlah	<u>1.599.999.998</u>	<u>100.0000000%</u>	<u>400.000.000.000</u>

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 13 April 2006 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 58 tanggal 13 April 2006 dari Notaris Sutjipto S.H., M.Kn., yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusannya No.C-3736 HT.01.04.TH.2006, para pemegang saham memutuskan antara lain:

1. Pemecahan nilai nominal setiap saham seri C dari Rp 500 menjadi Rp 250 per saham.
2. Perubahan pasal 4 ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 Anggaran Dasar Perusahaan sebagai berikut:
Modal dasar berjumlah Rp 1.440.000.000.000 terbagi atas:
 - 1 saham seri A dengan nilai nominal Rp 500;
 - 1 saham seri B dengan nilai nominal Rp 500, dan
 - 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal Rp 250.
3. 100% dari nilai nominal setiap saham yang telah ditempatkan tersebut atau seluruhnya berjumlah Rp 400.000.000.000 telah disetor penuh ke kas Perusahaan dengan cara sebagai berikut:
 - a. Sebesar Rp 360.000.000.000 merupakan setoran lama Perusahaan, dan
 - b. Sebesar Rp 40.000.000.000 dengan cara tunai dalam rangka penawaran umum perdana kepada masyarakat.

Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan diambil bagian yaitu oleh:

- Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebanyak 1 saham seri A dan 1.151.999.998 saham seri C saham dengan nilai nominal sebesar Rp 288.000.000.000;
- PT Pembangunan Jaya sebanyak 1 saham seri B dan 287.999.998 saham seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp 72.000.000.000, dan 100.000 saham seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp 25.000.000 yang diperoleh dari *secondary market*, dan
- Masyarakat, sebanyak 159.900.000 saham seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp 39.975.000.000.

Jumlah: 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C atau dengan nilai nominal sebesar Rp 400.000.000.000.

Perusahaan mengeluarkan saham Seri A, Seri B, dan Seri C dengan keterangan sebagai berikut:

1. Saham Seri A
Merupakan saham yang memberikan hak istimewa kepada Pemerintah DKI Jakarta untuk mencalonkan sebanyak-banyaknya 2 orang direktur dan 4 orang komisaris (termasuk 1 orang komisaris utama). Pencalonan tersebut mengikat Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
2. Saham Seri B
Merupakan saham yang memberikan hak istimewa kepada PT Pembangunan Jaya untuk mencalonkan direktur utama dan sebanyak-banyaknya 2 orang direktur serta 1 orang komisaris. Pencalonan tersebut mengikat RUPS.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

3. Saham Seri C
Saham Seri C memiliki hak yang sama dengan hak yang dimiliki saham Seri A dan Seri B, kecuali hak-hak istimewa yang dimiliki saham Seri A dan Seri B sebagaimana dijelaskan.

24. Tambahan Modal Disetor

	2010 dan 2009		
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Tambahan Modal Disetor Rp
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penjualan Saham Perusahaan pada Penawaran Umum Tahun 2004	<u>42.000.000.000</u>	<u>(5.290.767.000)</u>	<u>36.709.233.000</u>

25. Pendapatan Usaha

	2010 Rp	2009 Rp
Pendapatan Real Estat		
Tanah	241.820.728.088	249.858.768.220
Jumlah	<u>241.820.728.088</u>	<u>249.858.768.220</u>
Pendapatan Tiket		
Wahana Wisata	348.057.143.226	316.373.532.356
Pintu Gerbang	159.289.707.637	158.222.007.313
Kapal	2.995.111.917	2.744.853.346
Jumlah	<u>510.341.962.780</u>	<u>477.340.393.015</u>
Pendapatan Hotel dan Restoran		
Restoran	38.662.800.283	40.475.445.092
Kamar	19.991.585.711	20.142.360.630
Jumlah	<u>58.654.385.994</u>	<u>60.617.805.722</u>
Pendapatan Usaha Lainnya		
Penyewaan Kios, Gudang, dan Gedung	32.492.923.303	24.313.866.993
Pengelolaan Perumahan	22.536.378.594	11.989.539.777
Sponsor	13.248.841.476	16.097.143.818
Pertunjukan Keliling	13.092.762.471	10.564.354.125
Barang Dagangan	12.448.627.919	31.221.320.454
Loker dan Permainan	5.068.870.134	6.763.056.893
Pengurusan Sertifikat	5.350.706.110	1.899.896.971
Bagi Hasil	4.057.770.328	5.269.241.509
Uang Sandar dan Iuran	2.755.350.000	2.390.123.409
Lain-lain	201.132.400	276.810.879
Jumlah	<u>111.253.362.735</u>	<u>110.785.354.828</u>
Jumlah	<u>922.070.439.597</u>	<u>898.602.321.785</u>
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	<u>(144.094.079)</u>	<u>(280.711.365)</u>
Jumlah Bersih	<u><u>921.926.345.518</u></u>	<u><u>898.321.610.420</u></u>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

26. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

	2010	2009
	Rp	Rp
Beban Pokok		
Tanah	103.207.593.975	94.026.781.276
Barang Dagangan	9.607.602.102	16.147.396.883
Jumlah	<u>112.815.196.077</u>	<u>110.174.178.159</u>
Beban Langsung		
Gaji dan Upah	83.706.593.430	76.572.283.407
Penyusutan (Catatan 12 dan 13)	80.736.130.104	69.853.879.486
Pemeliharaan	58.663.672.892	56.407.872.547
Pajak Hiburan	51.506.502.627	47.817.739.514
Telepon, Listrik dan Air	41.644.860.315	44.780.123.932
Penyelenggaraan Pertunjukan	32.657.795.620	38.883.181.414
Sub Kontrak Tenaga Kerja	31.322.486.611	36.543.889.798
Alat Kerja dan Operasi	12.660.650.941	14.663.002.134
Makanan dan Minuman	7.447.117.858	9.200.096.678
Kantor Unit	6.890.470.793	5.536.965.279
Perjalanan dan Survey	4.966.617.731	4.758.192.751
Sewa Lahan	3.825.957.661	4.167.394.591
Jasa Konsultasi Pembangunan	3.431.351.045	398.945.732
Lain-lain	3.048.977.957	3.384.503.806
Jumlah	<u>422.509.185.585</u>	<u>412.968.071.069</u>
Jumlah	<u>535.324.381.662</u>	<u>523.142.249.228</u>

Transaksi sebesar 0,48% dan 0,45% dari jumlah beban langsung pada tahun 2010 dan 2009 dilakukan dengan pihak hubungan istimewa yaitu PT Philindo (Catatan 33.g).

27. Beban Usaha

	2010	2009
	Rp	Rp
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	35.652.114.741	43.496.502.026
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan Upah	71.719.062.203	63.156.781.393
Manfaat Karyawan (Catatan 32)	11.428.506.482	12.486.496.698
Pajak Bumi dan Bangunan	10.977.381.122	11.365.679.655
Humas dan Jamuan Tamu	10.488.798.498	8.709.930.717
Penyusutan (Catatan 13)	8.387.116.330	7.633.950.415
Jasa Profesional	8.273.212.731	11.203.432.780
Transportasi dan Perjalanan Dinas	5.933.468.729	5.128.782.511
Representasi	5.624.412.301	4.394.367.076
Asuransi	3.349.761.388	3.498.901.602
Kenikmatan Karyawan	2.978.061.926	4.409.429.427
Kantor	2.827.187.769	2.488.553.321
Pendidikan dan Pelatihan	2.648.417.085	2.831.537.403
Telepon, Listrik dan Air	2.483.321.769	2.534.750.435
Pemeliharaan	2.303.081.566	2.977.569.959
Lain-lain	3.292.033.812	2.637.269.913
Jumlah	<u>152.713.823.711</u>	<u>145.457.433.305</u>
Jumlah	<u>188.365.938.452</u>	<u>188.953.935.331</u>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

28. Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih

	2010 Rp	2009 Rp
Penghasilan Bunga	18.572.124.269	24.617.616.524
Keuntungan (Kerugian) Selisih Kurs - Bersih	639.882.818	(2.431.156.598)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih (Catatan 13)	147.854.069	(1.210.784.496)
Penghasilan Klaim Asuransi	6.768.500	5.383.587.237
Beban Amortisasi Emisi Obligasi	(420.549.293)	(576.400.894)
Bagian Laba (Rugi) Bersih Perusahaan Asosiasi (Catatan 10)	(1.562.293.037)	64.529.908
Beban Keuangan	(16.479.665.494)	(20.698.464.778)
Lain-lain - Bersih	(12.370.795.013)	(439.310.276)
Jumlah	(11.466.673.181)	4.709.616.627

29. Pajak Penghasilan

Penghasilan (beban) pajak Perusahaan dan Perusahaan Anak terdiri dari:

	2010 Rp	2009 Rp
Pajak Kini		
Pajak atas Pendapatan Final	(17.561.985.330)	(16.799.771.548)
Pajak atas Pendapatan Bukan Final	(26.631.964.010)	(27.627.628.876)
Jumlah Pajak Kini	(44.193.949.340)	(44.427.400.424)
Pajak Tanguhan	(720.255.608)	(9.052.108.799)
Jumlah Beban Pajak	(44.914.204.948)	(53.479.509.223)

Pajak Final

Perhitungan beban dan hutang pajak penghasilan final untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009 adalah sebagai berikut:

	2010 Rp	2009 Rp
Pendapatan Sewa		
Perusahaan		
Sewa	14.762.645.438	11.394.146.280
Properti	241.820.728.088	249.063.355.672
Perusahaan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA	8.000.000.000	8.000.000.000
	264.583.373.526	268.457.501.952
Perusahaan Anak		
PT TIJA	29.659.232.418	21.953.977.527
PT SI	2.287.611.397	2.117.913.837
Jumlah	296.530.217.341	292.529.393.316

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

	<u>2010</u> Rp	<u>2009</u> Rp
Beban Pajak Final		
10% x 2010 : 54.709.489.250; 2009 : Rp 43.466.037.644	5.470.948.925	4.346.603.764
5% x 2010 : 241.820.728.088; 2009 : Rp 249.063.355.672	12.091.036.405	12.453.167.784
Jumlah Beban pajak Final	<u>17.561.985.330</u>	<u>16.799.771.548</u>
Hutang Pajak Tahun Sebelumnya	12.761.369.871	1.239.726.663
Pembayaran Pajak Final Periode Berjalan	<u>(12.464.629.553)</u>	<u>(5.278.128.340)</u>
Hutang Pajak Final (Catatan 17)	<u>17.858.725.648</u>	<u>12.761.369.871</u>

Pajak Bukan Final

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi konsolidasi dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

	<u>2010</u> Rp	<u>2009</u> Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasi	186.769.352.223	190.935.042.488
Laba Sebelum Pajak Perusahaan Anak	(135.607.127.292)	(131.195.187.170)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan		
Pajak Penghasilan Final	<u>(53.862.124.901)</u>	<u>(72.934.064.612)</u>
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan Induk	<u>(2.699.899.970)</u>	<u>(13.194.209.294)</u>
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	(2.078.385.851)	5.982.415.642
Manfaat Karyawan	1.408.957.680	147.679.722
Jumlah	<u>(669.428.171)</u>	<u>6.130.095.364</u>
Perbedaan yang Tidak Dapat Diperhitungkan Menurut Fiskal		
Bonus Karyawan dan Tantiem	(679.513.304)	846.530.169
Representasi	2.943.538.077	1.562.106.949
Kenikmatan Karyawan	282.902.217	138.181.603
Bagian Rugi (Laba) Bersih Perusahaan Asosiasi	(147.854.069)	(64.529.908)
Piutang Ragu-ragu	38.782.200	500.167.369
Penghasilan Bunga	(13.108.201.021)	(7.131.624.302)
Lain-lain	355.736.562	1.600.131.741
Jumlah	<u>(10.314.609.338)</u>	<u>(2.549.036.379)</u>
Rugi Fiskal	<u>(13.683.937.480)</u>	<u>(9.613.150.309)</u>
Beban Pajak Kini		
Perusahaan	--	--
Perusahaan Anak	26.631.964.010	27.627.628.876
Jumlah	<u>26.631.964.010</u>	<u>27.627.628.876</u>
<i>Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka</i>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	348.674.001	57.785.254
Pasal 23	205.912.052	282.439.540
Pasal 24	31.670.000	24.092.600
Pasal 25	23.739.864.147	22.613.721.252
Jumlah	<u>24.326.120.200</u>	<u>22.978.038.646</u>
Kurang Bayar Pajak Kini	<u>(2.305.843.810)</u>	<u>(4.649.590.230)</u>

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Perhitungan beban dan hutang pajak kini adalah sebagai berikut:

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan kewajiban menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan kewajiban. Pada tahun 2009, akan berlaku peraturan perpajakan yang baru, diantaranya perubahan tarif pajak. Dalam menghitung pajak tangguhan digunakan tarif pajak sebesar 25% menggantikan tarif pajak sebelumnya sebesar 28% untuk PT TIJA dan PT SI. Efektif di tahun 2009, Perusahaan tidak menerapkan pajak tangguhan karena pendapatan jasa pengembangan properti ditetapkan menjadi objek pajak PPh final sesuai dengan PP No.51 Tahun 2009 jo PP No.40 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi

Rincian dari aset (kewajiban) pajak tangguhan Perusahaan dan Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:

	1 Jan 2009	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi	31 Des 2009	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi	31 Des 2010
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Aset (Kewajiban) Pajak Tangguhan Perusahaan					
Penyusutan dan Amortisasi	304.457.669	(304.457.669)	--	--	--
Manfaat Karyawan	5.237.696.552	(5.237.696.552)	--	--	--
Jumlah	5.542.154.221	(5.542.154.221)	--	--	--
Perusahaan Anak					
PT TIJA	6.361.559.428	(3.484.514.269)	2.877.045.159	(872.893.122)	2.004.152.037
PT SI	49.624.514	(25.440.309)	24.184.205	152.637.514	176.821.719
Jumlah	6.411.183.942	(3.509.954.578)	2.901.229.364	(720.255.608)	2.180.973.756
Jumlah	11.953.338.163	(9.052.108.799)	2.901.229.364	(720.255.608)	2.180.973.756
Aset Pajak Tangguhan	11.953.338.163		2.901.229.364		2.180.973.756

Rekonsiliasi antara beban pajak dan hasil perkalian laba akuntansi sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut :

	2010 Rp	2009 Rp
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasi	186.769.352.222	190.935.042.488
Laba Sebelum Pajak Perusahaan Anak	(135.607.127.292)	(131.195.187.170)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(53.862.124.901)	(72.934.064.612)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	(2.699.899.971)	(13.194.209.293)
Pengaruh Pajak atas Beban (Penghasilan) yang Tidak Dapat Diperhitungkan Menurut Fiskal	--	--
Penyesuaian Perubahan tarif Pajak	--	5.542.154.221
Jumlah Beban Pajak	--	5.542.154.221
Pajak Penghasilan Final Perusahaan Induk	14.367.300.948	14.392.582.411
Jumlah Beban Pajak Perusahaan	14.367.300.948	19.934.736.632
Beban Pajak Perusahaan Anak	30.546.904.000	33.544.772.591
Jumlah Konsolidasi	44.914.204.948	53.479.509.223

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Laba kena pajak yang dilaporkan dalam Surat Pajak Tahunan (SPT) untuk tahun pajak 2010 telah sesuai dengan laba kena pajak hasil rekonsiliasi Perusahaan.

30. Laba Per Saham

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	Rp	Rp
Laba Bersih	141.757.611.224	137.389.481.212
Rata-rata Saham Beredar (Catatan 2.v)	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba per Saham	89	86

31. Dividen dan Cadangan Umum

- a. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 6 Mei 2010 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 47 tertanggal 6 Mei 2010 dari Notaris Sutjipto, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2009 sebesar 46,6% dari laba bersih tahun buku 2009 atau sebesar Rp 40,00 per lembar saham; atau seluruhnya sebesar Rp 63.999.999.918 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp 1.373.898.000. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2010 adalah sebesar Rp 20.866.782.605.
- b. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 20 Mei 2009 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 8 tertanggal 20 Mei 2009 dari Notaris Wahyu Nurani, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2008 sebesar 45,2% dari laba bersih tahun buku 2008 atau sebesar Rp 37,35 per lembar saham; atau seluruhnya sebesar Rp 59.759.999.925 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp 1.322.330.846. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2009 adalah sebesar Rp 19.492.884.605.

Jadual pembayaran dividen dan tata caranya diserahkan kepada Direksi dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

32. Kewajiban Manfaat Karyawan

Program Pensiun Imbalan Pasti

Perusahaan dan Perusahaan Anak menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Program ini memberikan imbalan manfaat karyawan berdasarkan penghasilan dasar pensiun dan masa kerja karyawan.

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan kewajiban manfaat karyawan pada 31 Desember 2010 dan 2009 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Bestama Aktuarial, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 4 Maret 2011 dan 22 Februari 2010 adalah sebagai berikut:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

2010 dan 2009

Tingkat Kematian	: Mengikuti The 1949 Annuity Mortality Table (Modified)
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 1% Setahun
Kenaikan Gaji	: 8% Setahun
Tingkat Bunga Aktuaria	: 10% Setahun
Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan	: 10% Setahun
Perhitungan Manfaat Pensiun	: <i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	: 1% pada usia 20 tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 54 tahun

Beban pensiun untuk tahun 2010 dan 2009 adalah sebagai berikut:

	2010	2009
	Rp	Rp
Biaya Jasa Kini	2.301.592.065	1.904.952.739
Biaya Bunga	7.996.042.897	5.876.188.846
Hasil yang Diharapkan dari Aktiva Program	(7.006.037.806)	(6.440.704.965)
Kerugian (Keuntungan) Bersih Aktuaria yang Diakui	1.643.182.085	320.426.222
Biaya Jasa Lalu - <i>Vested Benefit</i>	940.865.791	659.212.368
Beban (Manfaat) Pensiun Tahun Berjalan	<u>5.875.645.032</u>	<u>2.320.075.210</u>

Aktiva (kewajiban) manfaat karyawan yang termasuk dalam neraca adalah sebagai berikut:

	2010	2009
	Rp	Rp
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	103.175.612.687	79.960.428.970
Keuntungan (Kerugian) Bersih Aktuaria yang Belum Diakui	(37.797.803.082)	(24.126.152.312)
Nilai Wajar Aktiva Program	(103.338.768.670)	(77.844.864.517)
Batasan Aktiva	4.901.891.105	95.464.546
Aktiva (Kewajiban) Bersih	<u>(33.059.067.960)</u>	<u>(21.915.123.313)</u>

Aktiva program terdiri dari deposito, saham, obligasi, surat berharga pemerintah, aset lancar diluar investasi dan aset tetap.

Mutasi aktiva (kewajiban) bersih di neraca adalah sebagai berikut:

	2010	2009
	Rp	Rp
Saldo Awal Aktiva (Kewajiban) Bersih	(21.915.123.313)	(13.273.552.481)
Keuntungan (Kerugian) Aktuaria yang diakui	(718.983.933)	--
Pembayaran Manfaat	(21.107.032.305)	(10.961.646.042)
Beban (Manfaat) Tahun Berjalan	5.875.645.032	2.320.075.210
Batasan Aktiva	4.806.426.559	--
Saldo Akhir Aktiva (Kewajiban) Bersih	<u>(33.059.067.960)</u>	<u>(21.915.123.313)</u>

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Aktiva program pensiun yang diakui di neraca adalah nilai yang lebih rendah antara:

- Nilai kewajiban bersih dengan nilai wajar aktiva program dan akumulasi kerugian, dan
- Jumlah bersih dari nilai kini dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa datang.

Pada 31 Desember 2010 dan 2009, nilai yang lebih rendah antara:

- Nilai kewajiban bersih dengan nilai wajar aktiva program adalah masing-masing sebesar Rp 33.059.067.960 dan Rp 21.915.123.313 di tahun 2010 dan 2009, dan
- Tidak terdapat manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa datang di tahun 2010 dan 2009.

Dengan demikian, nilai wajar aktiva program dan akumulasi kerugian masing-masing sebesar nihil di tahun 2010 dan 2009.

Imbalan Manfaat Karyawan Lainnya

Perusahaan dan Perusahaan Anak membukukan manfaat karyawan lainnya untuk karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah 902 dan 984 karyawan di tahun 2010 dan 2009.

Saldo kewajiban manfaat karyawan atas imbalan manfaat karyawan lainnya pada 31 Desember 2010 dan 2009 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Bestama Aktuarial, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 4 Maret 2011 dan 22 Februari 2010 menggunakan asumsi sebagai berikut:

2010 dan 2009

Tingkat Kematian	: Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia II Tahun 2000
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 10% Setahun
Kenaikan Gaji	: 7% (2010) dan 10% (2009) Setahun
Tingkat Bunga Aktuarial	: 9 % (2010) dan 10,52% (2009)
Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan	: 10% Setahun
Perhitungan Manfaat Pensiun	: <i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	: 1% pada usia 20 tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 54 Tahun

Beban manfaat karyawan lainnya yang diakui di laporan laba rugi:

	2010 Rp	2009 Rp
Beban Jasa Kini	3.584.041.156	3.955.867.581
Beban Bunga	6.934.621.077	7.348.555.671
Biaya Jasa Lalu (<i>Non-Vested</i>)	396.247.729	(5.985.855)
Kerugian (Keuntungan) Bersih Aktuarial yang Diakui	517.860.880	930.254.077
Biaya Jasa Lalu (<i>Vested Benefit</i>)	(4.264.360)	257.805.224
Beban Manfaat Karyawan	11.428.506.482	12.486.496.698

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Kewajiban manfaat karyawan lainnya adalah sebagai berikut:

	2010 Rp	2009 Rp
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	64.237.783.367	66.343.615.564
Keuntungan (Kerugian) Aktuarial yang Belum Diakui	(14.846.912.668)	(19.312.059.367)
Biaya Jasa Lalu yang Belum Diakui	104.299.103	110.284.958
Kewajiban Manfaat Karyawan	49.495.169.802	47.141.841.155

Mutasi kewajiban bersih di neraca adalah sebagai berikut:

	2010 Rp	2009 Rp
Saldo Awal Aktiva	47.141.841.155	47.084.156.502
Pembayaran Manfaat	(9.553.169.748)	(12.428.812.045)
Penambahan cadangan pengakuan kerja masa lalu	477.991.913	--
Beban Tahun Berjalan (Catatan 28)	11.428.506.482	12.486.496.698
Saldo Akhir	49.495.169.802	47.141.841.155

33. Sifat dan Transaksi Hubungan Istimewa

Sifat Hubungan Istimewa

- PT Pembangunan Jaya dan Pemerintah DKI Jakarta adalah pemegang saham Perusahaan.
- PT Bank DKI (Bank DKI) adalah perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI Jakarta.
- PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT Philindo) merupakan perusahaan asosiasi.
- PT Jaya Beton Indonesia, PT Jaya Teknik Indonesia, PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama dan PT Jaya Gas Indonesia adalah perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya.
- PT Jaya Ancol adalah perusahaan yang sahamnya dimiliki oleh Perusahaan.
- PT Jaya Arkonin adalah perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu PT Pembangunan Jaya.

Transaksi-transaksi Hubungan Istimewa

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan dan Perusahaan Anak melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa, meliputi antara lain:

- a. Pekerjaan utilitas The Bukit Ancol Barat dan penggantian *oil chiller* dan perbaikan kebocoran *chiller* serta penambahan freon R22 genetron yang dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Teknik Indonesia dicatat sebagai hutang usaha dan hutang lainnya pada tanggal 31 Desember 2010 sebesar Rp 4.765.940.311 dan pada tanggal 31 Desember 2009 sebesar Rp 6.694.751.252 (Catatan 15) dan Rp 32.522.050 (Catatan 16).
- b. Pada tanggal 31 Desember 2009, pekerjaan pemeliharaan dan perawatan elevator Cordova Tower dilakukan Perusahaan dengan PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator sebesar Rp 11.400.720 (Catatan 15).

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

- c. Transaksi dengan PT Jaya Konstruksi MP di tahun 2010 adalah pembuatan Tanggul Disposasi Site sebesar Rp 23.998.617.671 dicatat dalam hutang usaha (Catatan 15).
- d. Di tahun 2009, pekerjaan paket jembatan dan revitalisasi jalan Parangtritis Raya Ancol Barat dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk sebesar Rp 6.831.858.695 yang dicatat sebagai hutang kontraktor (Catatan 16). Nilai kontrak kerja adalah sebesar Rp 26.517.176.400.
- e. Penyewaan lahan Perusahaan kepada PT Bank DKI pada tanggal 31 Desember 2010 masih tercatat sebagai piutang usaha sebesar Rp 528.000.000.
- f. Pekerjaan perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol yang dilakukan PT TIJA (Perusahaan Anak) dengan PT Jaya Arkonin dan pada tanggal 31 Desember 2009 masih tercatat sebagai hutang usaha sebesar Rp 565.180.000 dan Rp 372.800.000 (Catatan 15).
- g. Beban pokok penjualan dan beban langsung masing-masing sebesar Rp 2.637.884.700 dan Rp 2.390.479.560 atau sebesar 0,48% dan 0,45% untuk masing-masing tahun 2010 dan 2009 yang dilakukan PT TIJA dengan PT Philindo untuk sewa lahan parkir di wahana Dufan (Catatan 9 dan 26). Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, PT TIJA membukukan biaya masih harus dibayar atas barang dan jasa sebesar Rp 2.133.061.920 dan Rp 134.750.000 (Catatan 18).
- h. Pekerjaan jasa konsultan manajemen yang dilakukan Perusahaan dengan PT Jaya CM dicatat sebagai hutang usaha dan hutang kontraktor dan pembelian aset tetap pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 796.137.592 dan Rp 271.670.588 (Catatan 15) dan Rp 277.392.097 (Catatan 16).
- i. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama investasi dengan PT Jaya Teknik Indonesia (Jaya Teknik) atas pengadaan dan pengolahan air bersih di kawasan Ancol yang tertuang dalam surat perjanjian No. 011/DIR-PJA/IX/2010 tanggal 15 September 2009. Jangka waktu perjanjian adalah 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 15 September 2009 sampai dengan tanggal 15 September 2019. Dengan nilai investasi proyek sebesar Rp 53.040.637.500, dengan besaran kontribusi Investasi proyek masing-masing pihak adalah sebagai berikut :
 - Besaran kontribusi Perusahaan adalah sebesar Rp 34.476.414.375
 - Besaran kontribusi PT Jaya Teknik Indonesia sebesar Rp 18.564.223.125Perusahaan akan memperoleh bagian hasil dengan persentase sebesar 65% dari hasil pendapatan setelah dikurangi biaya-biaya.
- j. Pekerjaan pengadaan dan pemasangan *water coller scrow chiller* dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Teknik Indonesia pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 sebesar Rp 498.527.969 dan Rp 172.304.216 dicatat sebagai hutang usaha (Catatan 15) dan Rp 23.921.700 dicatat sebagai hutang lain-lain (Catatan 16).
- k. Pembelian gas elpiji yang dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Gas Indonesia pada 31 Desember 2010 masih tercatat sebagai hutang usaha sebesar Rp 53.682.000.
- l. PT Bank DKI melakukan kerjasama dengan PT TIJA untuk mempromosikan PT Bank DKI di kawasan ancil dan membuka kantor cabang pembantu serta Anjungan Tunai Mandiri. Atas kerjasama ini, PT TIJA mengakui pendapatan sponsor sebesar Rp 750.000.000 untuk tahun 2009, atau sebesar 0,13% dari penjualan PT TIJA.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

- m. Penyewaan gedung specta yang dilakukan PT TIJA dengan Pemda DKI pada 31 Desember 2010 masih tercatat sebagai biaya masih harus dibayar sebesar Rp 157.500.000 dan Rp 397.500.000.

34. Informasi Segmen Usaha

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini Perusahaan dan Perusahaan Anak membagi segmen usaha sesuai dengan kegiatan usahanya yaitu: pariwisata, real estat serta perdagangan dan jasa. Kelompok-kelompok tersebut menjadi dasar pelaporan informasi segmen Perusahaan dan Perusahaan Anak.

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

Pariwisata	: Mengelola kawasan wisata dan penginapan wisata
Real Estat	: Pembangunan, penjualan dan penyewaan properti
Perdagangan dan Jasa	: Penjualan barang dagangan, jasa sarana transportasi laut dan pengelolaan stasiun pompa bensin

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

Tahun 2010	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
PENDAPATAN	597.151.765.078	282.845.604.614	52.324.288.320	(10.395.312.494)	921.926.345.518
HASIL					
Hasil Segmen	124.402.646.871	139.218.568.466	17.877.430.192	10.395.312.494	291.893.958.023
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					(93.657.932.619)
Laba Usaha					198.236.025.404
Penghasilan Bunga					18.572.124.269
Penghasilan Klaim Asuransi					6.768.500
Keuntungan Penjualan Aset Tetap					147.854.069
Bagian Laba Bersih Perusahaan Asosiasi					(1.562.293.037)
Beban Keuangan					(16.479.665.494)
Selisih Kurs					639.882.818
Beban Amortisasi Emisi Obligasi					(420.549.293)
Lain-lain - Bersih					(12.370.795.012)
Laba Sebelum Pajak					186.769.352.223
Beban Pajak					(44.914.204.948)
Laba Sebelum Hak Minoritas					141.855.147.275
Hak Minoritas atas Laba Bersih Perusahaan Anak					(97.536.051)
Laba Bersih					141.757.611.224
Aktiva					
Aktiva Segmen	420.241.570.821	647.364.335.066	81.125.028.573	(327.082.798.577)	821.648.135.883
Aktiva yang Tidak Dapat Dialokasi					747.540.251.657
Total Aktiva					1.569.188.387.540
Kewajiban					
Kewajiban Segmen	93.307.776.347	99.311.051.523	9.577.688.393	(2.432.368.533)	199.764.147.730
Kewajiban yang Tidak Dapat Dialokasi					291.448.331.403
Total Kewajiban					491.212.479.133
Pengeluaran Modal					313.091.809.111
Penyusutan dan Amortisasi					90.990.363.982
Beban Non-Kas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					10.488.798.498

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Tahun 2009	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
PENDAPATAN	565.337.825.152	278.518.908.010	66.726.072.553	(12.261.195.295)	898.321.610.420
HASIL					
Hasil Segmen	105.568.170.589	135.760.897.452	18.554.467.843	12.261.195.296	272.144.731.180
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					(85.919.305.319)
Laba Usaha					186.225.425.861
Penghasilan Bunga					24.617.616.524
Kerugian Penjualan Aset Tetap					(1.210.784.496)
Bagian Laba Bersih Perusahaan Asosiasi					64.529.908
Beban Keuangan					(20.698.464.778)
Lain-lain - Bersih					1.936.719.470
Laba Sebelum Pajak					190.935.042.488
Beban Pajak					(53.479.509.223)
Laba Sebelum Hak Minoritas					137.455.533.265
Hak Minoritas atas Laba Bersih Perusahaan Anak					(66.052.053)
Laba Bersih					137.389.481.212
Aktiva					
Aktiva Segmen	391.475.785.888	612.370.833.154	29.749.185.882	(339.965.343.981)	693.630.460.943
Aktiva yang Tidak Dapat Dialokasi					835.807.021.385
Total Aktiva					1.529.437.482.328
Kewajiban					
Kewajiban Segmen	101.764.438.664	106.289.376.791	15.503.411.928	(2.833.703.727)	220.723.523.656
Kewajiban yang Tidak Dapat Dialokasi					340.570.079.393
Total Kewajiban					561.293.603.049
Pengeluaran Modal					99.349.201.210
Penyusutan dan Amortisasi					78.446.457.204
Beban Non-Kas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					12.486.496.690

Perusahaan dan Perusahaan Anak tidak menyajikan segmen geografis karena seluruh usaha Perusahaan dan Perusahaan Anak terkonsentrasi pada satu lokasi di Ancol, Jakarta Utara.

35. Ikatan dan Perjanjian

- a. Pada tanggal 21 September 1992, Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Laras Tropika Nusantara (LTN) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana hiburan "Undersea World Indonesia" di Taman Impian Jaya Ancol. Proyek tersebut dilaksanakan di atas lahan yang diperoleh Perusahaan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta seluas 30.000 m² dengan hak pengelolaan lahan No. 1. LTN memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 20 tahun yang berakhir pada tanggal 21 September 2014. Setelah masa perjanjian berakhir, LTN akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan, namun LTN memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 20 tahun. Atas kerja sama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari seluruh hasil penjualan tiket masuk dan 6% dari seluruh pendapatan dari penjualan makanan dan minuman serta barang dagang atau jasa lainnya (Catatan 14). Selanjutnya, lahan tersebut merupakan bagian dari lahan yang disewakan Perusahaan kepada PT TIJA, sehingga pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan PT TIJA. Pendapatan di tahun 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 2.282.200.285 dan Rp 2.825.739.287 diakui sebagai pendapatan PT TIJA.

Sampai dengan tanggal laporan ini, perjanjian tersebut di atas sedang dalam proses pengalihan nama dari pihak Perusahaan menjadi pihak PT TIJA.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

- b. Berdasarkan Memorandum Kesepakatan tanggal 18 Maret 1993 dan Perjanjian Mengenai Alokasi dan Perolehan (Akuisisi) Tanah tanggal 2 September 1993 antara Perusahaan dengan PT City Island Utama (CIU) telah disepakati untuk melakukan jual beli tanah milik Perusahaan yang luasnya diperkirakan 22.697,5 m² yang terletak di Ancol Barat dan termasuk dalam Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 1 dengan harga sebesar USD 375 per meter persegi, sehingga harga keseluruhan adalah USD 8.511.562,5. Kedua pihak sepakat, bahwa untuk penentuan luas dari tanah yang diperjualbelikan akan digunakan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan jika hasil pengukuran menunjukkan kelebihan atau kekurangan dari luas yang tercantum dalam perjanjian, maka masing-masing pihak harus membayar kelebihan atau kekurangannya dengan harga yang telah disepakati dalam waktu dua minggu sejak CIU menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari BPN.

Sampai dengan tanggal laporan ini, BPN belum mengeluarkan hasil pengukuran akhir atas tanah tersebut.

- c. Berdasarkan Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No.02/PPT/JU/111/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m² dengan nilai ganti rugi sebesar Rp 92.841.556.850. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp 16.581.734.350 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:
1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang Perusahaan karena penentuan jumlah nilai seluruh ganti rugi dilakukan secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pluit - Cilincing (*Harbour Road*) Kotamadya Jakarta Utara. Tidak ada perjanjian kesepakatan jumlah ganti rugi yang melibatkan Perusahaan selaku entitas usaha berbadan hukum, sehingga secara validitas, tidak ada dasar bagi Perusahaan untuk mengakui sisa tagihan ganti rugi sebagai piutang maupun pendapatan;
 2. Ditjen Binamarga dengan suratnya No. T.10.100.06.06/729 tanggal 22 September 1999 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, memohon untuk mempertimbangkan agar sisa kekurangan pembayaran ganti rugi dapat diselesaikan tanpa ganti rugi, mengingat hal-hal berikut:
 - Kondisi keuangan negara saat ini dan ketersediaan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang cenderung semakin terbatas, dan
 - Prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

Berdasarkan surat Perusahaan No. 048/DIR-PJA/II/2002 tanggal 5 Pebruari 2002 kepada Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah, Perusahaan telah meminta realisasi atas kekurangan ganti rugi yang belum diterima. Sampai dengan tanggal laporan ini, penyelesaian selisih tersebut masih dalam proses.

- d. Pada tanggal 19 September 2003, PT TIJA mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Karsa Surya Indonusa (KSI) untuk pembangunan, pengoperasian dan pengalihan sarana kereta gantung (*cable car*) di wilayah Taman Impian Jaya Ancol dengan sistem BOT (*Built Operate and Transfer*). Proyek tersebut dilaksanakan di atas lokasi seluas 3.638 m² yang disediakan oleh PT TIJA. KSI memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 (dua puluh lima) tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, KSI akan mengalihkan aset tetap yang berupa bangunan dan mesin-mesin serta prasarana pendukung lainnya yang telah dibangun dan disediakan/ditempatkan oleh KSI. Apabila KSI terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka. Atas kerja sama tersebut, PT TIJA berhak mendapatkan imbalan sebesar 6% dari pendapatan pengelolaan barang dagangan, makanan dan minuman, sebesar 40% dari pendapatan *sponsorship* dan sebesar 3% - 15% dari pendapatan penjualan tiket. Total pendapatan yang diterima PT TIJA pada tahun 2010 dan 2009 masing-masing adalah sebesar Rp 848.844.133 dan Rp 632.533.478 (Catatan 14.b).

- e. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana musik stadium di area Perusahaan seluas 39.000 m². PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun yang akan berakhir pada 10 Agustus 2029. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan, namun PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun. Atas kerja sama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% sampai 6% dari pendapatan kotor setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka.

Pada tanggal 26 April 2007, melalui Akta Notaris No. 208 dari Sutjipto S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan telah memberikan persetujuan kepada PBCS untuk mengalihkan kerja sama kepada PT Wahana Agung Indonesia (WAI), sebagai perusahaan afiliasi PBCS, yang berlaku sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian pengalihan (Catatan 14).

Berdasarkan perjanjian tersebut, jangka waktu WAI untuk membangun sampai dengan selesai selambat-lambatnya tanggal 31 Agustus 2010, sedangkan jangka waktu pengoperasian yaitu selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung sejak tanggal "Berita Acara Serah Terima Proyek/Pengalihan Proyek". WAI mempunyai opsi untuk memperpanjang jangka waktu pengoperasian selama paling lama 25 (dua puluh lima) tahun atas persetujuan tertulis dari Perusahaan.

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen) dari pendapatan bruto, dan
- WAI wajib melakukan pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp 3.250.000.000 pada tahun pertama pengoperasian dan untuk tahun berikutnya dengan kenaikan minimal 5% (lima persen) per tahun.

Sehubungan keterlambatan pembangunan fisik yang mengakibatkan mundurnya pelaksanaan pengoperasian proyek secara keseluruhan, maka dengan itikad baik Perusahaan, WAI dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) sepakat membuat Perjanjian Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian "*Ancol Beach City*" dari WAI ke WAIP yang tertuang dalam perjanjian tertanggal 28 Agustus 2010, selanjutnya proyek tersebut akan dilakukan oleh WAIP dan diharapkan dapat diselesaikan tanggal 30 Nopember 2010 untuk proyek sisi utara dan 30 Juni 2011 untuk proyek sisi selatan. Kesepakatan yang dicapai antara Perusahaan dengan WAIP adalah WAIP menyerahkan jaminan penyelesaian pembangunan sebesar Rp 80 Miliar, dengan rincian Rp 40 Miliar diterima di 2010 dan sisanya akan diterima ditahun 2010 dalam bentuk bilyet giro (Catatan 14.b dan 21).

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

- f. Pada tanggal 3 September 2004, Perusahaan menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Manggala Krida Yudha (MKY) untuk melakukan reklamasi di areal perairan Ancol Timur seluas 85 ha. Berdasarkan perjanjian tersebut Perusahaan akan mengurus perijinan yang diperlukan untuk pelaksanaan reklamasi tersebut, sedangkan MKY bertanggung jawab sepenuhnya atas pendanaan dan pelaksanaan seluruh reklamasi tersebut. Perusahaan dan MKY sepakat untuk menggunakan pola kompensasi bagi hasil dimana MKY akan memiliki lahan seluas \pm 63 ha dan Perusahaan memiliki lahan seluas \pm 22 ha. Masa berlaku kerja sama adalah selama 10 (sepuluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua pihak. Sampai dengan tanggal laporan ini, pembangunan fisik atas proyek tersebut belum dimulai.
- g. Pada tanggal 29 April 2005, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Excelcomindo Pratama seluas 1.247,5 m² yang terletak di perumahan dan kawasan industri Ancol Barat dalam rangka perluasan jaringan telekomunikasi. Nilai sewa adalah sebesar Rp 1.794.312.000 dengan jangka waktu perjanjian adalah 20 (dua puluh) tahun sampai dengan tanggal 30 April 2025 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.
- h. Pada tanggal 4 April 2010, PT TIJA mengadakan perjanjian dengan *nWave Distribution SA, Brussels* atas penggunaan lisensi film 4D (empat) Dimensi yang diputar di Gelanggang Samudera Ancol (Catatan 9). Jangka waktu lisensi tersebut adalah 1 Juni 2010 – 31 Mei 2012 dengan pembayaran sebagai berikut :
- EUR 95,000 pada saat penandatanganan kontrak
 - EUR 95,000 sebelum tanggal 31 Mei 2010
 - EUR 95,000 sebelum tanggal 31 Mei 2011
- i. Pada bulan September 2005, PT TIJA mengadakan perjanjian dengan CKN Worldwide Sdn. Bhd., untuk mengadakan pameran internasional bangunan es di atas lahan Perusahaan seluas 1.500 m² di Pantai Carnival untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. PT TIJA akan memperoleh bagian hasil dengan persentase tertentu yang dipersyaratkan dalam perjanjian sebagai berikut:
- 8% untuk PT TIJA untuk periode 1 Desember 2005 – 1 Desember 2006 dari pendapatan penjualan tiket setelah dipotong pajak;
 - 9% untuk PT TIJA untuk periode 2 Desember 2006 – 1 Desember 2007 dari pendapatan penjualan tiket setelah dipotong pajak, dan
 - 10% untuk PT TIJA untuk periode 2 Desember 2007 – 1 Desember 2009 dari pendapatan penjualan tiket setelah dipotong pajak.
- Jumlah bagi hasil yang telah diterima oleh PT TIJA di tahun 2009 adalah sebesar Rp 801.910.350. Pada tahun 2010 kontrak kerjasama antara PT TIJA dan CKN Worldwide Sdn.Bhd telah selesai (Catatan 10).
- j. Pada tanggal 2 Desember 2005, PT TIJA mengadakan perjanjian dengan I Nyoman Surjana untuk mengelola restoran *seafood* “Jimbaran Resto” di Pantai Carnival. Perjanjian ini efektif sejak tanggal 20 Desember 2005 dan berakhir pada tanggal 19 Desember 2010. Atas kerja sama tersebut, PT TIJA akan memperoleh 25% pendapatan kotor restoran setelah dikurangi Pajak Pembangunan I (PB I). Pendapatan yang diterima PT TIJA di tahun 2010 dan 2009 masing-masing adalah sebesar Rp 1.938.666.182 dan Rp 1.436.503.916.
- k. Pada tanggal 1 Juni 2006 dan 16 Juni 2006, PT Seabreez Indonesia (PT SI) menandatangani Perjanjian Kerja Sama Bagi Hasil Pengelolaan *Game* dan Perjanjian Kerja Sama Bagi Hasil Pengelolaan *Battery Car* masing-masing dengan PT Black Knight Trading Co. (BKTC) dan PT Funworld Prima (FP). Berdasarkan perjanjian tersebut di atas, BKTC dan FP akan menyediakan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

aneka permainan untuk ditempatkan di beberapa wahana di areal PT TIJA. Atas kerja sama tersebut, PT Seabreez Indonesia (PT SI) akan membagi hasil pengelolaan permainan-permainan tersebut dengan BKTC dan FP dengan persentase tertentu. Jangka waktu kerja sama bagi hasil tersebut adalah selama 3 (tiga) tahun. Pada tahun 2010, kerjasama tersebut diatas telah diperpanjang sampai dengan 31 Desember 2010.

- i. Berdasarkan Akta Notaris No. 11 tanggal 28 September 2007 dari Kiki Hertanto SH. Notaris di Jakarta, PT TIJA mengadakan perjanjian dengan PT Bintang Bangun Mandiri (PT BBM), untuk perjanjian sewa menyewa ruangan restoran yang berlokasi di Gedung Paris Van Java, *ground floor* yang terletak di Bandung seluas \pm 720 m². Perjanjian ini berlaku selama 48 (empat puluh delapan) bulan dihitung sejak tanggal permulaan sewa dengan nilai kontrak Rp 145.998.000 atau 5% (lima persen) dari penjualan kotor, per tahun tergantung mana yang lebih tinggi. Di tahun 2010, terjadi pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh PT BBM (Catatan 36.f).
- m. Pada tanggal 29 September 2007, PT TIJA dan Movers and Shakers, Inc (MSI) yang diwakili oleh Francisco O. Raquel mengadakan perjanjian yang tertuang dalam *Letter of Agreement* No. 015/DIR-TIJA/GSA/VII/2007 untuk mengadakan pertunjukan di Manila berupa pertunjukan lumba-lumba dan singa laut dengan total nilai kontrak sebesar USD 94,540. Perjanjian ini berlaku hingga 5 Januari 2009. Pada tahun 2010 perjanjian ini telah selesai.
- n. PT TIJA mengadakan perjanjian bagi hasil dengan PT Total Entertainment Solutions pada tanggal 2 April 2007 atas hasil penjualan makanan dan minuman di areal Taman Impian Jaya Ancol dengan nama restoran *Backstage*. Jangka waktu perjanjian adalah 5 (lima) tahun, dengan persentase bagi hasil sebesar 10% dari total penjualan kotor. Apabila target penjualan tidak tercapai maka yang berlaku adalah nilai pembayaran minimum per bulan.

Pendapatan yang diterima Perusahaan di tahun 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 684.402.343 dan Rp 675.545.136.

- o. Pada tanggal 1 Juni 2009, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama bagi hasil dengan PD Metropolitan atas pengelolaan restoran *Dermaga One* di kawasan Taman Impian Jaya Ancol. Jangka waktu kerjasama adalah 5 (lima) tahun, dengan persentase bagi hasil adalah sebesar 23%.

Pendapatan yang diterima PT TIJA di tahun 2010 dan 2009 masing-masing adalah sebesar Rp 933.080.614 dan Rp 1.014.928.261.

- p. Pada tanggal 1 Agustus 2009, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama bagi hasil dengan PT Trimitra Citra Selera atas pengelolaan restoran *Suki Sea Food* di kawasan Taman Impian Jaya Ancol. Jangka waktu kerjasama adalah 5 (lima) tahun dengan bagi hasil adalah sebesar 8% untuk tahun pertama I sampai dengan tahun ke-3 dan 10% untuk tahun keempat sampai dengan tahun kelima dari pendapatan kotor dengan ketentuan apabila target penjualan tidak tercapai maka yang berlaku adalah nilai pembayaran minimum perbulan. Pendapatan yang diterima PT TIJA di tahun 2010 dan 2009 adalah sebesar Rp 297.000.000 dan Rp 129.466.843.
- q. Pada tanggal 23 September 2009, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama bagi hasil yang tertuang dalam surat perjanjian No. 002/DIR-TIJA/PB/IX/2009 dengan PT Sarimelati Kencana atas pengelolaan restoran *Pizza Hut* di kawasan pantai Taman Impian Jaya Ancol. Jangka waktu kerjasama yaitu selama 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal penyerahan pengoperasian restoran yaitu pada tanggal 2 Oktober 2009. Perusahaan akan memperoleh bagian hasil dengan persentase sebesar 8% dari hasil penjualan sebagai biaya sewa setelah dikurangi pajak dengan ketentuan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

apabila target penjualan dalam bulan tertentu tidak mencapai nilai sesuai yang disyaratkan, maka berlaku pembayaran minimum per bulan.

Pendapatan yang diterima PT TIJA di tahun 2010 dan 2009 masing-masing adalah sebesar Rp 607.105.933 dan Rp 642.157.776.

- r. PT TIJA mengadakan perjanjian kerja sama dengan beberapa pihak ketiga untuk mempromosikan dan menjual produknya di kawasan Taman Impian Jaya Ancol, antara lain dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Indofood Sukses Makmur Tbk, PT Unilever Indonesia Tbk, PT Gudang Garam Tbk, PT Sinar Sosro, dan PT Topindo Atlas-Asia, dengan jangka waktu kerja sama 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun. Berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut, PT TIJA menerima imbalan jasa dalam bentuk tunai yang diterima dalam tahapan-tahapan tertentu, dengan jangka waktu pembayaran antara 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun. Nilai imbalan jasa yang diterima PT TIJA dan dicatat sebagai pendapatan sponsor pada tahun 2010 dan 2009 adalah masing-masing sebesar Rp 13.248.841.476 dan Rp 16.097.143.818.
- s. Berdasarkan Akta Notaris No. 92 tanggal 19 Agustus 2010 dari Daniel Parganda Marpaung, SH, MH Notaris & P.P.A.T di Jakarta, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk, untuk perjanjian kerja sama pembiayaan pembelian tanah dan bangunan dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 19 Agustus 2010 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2019. PT Bank Permata Tbk memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), fasilitas pembiayaan murabahah dan atau jenis fasilitas kredit/fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah lainnya kepada pembeli yang membeli tanah dan bangunan pada Perusahaan.
- t. Pada tanggal 1 September 2010, Perusahaan mengadakan kerjasama penanaman pohon dan pemeliharaan kawasan ECOPARK dengan PT Toyota Astra Motor. Jangka waktu kerjasama terhitung mulai tanggal 1 September 2010 sampai dengan 31 Agustus 2012. Atas kerjasama tersebut Perusahaan menerima Rp 2.790.000.000.
- u. Perusahaan mengadakan kerjasama kegiatan promosi dengan PT Bank Negara Indonesia Tbk pada tanggal 11 November 2010. Kegiatan promosi tersebut terdapat di area Taman Impian, Dufan, dan Atlantis Waters Adventures. Atas kerjasama tersebut Perusahaan menerima imbalan sejumlah Rp 909.090.909.
- v. Pada tanggal 15 Desember 2010, Perusahaan mengadakan kerjasama promosi dan penjualan minuman di area TIJA dengan PT Coca-Cola Distribution Indonesia untuk jangka waktu lima tahun terhitung mulai tanggal 15 Desember 2010 sampai dengan 15 Desember 2015. Untuk perjanjian tersebut Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut :
- Periode 15 Desember 2010 – 15 Desember 2011 sejumlah Rp 1.100.000.000.
 - Periode 16 Desember 2011 – 15 Desember 2012 sejumlah Rp 1.375.000.000.
 - Periode 17 Desember 2012 – 15 Desember 2013 sejumlah Rp 1.650.000.000.
 - Periode 18 Desember 2013 – 15 Desember 2014 sejumlah Rp 1.830.125.000.
 - Periode 19 Desember 2014 – 15 Desember 2015 sejumlah Rp 2.013.137.500.
- w. Pada tanggal 29 Desember 2010, PT TIJA mengadakan perjanjian dengan *Interlink LG Ltd, United Kingdom* atas pembelian dua unit wahana *S&S Power Shoot Towers* senilai EUR 600,000 dengan rincian pembayaran sebagai berikut :
- 20% pada saat penandatanganan kontrak
 - 35% pada saat pengiriman tower pertama
 - 35% pada saat pengiriman tower kedua
 - 10% pada saat instalasi wahana tersebut

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Pada tanggal 31 Desember 2010, PT TIJA telah melakukan pembayaran pertama dan dicatat pada uang muka kerja operasional (Catatan 9).

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat hal-hal signifikan yang mempengaruhi kelangsungan perikatan.

36. Perkara Hukum

- a. Perusahaan merupakan salah 1 (satu) dari 6 (enam) perusahaan pengembang yang menjadi mitra Badan Pelaksana (BP) Pantura Pemerintah Propinsi DKI Jakarta (BP Pantura) dalam mereklamasi Pantai Utara Jakarta, yang menggugat Menteri Negara Lingkungan Hidup (Menneq LH) ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan obyek gugatannya adalah Surat Keputusan (SK) Menneq LH No. 14 Tahun 2003 tentang ketidaklayakan rencana kegiatan reklamasi dan revitalisasi Pantai Utara Jakarta oleh BP Pantura, bahwa perkara Tata Usaha Negara No. 75/G.TUN/2003/PTUN-JKT jo. No. 202/B/2004/PTUN-JKT di tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang telah diputus pada tanggal 3 Pebruari 2005, intinya memerintahkan Menneq LH untuk mencabut SK No. 14 Tahun 2003 tersebut. Atas keputusan tersebut, Menneq LH mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA) dengan register perkara No. 109K/TUN/2006.

Perusahaan menerima surat pemberitahuan dari Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 15 April 2010 tentang isi Putusan MA No 109K/TUN/2006, tertanggal 28 Juli 2009, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon Kasasi yaitu Menneq LH
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 202/B/2004/PT.TUN-JKT. Tanggal 3 Pebruari 2005 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 75/G.TUN/2003/PTUN-JKT tanggal 11 Pebruari 2004.

Pada tanggal 6 Oktober 2010, Perusahaan, bersama 3 (tiga) perusahaan lainnya, yaitu PT Bakti Bangun Era Mulia, PT Taman Harapan Indah dan PT Jakarta Properindo mengajukan memori Peninjauan Kembali (PK) kepada MA atas putusan No 109.k/TUN/2006 tertanggal 28 Juli 2009. Memori Kasasi telah sampai ke hakim MA pada tanggal 14 Januari 2011, dengan No. 12 PK/TUN/2011.

Hingga saat ini, PK tersebut masih dalam proses penelitian oleh MA.

- b. Pada bulan Juli 2000 telah terjadi penguasaan atas tanah milik Perusahaan (Catatan 11) yang berlokasi di perumahan karyawan Ancol di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, oleh Yayasan Yatim Piatu Nurul Hidayah Al-Bahar, yang diwakili oleh H. Bahar dan mengklaim bahwa pihaknya merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan berdasarkan surat pernyataan kerja sama penunjukan dan penyerahan hak atas tanah bekas EV No. 8178 atas nama Khouw Tjoan Hay. Atas perbuatan tersebut Perusahaan telah melakukan tindakan hukum yaitu melaporkan kepada pihak polisi. Perkara pidana ini telah dilimpahkan kepada Kejaksaan Negeri.

Pada tanggal 8 Oktober 2001, Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara yang diketuai Ny. Martini Madja, S.H., mengeluarkan putusan No. 195/PID.B/2001/PN.JKT.UT. yang amarnya berbunyi antara lain:

- menyatakan bahwa terdakwa H. Muhammad Bakar alias H. Bahar tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya;
- membebaskan terdakwa tersebut dari segala dakwaan;
- memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat, serta martabatnya, dan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

- menetapkan agar barang bukti berupa tanah dengan sertifikat HGB No. 112/1984, dikembalikan kepada yang paling berhak.

Dalam kasus perdata, Perusahaan sebagai Penggugat melawan H. Muhammad Bakar alias H. Bahar sebagai Tergugat I dan Ny. Tjie Sioe Im sebagai Tergugat II, Majelis Hakim PN Jakarta Utara dengan putusannya No. 73/Pdt/G/2002/PN.Jkt.Ut tanggal 26 Agustus 2002 memutuskan antara lain yaitu:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah tanah sertifikat HGB No. 112/1984 seluas ± 71.360 m², dan
- Menyatakan perbuatan tergugat I dan II yang melakukan kerja sama penunjukan penyerahan hak atas sebagian tanah sertifikat HGB No. 112/Tugu-1984 seluas ± 8.000 m² (Catatan 11) milik sah penggugat, adalah penyerobotan hak tanah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan penggugat.

Pada tanggal 10 Juli 2003, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (PT) DKI Jakarta yang diketuai Abdul Kadir Mapong, S.H., mengeluarkan putusan No. 114/PDT/2003/PT.DKI yang memutuskan gugatan Perusahaan dinyatakan tidak dapat diterima.

Atas putusan tersebut Perusahaan mengajukan kasasi ke MA dengan register perkara No. 705K/Pdt/2004. Berdasarkan salinan putusan No. 705K/Pdt/2004 tanggal 27 Juni 2007, MA yang diketuai oleh Drs. H. Syamsuhadi Irsyad, S.H., M.H memutuskan untuk menolak kasasi Perusahaan. Atas putusan MA tersebut, pada tanggal 3 Desember 2007 Perusahaan telah mengajukan Memori Peninjauan Kembali (PK) kepada MA. Manajemen membentuk cadangan kerugian sebesar Rp 1.078.639.289 (Catatan 18). Sampai dengan tanggal laporan ini, proses PK tersebut masih berlangsung.

- c. Pada tahun 1997 terjadi klaim atas tanah dalam penguasaan Perusahaan yang berlokasi di kawasan Pasir Putih, Kelurahan Ancol (d/h Kelurahan Sunter) oleh Didi Darmawan atau Tjoa Tjoan Yuh yang menyatakan sebagai ahli waris Tjoa Kim Goan, pemilik tanah tersebut. Atas klaim tersebut Perusahaan mengajukan permohonan kepada PN Jakarta Utara untuk menyatakan bahwa pemilik tanah dalam keadaan tidak hadir atau "Afwezieg". Permohonan tersebut dikabulkan oleh PN Jakarta Utara dengan putusan No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut. tanggal 25 Agustus 1999.

Sehubungan dengan keputusan tersebut, ahli waris tanah mengajukan kasasi. Pada tanggal 11 Maret 2002, MA yang diketuai H. Suwardi Martowiriono, S.H., mengeluarkan putusan No. 1308 K/Pdt/2000 yang amarnya berbunyi antara lain:

1. menolak permohonan pemohon intervensi Tjoa Tjoan Yuh;
2. mengabulkan permohonan Perusahaan;
3. menyatakan Tjoa Kim Goan dalam keadaan tidak hadir, dan
4. memerintahkan kepada Balai Harta Peninggalan Jakarta supaya mengurus harta kekayaan Tjoa Kim Goan serta membela hak-haknya.

Selanjutnya, Perusahaan menjadi Terbantah I dalam perkara perdata No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut dengan Kiki Basuki Tirtawidjaja (Pembantah).

Pada tanggal 14 Juli 2004, PN Jakarta Utara mengeluarkan putusan No. 265/Pdt/Bth/2003/ PN.Jkt.Ut yang isinya antara lain:

1. mengabulkan bantahan para Pembantah seluruhnya;
2. menyatakan para Pembantah sebagai ahli waris almarhum Sinjo Gunawan Tirtawidjaya (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 12.240 m², dan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

4. menyatakan putusan MA No. 1308 K/Pdt/2000 tanggal 11 Maret 2002, jo. penetapan Pengadilan Negeri Jakarta No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut tanggal 25 Agustus 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pada tanggal 7 Pebruari 2005, Majelis Hakim PT DKI Jakarta yang diketuai H. Ben Suhanda Syah, S.H., mengeluarkan putusan No. 561/PDT/2004/PT.DKI yang memutuskan untuk menguatkan putusan PN Jakarta Utara No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut.

Atas putusan tersebut Perusahaan mengajukan kasasi ke MA. Dalam salinan putusan No. 1569K/Pdt/2005 tanggal 16 April 2007, MA yang diketuai oleh Artidjo Alkostar, S.H.LLM., memutuskan untuk menolak kasasi Perusahaan.

Dari total tanah seluas 12.240 m² tersebut, diantaranya sebesar 9.916 m² dalam penguasaan Perusahaan, sedangkan sisanya sebesar 2.324 m² dikuasai oleh pihak ketiga lainnya. Perusahaan belum mencatat tanah tersebut sebagai persediaan tanah Perusahaan.

- d. Pada bulan Oktober 1998, terjadi okupasi atas tanah Perusahaan seluas 14.322 m² (Catatan 11) yang berlokasi di Jl. Pasir Putih, Ancol Timur oleh Ny. Mien Magdalena Said Bt. Achmad dan Yayasan Kharisma Usada yang merupakan kuasa ahli waris Muhamad Said. Atas tindakan tersebut Perusahaan mengajukan gugatan di PN Jakarta Pusat. Pada tanggal 13 Juni 2000, PN Jakarta Pusat mengeluarkan putusan No. 653/Pdt.G/19981PN.JKT.PST yang menyatakan menolak gugatan Perusahaan. Perusahaan mengajukan banding ke PT Jakarta dan pada tanggal 20 Desember 2000, PT Jakarta mengeluarkan putusan No. 577/Pdt.G/2000/PT.DKI yang menyatakan Perusahaan sebagai pemilik tanah tersebut. Sehubungan dengan keputusan tersebut, ahli waris mengajukan kasasi. Pada tanggal 11 Maret 2002, Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diketuai H. Suwardi Martowirono, S.H., mengeluarkan Putusan No. 2581 K/Pdt/2001 antara lain:
 1. mengabulkan gugatan Perusahaan untuk sebagian;
 2. menyatakan pihak Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum;
 3. menghukum Tergugat I dan II dan atau pihak ketiga lainnya yang berada di atas tanah milik Perusahaan untuk mengosongkan tanah bekas EV. 16118 milik Perusahaan yang telah dikuasai secara melawan hukum dari bangunan-bangunan yang didirikan oleh Tergugat I dan II, dan
 4. menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan/verset/bantahan maupun kasasi.

Untuk melakukan eksekusi sesuai Putusan MA No. 2581 K/Pdt/2001, tanggal 11 Maret 2002, Perusahaan sudah mendapat penetapan pengosongan lahan/eksekusi dari PN Jakarta Pusat delegasi Jakarta Utara.

Selanjutnya atas putusan MA tersebut, ahli waris kembali mengajukan bantahan melalui PN Jakarta Utara dan telah diputuskan dalam putusannya No. 102/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut pada tanggal 6 Oktober 2003, yang menolak bantahan pembantah seluruhnya.

Sehubungan dengan keputusan tersebut, ahli waris mengajukan permohonan peninjauan kembali ke MA dan telah didaftarkan dengan register No. 03297/297PK/PDT/2003. Berdasarkan salinan putusan No. 297PK/Pdt/2003 yang diterima Perusahaan tanggal 14 Mei 2007, MA yang diketuai oleh H. Abdul Kadir Mappong, S.H., memutuskan untuk menolak permohonan PK dari ahli waris.

- e. Pada tanggal 22 Nopember 2005, Perusahaan mengajukan gugatan melalui PN Jakarta Utara kepada Andi Meinar Parulian Pane atas penguasaan dan pengurukan tanah milik Perusahaan seluas 5.820 m² dan HGB No. 2014 yang terletak di Jl. RE Martadinata.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Pada tanggal 3 Juli 2006, PN Jakarta Utara mengeluarkan putusan No. 289/Pdt/Bth/2005/ PN.Jkt.Ut yang isinya antara lain:

- mengabulkan gugatan Perusahaan untuk sebagian;
- menyatakan pihak Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan
- memerintahkan Tergugat serta setiap orang yang tinggal ditanah terperkara atas persetujuan Tergugat, menghentikan segala kegiatan yang dilakukannya diatas tanah yang berada dalam HGB No. 2014 dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong tanpa bangunan apapun diatas tanah tersebut kepada Penggugat.

Atas putusan tersebut, Andi Pane mengajukan banding. Pada tanggal 17 September 2007, PT DKI Jakarta yang diketuai oleh Victor Hutabarat, S.H., mengeluarkan putusan No. 189/Pdt/2007/PT.DKI yang menguatkan putusan PN Jakarta Utara No. 289/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut. Atas putusan tersebut, Andi Pane mengajukan Memori Kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) pada tanggal 19 Desember 2007.

Pada bulan Mei 2006, Perusahaan mengajukan sebagai tergugat intervensi dalam perkara antara Andi Pane sebagai penggugat dengan BPN sebagai tergugat kepada PTUN. Hasil Putusan PTUN No. 47G.TUN/2006/PTUN Jakarta, tanggal 11 September 2006, menyatakan bahwa tergugat (BPN) dalam menerbitkan sertifikat HGB No. 2014/Pademangan Barat tanggal 25 Oktober 2005 atas nama Perusahaan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya, pada tanggal 1 Pebruari 2007, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang diketuai oleh Soemaryono, S.H., mengeluarkan putusan No. 214/B/2006/PT.TUN.JKT yang menguatkan putusan No. 47G.TUN/2006/PTUN Jakarta.

Pada tahun 2009 telah keluar putusan kasasi MARI No 740K/PDT/2009/MARI yang diterima Perusahaan pada tanggal 2 Desember 2009 yang menolak permohonan kasasi dari Andi Meinar Parulian Pane dan dengan pemberitahuan tertanggal 4 Mei 2010.

- f. Di tahun 2008, PT TIJA (penggugat) telah mengajukan gugatan kepada PT Bintang Bangun Mandiri (tergugat) sebagai pengelola gedung Paris Van Java ke pengadilan negeri Bandung, atas perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa, dimana PT TIJA menyewa ruangan di *grand floor* gedung tersebut selama 48 bulan sampai dengan September 2011. Tergugat telah mengakhiri perjanjian secara sepihak, dengan alasan PT TIJA telah melanggar pasal-pasal dalam perjanjian tersebut (Catatan 37.n).

Berdasarkan keputusan pengadilan No 230/Poli.6/2009/PN.BDG tanggal 12 Pebruari 2009, Pengadilan Negeri mengabulkan sebagian gugatan PT TIJA, dengan putusan sebagai berikut:

- a. menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan wan prestasi terhadap penggugat;
- b. memerintahkan tergugat untuk mengizinkan penggugat, untuk mengambil aset-aset milik penggugat sebagaimana terlampir dalam surat gugatan; dan
- c. menghukum tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami penggugat sebesar Rp 6.285.817.830.
- d. Menyatakan sah dan berharga Revindicatoir yang telah diletakkan dalam perkara ini berdasarkan penetapan Majelis Hakim tanggal 9 Desember 2009 No. 320/pdt/G/2008/PN.Bdg jo Berita Acara Sita Revindicatoir tanggal 18 Desember 2009 No. 230/pdt/G/2008/PN.Bdg.

Atas putusan pengadilan tersebut, tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Pada tanggal 27 Juli 2009 PT TIJA menerima surat keputusan dari pengadilan tinggi atas banding tergugat No. 113/Pdt/2009/PT.BDG yang isinya menetapkan tergugat diharuskan membayar kepada Perusahaan atas kerugian yang diderita sebesar Rp 4.261.571.430. Atas putusan tersebut, pihak tergugat mengajukan banding ke Mahkamah Agung (MA). Sampai dengan 31 Desember 2009, Belum terdapat putusan dari Mahkamah Agung.

- g. Di tahun 2006, Perusahaan menjalin kerjasama dengan Pemda Kutai, sebagai lanjutan dari kerjasama sebelumnya yaitu Surat Perjanjian Kerja No 050/636/H-U/IX/2005 dengan masa berlaku antara tanggal 1 Januari 2005 sampai dengan 31 Desember 2005. Terdapat keterlambatan perjanjian kerjasama untuk pekerjaan tersebut, disebabkan *draft* perjanjian tersebut masih dalam penelaahan daerah. Sampai dengan tahun 2007 belum terdapat perkembangan atas perjanjian kerjasama tersebut.

Di tahun 2008, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perkara perdata secara damai, maka dalam pemberian jasa manajemen operasional, manajemen pengamanan dan manajemen persiapan operasi pada Taman Wisata Kumala Tenggarong mulai tahun 2006 – 2007 hingga pemutusan hubungan kerja dalam pengelolaan Taman Wisata Pulau Kumala Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara Vide keputusan Bupati Kutai Kartanegara No 180.188/HK-200.2009 tanggal 10 Maret 2008, jumlah jasa yang harus dibayarkan oleh Pemda Kutai (Pihak Pertama) kepada Perusahaan (Pihak Kedua) disesuaikan seluruhnya menjadi Rp 4.900.000.000.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2010, Perusahaan belum mencatat pengakuan atas pendapatan tersebut, karena belum adanya kepastian atas penerimaan dari Pemda Kutai.

- h. Pada tanggal 12 Nopember 2009, Perusahaan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara kepada PT Paramita Mitra Sejati (Paramita), atas kekurangan pembayaran kewajiban pokok Paramita sebesar Rp 5.000.000.000 beserta denda keterlambatan sebesar Rp 1.680.000.000 (Catatan 5). Perusahaan meminta majelis hakim meletakkan sita atas harta kekayaan milik Paramita yaitu tanah dan bangunan milik Paramita yang terletak di perkantoran taman kebon jeruk Blok A IV/21-22 RT 004/Rw 07, Meruya Selatan Kembangan, Jakarta Barat beserta isinya.

Pada tanggal 4 Pebruari 2010, Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengeluarkan putusan No. 366/Pdt.G/2010/PN.Jkt.ut yang isinya antara lain:

- Menolak Eksepsi Paramita seluruhnya
- Mengabulkan gugatan Perusahaan untuk sebagian
Menghukum Paramita membayar kewajiban yang harus dibayarkan kepada Perusahaan sebesar Rp 5.000.000.000.

Pada tahun 2010, Paramita telah membayar kewajiban pokok yang harus dibayarkan kepada Perusahaan sebesar Rp 5.000.000.000.

- i. Pada tanggal 28 September 2007, PT SI menandatangani Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Restoran D'Bay di Mal Paris Van Java Bandung dengan PT Trirekan Rasa Utama (TRU) untuk melakukan kerja sama dalam pengelolaan restoran D'Bay milik PT TIJA dengan sistem bagi hasil penjualan. Berdasarkan perjanjian tersebut di atas, PT SI bersedia untuk melakukan investasi dalam bentuk dana tunai guna membiayai pengoperasian restoran dengan imbalan bagi hasil penjualan dengan persentase tertentu. Jangka waktu kerja sama bagi hasil tersebut adalah selama 4 (empat) tahun.

PT TIJA telah mengajukan gugatan kepada PT Bintang Bangun Mandiri (tergugat) sebagai pengelola Gedung Paris Van Java ke pengadilan Negeri Bandung, atas perkara wanprestasi perjanjian sewa

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

menyewa, di mana Perusahaan menyewa ruangan di *Ground Floor* gedung tersebut selama 48 bulan sampai dengan September 2011. Tergugat telah mengakhiri perjanjian secara sepihak, dengan alasan Perusahaan telah melanggar pasal-pasal dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan putusan pengadilan No. 230/Poli.G/2008/PN.BDG tanggal 12 Pebruari 2009, Pengadilan negeri mengabulkan sebagian gugatan Perusahaan, dengan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan wan prestasi terhadap tergugat;
- Memerintahkan tergugat untuk mengizinkan penggugat untuk mengambil aset-aset milik penggugat sebagaimana terlampir dalam surat gugatan; dan
- Menghukum tergugat untuk membayar kerugian materil yang dialami penggugat sebesar Rp 6.285.817.830.

Atas putusan pengadilan tersebut, tergugat mengajukan banding ke pengadilan tinggi.

Pada tanggal 27 Juli 2009 Perusahaan menerima surat keputusan atas banding tergugat No. 113/Pdt/2009/PT.BDG yang isinya menetapkan tergugat diharuskan membayar kepada Perusahaan atas kerugian yang diderita sebesar Rp 4.261.571.430. Atas putusan tersebut, pihak tergugat mengajukan banding ke Mahkamah Agung (MA). Sampai dengan 31 Desember 2010, belum terdapat putusan dari MA.

37. Aset (Kewajiban) Moneter Dalam Mata Uang Asing - Bersih

Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009 Perusahaan dan Perusahaan Anak memiliki aset (kewajiban) moneter dalam mata uang asing – bersih sebagai berikut:

	2010		2009	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
Aset				
Kas dan Setara Kas				
USD	1.265.754,30	11.380.396.918	1.139.556,55	10.711.831.570
Jumlah Aset - Bersih		11.380.396.918		10.711.831.570

Pada tanggal 31 Desember 2010 dan 2009, kurs konversi yang digunakan Perusahaan dan Perusahaan Anak adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2010 Rp	31 Desember 2009 Rp
USD	8.991,00	9.400,00

38. Kejadian Setelah Tanggal Neraca

Pada tanggal 18 Pebruari 2011 Perusahaan menyetorkan uang muka atas pembelian saham untuk meningkatkan kepemilikan Perusahaan pada PT Sarana Tirta Utama (Catatan 1,b) berdasarkan surat No 044/Tekind/Keu/EksII/2011 sebesar Rp 10.000.000.000.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

39. Manajemen Risiko Keuangan

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Perusahaan menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko pasar, dengan mendefinisikan risiko sebagai berikut:

- Risiko Kredit: Kemungkinan bahwa debitur tidak membayar semua atau sebagian pinjaman atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian bagi Perusahaan
- Risiko Likuiditas: Perusahaan menetapkan risiko kolektibilitas dari piutang usaha seperti dijelaskan diatas sehingga mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban yang terkait dengan kewajiban keuangan.
- Risiko Pasar: Pada saat ini tidak terdapat risiko pasar, selain risiko suku bunga dan risiko nilai tukar karena Perusahaan tidak berinvestasi di instrumen keuangan dan usaha.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Perusahaan adalah risiko kredit, risiko mata uang, risiko suku bunga, risiko likuiditas. Melalui pendekatan manajemen risiko, Perusahaan mencoba untuk meminimalkan potensi dampak negatif dari risiko-risiko di atas.

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat aset dan kewajiban keuangan pada tanggal 31 Desember 2010:

	<u>2010</u> <u>Rp</u>
Aset Keuangan	
Kas dan Setara Kas	328.348.583.300
Piutang Usaha	284.586.333.675
Piutang Lain-lain	6.539.936.238
Jumlah	<u>619.474.853.213</u>
Kewajiban Keuangan	
Hutang Usaha dan Lain-lain	178.551.395.603
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	67.964.015.350
Pendapatan Diterima di Muka	20.401.932.813
Hutang Obligasi	119.593.647.975
Jumlah	<u>386.510.991.741</u>

Perbedaan nilai wajar dengan nilai tercatat pada 31 Desember 2010 tidak signifikan.

Kebijakan manajemen risiko

Bisnis Perusahaan dan perusahaan anak mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Perusahaan dan perusahaan anak adalah mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Perusahaan dan perusahaan anak secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Perusahaan dan perusahaan anak mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba yang hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Perusahaan.

Tujuan Perusahaan dan perusahaan anak dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Perusahaan.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Risiko keuangan utama yang dihadapi Perusahaan dan perusahaan anak adalah risiko kredit, risiko suku bunga, risiko likuiditas, risiko nilai tukar mata uang asing dan risiko perubahan kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi dan sosial politik. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari pelanggan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka.

Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, tagihan bruto, piutang retensi dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut.

Berikut ini tabel yang merangkum analisis umur aset keuangan:

ASET	2010					Jumlah / Total
	Belum Jatuh Tempo	1 s/d 30 hari / days	31 s/d 60 hari /days	61 s/d 90 hari / days	> 90 hari / days	
Kas dan Setara Kas	--	328.348.583.299	--	--	--	328.348.583.299
Piutang Usaha	257.212.249.164	16.048.620.885	1.373.789.542	1.514.074.053	216.943.077.12	299.216.830.898
Piutang Lain-lain	--	6.539.936.228	--	--	--	6.539.936.228
Jumlah	257.212.249.164	350.937.140.412	1.373.789.542	1.514.074.053	216.943.077.12	634.105.350.425

Pada tanggal 31 Desember 2010 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

Perusahaan dan perusahaan anak mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan, yaitu hanya bank-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

Risiko Suku Bunga

Risiko tingkat bunga arus kas adalah risiko dimana arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Perusahaan dan perusahaan anak hanya memiliki pinjaman jangka panjang dengan bunga tetap. Tingkat suku bunga tidak cukup signifikan untuk mengubah laba rugi perusahaan karena selalu di monitor dan direncanakan sejak awal pengaruh atas pinjaman tersebut.

Berikut ini merupakan rincian dari kewajiban keuangan berdasarkan jenis tingkat suku bunga:

	2010 Rp	2009 Rp
Kewajiban Keuangan Suku Bunga Tetap	120.000.000.000	200.000.000.000
Jumlah	120.000.000.000	200.000.000.000

Dampak dari pergerakan suku bunga di pasar tidak signifikan mengubah risiko suku bunga Perusahaan dan Perusahaan Anak.

Perusahaan dan perusahaan anak mengelola risiko suku bunga melalui kombinasi pinjaman dengan suku bunga tetap dan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perusahaan dan perusahaan anak.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana posisi arus kas menunjukkan pendapatan jangka pendek mencukupi untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Risiko likuiditas Perusahaan merupakan kemampuan memenuhi kewajiban keuangan yang harus dibayar dengan kas atau aset keuangan lainnya. Perusahaan mengharapkan dapat membayar seluruh kewajibannya sesuai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Untuk memenuhi kewajiban tersebut, maka Perusahaan harus menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

Berikut ini merupakan kewajiban keuangan non-derivatif berdasarkan nilai sisa jatuh tempo yang tidak didiskonto:

Kewajiban	2010				Nilai Tercatat 31 Desember 2010 Rp
	Tidak ditentukan Rp	≥ 1 Tahun Rp	> 1 - 2 tahun Rp	Biaya Emisi Rp	
Hutang Usaha dan Lain-lain	178.551.395.603	--	--	--	178.551.395.603
Biaya Yang Masih Harus dibayar	67.964.015.350	--	--	--	67.964.015.350
Pendapatan Diterima di Muka	20.401.932.813	--	--	--	20.401.932.813
Hutang Obligasi	--	--	120.000.000.000	406.352.025	119.593.647.975
Jumlah	266.917.343.766	--	120.000.000.000	406.352.025	386.510.991.741

Perusahaan dan perusahaan anak mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Perusahaan untuk operasi normal, rencana investasi dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan yang dimiliki.

Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Perusahaan dan Perusahaan Anak tidak secara signifikan melakukan transaksi normal dengan mata uang asing. Untuk meminimalkan risiko ini, Perusahaan dan perusahaan anak selalu berusaha untuk mendapatkan kontrak dengan menggunakan mata uang Rupiah minimal menggunakan mata uang USD. Tidak ada aktivitas lindung nilai mata uang pada tanggal 31 Desember 2010.

Tabel berikut menyajikan aset keuangan tercatat pada tanggal 31 Desember 2010 berdasar mata uang:

Dengan demikian pengaruh dari selisih nilai tukar mata uang asing tidak signifikan.

Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah, Kondisi Ekonomi dan Sosial Politik

Kebijakan pemerintah baik yang menyangkut ekonomi dan moneter, serta kondisi sosial dan politik yang kurang kondusif akan berakibat menurunnya investasi dan pembangunan. Hal ini dapat mengakibatkan tertundanya proyek-proyek yang telah maupun akan diperoleh Perusahaan dan perusahaan anak. Risiko ini merupakan risiko yang bersifat sistemik (*Systematic Risk*) dimana bila risiko ini terjadi maka akan mempengaruhi secara negatif seluruh variable yang terlibat, sehingga membuat kinerja Perusahaan dan perusahaan anak menurun risiko ini bahkan diversifikasi pun belum mampu menghilangkan risiko ini.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2010 dan 2009
(Dalam Rupiah)

40. Perkembangan Terakhir Standar Akuntansi Keuangan

Berikut ini ikhtisar revisi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan akan berlaku setelah 31 Desember 2010:

- PSAK 1 (Revisi 2009) "Penyajian Laporan Keuangan"
- PSAK 2 (Revisi 2009) "Laporan Arus Kas"
- PSAK 3 (Revisi 2010) "Laporan Keuangan Interim"
- PSAK 4 (Revisi 2009) "Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri"
- PSAK 5 (Revisi 2009) "Segmen Operasi"
- PSAK 7 (Revisi 2010) "Pengungkapan Pihak-Pihak yang Berelasi"
- PSAK 8 (Revisi 2010) "Peristiwa Setelah Tanggal Neraca"
- PSAK 12 (Revisi 2009) "Bagian Partisipasi dalam Ventura Bersama"
- PSAK 15 (Revisi 2009) "Investasi Pada Entitas Asosiasi"
- PSAK 19 (Revisi 2010) "Aset Takberwujud"
- PSAK 22 (Revisi 2010) "Kombinasi Bisnis"
- PSAK 23 (Revisi 2010) "Pendapatan"
- PSAK 25 (Revisi 2009) "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan"
- PSAK 48 (Revisi 2009) "Penurunan Nilai Aset"
- PSAK 57 (Revisi 2009) "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi"
- PSAK 58 (Revisi 2009) "Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan"
- ISAK 7 (Revisi 2009) "Konsolidasi Entitas Bertujuan Khusus"
- ISAK 9 "Perubahan atas Liabilitas Aktivitas Purnaoperasi, Restorasi, dan Liabilitas Serupa"
- ISAK 10 "Program Loyalitas Pelanggan"
- ISAK 11 "Distribusi Aset Nonkas kepada Pemilik"
- ISAK 12 "Pengendalian Bersama Entitas –Kontribusi Nonmoneter oleh Venturer"
- ISAK 14 "Aset Takberwujud – Biaya Situs Web"
- ISAK 17 "Laporan Keuangan Interim dan Penurunan Nilai"

Perusahaan masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar – standar ini terhadap laporan keuangan Perusahaan.

41. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasi

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