

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

**LAPORAN KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN  
31 MARET 2013 (TIDAK DIAUDIT) DAN  
31 DESEMBER 2012 (DIAUDIT)  
SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2013 dan 2012 (TIDAK DIAUDIT)**

# PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk

## Daftar Isi

## Halaman

### **LAPORAN KEUANGAN INTERIM KONSOLIDASIAN 31 MARET 2013 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2012 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR 31 MARET 2013 dan 2012 (TIDAK DIAUDIT)**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1
Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6

#### **Informasi Tambahan:**

Informasi Tambahan - 1: Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk Saja

Informasi Tambahan - 2: Laporan Laba Rugi Komprehensif Entitas Induk Saja

Informasi Tambahan - 3: Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk Saja

Informasi Tambahan - 4: Laporan Arus Kas Entitas Induk Saja

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE 3 (TIGA) BULAN YANG BERAKHIR  
31 MARET 2013 DAN 2012  
PT.Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Ir. Budi Karya Sumadi  
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention  
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara  
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 : Ir. Budiwidiatoro  
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention  
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara  
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Antareja No. 8 RT.006/006  
Kel. Duren Sawit Jakarta Timur  
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567  
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
  - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
  - b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
3. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 April 2013

Direktur Utama



(Ir. Budi Karya Sumadi)

Direktur



(Ir. Budiwidiatoro)



**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
Per 31 Maret 2013 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2012 (Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
<b>ASET</b>			
<b>Aset Lancar</b>			
Kas dan Setara Kas	3.d, 3.e, 3.f, 3.i, 4, 41, 46	334.533.404.186	553.221.981.521
Piutang Usaha			
Pihak Ketiga			
<i>(Setelah dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai per 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012, masing-masing sebesar Rp 6.373.370.066 dan Rp 5.994.372.392)</i>	3.f, 5	132.223.074.485	136.971.731.350
Piutang Lain-lain	3.f, 6	878.664.813	717.707.840
Persediaan	3.j, 3.p, 7	5.872.780.076	6.249.996.967
Uang Muka	8	25.223.229.212	10.145.932.186
Pajak Dibayar di Muka dan Aset Pajak Kini	3.x, 9	21.349.187.347	5.365.290.699
Biaya Dibayar di Muka	3.k, 10	6.672.046.691	7.915.323.403
Jumlah Aset Lancar		<u>526.752.386.810</u>	<u>720.587.963.966</u>
<b>Aset Tidak Lancar</b>			
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	3.f, 11	1.000.000.000	1.000.000.000
Piutang Usaha Pihak Ketiga	3.f, 5	34.919.435.400	22.075.099.250
Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	3.f, 3.i, 12, 41	--	1.500.000.000
Aset Pajak Tangguhan	3.x, 37	134.487.634	135.906.346
Investasi pada Entitas Ventura Bersama	3.q, 13	56.029.837.867	56.029.837.867
Investasi pada Entitas Asosiasi	3.g, 14	357.896.492.339	104.190.707.497
Investasi Jangka Panjang Lainnya	3.h, 15	637.755.808	637.755.808
Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi	3.q, 3.r, 16	4.382.119.027	4.382.119.027
Aset Real Estat	3.l, 17	223.959.628.424	239.922.748.164
Properti Investasi			
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing Rp 2.786.331.715 dan Rp 943.052.559)</i>	3.m, 3.p, 18	179.411.126.969	181.254.406.125
Aset Tetap			
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 sebesar Rp 860.969.205.588 dan Rp 821.614.634.450)</i>	3.n, 3.p, 19	1.054.176.942.528	994.368.013.804
Aset Lain-lain	3.o, 20	21.163.089.468	62.178.721.191
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>1.933.710.915.464</u>	<u>1.667.675.315.079</u>
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><b>2.460.463.302.274</b></u>	<u><b>2.388.263.279.045</b></u>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Per 31 Maret 2013 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2012 (Diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	3.f, 3.i, 21, 41	9.680.427.425	33.701.685.528
Pihak Ketiga	3.f, 21	23.011.710.949	22.546.180.790
Utang Lain-lain	3.f, 22	89.508.902.734	128.204.676.788
Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini	3.x, 23	30.143.866.964	36.728.288.842
Biaya Masih Harus Dibayar	3.f, 24	86.569.839.284	104.446.580.450
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan			
Jatuh Tempo Satu Tahun	3.u, 26	98.539.587.386	74.753.134.967
Utang Bank Jangka Panjang - Jatuh Tempo Satu Tahun	3.f, 25	60.000.000.000	60.000.000.000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>397.454.334.742</b>	<b>460.380.547.365</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>			
Utang Bank Jangka Panjang	3.f, 25	225.000.000.000	140.000.000.000
Utang Obligasi	3.f, 3.u, 27	296.722.514.323	296.479.682.040
Pendapatan Diterima di Muka Jangka Panjang	3.u, 26	116.245.773.000	118.090.944.000
Liabilitas Pajak Tangguhan	3.x, 37	6.205.341.299	3.985.974.253
Uang Jaminan Diterima	28	11.033.368.636	9.625.640.355
Liabilitas Manfaat Karyawan	3.w, 40	48.717.026.465	49.624.099.363
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>703.924.023.723</b>	<b>617.806.340.011</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>		<b>1.101.378.358.465</b>	<b>1.078.186.887.376</b>
<b>Ekuitas</b>			
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik</b>			
<b>Entitas Induk</b>			
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 serta 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			
	30	400.000.000.000	400.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	31	36.709.233.000	36.709.233.000
Pendapatan Komprehensif Lainnya	18	9.076.325.042	9.076.325.042
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		23.903.568.936	23.903.568.936
Belum Ditentukan Penggunaannya		811.609.847.394	786.170.882.081
<b>Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik</b>		<b>1.281.298.974.372</b>	<b>1.255.860.009.059</b>
Keperluan Nonpengendali	3.c, 29	77.785.969.437	54.216.382.610
<b>Jumlah Ekuitas</b>		<b>1.359.084.943.809</b>	<b>1.310.076.391.669</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>2.460.463.302.274</b>	<b>2.388.263.279.045</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2013 dan 2012 (Tidak Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2013 Rp	2012 Rp
<b>Pendapatan Usaha</b>	3.i, 3.u, 32, 41	206.993.085.120	202.009.576.592
Beban Pokok Pendapatan	3.u, 33	18.187.911.095	9.922.663.160
Beban Langsung	3.u, 33	110.471.422.363	100.544.501.814
<b>Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung</b>		<b>128.659.333.458</b>	<b>110.467.164.974</b>
<b>Laba Bruto</b>		<b>78.333.751.662</b>	<b>91.542.411.618</b>
Pendapatan Bunga		2.598.404.207	3.689.026.981
Pendapatan Lainnya	3.u, 35	3.667.167.762	2.016.401.318
Beban Umum dan Administrasi	3.i, 3.u, 34, 41	(33.399.433.584)	(33.665.361.634)
Beban Penjualan	3.u, 34	(11.510.351.704)	(6.893.242.675)
Keuntungan Selish Kurs - Bersih	3.d	1.932.088.236	53.774.287
Beban Lain-lain		(2.108.858.918)	(1.261.220.874)
Jumlah Beban Usaha		<b>(38.820.984.001)</b>	<b>(36.060.622.597)</b>
<b>Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman</b>		<b>39.512.767.661</b>	<b>55.481.789.021</b>
Beban Pinjaman	36	(4.125.000.000)	(3.623.593.184)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	3.g, 14	(756.048.026)	(153.475.537)
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>		<b>34.631.719.635</b>	<b>51.704.720.300</b>
<b>Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan</b>			
Kini	3.y, 37	(7.402.381.736)	(15.150.474.285)
Tangguhan	3.y, 37	(2.220.785.759)	(581.004.635)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		<b>(9.623.167.495)</b>	<b>(15.731.478.920)</b>
<b>Laba Bersih Tahun Berjalan</b>		<b>25.008.552.140</b>	<b>35.973.241.380</b>
<b>Pendapatan Komprehensif Lainnya</b>	18	--	--
<b>Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan</b>		<b>25.008.552.140</b>	<b>35.973.241.380</b>
<b>LABA BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		25.438.965.313	36.066.148.336
Kepentingan Nonpengendali	3.c, 29	(430.413.173)	(92.906.956)
<b>JUMLAH</b>		<b>25.008.552.140</b>	<b>35.973.241.380</b>
<b>LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk		25.438.965.313	36.066.148.336
Kepentingan Nonpengendali	3.c, 29	(430.413.173)	(92.906.956)
<b>JUMLAH</b>		<b>25.008.552.140</b>	<b>35.973.241.380</b>
<b>LABA BERSIH PER SAHAM DASAR</b>	3.aa, 38	16	22

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2013 dan 2012 (Tidak Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Catatan	Dapat diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk								
	Saldo Laba					Pendapatan Komprehensif Lainnya	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas	
	Modal Disetor	Tambahan Modal Disetor	Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya	Jumlah				
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
<b>Saldo per 1 Januari 2012</b>	39	400.000.000.000	36.709.233.000	22.284.358.605	681.638.779.941	1.140.632.371.546	--	38.592.878.190	1.179.225.249.736
Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	--	36.066.148.336	36.066.148.336	--	(92.906.956)	35.973.241.380
<b>Saldo per 31 Maret 2012</b>		<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>22.284.358.605</b>	<b>717.704.928.277</b>	<b>1.176.698.519.882</b>	<b>--</b>	<b>38.499.971.234</b>	<b>1.215.198.491.116</b>
<b>Saldo per 1 Januari 2013</b>	39	400.000.000.000	36.709.233.000	23.903.568.936	786.170.882.081	1.246.783.684.017	9.076.325.042	54.216.382.610	1.310.076.391.669
Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	--	25.438.965.313	25.438.965.313	--	(430.413.173)	25.008.552.140
Perubahan Kepemilikan pada Entitas Anak	29	--	--	--	--	--	--	24.000.000.000	24.000.000.000
<b>Saldo per 31 Maret 2013</b>		<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>23.903.568.936</b>	<b>811.609.847.394</b>	<b>1.272.222.649.330</b>	<b>9.076.325.042</b>	<b>77.785.969.437</b>	<b>1.359.084.943.809</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir 31 Maret 2013 dan 2012 (Tidak Diaudit)  
(Dalam Rupiah Penuh)

Catatan	2013 Rp	2012 Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari Pelanggan	253.059.089.771	227.546.245.117
Pembayaran kepada Pemasok	(146.453.008.629)	(125.652.976.726)
Pembayaran kepada Karyawan	(30.177.667.914)	(24.365.064.923)
Kas Dihasilkan dari Operasi	<u>76.428.413.227</u>	<u>77.528.203.468</u>
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(10.325.000.000)	(3.623.593.184)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(20.023.679.458)	(11.477.970.567)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>46.079.733.769</u>	<u>62.426.639.717</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan Bunga	2.598.404.207	3.354.979.542
Penambahan Aset Real Estat	(1.236.852.364)	(8.765.099.201)
Penempatan Investasi	(228.961.832.868)	--
Perolehan Aset Tetap	(122.168.030.079)	(81.662.714.272)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(349.768.311.104)</u>	<u>(87.072.833.931)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan Utang Bank	100.000.000.000	--
Pembayaran Utang Bank	(15.000.000.000)	--
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	<u>85.000.000.000</u>	<u>--</u>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<u>(218.688.577.335)</u>	<u>(24.646.194.214)</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	553.221.981.521	400.236.840.673
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<u><b>334.533.404.186</b></u>	<u><b>375.590.646.459</b></u>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:</b>		
Kas	996.055.841	3.107.143.159
Bank	195.199.503.346	95.124.803.300
Deposito Berjangka	138.337.845.000	277.358.700.000
<b>Jumlah</b>	<u><b>334.533.404.186</b></u>	<u><b>375.590.646.459</b></u>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan



# PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

## CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012

(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. 49 tanggal 6 Mei 2010, dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., pengganti dari Sutjipto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.AHU-40648.A.H.01.02 Tahun 2010 tanggal 18 Agustus 2010.

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 Ecovention, Jl. Lodan Timur No. 7 Kel Ancol, Kec Pademangan, 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.

Pada saat ini Perusahaan berusaha dalam bidang:

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Jumlah karyawan Perusahaan dan Entitas Anak per 31 Maret 2013 dan 2012 masing-masing adalah 958 dan 971 karyawan (tidak diaudit).

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Komisaris Utama	: Nurfakih Wirawan *)	Nurfakih Wirawan *)
Komisaris	: Trisna Muliadi Sarwo Handayani	Trisna Muliadi Sarwo Handayani
Komisaris Independen	: H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat	H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat Frans Satyaki Sunito
Direktur Utama	: Budi Karya Sumadi	Budi Karya Sumadi
Direktur	: Harianto Badjoeri Winarto Budiwidiantoro Arif Nugroho	Wishnu Subagio Yusuf Harianto Badjoeri Winarto Slamet Sudiro Pramono

\*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ketua	: H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat	Frans Satyaki Sunito
Anggota	: Waluyo, S.E., M.M.	Ir. Hj. Hestia Tri Wardhani
Anggota	: H. Sukarjono, S.E.	Saleh Basir, SE, Ak, CPA, CPSAK

Susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sekretaris Perusahaan	: Farida Kusuma	Agus Rochiyardi

Susunan Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ketua	: Yosef S. Nugroho	Agus Wahyudi

Jumlah Imbalan yang diberikan kepada Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk periode-periode yang berakhir 31 Maret 2013 dan 2012 sebesar Rp. 1.231.125.000 dan Rp.1.182.720.000.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
 (Dalam Rupiah)

**1.b. Entitas Anak**

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

Perusahaan Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	31 Maret 2013		31 Desember 2012	
					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	952.126.891.427	9.348.544.125	901.965.393.300	112.615.112.044
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	95,48	33.583.723.764	(615.747.741)	34.253.151.718	3.014.622.095
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	93.654.315.947	(73.108.419)	93.055.982.260	(834.321.099)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran air bersih dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	51.572.808.038	(712.094.379)	51.721.809.179	(35.714.242)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	148.107.257.367	(383.467.799)	88.508.005.165	(1.064.104.589)
PT Taman Impian (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	1.869.662.415	1.165.220	884.697.195	(150.802.804)

PT TIJA mengelola pintu gerbang, taman dan pantai, dunia fantasi, kolam renang, pertunjukan binatang, penginapan wisata, dan penjualan *merchandise*.

PT SI mengelola penginapan wisata dan sarana transportasi di Kepulauan Seribu, restoran, pertunjukan binatang keliling dan penyewaan lahan.

PT JA bergerak di bidang pariwisata. Saat ini aktivitas PT JA adalah menyelenggarakan pertunjukan hiburan binatang bekerja sama dengan Suoi Tien Culture Tourist Company Ltd, Vietnam.

PT STU bergerak di bidang jasa, khususnya menyelenggarakan penjernihan dan pengelolaan air bersih dan limbah, pengadaan dan penyaluran air bersih dan pendistribusian air bersih.

PT. JAPT bergerak dibidang Pembangunan Tol dan Jasa. Saat ini Aktivitas PT. JAPT adalah menyelenggarakan pembangunan Jalan Akses Tol Priok bersama PT. Jakarta Propertindo.

PT TI bergerak dalam bidang pariwisata dengan mengelola kawasan untuk memenuhi kebutuhan pariwisata.

**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 (sekarang Bursa Efek Indonesia).

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

**1.d. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan**

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan total nilai sebesar Rp 200.000.000.000 (Rupiah penuh) pada tahun 2007 yang dibagi atas 2 (dua) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

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	Sudah Lunas

Perusahaan juga telah menerbitkan obligasi dengan total nilai sebesar Rp 300.000.000.000 (Rupiah penuh) pada tahun 2012 yang dibagi atas 2 (dua) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Obligasi	Jumlah (Rp Juta)	Tenor (Tahun)	Tanggal Penerbitan	Tanggal Jatuh Tempo	Status
1.	Obligasi Seri A	100.000	3	17-Des-12	17-Des-15	Belum Lunas
2.	Obligasi Seri B	200.000	5	17-Des-12	17-Des-17	Belum Lunas

**2. Penerapan Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang Baru atau Direvisi (PSAK dan ISAK)**

**2.a Penerapan Standar Akuntansi Revisi**

Berikut ini adalah standar baru dan perubahan atas standar yang relevan dan tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian Perusahaan:

- PSAK 13 (Revisi 2011) "Properti Investasi"
- PSAK 16 (Revisi 2011) "Aset Tetap"
- PSAK 30 (Revisi 2011) "Sewa"

Berikut ini adalah standar baru, perubahan atas standar dan interpretasi standar yang wajib diterapkan pertama kalinya untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2012, namun kurang relevan dan tidak berdampak material terhadap Perusahaan:

1. PSAK 10 (Revisi 2010) "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing"
2. PSAK 18 (Revisi 2010) "Akuntansi dan Pelaporan Program Manfaat Purnakarya"
3. PSAK 24 (Revisi 2010) "Imbalan Kerja"
4. PSAK 26 (Revisi 2011) "Biaya Pinjaman".
5. PSAK 34 (Revisi 2010) "Akuntansi Kontrak Konstruksi".
6. PSAK 46 (Revisi 2010) "Akuntansi Pajak Penghasilan"
7. PSAK 50 (Revisi 2010) "Instrumen Keuangan: Penyajian"
8. PSAK 53 (Revisi 2010) "Pembayaran Berbasis Saham"
9. PSAK 55 (Revisi 2011) "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran"
10. PSAK 56 (Revisi 2011) "Laba Per Saham"
11. PSAK 60 (Revisi 2010) "Instrumen Keuangan: Pengungkapan"
12. ISAK 16 "Perjanjian Jasa Konsesi"
13. ISAK 20 "Pajak Penghasilan – Perubahan dalam Status Pajak Entitas atau Para Pemegang Sahamnya"
14. ISAK 21 "Perjanjian Konstruksi Real Estat"
15. ISAK 23 "Sewa Operasi – Insentif"
16. ISAK 25 "Hak atas Tanah"

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

### **2.b Pencabutan Standar Akuntansi**

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2012

1. PPSAK 7 "Pencabutan PSAK 44: Akuntansi Pengembangan Real Estat" paragraf 47-48 dan 56-61. Dengan berlakunya PPSAK ini, maka Perusahaan telah menyajikan klasifikasi laporan posisi keuangan konsolidasian menjadi klasifikasi lancar dan tidak lancar.
2. PPSAK 11 "Pencabutan PSAK 39: Akuntansi Kerjasama Operasi"
3. PSAK 11 "Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing (pencabutan melalui PSAK 10 Revisi 2010)
4. PSAK 52 " Mata Uang Pelaporan (pencabutan melalui PSAK 10 Revisi 2010)
5. ISAK 4 " Alternatif Perlakuan yang diizinkan atas Selisih Kurs (pencabutan melalui PSAK 10 Revisi 2010).

Pada tanggal 21 September 2012, Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) telah mengumumkan penundaan pemberlakuan ISAK 21 tentang Perjanjian Konstruksi Real Estat dan PPSAK 7 tentang Pencabutan PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat Paragraf 8b, yang semula berlaku efektif untuk periode pada atau setelah 1 Januari 2013, ditunda sampai tanggal akan ditentukan kemudian.

## **3. Kebijakan Akuntansi**

---

### **3.a. Pernyataan Kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2013 dan 2012 telah disusun dan disajikan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") yaitu pernyataan dan intepretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" yang merupakan lampiran Keputusan Bapepam-LK No. Kep-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012.

### **3.b. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian**

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

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

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

### **3.c. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung ataupun tidak langsung oleh Perusahaan. Entitas dikonsolidasikan sejak tanggal dimana pengendalian efektif beralih kepada Perusahaan dan tidak lagi dikonsolidasikan sejak Perusahaan tidak mempunyai pengendalian efektif. Pengendalian dianggap ada ketika entitas induk memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui entitas anak lebih dari 50% hak suara suatu entitas, kecuali kepemilikan tersebut tidak diikuti dengan pengendalian. Pengendalian juga ada ketika entitas induk memiliki hak suara 50% atau kurang, jika terdapat:

- (i) Kekuasaan yang melebihi 50% hak suara sesuai perjanjian dengan investor lain;

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

- (ii) Kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas berdasarkan anggaran dasar atau perjanjian;
- (iii) Kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar dewan direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan atau organ tersebut; atau
- (iv) Kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat pengurus.

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

Pengaruh dari seluruh transaksi dan saldo antara perusahaan-perusahaan di dalam Grup yang material telah dieliminasi dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Dalam menyusun laporan keuangan konsolidasian, laporan keuangan entitas induk dan entitas anak digabungkan satu per satu (*line by line basis*) dengan menjumlahkan pos-pos yang sejenis dari aset, liabilitas, ekuitas, penghasilan dan beban.

Kepentingan nonpengendali dalam suatu entitas anak dengan defisit ekuitas tidak akan diakui, kecuali pemegang saham minoritas tersebut memiliki utang kontraktual untuk ikut membiayai defisit tersebut.

Transaksi dengan kepentingan nonpengendali dihitung menggunakan metode entitas ekonomi, dimana kelebihan atas akuisisi kepentingan nonpengendali yang melebihi bagian dari nilai bersih aset yang diperoleh dicatat di ekuitas.

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

Kebijakan tersebut telah diterapkan secara konsisten oleh Entitas Anak, kecuali dinyatakan secara khusus.

### 3.d. Transaksi Dalam Mata Uang Asing

Efektif tanggal 1 Januari 2012, Perusahaan menerapkan PSAK 10 (Revisi 2010) "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing". PSAK 10 mewajibkan Perusahaan untuk menentukan mata uang fungsionalnya dan mengukur hasil operasi dan posisi keuangannya dalam mata uang tersebut. Selanjutnya, standar ini juga mengatur cara untuk menyertakan transaksi mata uang asing dan operasi luar negeri dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan mentranslasikan laporan keuangan ke dalam mata uang penyajian.

#### 1. Mata uang fungsional dan penyajian

Mata uang fungsional dan mata uang penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan menggunakan mata uang Rupiah. Sedangkan penyajian laporan keuangan atas kegiatan di luar negeri menggunakan mata uang negara setempat.

#### 2. Transaksi dan Saldo

Transaksi-transaksi dalam tahun berjalan yang menggunakan mata uang yang bukan Rupiah dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada setiap tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang yang bukan Rupiah disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia. Keuntungan atau kerugian akibat penyesuaian kurs tersebut dicatat sebagai laba atau rugi tahun berjalan.

Pada tanggal 31 Maret 2013 dan 2012 nilai tukar yang digunakan adalah sebagai berikut:

	2013 Rp	2012 Rp
USD	9.719,00	9.670,00
EUR	12.424,00	12.810,00

### 3.e. Setara Kas

Setara kas terdiri dari deposito berjangka yang jangka waktunya kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) bulan dan tidak dijadikan sebagai jaminan.

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

### **3.f. Aset dan Liabilitas Keuangan**

Efektif tanggal 1 Januari 2012 Perusahaan menerapkan PSAK 50 (Revisi 2010) "Instrumen Keuangan: Penyajian" dan PSAK 60 "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" yang menggantikan PSAK 50 (Revisi 2006) "Instrumen Keuangan: Penyajian dan Pengungkapan".

PSAK 60 memperkenalkan pengungkapan baru untuk meningkatkan informasi mengenai instrumen keuangan. PSAK ini mewajibkan pengungkapan secara luas mengenai signifikansi pengaruh instrumen keuangan terhadap posisi keuangan dan kinerja Perusahaan, dan pengungkapan kuantitatif dan kualitatif atas risiko yang timbul dari instrumen keuangan, serta menentukan pengungkapan minimum mengenai risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko pasar. PSAK ini juga mewajibkan pengungkapan terkait dengan pengukuran nilai wajar menggunakan tingkat hirarki nilai wajar dimana mencerminkan signifikansi input yang digunakan dalam mengukur nilai wajar dan memberikan arahan dalam bentuk pengungkapan kuantitatif mengenai pengukuran nilai wajar dan mewajibkan informasi yang diungkapkan dalam format tabel kecuali terdapat lain yang sesuai.

#### Aset Keuangan

Aset keuangan dikelompokkan menjadi 4 (empat) kategori, yaitu (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif, (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 komprehensif**

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif 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 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012, Perusahaan tidak mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif.

#### **(ii) Pinjaman yang diberikan dan piutang**

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi 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 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012, Perusahaan mempunyai kas dan setara kas, piutang usaha 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 nonderivatif 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 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012, Perusahaan mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo.

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

### **(iv) Aset keuangan tersedia untuk dijual**

Aset keuangan dalam kelompok tersedia untuk dijual adalah aset keuangan nonderivatif 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 komprehensif.

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 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 komprehensif.

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 komprehensif.

#### Liabilitas Keuangan

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

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

Nilai wajar liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif adalah liabilitas keuangan yang ditujukan untuk diperdagangkan. Liabilitas 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 liabilitas diperdagangkan kecuali ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012, Perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi komprehensif.

#### **(ii) Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi**

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

Pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012, Perusahaan memiliki utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, pinjaman bank, dan utang obligasi 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



## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Perusahaan membentuk penyisihan kerugian penurunan nilai secara kolektif. Perhitungan secara kolektif dilakukan dengan formula tertentu. Setiap tahun Perusahaan akan mengkaji basis formula tersebut sampai dengan diperoleh data historis yang memadai.

### Estimasi nilai wajar

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

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

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 komprehensif konsolidasian tahun berjalan.

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

Aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, disajikan sebesar nilai tercatat yang nilainya mendekati nilai wajar Pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012.

### **3.g. Investasi pada Entitas Asosiasi**

Perusahaan menerapkan PSAK 15 (Revisi 2009) "Investasi pada Entitas Asosiasi" yang menggantikan PSAK 15 "Akuntansi untuk Investasi dalam Perusahaan Asosiasi". Perusahaan mencatat investasi pada entitas asosiasi, yaitu suatu entitas, termasuk entitas nonkorporasi seperti persekutuan, dimana Perusahaan mempunyai pengaruh signifikan dan bukan merupakan entitas anak ataupun bagian partisipasi dalam ventura bersama.

Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional entitas asosiasi, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut. Pengaruh signifikan dianggap ada ketika Perusahaan memiliki secara langsung atau tidak langsung 20% atau lebih hak suara suatu entitas, kecuali dapat dibuktikan dengan jelas bahwa Perusahaan tidak memiliki pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan juga ada ketika Perusahaan memiliki kurang dari 20% hak suara suatu entitas, namun dapat dibuktikan dengan jelas bahwa Perusahaan memiliki pengaruh signifikan.

Jika setelah kepentingan Perusahaan sama (menjadi nol) atau melebihi jumlah tercatat investasi, maka tambahan kerugian dicadangkan dan liabilitas diakui hanya sepanjang Perusahaan memiliki liabilitas konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Jika selanjutnya entitas asosiasi melaporkan laba, maka Perusahaan akan mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagian Perusahaan atas laba tersebut sama dengan bagian rugi yang belum diakui.

Perusahaan menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal Perusahaan tidak lagi memiliki pengaruh signifikan atas entitas asosiasi.

### **3.h. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

Merupakan investasi pada instrumen ekuitas yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar ditambah dengan biaya transaksi. Bukti terbaik dari nilai wajar adalah harga kuotasi dipasar aktif. Selanjutnya investasi pada instrumen ekuitas yang tidak memiliki kuotasi harga dipasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal, diukur dengan biaya perolehan.

Pada setiap tanggal laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti obyektif bahwa suatu investasi mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti obyektif bahwa suatu investasi mengalami penurunan nilai, penurunan tersebut dibebankan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian di tahun berjalan.

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

### **3.i. Transaksi dengan Pihak-Pihak yang Berelasi**

Perusahaan menerapkan PSAK 7 (Revisi 2010) "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Standar ini menyempurnakan panduan untuk pengungkapan pihak-pihak berelasi, transaksi dan saldo termasuk komitmen. Standar juga memberikan penjelasan bahwa anggota personil manajemen kunci adalah pihak berelasi, sehingga mengharuskan pengungkapan atas kompensasi personil manajemen kunci untuk masing-masing kategori.

Perusahaan telah melakukan evaluasi terhadap hubungan pihak-pihak berelasi dan memastikan laporan keuangan konsolidasian telah disusun menggunakan persyaratan pengungkapan yang telah direvisi:

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
  - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - iii. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk pelapor.
  
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
  - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
  - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja atau imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
  - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).
  - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Entitas berelasi dengan Pemerintah adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah. Pemerintah dalam hal ini didefinisikan dalam ruang lingkup Menteri Keuangan atau Pemerintah Daerah yang merupakan pemegang saham dari entitas.

### **3.j. 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*).

### **3.k. Biaya Dibayar di Muka**

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya baru akan dilakukan pada periode yang akan datang, seperti premi asuransi dibayar dimuka, bunga dibayar dimuka, dan sewa dibayar dimuka. Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*).

### **3.l. Aset Real Estat**

Aset real estat berupa tanah kosong, tanah hasil pengembangan, tanah reklamasi, 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, di luar biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah meliputi biaya pembelian tanah mentah, pematangan

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

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.

Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada proyek pengembangan tersebut apabila secara substansial telah siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

### **3.m. Properti Investasi**

Efektif tanggal 1 Januari 2012, Perusahaan menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011) "Properti Investasi" yang menggantikan PSAK (Revisi 2007) "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 properti investasi.

Perusahaan telah memilih untuk menyajikan properti investasinya dengan model biaya. Properti investasi dinyatakan menurut harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan estimasi kerugian penurunan nilai. 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

Efektif tanggal 1 Desember 2012, Perusahaan dan PT TIJA (Entitas Anak) telah mengubah kebijakan akuntansi mengenai properti investasi bangunan dari metode pencatatan model biaya menjadi model nilai wajar, yang dinilai oleh penilai independen.

### **3.n. Aset Tetap**

Efektif tanggal 1 Januari 2012, Perusahaan menerapkan PSAK 16 (Revisi 2010) "Aset Tetap", yang menggantikan PSAK 16 (Revisi 2007) "Aset Tetap" dan PSAK 47 "Akuntansi Tanah". Selain itu, Perusahaan juga menerapkan ISAK 25 "Hak atas Tanah".

Aset tetap dipertanggungjawabkan dengan menggunakan model biaya dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan estimasi kerugian penurunan nilai. Aset tetap Perusahaan dan Entitas Anak, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

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

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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 komprehensif konsolidasian 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 komprehensif konsolidasian 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.

### **3.o. Aset Lain-lain**

Akun-akun yang tidak dapat digolongkan dalam aset lancar, investasi, maupun aset tidak berwujud disajikan dalam aset lain-lain.

Beban tanggungan berupa hak atas tanah dicatat sebesar biaya perolehan hak atau biaya pembaharuan hak. Semua beban tanggungan terkait hak diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis aset tanah, yang mana yang lebih pendek.

Aset tidak berwujud pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan atau jumlah yang diatribusikan ke aset tersebut saat pertama kali diakui. Aset tak berwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi secara sistematis selama umur manfaatnya. Aset tak berwujud dengan umur manfaat tidak terbatas tidak perlu diamortisasi, namun secara tahunan wajib dilakukan perbandingan antara nilai tercatat dengan nilai yang dapat dipulihkan.

### **3.p. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan akan melakukan penilaian apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset harus ditentukan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba atau rugi.

Pemulihan rugi penurunan nilai aset yang telah diakui periode sebelumnya dicatat jika terdapat indikasi penurunan nilai aset tersebut sudah tidak ada lagi atau menurun. Pemulihan rugi penurunan nilai aset diakui dalam laba atau rugi. Namun demikian, kenaikan nilai tercatat aset karena pemulihan rugi penurunan nilai hanya diakui sepanjang tidak melebihi nilai tercatat yang ditentukan (setelah dikurangi penyusutan dan amortisasi) jika rugi penurunan nilai aset tidak diakui pada tahun sebelumnya.

### **3.q. Akuntansi Ventura Bersama**

#### Ventura Bersama - Pengendalian Bersama Entitas

Perusahaan melakukan kerjasama dengan membentuk satu badan kerjasama operasi yang terikat oleh suatu perjanjian kontraktual untuk mengendalikan bersama suatu perusahaan terbatas, persekutuan, entitas lainnya yang mana setiap venturer mempunyai bagian partisipasi.

Dalam badan kerjasama operasi tersebut, masing-masing partisan memiliki kendali bersama atas aset dan operasi ventura bersama.

Venturer mengakui bagian partisipasinya dalam pengendalian bersama entitas dengan menggunakan metode ekuitas. Kontribusi Perusahaan atas ventura bersama tersebut dibukukan dalam akun

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

"Investasi Ventura Bersama" dan "Aset Ventura Bersama" serta bagian atas laba (rugi) bersih dalam akun "Bagian Laba (Rugi) Ventura Bersama".

### **3.r. Aset Kerjasama Operasi (KSO)**

Dalam melaksanakan operasinya, Perusahaan dan Entitas Anak melakukan kerjasama dengan berbagai pihak sebagaimana tersebut pada masing-masing perjanjian. Kerjasama yang dilakukan Perusahaan yaitu sebagai berikut:

#### **1. Build-Operate-Transfer (BOT)**

Kerjasama 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 pengelolannya kepada pemilik aset. Jangka waktu masa konsesi adalah berkisar antara 20 sampai 25 tahun.

Aset BOT merupakan aset tanah Perusahaan dalam perjanjian kerjasama yang digunakan oleh investor untuk membangun dan mengoperasikan aset tersebut. 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.

#### **2. Build- Transfer-Operate (BTO)**

Kerjasama Operasi (KSO) dengan pola BTO merupakan kerjasama dengan pihak ketiga untuk membangun, menyerahkan dan mengoperasikan aset KSO. Aset KSO diserahkan oleh investor kepada Perusahaan setelah pembangunan selesai. Selama masa konsesi, investor mengelola aset KSO tersebut dan Perusahaan memperoleh kompensasi sebesar persentase yang disepakati untuk setiap pendapatan yang diperoleh.

Aset KSO merupakan aset tanah Perusahaan dalam perjanjian KSO yang digunakan oleh investor untuk membangun aset KSO atas biaya investor untuk kemudian disewakan kepada penyewa. Aset KSO tersebut dibukukan dalam akun "Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi".

### **3.s. Biaya Emisi Saham**

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

### **3.t. Biaya Emisi Obligasi**

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.

### **3.u. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari usaha sarana papan (properti) diakui dengan metode *full accrual*, yang dinyatakan dalam PSAK 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat" 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 utang 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 liabilitas atau terlibat lagi secara signifikan dengan aset (properti) tersebut. Dalam hal ini 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 liabilitas yang signifikan lagi untuk menyelesaikan lingkungan seperti pematangan

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

tanah yang dijual, pembangunan fasilitas yang dijanjikan ataupun yang menjadi liabilitas 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. Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual (*accrual basis*).

### **3.v. Kapitalisasi Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan perolehan konstruksi, persediaan, atau produksi suatu aset tertentu dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tertentu tersebut.

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasikan adalah seluruh biaya pinjaman (bunga, diskonto, biaya-biaya yang terkait, selisih kurs dari pinjaman yang tidak dilindungi nilai (*hedging*) yang timbul selama peminjaman dana tersebut dikurangi dengan pendapatan bunga yang diperoleh dari investasi sementara atas nama dana hasil pinjaman yang belum digunakan.

### **3.w. Liabilitas Manfaat Karyawan**

Efektif tanggal 1 Januari 2012, Perusahaan menerapkan PSAK 24 (Revisi 2010) "Imbalan Kerja", yang menggantikan PSAK 24 (Revisi 2004) "Imbalan Kerja". Selain itu, Perusahaan juga menerapkan ISAK 15 "PSAK 24: Batas Aset Imbalan Pasti, Persyaratan Pendanaan Minimum dan Interaksinya".

PSAK 24 memberikan petunjuk untuk penghitungan dan penambahan pengungkapan untuk imbalan kerja dengan beberapa transisi cadangan. Standar ini menyediakan pilihan pengakuan laba atau rugi aktuarial sebagai alternatif atas penggunaan pendekatan koridor, dimana laba atau rugi aktuarial diakui pada periode berjalan sebagai bagian dari pendapatan komprehensif lainnya.

Penerapan PSAK 24 tidak memiliki dampak signifikan pada laporan keuangan konsolidasian, kecuali pengungkapannya. Perusahaan memilih mempertahankan kebijakan yang ada untuk mengakui keuntungan atau kerugian aktuarial, yang mana menggunakan pendekatan koridor. Penerapan ISAK 15 tidak memiliki dampak yang signifikan pada laporan keuangan konsolidasian.

#### Program Pensiun Imbalan Pasti

Perusahaan dan Entitas 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 dimana Perusahaan merupakan mitra pendiri.

Pendanaan DPPPJG terutama berasal dari kontribusi pemberi kerja dan karyawan. Kontribusi karyawan untuk tahun 2013 dan 2012 adalah sebesar 5% dari gaji kotor dan sisanya merupakan kontribusi pemberi kerja.

#### Imbalan Manfaat Karyawan Lainnya

Perusahaan dan Entitas 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 aset 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

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

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 liabilitas imbalan pasti di laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini liabilitas imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui, biaya jasa lalu yang belum diakui dan nilai wajar aset program.

### **3.x. Pajak Penghasilan**

Efektif tanggal 1 Januari 2012, Perusahaan menerapkan PSAK 46 (Revisi 2010) "Pajak Penghasilan". Penerapan standar tersebut tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Pajak penghasilan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian periode berjalan terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Pajak penghasilan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi yang diakui langsung dalam ekuitas atau pendapatan komprehensif lainnya, dalam hal ini diakui dalam ekuitas atau pendapatan komprehensif lainnya.

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

Seluruh perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya diakui sebagai pajak tangguhan dengan metode liabilitas (*liability*). Tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku digunakan dalam menentukan besarnya jumlah pajak penghasilan tangguhan.

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 liabilitas perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan, atau jika mengajukan banding pada saat keputusan atas banding tersebut telah ditetapkan.

#### Pajak Penghasilan Tidak Final

Seluruh perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya diakui sebagai pajak tangguhan dengan metode liabilitas (*liability method*). Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan 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 liabilitas 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.

#### 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 liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final yang berbeda dengan dasar pengenaan pajak tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

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

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

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

### **3.y. Sewa**

Efektif tanggal 1 Januari 2012, Perusahaan menerapkan PSAK 30 (Revisi 2011) "Sewa" yang menggantikan PSAK 30 (Revisi 2007).

Klasifikasi sewa yang digunakan dalam standar ini didasarkan atas sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor* atau *lessee*. Risiko termasuk kerugian dari kapasitas tidak terpakai atau keusangan teknologi dan variasi imbal hasil karena perubahan kondisi ekonomi. Manfaat dapat tercermin dari ekspektasi operasi yang menguntungkan selama umur ekonomis aset dan keuntungan dari kenaikan nilai atau realisasi dari nilai residu.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu yang mana penggunaan manfaat aset sewaan menurun. Biaya, termasuk penyusutan, yang terjadi untuk memperoleh pendapatan sewa diakui sebagai beban.

Biaya langsung awal yang dikeluarkan oleh *lessor* dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa.

Kebijakan penyusutan untuk aset sewaan konsisten dengan kebijakan penyusutan normal *lessor* untuk aset yang serupa.

### **3.z. Penggunaan Estimasi**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Perusahaan, sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum, mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama tahun pelaporan. Nilai aset, liabilitas, pendapatan dan beban sebenarnya kemungkinan berbeda.

#### Estimasi Umur Manfaat

Perusahaan melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan faktor-faktor serta kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut.

#### Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

#### Penyisihan Penurunan Nilai Piutang

Nilai wajar piutang ditentukan dengan memperhitungkan penurunan nilai yang bersifat permanen dan nilai tercatatnya dikurangi untuk mengakui penurunan tersebut. Asumsi yang digunakan untuk menentukan penyisihan penurunan nilai piutang didasarkan penilaian secara individual atas piutang masing-masing debitur.

#### Pajak Penghasilan

Menentukan provisi atas pajak penghasilan badan mewajibkan pertimbangan signifikan oleh manajemen. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.



## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

### Provisi dan Kontinjensi

Perusahaan saat ini sedang terlibat dalam proses hukum dan pajak. Manajemen melakukan penilaian untuk membedakan antara provisi dan kontinjensi terutama melalui konsultasi dengan penasehat hukum Perusahaan yang menangani proses hukum dan pajak tersebut. Perusahaan mempersiapkan provisi yang sesuai untuk proses hukum saat ini atau liabilitas konstruktif, jika ada, sesuai dengan kebijakan provisinya. Dalam pengakuan dan pengukuran provisi, manajemen mengambil risiko dan ketidakpastian.

Pada tanggal 31 Maret 2013, Perusahaan berpendapat bahwa provisi tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

### **3.aa. Laba per Saham**

Laba 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 2013 dan 2012.

### **3.ab. Informasi Segmen**

Perusahaan menerapkan PSAK 5 (Revisi 2009) "Segmen Operasi". Standar mengharuskan entitas untuk mengungkapkan informasi yang memungkinkan pengguna laporan keuangan konsolidasian untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis. Standar juga menyempurnakan definisi segmen operasi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi dan melaporkan segmen operasi. Standar mengharuskan "pendekatan manajemen" dalam menyajikan informasi segmen menggunakan dasar yang sama seperti halnya pelaporan internal. Hal ini tidak menyebabkan tambahan penyajian segmen yang dilaporkan. Perusahaan mengoperasikan dan menjalankan bisnis melalui beberapa segmen operasi. Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang disampaikan kepada pengambil keputusan operasional.

Informasi segmen disajikan menurut pengelompokan (segmen) jenis usaha sebagai bentuk pelaporan segmen primer dan segmen jenis daerah geografis sebagai bentuk segmen. Informasi segmen primer Perusahaan disajikan menurut pengelompokan (segmen) usaha. Segmen usaha adalah komponen yang dapat dibedakan dan menghasilkan suatu produk atau jasa yang berbeda. Segmen geografis adalah komponen Perusahaan yang dapat dibedakan dalam menghasilkan produk atau jasa pada lingkungan (wilayah) ekonomi tertentu.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

**4. Kas dan Setara Kas**

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
<b>Kas</b>	<u>996.055.841</u>	<u>2.216.243.230</u>
<b>Bank</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	17.868.818.229	28.601.693.085
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	113.984.125.430	62.740.809.531
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	32.649.966.258	57.948.847.905
PT Bank Central Asia Tbk	11.280.117.941	24.510.036.657
PT Bank Permata Tbk	5.272.464.334	270.274.932
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4.620.041.473	2.367.857.703
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	910.510.307	841.571.175
PT Bank Yudha Bakti	571.520.133	539.697.515
PT Bank Mega Tbk	141.311.461	141.240.834
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2013: USD 140.727,13; 2012: USD 1.004.880,56)	1.367.727.006	9.717.194.968
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (2013 : USD 3.600,82; 2012 : USD 2.653,98)	34.996.331	25.663.986
Euro		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2013 : EUR 523.012,27)	6.497.904.442	--
	<u>195.199.503.346</u>	<u>187.704.888.291</u>
<b>Deposito Berjangka</b>		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	17.500.000.000	47.500.000.000
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	51.500.000.000	61.500.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	29.000.000.000	61.000.000.000
PT Bank BTPN	20.000.000.000	--
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	10.000.000.000	25.000.000.000
PT Bank Mega Tbk	3.000.000.000	161.000.000.000
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2013 : USD 655.000; 2012 : USD 655,000)	6.365.945.000	6.333.850.000
PT Bank Muamalat (2013 : USD 100,000; 2012 : USD 100,000)	971.900.000	967.000.000
	<u>138.337.845.000</u>	<u>363.300.850.000</u>
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<u><b>334.533.404.186</b></u>	<u><b>553.221.981.521</b></u>
<b>Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka Per Tahun (%)</b>		
Rupiah	3,50%-7,00%	4,50% - 9,00%
Dolar Amerika Serikat	1,00%-2,00%	1,00%-2,00%

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

**5. Piutang Usaha**

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
<b>Pihak Ketiga</b>		
Lim Suhendra	8.880.289.085	6.470.564.143
Tju Walliat Heri	8.172.419.811	--
Suwarty Ningsih Lay	6.971.779.310	8.162.169.795
PT Mata Elang International Stadium	6.100.781.250	7.320.937.500
Shik Ming Thung	5.775.000.000	--
Freddy Tan	5.700.000.000	6.840.000.000
The Nien Tjing	5.250.000.000	--
Ku Song Khian	5.250.000.000	--
Joerfekar Tanusaputera	5.223.892.953	5.536.971.760
Tomy Winata	4.831.818.181	5.800.000.000
PT Indonesia Marine Transportation	4.077.000.000	4.077.000.000
TS Joi Ken Tjong	3.677.680.000	4.551.129.000
Christina Harapan	3.666.669.092	4.400.000.000
Agustina	3.666.669.092	4.400.000.000
Ferry Yos	3.602.063.638	4.433.309.092
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 Milyar)	92.669.817.539	103.049.121.702
<b>Jumlah</b>	<b>173.515.879.951</b>	<b>165.041.202.992</b>
<i>Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	<i>(6.373.370.066)</i>	<i>(5.994.372.392)</i>
<b>Jumlah Bersih Piutang Usaha</b>	<b>167.142.509.885</b>	<b>159.046.830.600</b>
<i>Dikurangi: Piutang Usaha Jangka Panjang</i>	<i>34.919.435.400</i>	<i>22.075.099.250</i>
<b>Jumlah Pihak Ketiga</b>	<b>132.223.074.485</b>	<b>136.971.731.350</b>
<b>Jumlah</b>	<b>132.223.074.485</b>	<b>136.971.731.350</b>

- Merupakan piutang usaha Perusahaan dan Entitas Anak kepada pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.
- Manajemen telah membentuk penyisihan kerugian penurunan nilai piutang berdasarkan penilaian secara individual atas masing-masing debitur.
- Piutang usaha jangka panjang pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.
- Pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012, Perusahaan membukukan penyisihan kerugian penurunan nilai piutang atas piutang yang jatuh tempo melebihi 1 (satu) tahun masing-masing sebesar Rp 6.373.370.066 dan Rp 5.994.372.392. Perhitungan tersebut didasarkan pada metode pendiskontoan dengan memperhitungkan jadwal pembayaran piutang.
- Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	137.852.340.795	126.586.016.884
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	15.699.098.465	18.958.840.209
31 s/d 60 hari	2.822.783.891	3.841.224.991
61 s/d 90 hari	2.602.985.533	3.776.361.089
> 90 hari	14.538.671.267	11.878.759.819
<b>Pihak Ketiga</b>	<b>173.515.879.951</b>	<b>165.041.202.992</b>
<i>Dikurangi:</i>		
<i>Bagian Jangka Panjang</i>	<i>(34.919.435.400)</i>	<i>(22.075.099.250)</i>
<i>Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	<i>(6.373.370.066)</i>	<i>(5.994.372.392)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>132.223.074.485</b>	<b>136.971.731.350</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Saldo Awal Tahun	5.994.372.392	2.827.726.735
Penambahan	1.814.357.186	18.998.966.522
Pemulihan	(1.435.359.512)	(15.832.320.865)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>6.373.370.066</b>	<b>5.994.372.392</b>

- f. 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.
- g. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang kepada pihak ketiga.

**6. Piutang Lain-lain**

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Pihak Ketiga		
Operasional	142.929.252	142.929.252
Bunga Deposito	249.520.860	348.005.181
Lain-lain	486.214.701	226.773.407
<b>Jumlah</b>	<b>878.664.813</b>	<b>717.707.840</b>

Bunga deposito merupakan bunga yang masih harus diterima atas penempatan deposito Perusahaan di bank.

**7. Persediaan**

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Suku Cadang	6.978.859.846	7.337.581.068
Makanan dan Minuman	826.484.768	742.893.402
Supplies	625.000.719	727.840.514
Alat Tulis	167.307.100	186.750.600
Minyak Pelumas	129.385.510	93.635.495
Barang Dagangan	40.667.596	56.221.352
<i>Dikurangi: Penyisihan Persediaan Usang dan Bergerak Lambat</i>	<i>(2.894.925.463)</i>	<i>(2.894.925.464)</i>
<b>Jumlah</b>	<b>5.872.780.076</b>	<b>6.249.996.967</b>

Persediaan Perusahaan terdiri dari persediaan dengan tingkat perputaran cepat (*fast moving*), antara lain makanan dan minuman, alat-alat tulis dan kerja, barang dagangan, serta minyak pelumas.

Per 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012, Manajemen telah melakukan asuransi atas persediaan yang tergabung dalam asuransi aset tetap (Catatan 19) kepada pihak ketiga dan tidak terdapat persediaan milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

**8. Uang Muka**

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Uang Muka Operasional	21.035.181.563	5.401.231.191
Uang Muka Pesangon Karyawan	4.188.047.649	4.744.700.995
<b>Jumlah</b>	<b>25.223.229.212</b>	<b>10.145.932.186</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Uang muka operasional terutama merupakan uang muka pelaksanaan kegiatan usaha atau acara-acara yang diselenggarakan Perusahaan dan Entitas 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 Entitas Anak.

**9. Pajak Dibayar di Muka dan Aset Pajak Kini**

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
<b>Aset Pajak Kini</b>		
PPh Pasal 28 A	6.259.408.132	100.879.814
<b>Pajak Dibayar di Muka</b>		
PPh Pasal 22	217.598.000	--
PPh Pasal 23	65.760.804	8.303.560
PPN Masukan	5.601.971.711	486.157.245
Pajak Hiburan	4.539.901.130	4.769.950.080
<b>Jumlah</b>	<b>16.684.639.777</b>	<b>5.365.290.699</b>

**10. Biaya Dibayar di Muka**

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Asuransi	3.044.947.923	2.306.894.949
Operasional	962.929.564	927.973.708
Lain-lain	2.664.169.204	4.680.454.746
<b>Jumlah</b>	<b>6.672.046.691</b>	<b>7.915.323.403</b>

Biaya dibayar di muka operasional terutama merupakan biaya dibayar di muka atas lisensi pemutaran film empat dimensi (4D) yang diputar di Ocean Dream Samudra, sampai dengan Mei 2013 (catatan 43.I). Biaya dibayar di muka lain-lain merupakan pembayaran atas Penghasilan Dasar Pensiun (PHDP).

**11. Aset Keuangan Dimiliki Hingga Jatuh Tempo**

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.

**12. Piutang Lain-lain Pihak Berelasi**

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Pihak Berelasi		
PT Jakarta Akses Tol Priok	--	1.000.000.000
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda	--	500.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>1.500.000.000</b>

## PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Piutang kepada PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP) merupakan pinjaman yang diberikan oleh PT JAPT (Entitas Anak PT JA) di tahun 2012 sebesar Rp 1.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan tanpa jangka waktu pengembalian dan tanpa jaminan. Pinjaman ini telah dikonversi menjadi setoran modal saham PT Jaya Ancol Pratama Tol pada PT JATP dengan kepemilikan 50%.

Piutang kepada PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda (KEK Marunda) merupakan pinjaman yang diberikan Perusahaan pada tahun 2012. Pinjaman ini telah dikembalikan pada bulan Maret 2013.

### 13. Investasi pada Entitas Ventura Bersama

Merupakan penempatan pada entitas ventura bersama untuk proyek Apartemen the Coastal dengan PT Jaya Real Property (JRP) berdasarkan perjanjian kerjasama operasi No. PJA:067/DIR-PJA/XII/2011 dan JRP:002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 di bulan Desember 2011. Adapun penempatan tersebut merupakan penyerahan tanah reklamasi Ancol Barat seluas 38.600 m2, dengan nilai perolehan sebesar Rp 56.712.074.210. Pada tahun 2012, pembangunan atas apartemen tersebut dimulai, sehingga Perusahaan melakukan pemindahbukuan dari pencatatan semula sebagai Aset Ventura Bersama dan KSO menjadi Investasi pada Entitas Ventura Bersama. Perusahaan mencatat bagian rugi bersih atas entitas ventura bersama periode 31 Maret 2013 dan 2012, masing-masing sebesar Rp Nihil.

### 14. Investasi pada Entitas Asosiasi

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok	141.438.266.105	80.859.286.105
PT Jakarta Tollroad Development	213.040.093.944	20.078.261.076
PT Philindo	1.391.759.075	1.726.787.101
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	895.748.620	895.748.620
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner	630.624.595	630.624.595
PT Jaya Kuliner Lestari	500.000.000	--
<b>Investasi pada Entitas Asosiasi</b>	<b>357.896.492.339</b>	<b>104.190.707.497</b>

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok		
Saldo Awal	80.859.286.105	39.550.261.010
Penambahan Investasi	61.000.000.000	42.500.000.000
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	(421.020.000)	(1.190.974.905)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>141.438.266.105</b>	<b>80.859.286.105</b>
PT Jakarta Tollroad Development		
Saldo Awal	20.078.261.076	--
Penambahan Investasi	192.961.832.868	21.475.897.811
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	--	(1.397.636.735)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>213.040.093.944</b>	<b>20.078.261.076</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
PT Philindo		
Saldo Awal	1.726.787.101	2.233.210.710
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	(335.028.026)	(506.423.609)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>1.391.759.075</b>	<b>1.726.787.101</b>
	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta		
Saldo Awal	895.748.620	1.250.000.000
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	--	(354.251.380)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>895.748.620</b>	<b>895.748.620</b>
	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner		
Saldo Awal	630.624.595	--
Penambahan Investasi	--	750.000.000
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	--	(119.375.405)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>630.624.595</b>	<b>630.624.595</b>
	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
PT Jaya Kuliner Lestari		
Penambahan Investasi	500.000.000	--
<b>Saldo Akhir</b>	<b>500.000.000</b>	<b>--</b>

**15. Investasi Jangka Panjang Lainnya**

	Tempat Kedudukan	Persentase Kepemilikan	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16,75%	637.755.808	637.755.808
<b>Jumlah</b>			<b>637.755.808</b>	<b>637.755.808</b>

Manajemen berpendapat tidak terdapat harga kuotasi di pasar aktif atas nilai wajar investasi jangka panjang lainnya, sehingga nilai wajar investasi diukur dengan biaya perolehan.

**16. Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi**

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Kerja Sama Built, Operate, and Transfer (BOT)		
Ancol Beach City	4.104.985.019	4.104.985.019
Sea World	247.161.551	247.161.551
Cable Car	29.972.457	29.972.457
<b>Jumlah</b>	<b>4.382.119.027</b>	<b>4.382.119.027</b>

- a. Kerjasama yang dilakukan dengan PT Laras Tropika Nusantara (PT LTN) merupakan KSO dalam bentuk *Build Operate and Transfer (BOT)* atas proyek *Sea World*, dimana Perusahaan akan menerima bagi hasil atas pendapatan selama masa perjanjian. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan menyerahkan lahan untuk dibangun dan pada akhir perjanjian yaitu tanggal 21 September 2014, PT LTN akan

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

menyerahkan bangunan tersebut kepada Perusahaan (Catatan 43.a).

- b. Kerjasama yang dilakukan dengan PT Karsa Surya Indonusa (PT KSI) merupakan KSO dalam bentuk BOT atas proyek *Cable Car*, dimana Perusahaan akan menerima bagi hasil atas pendapatan selama masa perjanjian. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan menyerahkan lahan untuk dibangun dan pada akhir perjanjian, PT KSI akan menyerahkan bangunan tersebut kepada Perusahaan (Catatan 43.d).

**17. Aset Real Estat**

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Tanah Belum Dikembangkan	94.158.096.757	109.030.421.790
Tanah Reklamasi Pantai Ancol Barat	822.893.346	822.893.346
Tanah Sedang Dikembangkan	13.843.434.314	13.843.434.314
Tanah Siap Dijual	61.023.474.039	61.250.018.220
Rumah Tinggal Siap Dijual	54.111.729.968	54.975.980.494
<b>Jumlah</b>	<b>223.959.628.424</b>	<b>239.922.748.164</b>

Mutasi tanah belum dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
31 Maret 2013	109.030.421.790	-	14.872.325.033	-	94.158.096.757
31 Desember 2012	141.004.699.424	14.773.085.103	6.812.327.519	(39.935.035.218)	109.030.421.790

Reklasifikasi tanah belum dikembangkan di tahun 2012 merupakan tanah di rumah tinggal siap dijual "The Bukit" yang telah selesai di tahun 2012.

Mutasi tanah sedang dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
31 Maret 2013	13.843.434.314	-	-	-	13.843.434.314
31 Desember 2012	19.450.323.742	3.464.281.643	9.071.171.071	-	13.843.434.314

Mutasi tanah siap dijual:

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
31 Maret 2013	61.250.018.220	-	226.544.181	-	61.023.474.039
31 Desember 2012	7.535.228.270	58.813.515.264	5.098.725.314	-	61.250.018.220

Mutasi rumah tinggal siap dijual:

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
31 Maret 2013	54.975.980.494	-	864.250.526	-	54.111.729.968
31 Desember 2012	3.369.625.044	65.200.309.779	53.528.989.547	39.935.035.218	54.975.980.494

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

Lokasi	31 Maret 2013		31 Desember 2012	
	Luas Tanah	Nilai Perolehan	Luas Tanah	Nilai Perolehan
	m <sup>2</sup>	Rp	m <sup>2</sup>	Rp
Ancol Barat	69.666,72	3.714.793.377	7.940,00	4.825.193.585
Ancol Timur	124.092,00	100.420.252.690	187.714,72	104.205.228.205
<b>Jumlah</b>	<b>193.758,72</b>	<b>104.135.046.067</b>	<b>195.654,72</b>	<b>109.030.421.790</b>



**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

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

Lokasi	31 Maret 2013		31 Desember 2012	
	Luas Tanah	Nilai Perolehan	Luas Tanah	Nilai Perolehan
	m2	Rp	m2	Rp
Ancol Timur	91.580,02	12.402.189.803	91.580,02	12.402.189.803
Tugu Permai	9.895,00	1.441.244.511	9.895,00	1.441.244.511
<b>Jumlah</b>	<b>101.475,02</b>	<b>13.843.434.314</b>	<b>101.475,02</b>	<b>13.843.434.314</b>

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

Lokasi	31 Maret 2013		31 Desember 2012	
	Luas Tanah	Nilai Perolehan	Luas Tanah	Nilai Perolehan
	m2	Rp	m2	Rp
Pademangan	7.548,50	57.691.585.322	7.656,50	57.918.129.503
Ancol Timur	6.446,56	1.851.258.407	6.446,56	1.851.258.407
Ancol Barat	2.193,92	944.603.284	2.193,92	944.603.284
Tugu Permai	1.960,00	389.096.427	1.960,00	389.096.427
Sunter	1.585,00	146.930.599	1.585,00	146.930.599
<b>Jumlah</b>	<b>19.733,98</b>	<b>61.023.474.039</b>	<b>19.841,98</b>	<b>61.250.018.220</b>

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 Priok, DKI Jakarta kepada PT Pembangunan Jaya Ancol.

Pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 luas tanah aset real estat Perusahaan masing-masing adalah ± 312.778,72 m<sup>2</sup>, dan 316.971,72 m<sup>2</sup> yang terletak di Jakarta Utara yaitu kawasan Ancol Barat, Ancol Timur, Pademangan (Jl. RE. Martadinata) dan Tugu Permai (Kelurahan Koja Utara, Tanjung Priok) dan jumlah rumah tinggal yang siap dijual pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebanyak 58 (lima puluh delapan) dan 35 (tiga puluh lima) unit 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 tanggal 31 Maret 2013 dan 2012 tercatat atas nama pemegang saham Perusahaan. Di dalam tanah tersebut, diantaranya seluas ± 8.000 m<sup>2</sup> saat ini masih dalam proses perkara (Catatan 44.b).

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m<sup>2</sup> dan nilai perolehan sebesar Rp 146.930.600 masing-masing pada 31 Maret 2013 dan 2012 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.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Pada tanggal 31 Maret 2013, aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Bangun Askrida dan PT Asuransi Himalaya, yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko kebakaran dan bencana alam dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp 34.066.450.000. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan asuransi adalah cukup untuk menutup risiko kerugian yang mungkin dialami Perusahaan.

**18. Properti Investasi**

	2013				31 Maret Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	388.213.797	--	--	--	388.213.797
Bangunan	181.700.676.687	--	--	--	181.700.676.687
Sarana dan Prasarana	108.568.200	--	--	--	108.568.200
Jumlah	182.197.458.684	--	--	--	182.197.458.684
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	844.984.359	1.840.654.156	--	--	2.685.638.515
Sarana dan Prasarana	98.068.200	2.625.000	--	--	100.693.200
Jumlah	943.052.559	1.843.279.156	--	--	2.786.331.715
Nilai Buku	181.254.406.125				179.411.126.969
<b>2012</b>					
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	388.213.797	--	--	--	388.213.797
Bangunan	900.940.683	123.011.400.000	39.999.996	57.828.336.000	181.700.676.687
Sarana dan Prasarana	108.568.200	--	--	--	108.568.200
Jumlah	1.397.722.680	123.011.400.000	39.999.996	57.828.336.000	182.197.458.684
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	840.465.173	4.519.186	--	--	844.984.359
Sarana dan Prasarana	95.443.200	2.625.000	--	--	98.068.200
Jumlah	935.908.373	7.144.186	--	--	943.052.559
Nilai Buku	461.814.307				181.254.406.125

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

Pada tahun 2012, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengalihan Bangunan *Music Stadium* antara Perusahaan dengan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012, terdapat penyerahan 1 bangunan, mesin, peralatan, sarana dan prasarana yang melekat didalamnya atas proyek *Ancol Beach City*, hasil kerjasama operasi dengan metode *Build, Transfer and Operation* (BTO) (Catatan16). Penyerahan akan dilakukan dalam 2 (dua) tahap yaitu tahap pertama senilai Rp 123.014.400.000, berdasarkan *appraisal value* diserahkan pada saat ditandatangani berita acara ini; sedangkan tahap kedua, paling lambat tanggal 31 Juli 2013 dengan nilai Rp 108.070.600.000.

*Appraisal value* dilakukan oleh penilai independen Maulana, Andesta dan Rekan melalui laporannya tanggal 30 September 2012.

Kemudian berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan Music Stadium No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 (dua puluh lima) tahun.

Selain itu, pada tahun 2012, penambahan properti investasi terutama merupakan bangunan Exhibition Hall, Ecovention Ancol yang akan digunakan untuk tujuan disewakan kepada pihak ketiga. Bangunan ini merupakan reklasifikasi dari aset tetap yang selesai pada tahun 2012. Pada tanggal 31 Desember 2012 berdasarkan penilaian penilai independen Maulana, Andesta dan Rekan tanggal 31 Maret 2013, nilai wajar bangunan, peralatan dan sarana tersebut adalah sebesar Rp 57.828.336.000. Nilai tercatat dari bangunan tersebut per 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp 48.752.010.958, sehingga Perusahaan mencatat Selisih Penilaian Kembali Properti Investasi sebesar Rp 9.076.325.042.

Beban penyusutan sebesar Rp 1.843.279.156 dan Rp 7.854.185 masing-masing 31 Maret 2013 dan 2012 (Catatan 32) dicatat sebagai bagian dari beban langsung.

Pada 31 Maret 2013 dan 2012, Manajemen telah melakukan asuransi atas properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam asuransi aset tetap (Catatan 19) dan tidak dapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

**19. Aset Tetap**

	2013				31 Maret Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	11.199.662.448	--	--	--	11.199.662.448
Bangunan	457.921.312.419	1.767.533.663	--	--	459.688.846.082
Sarana dan Prasarana	547.667.860.949	182.449.091	--	--	547.850.310.040
Mesin dan Perlengkapan	483.186.553.158	--	--	--	483.186.553.158
Peralatan	55.821.170.755	780.122.238	--	--	56.601.292.993
Kendaraan	11.569.133.898	182.050.000	--	--	11.751.183.898
Kapal	3.885.825.510	--	--	--	3.885.825.510
Binatang	2.710.861.678	--	--	--	2.710.861.678
<b>Aset Dalam Penyelesaian</b>					
Tanah	168.921.300.747	59.168.812.242	--	--	228.090.112.989
Bangunan	66.880.271.555	27.681.182.730	--	--	94.561.454.285
Sarana dan Prasarana	1.339.798.871	9.407.108.232	--	--	10.746.907.103
Mesin dan Perlengkapan	4.878.896.266	--	--	--	4.878.896.266
Jumlah	<u>1.815.982.648.254</u>	<u>99.169.258.196</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>1.915.151.906.450</u>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	145.480.297.334	7.851.288.906	--	--	153.331.586.240
Sarana dan Prasarana	303.487.759.021	19.306.126.810	--	--	322.793.885.831
Mesin dan Perlengkapan	311.320.652.033	10.944.639.684	--	--	322.265.291.717
Peralatan	47.106.460.020	824.784.343	--	--	47.931.244.363
Kendaraan	8.666.999.248	347.604.727	--	--	9.014.603.975
Kapal	3.643.016.991	15.175.528	--	--	3.658.192.519
Binatang	1.909.449.803	70.709.474	--	--	1.980.159.277
Jumlah	<u>821.614.634.450</u>	<u>39.360.329.472</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>860.974.963.922</u>
<b>Nilai Buku</b>	<u><b>994.368.013.804</b></u>				<u><b>1.054.176.942.528</b></u>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

	2012				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
<b>Biaya Perolehan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Tanah	11.199.662.448	--	--	--	11.199.662.448
Bangunan	366.107.145.533	5.499.345.163	900.000	86.315.721.723	457.921.312.419
Sarana dan Prasarana	481.834.329.925	311.311.500	34.078.000	65.556.297.524	547.667.860.949
Mesin dan Perlengkapan	407.721.344.463	1.035.752.220	938.351.117	75.367.807.592	483.186.553.158
Peralatan	53.993.579.501	1.934.738.435	107.147.181	--	55.821.170.755
Kendaraan	10.791.706.199	1.469.462.199	692.034.500	--	11.569.133.898
Kapal	3.885.825.510	--	--	--	3.885.825.510
Binatang	4.054.941.699	--	1.344.080.021	--	2.710.861.678
<b>Aset Dalam Penyelesaian</b>					
Tanah	124.019.959.826	51.203.468.025	--	(6.302.127.104)	168.921.300.747
Bangunan	5.344.544.106	189.184.312.076	--	(127.648.584.627)	66.880.271.555
Sarana dan Prasarana	47.705.545.985	22.518.727.454	--	(68.884.474.568)	1.339.798.871
Mesin dan Perlengkapan	4.463.090.438	73.572.457.326	--	(73.156.651.498)	4.878.896.266
Jumlah	<u>1.521.121.675.633</u>	<u>346.729.574.398</u>	<u>3.116.590.819</u>	<u>(48.752.010.958)</u>	<u>1.815.982.648.254</u>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>					
<b>Pemilikan Langsung</b>					
Bangunan	123.849.332.451	21.631.864.883	900.000	--	145.480.297.334
Sarana dan Prasarana	233.482.579.134	70.039.257.887	34.078.000	--	303.487.759.021
Mesin dan Perlengkapan	277.800.427.320	34.458.575.858	938.351.145	--	311.320.652.033
Peralatan	43.753.536.686	3.449.171.955	96.248.621	--	47.106.460.020
Kendaraan	7.978.265.740	1.334.773.519	646.040.011	--	8.666.999.248
Kapal	3.562.080.818	80.936.173	--	--	3.643.016.991
Binatang	2.775.169.318	282.837.897	1.148.557.412	--	1.909.449.803
Jumlah	<u>693.201.391.467</u>	<u>131.277.418.172</u>	<u>2.864.175.189</u>	<u>--</u>	<u>821.614.634.450</u>
Nilai Buku	<u>827.920.284.166</u>				<u>994.368.013.804</u>

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	2013 Rp	2012 Rp
<b>Pemilikan Langsung</b>		
Beban Langsung (Catatan 33)	38.072.608.139	32.442.333.119
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 34)	1.287.721.333	891.981.851
<b>Jumlah</b>	<u>39.360.329.472</u>	<u>33.334.314.940</u>

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:

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Biaya Perolehan	38.182.700.230	33.973.343.936
Akumulasi Penyusutan	(21.470.774.753)	(19.920.775.543)
<b>Jumlah Nilai Buku</b>	<u>16.711.925.477</u>	<u>14.052.568.393</u>

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m<sup>2</sup>. Perusahaan dan Entitas 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. Untuk HPL, selama tanah tersebut dipergunakan untuk industri, perumahan dan rekreasi, Perusahaan akan tetap mempunyai hak untuk mengelolanya.

Penambahan aset tetap Perusahaan di tahun 2012 terutama berasal dari Bangunan Marina dan Pasar Seni. Sedangkan penambahan aset tetap Perusahaan di tahun 2011 terutama berasal dari revitalisasi infrastruktur dan jalan di Marina Coast, dan jaringan air bersih di wilayah Ancol barat dan Ancol Timur.

Penambahan aset tetap TIJA di tahun 2012 terutama berasal dari pekerjaan pembangunan gedung

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Exhibition Hall di Ecopark. Sedangkan penambahan aset tetap TIJA di tahun 2011 terutama berasal dari penyelesaian aset dalam penyelesaian pekerjaan dari Ecopark, Parking Area, Underwater Beluga, Banquette Hall di Putri Duyung Cottage, perbaikan mesin-mesin di Wahana Balada Kera dan perbaikan mesin di Wahana Ramasinta.

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain periode 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 67.284.536.046 dan Rp 96.483.307.929 (Catatan 22).

Aset dalam penyelesaian merupakan aset dalam penyelesaian untuk proyek pembangunan pedestrian di sekitar Ancol, gedung dan sarana dan prasarana di area wahana wisata dan pembangunan proyek reklamasi ancil timur, yang akan direklas menjadi aset pada saat penyelesaian pembangunan 100%.

Perhitungan keuntungan penjualan aset tetap dalam laba rugi komprehensif adalah sebagai berikut:

	<b>31 Maret 2013</b>	<b>31 Desember 2012</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Harga Jual Aset Tetap	--	571.590.598
Nilai Buku Tercatat	--	(47.752.322)
<b>Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih</b>	<b>--</b>	<b>523.838.276</b>

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.

Pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012, 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, yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Rupiah	1.885.076.076.798	1.885.076.076.798
USD	56.285.219	56.285.219

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

**20. Aset Lain-lain**

	<b>31 Maret 2013</b>	<b>31 Desember 2012</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Deposito Berjangka Dibatasi Penggunaannya	--	40.000.000.000
Aset Tidak Berwujud - Bersih	10.638.235.364	12.466.852.453
Beban Tanggungan - Hak atas Tanah - Bersih	9.489.142.141	8.667.773.034
Lain-lain	1.035.711.957	1.044.095.704
<b>Jumlah</b>	<b>21.163.089.462</b>	<b>62.178.721.191</b>

a. Perusahaan menempatkan dana pada deposito berjangka di Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp 40.000.000.000 yang dijaminan kepada Badan Pengelola Jalan Tol dalam rangka perolehan hak pengelolaan proyek pembangunan jalan tol oleh PT Jakarta Tollroad Development. Jaminan ini telah dikembalikan pada bulan Maret 2013.

b. Aset tak berwujud merupakan biaya ditanggungkan atas perolehan perangkat lunak komputer dan lisensi film yang diamortisasi selama masa manfaat dari perangkat tersebut, yaitu 5 (lima) dan 3 (tiga) tahun.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Jumlah beban amortisasi untuk untuk periode 31 Maret 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 1.002.252.431 dan Rp 798.935.785, dibukukan sebagai beban lain-lain.

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Harga Perolehan	20.722.231.581	33.973.343.936
<i>Dikurangi</i> Akumulasi Amortisasi	(10.083.996.217)	(19.920.775.543)
<b>Nilai Bersih</b>	<b>10.638.235.364</b>	<b>14.052.568.393</b>

- c. Pada tahun 1994, PT SI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m<sup>2</sup> 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 ditangguhkan dan diamortisasi selama umur HGB. Beban Tangguhan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk periode 31 Maret 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 19.981.194.

**21. Utang Usaha**

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
<b>Pihak Berelasi</b>		
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk (Catatan 41.c)	8.638.766.072	29.844.158.230
PT Jaya Gas Indonesia (Catatan 41.e)	541.454.400	168.962.000
PT Arkonin (Catatan 41.d)	220.000.000	1.338.300.000
PT Jaya Teknik Indonesia (Catatan 41.b)	162.783.237	2.232.841.582
PT Mitsubishi Jaya Elevator (Catatan 41.a)	117.423.716	117.423.716
Jumlah	<u>9.680.427.425</u>	<u>33.701.685.528</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
Operasional		
PT Total Lanscape Persada	588.720.000	63.484.849
PT Pesona Tamanindo	571.316.327	193.299.433
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	14.486.277.037	13.042.062.008
Jumlah	<u>15.646.313.364</u>	<u>13.298.846.290</u>
Barang Dagangan		
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	3.752.436.793	4.397.521.344
Jumlah	<u>3.752.436.793</u>	<u>4.397.521.344</u>
Properti		
PT Jakarta Development Consulting	1.975.000.000	1.975.000.000
PT Brantas Abipraya	--	782.000.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	1.637.960.792	2.092.813.156
Jumlah	<u>3.612.960.792</u>	<u>4.849.813.156</u>
Jumlah	<u>23.011.710.949</u>	<u>22.546.180.790</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>32.692.138.374</u></b>	<b><u>56.247.866.318</u></b>

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

	<u>31 Maret 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	22.580.409.257	50.177.611.224
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	5.576.053.395	2.918.093.669
31 s/d 60 hari	201.515.684	41.531.531
61 s/d 90 hari	1.925.914.617	378.827.914
> 90 hari	2.408.245.421	2.731.801.980
<b>Jumlah</b>	<b><u>32.692.138.374</u></b>	<b><u>56.247.866.318</u></b>

Perusahaan berkeyakinan bahwa utang usaha akan dapat dilunasi.

**22. Utang Lain-lain**

	<u>31 Maret 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
Kontraktor dan Pembelian Aset Tetap (Catatan 19)	67.284.536.046	96.483.307.929
Lain-lain	22.224.366.688	31.721.368.859
<b>Jumlah</b>	<b><u>89.508.902.734</u></b>	<b><u>128.204.676.788</u></b>

Utang kontraktor dan pembelian aset tetap terutama merupakan utang PT TIJA sehubungan dengan kegiatan pembangunan dan renovasi di unit-unit Dunia Fantasi, Ocean Dream Samudra, Putri Duyung Ancol, Atlantis Water Adventure, Taman dan Pantai, serta Ecopark.

Utang lain-lain merupakan utang Perusahaan dan PT TIJA sehubungan dengan kegiatan perbaikan dan pemeliharaan.

**23. Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini**

	<u>31 Maret 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
<b>Utang Pajak</b>		
Pajak Pertambahan Nilai Bersih	5.536.423.495	1.936.449.414
Pajak Hiburan	6.628.497.858	8.131.852.871
Pajak Pembangunan I	582.391.887	901.661.663
Pasal 21	1.392.069.920	4.841.699.100
Pasal 23	298.969.297	417.681.615
Pasal 25	11.208.866	35.464.246
<b>Liabilitas Pajak Kini</b>		
Pajak Penghasilan Badan (Catatan 37)	3.510.356.986	3.510.356.986
Pajak Penghasilan Final (Catatan 37)	12.183.948.655	16.953.122.947
<b>Jumlah</b>	<b><u>30.143.866.964</u></b>	<b><u>36.728.288.842</u></b>

**24. Biaya Masih Harus Dibayar**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Bonus dan Tantiem	40.863.834.867	31.157.098.461
Operasional	36.910.636.493	67.480.175.095
Gaji	1.722.686.266	3.306.567.002
Program Pensiun	21.091.701	21.091.701
Lain-lain	2.387.042.387	2.481.648.191
<b>Jumlah</b>	<b>81.905.291.714</b>	<b>104.446.580.450</b>

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

Biaya yang masih harus dibayar operasional adalah utang kepada pihak ketiga sehubungan dengan kegiatan operasional yang meliputi kegiatan pemasaran, iklan, perbaikan dan pemeliharaan dan beban utilitas.

Diantara biaya masih harus dibayar lain-lain terdapat Rp 1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung (Catatan 44.b).

## 25. Utang Bank Jangka Panjang

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	285.000.000.000	200.000.000.000
<i>Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	<i>(60.000.000.000)</i>	<i>(60.000.000.000)</i>
<b>Pinjaman Bank Jangka Panjang</b>	<b>225.000.000.000</b>	<b>140.000.000.000</b>

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman Transaksi Khusus Nomor CRO.KP/249/PTK/11 tanggal 28 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Arry Supratno, SH, Notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman transaksi khusus maksimum Rp 200.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Suku bunga pinjaman sebesar 9,75% per tahun, *floating rate* berdasarkan *Published Rate Time Deposit* PT Bank Mandiri (Persero) Tbk untuk 3 (tiga bulan) yang dipublikasikan di surat kabar Bisnis Indonesia ditambah margin 4,5%. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Agustus 2015.

Skedul pembayaran pokok pinjaman dijadwalkan akan dibayar mulai bulan Maret 2013, secara triwulan. Jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebidang tanah milik Perusahaan dengan HGB No. 3373, seluas 30.086 m<sup>2</sup> dan HGB No. 2943 seluas 23.285 m<sup>2</sup> yang berlokasi masing-masing di area Rekreasi Taman Impian Jaya Ancol (Atlantis Water Adventure dan Dunia Fantasi) yang merupakan bagian dari Aset Tetap Perusahaan, dengan total nilai perolehan sebesar Rp 200.000.000.000 dan nilai pasar sebesar Rp 254.383.000.000. Total fasilitas pinjaman yang telah digunakan per 31 Desember 2012 dan 2011 masing-masing sebesar Rp 150.000.000.000 dan Rp. 50.000.000.000.

Perjanjian ini juga mencakup batasan-batasan yang tidak diperkenankan dilakukan oleh Perusahaan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank antara lain; memperoleh atau memberikan pinjaman, dari atau kepada pihak lain, kecuali dalam rangka kegiatan usaha normal sehari-hari sepanjang total pinjaman terhadap modal masih tercover dalam *financial covenant* mengenai *leverage ratio* yaitu perbandingan total liabilitas terhadap total *net worth* < 200% dan *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) yaitu perbandingan antara EBITDA terhadap kewajiban bunga dan kewajiban angsuran pokok yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun > 1,2 kali; mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjaminkan aset perusahaan kepada pihak lain, kecuali bila tidak melanggar *financial covenant* mengenai *leverage ratio* dan DSCR; melakukan transaksi merger atau akuisisi; perubahan pemegang saham pengendali, dan menurunkan modal dasar atau modal disetor oleh Perusahaan.

Berdasarkan Surat Permintaan Fasilitas Kredit No 339/DIR/PJA/III/2013 tanggal 13 Maret 2013 dan Surat Penawaran fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus II, No. CBG.CB2/D04.SPPK.006/2013 tanggal 26 Maret 2013, Perusahaan menyetujui penawaran tersebut dengan memperoleh pinjaman transaksi khusus maksimum sebesar Rp 200.000.000.000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Suku bunga pinjaman sebesar



**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

8.50% per tahun, *floating rate*. Jangka waktu pinjaman sampai dengan 23 Juni 2017 Jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebidang tanah milik Perusahaan dengan HGB No. 3373, seluas 30.086 m<sup>2</sup> dan HGB No. 2943 seluas 23.285 m<sup>2</sup> yang berlokasi masing-masing di area Rekreasi Taman Impian Jaya Ancol (Atlantis Water Adventure dan Dunia Fantasi) yang merupakan bagian dari Aset Tetap Perusahaan. jaminan tersebut merupakan *join collateral* dan *cross default* dengan Pinjaman Transaksi Khusus I. Fasilitas pinjaman yang telah digunakan per 31 Maret 2012 sebesar Rp 100.000.000.000

**26. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan**

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	57.246.971.390	31.232.465.857
Pendapatan Diterima di Muka		
Proyek Ancol Beach City	121.658.274.600	123.011.400.000
Sewa	14.674.163.310	15.237.980.145
Tiket Rombongan	10.449.332.083	11.646.833.847
Sponsor	7.164.690.764	5.713.686.365
<i>Travelling Show</i>	147.992.412	41.931.809
Lain-lain	3.443.935.827	5.959.780.944
	<u>157.538.388.996</u>	<u>161.611.613.110</u>
Jumlah	214.785.360.386	192.844.078.967
<i>Dikurang: Bagian Jangka Panjang</i>	(116.245.773.000)	(118.090.944.000)
<b>Jumlah</b>	<b><u>98.539.587.386</u></b>	<b><u>74.753.134.967</u></b>

Pendapatan diterima di muka tiket rombongan merupakan uang muka 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.

Uang muka pelanggan atas penjualan tanah dan bangunan untuk periode 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 sebagian besar merupakan uang muka atas penjualan tanah reklamasi Ancol Barat dan Apartemen.

Pendapatan diterima dimuka lain-lain periode 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 121.658.274.600 dan Rp 123.011.400.000 yang merupakan pendapatan diterima dimuka yang berasal dari penyerahan proyek berdasarkan *Ancol Beach City*. Berita Acara Serah Terima Pengalihan Bangunan *Music Stadium* antara Perusahaan dengan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012, terdapat penyerahan I bangunan, mesin, peralatan, sarana dan prasarana yang melekat didalamnya atas proyek *Ancol Beach City*, hasil kerjasama operasi dengan metode *Build, Transfer and Operation* (BTO) (Catatan18).

**27. Utang Obligasi**

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012	300.000.000.000	300.000.000.000
Biaya Emisi Obligasi	(3.520.317.960)	(3.520.317.960)
Akumulasi Amortisasi	242.832.283	--
<b>Jumlah</b>	<b><u>296.722.514.323</u></b>	<b><u>296.479.682.040</u></b>

Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012

Pada tanggal 17 Desember 2012, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam-LK) untuk menerbitkan Obligasi II Jaya Ancol Tahun 2012. Bertindak selaku wali amanat adalah PT Bank Permata Tbk. Nilai nominal obligasi adalah Rp 300.000.000.000 (Rupiah penuh)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,1% untuk Obligasi Seri A sebesar Rp 100.000.000.000 (Rupiah penuh) dan 8,4% untuk Obligasi Seri B sebesar Rp 200.000.000.000 (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 17 Desember 2015 dan 17 Desember 2017.

Sesuai dengan pemeringkat oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) tanggal 2 Oktober 2012 tentang pemeringkatan atas Obligasi II Jaya Ancol tahun 2012 memutuskan memberikan peringkat id AA- (*Double A Minus*) yang berarti kemampuan obligator yang kuat dibanding dengan entitas Indonesia lainnya untuk memenuhi liabilitas keuangan jangka panjangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

**28. Uang Jaminan Diterima**

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Tiket Rombongan	8.241.061.990	6.836.278.714
Jaminan - Agen	2.792.306.646	2.789.361.641
<b>Jumlah</b>	<b>11.033.368.636</b>	<b>9.625.640.355</b>

Uang jaminan diterima tiket rombongan merupakan uang yang dibayarkan oleh pelanggan melalui agen-agen kepada PT TIJA namun kunjungannya belum direalisasi.

**29. Kepentingan Nonpengendali**

Akun ini merupakan kepentingan nonpengendali atas aset bersih dan laba bersih Entitas Anak PT SI, PT STU dan PT JAPT.

Kepemilikan	%	31 Maret 2013			
		Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian	Penambahan	Nilai Tercatat Akhir Periode
			Rugi Periode Berjalan	Modal Periode Berjalan	
		Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	4,73%	1.092.138.259	(27.793.020)	--	1.064.345.239
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	17.804.267.111	(249.233.033)	--	17.555.034.078
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	35.319.977.240	(153.387.120)	24.000.000.000	59.166.590.120
<b>Jumlah</b>		<b>54.216.382.610</b>	<b>(430.413.173)</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>77.785.969.437</b>

  

Kepemilikan	%	31 Desember 2012			
		Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Periode	Penambahan	Nilai Tercatat Akhir Periode
			Berjalan	Modal Periode Berjalan	
		Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	4,73%	956.067.192	136.071.067	--	1.092.138.259
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	17.816.767.096	(12.499.985)	--	17.804.267.111
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	19.820.043.902	(425.641.835)	15.925.575.173	35.319.977.240
<b>Jumlah</b>		<b>38.592.878.190</b>	<b>(302.070.753)</b>	<b>15.925.575.173</b>	<b>54.216.382.610</b>

**30. Modal Saham**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Nama Pemegang Saham	31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012		
	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			
Saham Seri B	1	0,0000001%	500
Saham Seri C	288.099.998	18,0099999%	72.024.999.500
Jumlah	288.099.999	18,0100000%	72.025.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5% , Saham Seri C)	159.900.000	9,9900000%	39.975.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>1.599.999.998</b>	<b>100,0000000%</b>	<b>400.000.000.000</b>

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.
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.

**31. Tambahan Modal Disetor**

	31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012		
	Agio Saham Rp	Biaya Emisi Saham Rp	Tambahan Modal Disetor Rp
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penjualan Saham Perusahaan pada Penawaran Umum Tahun 2004	42.000.000.000	(5.290.767.000)	36.709.233.000

**32. Pendapatan Usaha**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

	2013 Rp	2012 Rp
<b>Pendapatan Real Estat</b>		
Tanah dan Bangunan	54.836.745.455	34.156.935.004
<b>Pendapatan Tiket</b>		
Wahana Wisata	64.290.841.364	87.083.979.654
Pintu Gerbang	44.514.104.095	34.980.838.833
Kapal	367.510.839	567.903.788
Jumlah	<u>109.172.456.298</u>	<u>122.632.722.275</u>
<b>Pendapatan Hotel dan Restoran</b>		
Restoran	12.904.341.868	11.908.593.175
Kamar	5.284.605.531	5.897.657.595
Jumlah	<u>18.188.947.399</u>	<u>17.806.250.770</u>
<b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	6.097.132.649	9.539.311.483
Barang Dagangan	4.933.128.227	5.643.314.909
Sponsor	4.400.136.511	4.138.920.364
Pengelolaan Perumahan	2.946.793.972	3.174.775.068
Loker dan Permainan	2.358.277.788	1.613.790.894
Bagi Hasil	1.219.204.577	1.122.787.007
Pertunjukan Keliling	1.058.284.259	--
Uang Sandar dan Iuran	870.885.000	705.160.000
Pengurusan Sertifikat	330.522.308	1.173.730.500
Lain-lain	628.573.139	394.793.578
Jumlah	<u>24.842.938.430</u>	<u>27.506.583.803</u>
Jumlah	207.041.087.582	202.102.491.852
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	(48.002.462)	(92.915.260)
<b>Jumlah Pendapatan Bersih</b>	<u><b>206.993.085.120</b></u>	<u><b>202.009.576.592</b></u>

**33. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung**

	2013 Rp	2012 Rp
<b>Beban Pokok Pendapatan</b>		
Tanah dan Bangunan	15.963.119.745	6.162.430.990
Barang Dagangan	2.224.791.350	3.760.232.170
Jumlah	<u>18.187.911.095</u>	<u>9.922.663.160</u>
<b>Beban Langsung</b>		
Penyusutan (Catatan 18 dan 19)	39.913.137.634	32.450.187.304
Pemeliharaan	11.728.581.178	8.939.700.427
Gaji dan Upah	14.898.871.196	15.410.918.484
Pajak Hiburan	10.878.216.676	12.563.458.263
Telepon, Listrik dan Air	10.450.290.468	8.510.794.780
Sub Kontrak Tenaga Kerja	7.765.903.722	5.097.400.659
Alat Kerja dan Operasi	3.316.370.811	3.316.370.811
Makanan dan Minuman	2.899.343.235	1.115.986.240
Penyelenggaraan Pertunjukan	2.872.284.077	3.905.867.057
Sewa Lahan	1.718.808.599	2.702.568.536
Kantor Unit	1.031.079.032	1.182.347.737
Perjalanan dan Survey	316.223.047	428.421.377
Jasa Konsultasi Pembangunan	88.237.000	98.868.000
Lain-lain	2.594.075.688	4.821.612.138
Jumlah	<u>110.471.422.363</u>	<u>100.544.501.814</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>128.659.333.458</b></u>	<u><b>110.467.164.974</b></u>

**34. Beban Usaha**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Beban Penjualan</b>		
Promosi dan Penjualan	11.510.351.704	6.893.242.675
<b>Beban Umum dan Administrasi</b>		
Gaji dan Upah	18.238.180.894	16.516.492.114
Manfaat Karyawan (Catatan 40)	2.649.079.025	2.753.614.578
Humas dan Jamuan Tamu	2.450.207.945	3.690.045.003
Representasi	1.792.981.002	1.434.307.928
Jasa Profesional	1.385.173.497	2.295.268.555
Pemeliharaan	1.287.721.333	938.685.373
Penyusutan (Catatan 19)	1.267.452.270	891.981.851
Transportasi dan Perjalanan Dinas	801.057.478	1.244.993.361
Asuransi	797.055.263	817.565.203
Kantor	630.097.165	737.908.797
Telepon, Listrik dan Air	376.088.500	918.272.447
Kenikmatan Karyawan	171.778.617	207.271.980
Pajak Bumi dan Bangunan	64.529.371	49.273.665
Pendidikan dan Pelatihan	22.914.002	152.885.649
Lain-lain	1.465.117.222	1.016.795.130
Jumlah	<b>33.399.433.584</b>	<b>33.665.361.634</b>
<b>Jumlah</b>	<b>44.909.785.288</b>	<b>40.558.604.309</b>

**35. Pendapatan Lainnya**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Pemulihan Piutang Usaha	1.435.359.512	1.976.260.636
Lain-lain	2.231.808.250	40.140.682
<b>Jumlah</b>	<b>3.667.167.762</b>	<b>2.016.401.318</b>

**36. Beban Pinjaman**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Bunga Obligasi	2.075.000.000	1.105.419.521
Bunga Bank	2.050.000.000	2.518.173.663
<b>Jumlah</b>	<b>4.125.000.000</b>	<b>3.623.593.184</b>

Beban bunga utang bank Periode 31 Maret 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 2.420.000.000 dan Nihil dikapitalisasi sebagai perolehan aset dalam penyelesaian - tanah. Hal ini disebabkan sebagian dana yang digunakan untuk membiayai pembangunan tersebut diperoleh dari utang bank ditahun 2013.

**37. Pajak Penghasilan**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Beban pajak Perusahaan dan Entitas Anak terdiri dari:

	2013 Rp	2012 Rp
Pajak Kini		
Pajak atas Pendapatan Final	4.410.434.486	(2.713.629.535)
Pajak atas Pendapatan Tidak Final	--	(12.436.844.750)
Jumlah Pajak Kini	4.410.434.486	(15.150.474.285)
Pajak Tangguhan	(2.220.785.759)	(581.004.635)
<b>Jumlah Beban Pajak</b>	<b>2.189.648.727</b>	<b>(15.731.478.920)</b>

Pajak Final

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk periode-periode yang berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013 Rp	2012 Rp
Pendapatan Sewa		
Perusahaan		
Sewa	2.523.932.454	1.834.923.786
Properti	54.836.745.455	34.156.935.004
Perusahaan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA	2.525.000.000	2.000.000.000
	59.885.677.909	37.991.858.790
Entitas Anak		
PT TIJA	8.481.574.661	5.626.878.997
PT SI	630.465.010	596.025.057
Jumlah	68.997.717.580	44.214.762.844
Beban Pajak Final		
10% x 2013 : Rp 14.160.972.125; 2012 : Rp 10.057.827.840	1.416.097.213	1.005.782.784
5% x 2013 : Rp 26.149.245.455; 2012 : Rp 34.156.935.004	2.741.837.273	1.707.846.751
Jumlah Beban Pajak Final	4.157.934.486	2.713.629.535
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	16.953.122.947	12.575.688.060
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	(8.927.108.778)	(4.941.222.913)
<b>Utang Pajak Final (Catatan 23)</b>	<b>12.183.948.655</b>	<b>10.348.094.682</b>

Pajak Bukan Final

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

	2013 Rp	2012 Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasian	34.631.719.635	51.704.720.300
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(16.643.364.993)	(39.416.519.280)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan		
Pajak Penghasilan Final	(24.353.673.024)	(15.688.479.060)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	(6.365.318.381)	(3.400.278.040)
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	(100.022.208)	(542.249.247)
Manfaat Karyawan	463.947.124	811.118.773
Jumlah	363.924.916	268.869.526
	<b>2013 Rp</b>	<b>2012 Rp</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Perbedaan yang Tidak Dapat Diperhitungkan Menurut Fiskal		
Bonus Karyawan dan Tantiem	4.108.856.706	3.327.110.812
Representasi	656.656.483	638.878.691
Kenikmatan Karyawan	107.756.181	11.931.823
Bagian Rugi (Laba) Bersih Entitas Asosiasi	335.028.026	153.475.537
Bagian Rugi (Laba) Bersih Entitas Anak	--	--
Penghasilan Bunga	(2.052.426.439)	(3.184.807.583)
Lain-lain	(948.897.516)	(733.713.233)
<b>Jumlah</b>	<b>2.206.973.441</b>	<b>212.876.047</b>
<b>Rugi Fiskal</b>	<b>(3.794.420.023)</b>	<b>(2.918.532.466)</b>
Beban Pajak Kini		
Perusahaan	--	--
Entitas Anak	3.244.447.250	12.436.844.750
<b>Jumlah</b>	<b>3.244.447.250</b>	<b>12.436.844.750</b>
<i>Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka</i>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	217.598.000	15.820.000
Pasal 23	65.760.804	9.500.680
Pasal 25	7.088.544.882	6.470.014.040
<b>Jumlah</b>	<b>7.371.903.686</b>	<b>6.495.334.720</b>
<b>Lebih (Kurang) Bayar Pajak Kini</b>	<b>4.127.456.436</b>	<b>(5.941.510.030)</b>
Terdiri dari		
Lebih Bayar PT.SI (Catatan 23)	(72.766.140)	(82.825.868)
Lebih Bayar PT.STU (Catatan 23)	(134.506.412)	--
Kurang (Lebih) Bayar PT.TIJA (Catatan 23)	(3.920.183.884)	6.024.335.898
<b>Jumlah</b>	<b>(4.127.456.436)</b>	<b>5.941.510.030</b>

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan dihitung berdasarkan pengaruh dari perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas. Dalam menghitung pajak tangguhan digunakan tarif pajak sebesar 25% 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 (liabilitas) pajak tangguhan Perusahaan dan Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	31 Des 2011	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi	31 Des 2012	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi	31 Mar 2013
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan					
Perusahaan	--	--	--	--	--
Jumlah	--	--	--	--	--
Entitas Anak					
PT TIJA	192.708.480	(3.765.383.280)	(3.572.674.800)	(2.136.093.775)	(5.708.768.575)
PT STU	(75.580.000)	(337.719.453)	(413.299.453)	(83.273.272)	(496.572.725)
<b>Liabilitas Pajak Tangguhan</b>	<b>117.128.480</b>	<b>(4.103.102.733)</b>	<b>(3.985.974.253)</b>	<b>(2.219.367.047)</b>	<b>(6.205.341.300)</b>
PT SI	122.350.381	13.555.965	135.906.346	(1.418.712)	134.487.634
<b>Aset Pajak Tangguhan</b>	<b>122.350.381</b>	<b>13.555.965</b>	<b>135.906.346</b>	<b>(1.418.712)</b>	<b>134.487.634</b>
<b>Jumlah Bersih</b>	<b>239.478.861</b>	<b>(4.089.546.768)</b>	<b>(3.850.067.907)</b>	<b>(2.220.785.759)</b>	<b>(6.070.853.666)</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

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

	<u>2013</u> <u>Rp</u>	<u>2012</u> <u>Rp</u>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan		
Laba Rugi Konsolidasian	34.631.719.635	51.704.720.300
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(16.643.364.993)	(39.416.519.280)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak		
Penghasilan Final	<u>(24.353.673.024)</u>	<u>(15.688.479.060)</u>
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	<u>(6.365.318.381)</u>	<u>(3.400.278.040)</u>
Pajak Penghasilan Final Perusahaan	<u>4.157.934.486</u>	<u>2.713.629.535</u>
Jumlah Beban Pajak Perusahaan	<u>4.157.934.486</u>	<u>2.713.629.535</u>
Beban Pajak Entitas Anak	<u>5.465.233.009</u>	<u>13.017.849.385</u>
<b>Jumlah Konsolidasi</b>	<b><u>9.623.167.495</u></b>	<b><u>15.731.478.920</u></b>

**38. Laba Per Saham**

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

	<u>2013</u> <u>Rp</u>	<u>2012</u> <u>Rp</u>
Laba Bersih yang Diatribusikan kepada Entitas Induk	5.461.152.606	35.973.241.380
Rata-rata Saham Beredar (Catatan 3.a.a.)	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba per Saham	3	22

**39. Dividen dan Cadangan Umum**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 11 Mei 2012 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 62 tertanggal 11 Mei 2012 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2011 sebesar 43,1% dari laba bersih tahun buku 2011 atau sebesar Rp 45 per lembar saham; atau seluruhnya sebesar Rp 71.999.999.910 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp 1.619.210.331. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp 23.903.568.936.

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

**40. Liabilitas Manfaat Karyawan**

Program Pensiun Imbalan Pasti

Perusahaan dan Entitas 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 liabilitas manfaat karyawan pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Bestama Aktuarial, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 19 Februari 2013 adalah sebagai berikut:



## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

### **2012 dan 2013**

Tingkat Kematian	: Mengikuti The 1949 Annuity Mortality Table (Modified)
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 1% Setahun
Kenaikan Gaji	: 7% Setahun
Tingkat Bunga Aktuaria	: 6 % Setahun
Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan	: 6 % 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 periode tiga bulan yang berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 1.176.860.156 dan Rp 3.973.432.735 dan jumlah liabilitas program pensiun pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 sebesar Rp 21.091.701.

#### Imbalan Manfaat Karyawan Lainnya

Perusahaan dan Entitas 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 842 dan 923 karyawan pada periode 2012 dan 2011.

Saldo liabilitas manfaat karyawan atas imbalan manfaat karyawan lainnya pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 didasarkan pada perhitungan aktuaria oleh PT Bestama Aktuaria, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 19 Februari 2013 menggunakan asumsi sebagai berikut:

### **2013 dan 2012**

Tingkat Kematian	: Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia II Tahun 2011
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 10% Setahun
Kenaikan Gaji	: 7% Setahun
Tingkat Bunga Aktuaria	: 5,77 %
Tingkat Hasil Investasi yang Diharapkan	: 5,77 % 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 untuk periode tiga bulan yang berakhir 31 Maret 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp2.649.079.025 dan Rp 2.753.614.578 dan jumlah liabilitas manfaat karyawan lainnya pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 48.717.026.465 dan Rp 49.624.099.363.

## **41. Sifat Transaksi dan Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi**

#### Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

- 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 Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) dan PT Seabreez Indonesia (PT SI) sebagai Entitas Anak.
- PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT Philindo) merupakan Entitas Asosiasi.
- PT Jaya Beton Indonesia, PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator, PT Jaya Teknik Indonesia, PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama, PT Arkonin dan PT Jaya Gas Indonesia adalah perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Sifat Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

- a. Pada tahun 2013 dan 2012, pengadaan dan pemasangan *escalator* dan *elevator* untuk Exhibition Hall Eco Park dan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan *elevator* dilakukan Perusahaan dan PT TIJA dengan PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator yang dicatat sebagai utang usaha pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 117.423.716 dan Rp 117.423.716 (Catatan 21).
- b. Pekerjaan utilitas The Bukit Ancol Barat, pekerjaan pembangunan bangunan utama, bangunan Water Treatment Powerhouse (WTP) yang dilakukan Perusahaan dan pengadaan dan pemasangan Air Conditioner (AC) untuk wahana di Dunia Fantasi yang dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Teknik Indonesia dicatat sebagai utang usaha pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 162.783.237 dan Rp 2.232.841.582 (Catatan 21).
- c. Pada tahun 2013 dan 2012 pekerjaan struktur, plumbing dan fasade Ancol Northland Residence dilakukan perusahaan dengan PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama dicatat sebagai utang usaha masing-masing sebesar Rp 8.638.766.072 dan Rp 29.844.158.230 (Catatan 21).
- d. Pekerjaan perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol dan MEP dilakukan Perusahaan dan PT TIJA dengan PT Arkonin, dan pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masih tercatat sebagai utang usaha masing-masing sebesar Rp 220.000.000 dan Rp 1.338.300.000 (Catatan 21).
- e. Pada tahun 2013 dan 2012 pengadaan bahan bakar LPG untuk unit usaha Putri Duyung Ancol dilakukan PT TIJA dengan PT Jaya Gas Indonesia masing-masing sebesar Rp 541.454.400 dan Rp 160.147.000 yang dicatat sebagai utang usaha (Catatan 21).
- f. Penyewaan lahan parkir di Wahana Dufan antara PT TIJA dengan Philindo. Pada tahun 2012 PT TIJA membukukan biaya masih harus dibayar atas barang dan jasa sebesar Rp 748.388.000.

Rincian Item yang terkait dengan Transaksi Pihak-pihak yang Berelasi

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total aset.

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp	2013 %	2012 %
<b>Aset</b>				
Kas dan Setara Kas	35.368.818.229	76.101.693.085	1,45%	3,19%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total liabilitas.

	31 Maret 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp	2013 %	2012 %
<b>Liabilitas</b>				
Utang Usaha	9.680.427.425	33.701.685.528	0,88%	1,41%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total pendapatan.

	31 Maret 2013 Rp	31 Maret 2012 Rp	2013 %	2012 %
<b>Pendapatan</b>				
Pendapatan Usaha	120.000.000	--	0,07%	0,00%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total beban.

	31 Maret 2013 Rp	31 Maret 2012 Rp	2013 %	2012 %
<b>Beban</b>				
Beban Usaha	13.820.741.256	9.889.510.591	41,38%	29,38%

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
 (Dalam Rupiah)

Transaksi dengan pihak berelasi terutama merupakan pengadaan atau penyediaan jasa subkontraktor/ *supplier*. Pengadaan ini diselenggarakan oleh Perusahaan dengan mengadakan tender yang pesertanya adalah pihak ketiga dan pihak berelasi yang terdaftar dalam daftar rekanan Perusahaan. Mekanisme pengadaan sesuai dengan standar pengadaan yang ditetapkan oleh Perusahaan.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

**42. Informasi Segmen Operasi**

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

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

Pariwisata : Mengelola kawasan wisata, pertunjukan keliling dan penginapan wisata  
 Real Estat : Pembangunan, penjualan dan penyewaan properti  
 Perdagangan dan Jasa : Penjualan barang dagangan, jasa sarana transportasi laut dan pengelolaan restoran dan air bersih

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

Tahun 2013	Pariwisata	Real Estat	dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
<b>Pendapatan dari</b>					
Pelanggan Eksternal	138.462.380.425	33.004.280.953	12.269.117.322	(5.430.193.580)	178.305.585.121
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	38.641.623.471	19.830.907.271	5.191.758.257	5.430.193.580	69.094.482.578
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					(13.002.055.373)
<b>Laba Kotor</b>					56.092.427.205
Pendapatan Lainnya					3.667.167.762
Pendapatan Bunga					2.598.404.207
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					1.932.088.236
Beban Umum dan Administrasi					(33.399.433.584)
Beban Penjualan					(11.510.351.704)
Beban Lain-lain					(2.108.858.918)
Jumlah Beban Usaha					(38.820.984.001)
<b>Laba Usaha</b>					17.271.443.203
Beban Pinjaman					(4.125.000.000)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(756.048.026)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					12.390.395.177
Beban Pajak Penghasilan					(8.794.030.745)
Laba Sebelum Kepentingan Nonpengendali					3.596.364.433
Kepentingan Nonpengendali					(430.413.173)
<b>Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b>					4.026.777.606
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	891.644.579.315	758.258.334.282	76.160.480	(899.942.611.723)	750.036.462.354
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					1.692.198.160.223
<b>Total Aset</b>					2.442.234.622.577
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	60.972.463.107	223.406.039.670	9.578.752.874	(9.806.007.858)	284.151.247.793
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					818.976.243.680
<b>Total Liabilitas</b>					1.103.127.491.474
Pengeluaran Modal					99.169.258.196
Penyusutan dan Amortisasi					42.448.693.342
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					2.649.079.025

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**  
 Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
 (Dalam Rupiah)

<u>Tahun 2012</u>	<u>Pariwisata</u>	<u>Real Estat</u>	<u>Perdagangan dan Jasa</u>	<u>Eliminasi</u>	<u>Jumlah</u>
<b>Pendapatan dari Pelanggan Eksternal</b>	<b>149.538.843.890</b>	<b>44.788.356.743</b>	<b>12.854.186.016</b>	<b>(5.171.810.057)</b>	<b>202.009.576.592</b>
<b>Hasil</b>					
Hasil Segmen	56.619.964.953	31.566.334.140	5.946.281.939	5.171.810.057	99.304.391.089
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					(7.761.979.471)
<b>Laba Kotor</b>					<b>91.542.411.618</b>
Pendapatan Lainnya					1.993.082.850
Pendapatan Bunga					3.689.026.981
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					53.774.287
Beban Umum dan Administrasi					(33.665.361.634)
Beban Penjualan					(6.893.242.675)
Beban Lain-lain					(1.237.902.406)
Jumlah Beban Usaha					<b>(36.060.622.597)</b>
<b>Laba Usaha</b>					<b>55.481.789.021</b>
Beban Pinjaman					(3.623.593.184)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					<b>(153.475.537)</b>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					51.704.720.300
Beban Pajak Penghasilan					(15.731.478.920)
Laba Sebelum Kepentingan Nonpengendali					<b>35.973.241.380</b>
Kepentingan Nonpengendali					92.906.956
<b>Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk</b>					<b>36.066.148.336</b>
<b>Aset</b>					
Aset Segmen	643.905.828.798	552.633.005.849	76.092.173.355	(490.282.377.773)	782.348.630.229
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					935.132.936.922
<b>Total Aset</b>					<b>1.717.481.567.151</b>
<b>Liabilitas</b>					
Liabilitas Segmen	61.931.809.807	80.578.162.736	8.113.250.720	(6.033.099.950)	144.590.123.313
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					357.692.952.722
<b>Total Liabilitas</b>					<b>502.283.076.035</b>
Pengeluaran Modal					50.661.768.313
Penyusutan dan Amortisasi					34.352.209.759
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					2.753.614.578

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

#### **43. Ikatan dan Perjanjian**

- a. Pada tanggal 21 September 1992, PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA), Entitas Induk, mengadakan perjanjian kerjasama 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 PJA dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta 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 PJA, namun LTN memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 20 tahun. Atas kerjasama tersebut, PJA 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. Selanjutnya lahan tersebut merupakan bagian dari lahan yang disewa Perusahaan dari PJA, sehingga pendapatan tersebut diakui sebagai pendapatan Perusahaan.

Pendapatan yang diterima Perusahaan selama tahun 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 958.505.171 dan Rp 882.609.739.

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Sampai dengan tanggal laporan ini, perjanjian tersebut sedang dalam proses pengalihan nama dari pihak PJA menjadi pihak Perusahaan.

- b. Berdasarkan Memorandum Kesepakatan tanggal 18 Maret 1993 dan Perjanjian Mengenai Alokasi dan Perolehan (Akuisisi) Tanah tanggal 2 September 1993 antara Perseroan dengan PT City Island Utama (CIU) telah disepakati untuk melakukan jual beli tanah milik Perusahaan yang luasnya diperkirakan 22.697,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Perseroan 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 Perseroan 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, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama 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 m<sup>2</sup> yang disediakan oleh Perusahaan. 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 denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan 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. Pendapatan yang diterima Perusahaan selama tahun 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 350.846.253 dan Rp 284.590.522.

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

- e. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk membangun, mengelola serta mengalihkan hak atas sarana musik stadium di area Perusahaan seluas 39.000 m<sup>2</sup>. 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 kerjasama 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 kerjasama kepada PT Wahana Agung Indonesia (WAI), sebagai perusahaan afiliasi PBCS, yang berlaku sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian pengalihan (Catatan 21.a).

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 dihitung 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).

Sehubungan keterlambatan pembangunan fisik sehingga 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 dijadwalkan dapat diselesaikan tanggal 30 Nopember 2010 untuk proyek sisi utara dan tanggal 30 Juni 2011 untuk proyek sisi selatan. Pada tanggal 29 Agustus 2011 dilakukan adendum mengenai penyelesaian proyek sisi Utara yang semula tanggal 30 November 2010 menjadi 29 Agustus 2011 dimana saat ini sudah beroperasi.

Kemudian berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan Music Stadium No. 021/DIR-PJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 (dua puluh lima) tahun.

- f. Pada tanggal 3 September 2004, Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama 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 ±63 Ha dan Perusahaan memiliki lahan seluas ±22 Ha.

Masa berlaku kerjasama adalah selama 10 (sepuluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua pihak. Pada tahun 2012 perjanjian kerjasama ini berakhir, berdasarkan putusan BANI (Catatan 44.f).

- g. Pada tanggal 29 April 2005, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Excelcomindo Pratama seluas 1.247,5 m<sup>2</sup> yang terletak di perumahan dan kawasan industri Ancol Barat dalam rangka perluasan jaringan telekomunikasi. Nilai sewa adalah sebesar Rp 1.794.312.000

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

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. 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 presentasi bagi hasil adalah sebesar 10% dari total penjualan kotor. Apabila target penjualan tidak tercapai maka yang berlaku adalah nilai pembayaran minimum per bulan.

Pendapatan yang diterima Perusahaan tahun 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 141.150.791 dan Rp 243.663.255.

Sampai dengan tanggal laporan ini, perjanjian tersebut sedang dalam proses perpanjangan.

- i. Pada tanggal 1 Juni 2008, Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama bagi hasil dengan PD Metropolitan atas pengelolaan restoran *Derмага One* di kawasan Taman Impian Jaya Ancol. Jangka waktu kerjasama adalah 5 (lima) tahun, dengan persentase bagi hasil adalah sebesar 23%.

Pendapatan yang diterima Perusahaan tahun 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 163.282.463 dan Rp 221.965.220.

- j. Pada tanggal 1 Agustus 2008, 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 sampai dengan tahun ketiga 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 per bulan.

Pendapatan yang diterima Perusahaan tahun 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 71.525.437 dan Rp 107.099.979

- k. Pada tanggal 23 September 2008, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama bagi hasil sesuai dengan perjanjian No. 002/DIR-TIJA/PB/IX/2008 dengan PT Sarimelati Kencana atas pengelolaan restoran *Pizza Hut* di kawasan pantai Taman Impian Jaya Ancol. Jangka waktu kerjasama selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan pengoperasian restoran yaitu pada tanggal 2 Oktober 2008. Perusahaan akan memperoleh bagian hasil dengan persentase sebesar 8% dari hasil penjualan sebagai biaya sewa setelah dikurangi pajak dengan ketentuan apabila target penjualan dalam bulan tertentu tidak mencapai nilai sesuai yang disyaratkan maka berlaku pembayaran minimum per bulan.

Pendapatan yang diterima Perusahaan selama tahun 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 116.868.049 dan Rp 170.083.508.

- l. Pada tanggal 11 Juni 2012, PT TIJA mengadakan perjanjian dengan *nWave Distribution SA, Brussels* atas penggunaan lisensi film Empat Dimensi (4D) yang diputar di Ocean Dream Samudra (Catatan 10). Jangka waktu lisensi tersebut adalah 1 Juni 2012 – 31 Mei 2015 dengan pembayaran sebagai berikut:

- EUR 90,000 pada saat penandatanganan kontrak
- EUR 90,000 sebelum tanggal 31 Mei 2013
- EUR 90,000 sebelum tanggal 31 Mei 2014

Pembayaran yang sudah dilakukan oleh PT TIJA pada periode 31 Maret 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp NIHIL dan Rp 1.050.650.100.

- m. Pada tanggal 3 September 2009, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama promosi produk Sosro di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Sinar Sosro. Jangka waktu kerjasama adalah selama 3 tahun. Atas perjanjian kerjasama ini, Perusahaan menerima imbalan sebesar:

- Pembayaran tahun I periode 1 September 2009 - 31 Agustus 2010 sejumlah Rp 2.450.000.000.
- Pembayaran tahun II periode 1 September 2010 - 31 Agustus 2011 sejumlah Rp 2.450.000.000.
- Pembayaran tahun III periode 1 September 2011 - 31 Agustus 2012 sejumlah Rp 2.450.000.000.

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

- Kemudian, pada tanggal 1 September 2012, PT TIJA melakukan perpanjangan kontrak dengan PT Sinar Sosro. Jangka waktu kerjasama adalah selama 3 tahun. Atas perjanjian kerjasama ini, Perusahaan menerima imbalan sebesar:
- Pembayaran tahun I periode 1 September 2012 – 31 Agustus 2013 sejumlah Rp 4.000.000.000.
  - Pembayaran tahun II periode 1 September 2013 – 31 Agustus 2014 sejumlah Rp 4.000.000.000.
  - Pembayaran tahun III periode 1 September 2014 – 31 Agustus 2015 sejumlah Rp 4.000.000.000.
- n. Pada tanggal 30 Oktober 2011, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi dan penjualan produk Mizone di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Tirta Investama, untuk jangka waktu 3 tahun terhitung mulai 1 November 2009-1 November 2012. Untuk perjanjian tersebut Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut:
- Periode 1 November 2009 – 1 Februari 2010 sejumlah Rp 400.000.000 sebelum PPN.
  - Periode 2 Februari 2010-1 Februari 2011 sejumlah Rp 400.000.000 sebelum PPN.
  - Periode 2 Februari 2011-1 Februari 2012 sejumlah Rp 480.000.000 sebelum PPN.
- o. Pada tanggal 15 Desember 2010, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi dan penjualan minuman di area Taman Impian Jaya Ancol 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 15 Desember 2011 – 15 Desember 2012 sejumlah Rp 1.375.000.000.
  - Periode 15 Desember 2012 – 15 Desember 2013 sejumlah Rp 1.650.000.000.
  - Periode 15 Desember 2013 – 15 Desember 2014 sejumlah Rp 1.830.125.000.
  - Periode 15 Desember 2014 – 15 Desember 2015 sejumlah Rp 2.013.137.500.
- p. Pada tanggal 1 Januari 2011, PT TIJA telah memperpanjang perjanjian dengan I Nyoman Surjana untuk mengelola bangunan restoran *seafood* "Jimbaran Resto" di Pantai Carnaval. Perpanjangan perjanjian ini berlaku untuk periode 1 Januari 2011 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan akan memperoleh 20% dari pendapatan kotor restoran setelah dikurangi Pajak Pembangunan (PB I).
- Pendapatan yang diterima Perusahaan tahun 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 372.550.043 dan Rp 420.435.035.
- q. Pada tanggal 1 Juni 2011, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama Operasi Ancol Dreamlight Studio dengan PT Dreamlight World Media untuk jangka waktu 12 (dua belas) tahun yaitu sejak tanggal, 1 Juni 2011 dan berakhir pada tanggal 31 Mei 2023. Untuk perjanjian tersebut, Perusahaan dan PT Dreamlight World Media mempunyai kontribusi dalam hak, liabilitas, wewenang, dan tanggung jawab terhadap *Joint Operation* masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen) bagian proyek, sehingga masing-masing membagi setiap biaya dan pendapatan yang diperoleh sebesar 50% setelah dipotong pajak-pajak.
- r. Pada tanggal 15 Juli 2011, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi penjualan *Ice Cream Wall's* dengan PT Unilever Indonesia Tbk. Jangka waktu kerjasama selama 2 tahun. Atas perjanjian kerjasama ini, Perusahaan berhak atas imbalan kerjasama sebesar Rp 4.300.000.000 belum termasuk PPN 10% yang akan dibayarkan sebagai berikut:
- Pembayaran periode pertama (15 Juli 2011 s/d 14 Juli 2012) sebesar Rp 2.200.000.000, termasuk PPN, selambat-lambatnya tanggal 15 Desember 2011.
  - Pembayaran periode kedua (15 Juli 2012 s/d 14 Juli 2013) sebesar Rp 1.265.000.000, termasuk PPN, selambat-lambatnya tanggal 15 Juli 2012.
  - Pembayaran periode kedua (15 Juli 2012 s/d 14 Juli 2013) sebesar Rp 1.265.000.000, termasuk PPN, selambat-lambatnya tanggal 15 November 2012.
- s. Pada tahun 2012, PT TIJA melakukan perpanjangan kerjasama promosi Produk Pelumas Merk Top 1 di area Taman Impian Jaya Ancol dengan PT Topindo Atlas Asia untuk jangka waktu satu tahun dihitung dari 1 April 2012-31 Maret 2013. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut:
- Periode 1 April 2012 sejumlah Rp 500.000.000



## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

- Periode 1 Agustus 2013 sejumlah Rp 500.000.000
- t. Pada tahun 2012, PT TIJA mengadakan kerjasama dengan PT Bank Negara Indonesia Tbk dalam penyediaan tempat untuk Anjungan Tunai Mandiri (ATM) Bank BNI di Pintu Gerbang Barat. Jangka waktu perjanjian adalah dari tanggal 1 Januari hingga 31 Desember 2012. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima imbalan sebesar Rp 55.000.000 termasuk PPN.
- u. Pada tahun 2012, PT TIJA mengadakan kerjasama dengan PT Bank Rakyat Indonesia Tbk dalam penyediaan tempat untuk Anjungan Tunai Mandiri (ATM) Bank BRI di Pintu Gerbang Barat. Jangka waktu perjanjian adalah dari tanggal 1 Januari hingga 31 Desember 2012. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima imbalan sebesar Rp 55.000.000 termasuk PPN.  
  
Pada tanggal 1 Januari 2013 PT TIJA melakukan perpanjangan kontrak dengan PT Bank Rakyat Indonesia Tbk. Jangka waktu kerjasama adalah 1 Januari 2013 – 31 Desember 2014. Atas perjanjian tersebut PT TIJA menerima imbalan sebesar Rp 55.000.000 termasuk PPN.
- v. Pada tahun 2012, PT TIJA mengadakan kerjasama dengan PT Bank International Indonesia Tbk dalam penyediaan tempat untuk Anjungan Tunai Mandiri (ATM) Bank BII di Banda Djakarta. Jangka waktu perjanjian adalah 2 Tahun dari tanggal 5 April 2012 hingga 5 April 2014. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima imbalan sebesar Rp 55.000.000 termasuk PPN.
- w. Pada Tanggal 30 Agustus 2012, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT Ketrosden Triasmitra seluas 1.745 m2 yang terletak di jalan parang tritis raya sebagai tempat untuk perangkat kabel FO. Nilai Sewa adalah sebesar Rp 7.331.148.000 termasuk PPN dengan jangka waktu perjanjian adalah 20 (dua puluh) tahun sampai dengan tanggal 31 Agustus 2032 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.  
  
Pendapatan yang diterima Perusahaan tahun 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 83.308.500 dan Rp 111.078.000.
- x. Pada tanggal 02 Desember 2011, Perusahaan menandatangani perjanjian penyewaan lahan dengan PT BIT Teknologi Nusantara sebanyak 9 titik setinggi 18 meter dengan luas lahan masing-masing titik adalah 4 m2 yang terletak di area rekreasi dan properti. Lahan sewa tersebut dipergunakan untuk penempatan perangkat Base Transceiver Station (BTS) Sistem Telekomunikasi Seluler dengan sistem jaringan Fiber Optik. Nilai Sewa adalah sebesar Rp 4.950.000.000 termasuk PPN dengan jangka waktu perjanjian adalah 5 (Lima) tahun sampai dengan tanggal 06 Februari 2017 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.  
  
Pendapatan yang diterima Perusahaan tahun 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 225.000.000 dan Rp 825.000.000.
- y. Pada tanggal 1 Nopember 2011, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi penjualan produk makanan dengan PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk. Jangka waktu perjanjian adalah dari 1 Nopember 2011 – 31 Oktober 2014. Untuk perjanjian tersebut PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut :
  - Periode 1 Nopember 2011 – 31 Oktober 2012 sejumlah Rp 3.300.000.000 termasuk PPN
  - Periode 1 Nopember 2012 – 31 Oktober 2013 sejumlah Rp 3.300.000.000 termasuk PPN
  - Periode 1 Nopember 2013 – 31 Oktober 2014 sejumlah Rp 3.300.000.000 termasuk PPN

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

### **44. 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 (Menneg LH) ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan obyek gugatannya adalah Surat Keputusan (SK) Menneg 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 Menneg LH untuk mencabut SK No. 14 Tahun 2003 tersebut. Atas keputusan tersebut,

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Meneg 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 Meneg 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 Propertindo (para pemohon) 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. Berdasarkan Salinan Putusan Peninjauan Kembali No. 12 PK/TUN/2011 tanggal 24 Maret 2011, MA mengeluarkan putusan yang menyebutkan mengabulkan permohonan PK dari para pemohon dan membatalkan keputusan No. 109 K/TUN/2006 tanggal 28 Juli 2009.

- b. Pada bulan Juli 2000, telah terjadi penguasaan atas tanah milik Perusahaan (Catatan 17) 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 kerjasama 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
- 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  $\pm 71.360 \text{ m}^2$ , dan
- Menyatakan perbuatan tergugat I dan II yang melakukan kerjasama penunjukan penyerahan hak atas sebagian tanah sertifikat HGB No. 112/Tugu-1984 seluas  $\pm 8.000 \text{ m}^2$  (Catatan 17) 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. Pada tanggal 19 Mei 2010 MA telah mengeluarkan putusan untuk menolak PK yang diajukan Perusahaan. Manajemen membentuk cadangan kerugian sebesar Rp 1.078.639.289 (Catatan 24).

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

- 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 "Afwezig". 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 Martowirono, 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 Tirtawidjaja (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 12.240 m<sup>2</sup>, dan
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 Suhandi 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 m<sup>2</sup> tersebut, diantaranya sebesar 9.916 m<sup>2</sup> dalam penguasaan Perusahaan, sedangkan sisanya sebesar 2.324 m<sup>2</sup> dikuasai oleh pihak ketiga lainnya. Perusahaan belum mencatat tanah tersebut sebagai persediaan tanah Perusahaan.

- d. 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.

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:

1. menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan wan prestasi terhadap penggugat;
2. memerintahkan tergugat untuk mengizinkan penggugat, untuk mengambil aset-aset milik penggugat sebagaimana terlampir dalam surat gugatan; dan
3. menghukum tergugat untuk membayar kerugian materil yang dialami penggugat sebesar Rp 6.285.817.830.
4. 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.

Pada tanggal 27 Juli 2009 PT TIJA menerima surat keputusan dari pengadilan tinggi atas banding

## **PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

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).

Pada tanggal 10 Agustus 2011 Mahkamah Agung mengeluarkan keputusannya No. 1204 K/Pdt/2010 yang menolak permohonan banding PT Bintang Bangun Mandiri dan menghukum untuk membayar kerugian material yang dialami oleh Perusahaan sebesar Rp 6.285.817.830.

Pada tanggal 28 Mei 2012 PT TIJA dan PT Bintang Bangun Mandiri menandatangani Berita Acara Pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung No. 1204 K/Pdt/2010, dimana PT TIJA menyetujui pembayaran kerugian materiil dari PT Bintang Bangun Mandiri sebesar Rp 4.500.000.000 (Catatan 35). Pembayaran tersebut telah diterima sepenuhnya oleh PT TIJA.

- e. 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 Maret 2013, Perusahaan belum melakukan eksekusi atas tagihan tersebut dan belum mencatat pengakuan atas pendapatan tersebut, karena belum adanya kepastian atas penerimaan dari Pemda Kutai.

- f. Perusahaan mengajukan gugatan kepada PT Manggala Krida Yudha (MKY) sehubungan dengan wanprestasi atas perjanjian kerjasama untuk melakukan reklamasi di areal perairan Ancol Timur (Catatan 43.f). Gugatan perusahaan telah didaftarkan pada Badan Arbitrase Nasional (BANI) dengan registrasi perkara No.434/XII/ARB-BANI/2011 tanggal 29 Desember 2011.

Pada tanggal 15 Oktober 2012 BANI mengeluarkan putusan No. 434/XII/ARB-BANI/2011 yang mengabulkan permintaan untuk mengakhiri perjanjian kerjasama dengan MKY. Keputusan tersebut telah didaftarkan ke PN Jakarta Pusat dengan pendaftaran No. 29/WASIT/2012/PN.JKT.PST tanggal 5 Nopember 2012. MKY mengajukan gugatan pembatalan putusan BANI tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Sampai dengan tanggal laporan ini proses hukum masih berlangsung.

- g. Pada tahun 2012 terdapat gugatan kepada Gubernur Pemprov DKI Jakarta, Perusahaan, TIJA (Entitas Anak), dan pihak-pihak lain sebagai turut tergugat yaitu Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Perikanan dan Kelautan, dan Menteri Lingkungan Hidup oleh para penggugat yang menuntut antara lain membebaskan masyarakat dalam mengakses pantai Ancol tanpa dipungut biaya. Gugatan ini telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor perkara 209/PDT.G.PLW/2012 tanggal 12 Mei 2012. Pada tanggal 22 Maret 2013 Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengeluarkan salinan putusan perkara No. 209/PDT.G/BTH/PLN/2012/PN.JKT.PST dengan putusan menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya.

---

### **45. Aset Moneter Dalam Mata Uang Asing**

---

Pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 Perusahaan dan Entitas Anak memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

	31 Maret 2013		31 Desember 2012	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
<b>Aset</b>				
<b>Kas dan Setara Kas</b>				
USD	145.059,29	1.402.723.337	1.662.534,54	16.076.708.954
Euro	523.012	6.497.904.442	--	--
<b>Jumlah Aset - Bersih</b>		<b>7.900.627.779</b>		<b>16.076.708.954</b>

**46. 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 liabilitas yang terkait dengan liabilitas 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.

Berikut disajikan nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012:

	2013 Rp	2012 Rp
<b>Aset Keuangan</b>		
Kas dan Setara Kas	334.533.404.186	553.221.981.521
Piutang Usaha	142.772.591.702	159.046.830.600
Piutang Lain-lain	878.664.813	717.707.840
<b>Jumlah</b>	<b>478.184.660.701</b>	<b>712.986.519.961</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
Utang Usaha dan Lain-lain	122.201.041.108	184.452.543.106
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	90.100.613.044	104.446.580.450
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	202.483.920.385	192.844.078.967
Utang Obligasi	296.722.514.323	296.479.682.040
<b>Jumlah</b>	<b>711.508.088.861</b>	<b>778.222.884.563</b>

Dalam menentukan nilai wajar, Perusahaan menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir pelaporan dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi Pemerintah yang didenominasi dalam mata uang-mata uang imbalan yang akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas yang terkait.

Perbedaan antara nilai wajar dengan nilai tercatat pada 31 Maret 2013 dan 2012 tidak signifikan sehingga

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

tidak diperlukan penyesuaian nilai wajar.

**Kebijakan Manajemen Risiko**

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

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

Risiko keuangan utama yang dihadapi Perusahaan dan Entitas 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 liabilitas 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:

31 Maret 2013						
ASET	Belum Jatuh Tempo	1 s/d 30 hari	31 s/d 60 hari	61 s/d 90 hari	> 90 hari	Jumlah
Kas dan Setara Kas	--	334.533.404.186	--	--	--	334.533.404.186
Piutang Usaha	113.482.422.612	15.699.098.465	2.822.783.891	2.602.985.533	8.165.301.200	142.772.591.701
Piutang Lain-lain	--	878.664.813	--	--	--	878.664.813
<b>Jumlah</b>	<b>113.482.422.612</b>	<b>351.111.167.464</b>	<b>2.822.783.891</b>	<b>2.602.985.533</b>	<b>8.165.301.200</b>	<b>478.184.660.700</b>
31 Desember 2012						
ASET	Belum Jatuh Tempo	1 s/d 30 hari	31 s/d 60 hari	61 s/d 90 hari	> 90 hari	Jumlah
Kas dan Setara Kas	--	553.221.981.521	--	--	--	553.221.981.521
Piutang Usaha	126.586.016.885	18.958.840.209	3.841.224.991	3.776.361.089	5.884.387.426	159.046.830.600
Piutang Lain-lain	--	717.707.840	--	--	--	717.707.840
<b>Jumlah</b>	<b>126.586.016.885</b>	<b>572.898.529.570</b>	<b>3.841.224.991</b>	<b>3.776.361.089</b>	<b>5.884.387.426</b>	<b>712.986.519.961</b>

Pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

Perusahaan dan Entitas 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 Entitas Anak memiliki pinjaman jangka panjang dengan bunga tetap dan bunga mengambang. Tingkat suku bunga tidak cukup signifikan untuk mengubah laba rugi perusahaan karena

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
 (Dalam Rupiah)

selalu di monitor dan direncanakan sejak awal pengaruh atas pinjaman tersebut.

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

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Liabilitas Keuangan		
Suku Bunga Mengambang	285.000.000.000	200.000.000.000
Suku Bunga Tetap	300.000.000.000	300.000.000.000

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

Perusahaan dan Entitas 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 Entitas Anak.

**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 liabilitas keuangan yang harus dibayar dengan kas atau aset keuangan lainnya. Perusahaan mengharapkan dapat membayar seluruh liabilitasnya sesuai dengan tanggal jatuh tempo kontraktual. Untuk memenuhi liabilitas tersebut, maka Perusahaan harus menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

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

Kewajiban	31 Maret 2013				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan Rp	≥ 1 Tahun Rp	> 1 - 2 tahun Rp	Biaya Emisi Rp	31 Maret 2013 Rp
Hutang Usaha dan Lain-lain	122.201.041.108	--	--	--	122.201.041.108
Biaya Yang Masih Harus dibayar	90.100.613.044	--	--	--	90.100.613.044
Pendapatan Diterima di Muka	86.238.147.385	--	--	--	86.238.147.385
Uang Muka Pelanggan	57.246.971.390	--	--	--	57.246.971.390
Hutang Obligasi	--	--	300.000.000.000	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>355.786.772.927</b>	<b>--</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>355.786.772.927</b>

  

Kewajiban	31 Desember 2012				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan Rp	≥ 1 Tahun Rp	> 1 - 2 tahun Rp	Biaya Emisi Rp	31 Desember 2012 Rp
Hutang Usaha dan Lain-lain	184.452.543.107	--	--	--	184.452.543.107
Biaya Yang Masih Harus dibayar	104.446.580.450	--	--	--	104.446.580.450
Pendapatan Diterima di Muka	192.844.078.967	--	--	--	192.844.078.967
Uang Muka Pelanggan	9.625.640.355	--	--	--	9.625.640.355
Hutang Obligasi	--	--	300.000.000.000	3.520.317.960	296.479.682.040
<b>Jumlah</b>	<b>491.368.842.879</b>	<b>--</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>3.520.317.960</b>	<b>787.848.524.919</b>

Perusahaan dan Entitas 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 liabilitas keuangan yang dimiliki.

**Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing**

Perusahaan dan Entitas Anak tidak secara signifikan melakukan transaksi normal dengan mata uang asing. Untuk meminimalkan risiko ini, Perusahaan dan Entitas 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 Maret 2013 dan 2012.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

Tabel berikut menyajikan aset keuangan tercatat pada tanggal 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 berdasar mata uang rupiah:

	2013 Rp	2012 Rp
<b>Aset Keuangan</b>		
Kas dan Setara Kas	334.533.404.186	553.221.981.521
Piutang Usaha	167.142.509.885	159.046.830.600
Piutang Lain-lain	878.664.813	717.707.840
<b>Jumlah</b>	<b>502.554.578.884</b>	<b>712.986.519.961</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
Utang Usaha dan Lain-lain	122.201.041.108	184.452.543.106
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	86.569.839.284	104.446.580.450
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	214.785.360.386	192.844.078.967
Utang Obligasi	296.722.514.323	296.479.682.040
<b>Jumlah</b>	<b>720.278.755.102</b>	<b>778.222.884.563</b>

**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 Entitas 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 Entitas Anak menurun risiko ini bahkan diversifikasi pun belum mampu menghilangkan risiko ini.

**Manajemen Permodalan**

Tujuan dari Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya, dan untuk memberikan imbal hasil yang memadai kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk dan jasa yang sepadan dengan tingkat risiko.

Perusahaan menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Perusahaan mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan perusahaan lain dalam industri, Perusahaan memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan.

Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal yang disesuaikan. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham, selisih kurs penjabaran laporan keuangan konsolidasian dalam valuta asing dan saldo laba).

Rasio utang terhadap modal yang disesuaikan pada 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 adalah sebagai berikut:

	2013 Rp	2012 Rp
Total Utang	1.101.378.358.465	1.078.186.887.376
Dikurangi Kas dan Setara Kas	334.533.404.186	553.221.981.521
<b>Utang Bersih</b>	<b>766.844.954.279</b>	<b>524.964.905.855</b>
Total Ekuitas	1.359.084.943.809	1.310.076.391.669
<b>Rasio Utang terhadap Ekuitas</b>	<b>56,42%</b>	<b>40,07%</b>

**47. Transaksi Nonkas**

Perusahaan memiliki transaksi nonkas untuk 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 sebagai berikut:



**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah)

	<u>2013</u> Rp	<u>2012</u> Rp
Penambahan Aset Tetap Melalui Hutang Lain-lain	67.284.536.046	96.483.307.929
Penambahan Aset Real Estat melalui Hutang Usaha	3.612.960.792	4.849.813.156

**48. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Yang Direvisi**

---

Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) telah menerbitkan revisi beberapa Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) serta mencabut beberapa PSAK tertentu. Standar-standar akuntansi tersebut ada yang berlaku untuk tahun yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2013.

Perusahaan masih mengevaluasi dampak penerapan PSAK dan ISAK revisi tersebut dan dampak terhadap laporan keuangan dari penerapan PSAK dan ISAK revisi tersebut belum dapat ditentukan.

**49. Tanggung Jawab dan Kewenangan Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian**

---

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas isi dan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi pada tanggal 30 April 2013.

**50. Informasi Tambahan**

---

Informasi tambahan adalah informasi keuangan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Entitas Induk Saja) pada dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Maret 2013 dan 2012 . Sehubungan dengan penerapan PSAK 4 “Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri”. Perusahaan telah mencatat investasi pada entitas anak menggunakan metode biaya.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
 Per 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
<b>ASET</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan Setara Kas	167.611.105.443	430.615.990.298
Piutang Usaha Kepada Pihak-pihak Ketiga <i>(Setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai per 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 3.529.241.827 dan Rp 3.150.244.152)</i>	122.552.509.177	122.343.268.986
Piutang Lain-lain	116.768.294	393.481.780
Persediaan	35.358.690	74.692.242
Uang Muka	10.461.381.398	2.620.309.582
Pajak Dibayar di Muka	4.708.286.652	8.303.560
Biaya Dibayar di Muka	692.746.465	1.076.955.229
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>306.178.156.119</b>	<b>557.133.001.677</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>		
Aset Keuangan Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	1.000.000.000	1.000.000.000
Piutang Usaha Pihak Ketiga Jangka Panjang	34.919.435.400	22.075.099.251
Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	88.393.710.982	80.308.997.589
Investasi pada Entitas Ventura Bersama	56.029.837.867	56.029.837.867
Investasi Jangka Panjang lainnya	783.232.634.325	454.270.801.457
Aset Real Estat	223.959.628.420	239.922.748.166
Aset Kerja Sama Operasi	4.382.119.027	4.382.119.027
Properti Investasi <i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 1.231.003.550 dan Rp Nihil)</i>	121.869.351.460	123.100.355.010
Aset Tetap <i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 102.542.015.144 dan Rp 98.538.817.518)</i>	283.778.530.783	236.645.398.040
Aset Lain-lain	13.086.348.904	54.896.352.973
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>1.610.651.597.168</b>	<b>1.272.631.709.380</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>1.916.829.753.287</b>	<b>1.829.764.711.057</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (Lanjutan)**  
 Per 31 Maret 2013 dan 31 Desember 2012  
 (Dalam Rupiah Penuh)

	31 Maret 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	9.206.507.536	33.188.374.828
Pihak Ketiga	6.171.599.513	6.870.607.511
Utang Lain-lain	27.777.662.685	34.152.526.305
Utang Pajak dan Liabilitas Kini	1.186.358.865	15.089.526.018
Biaya Masih Harus Dibayar	32.890.804.394	25.571.200.509
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	84.289.835.476	57.544.746.328
Utang Bank Jangka Panjang - Jatuh Tempo Satu Tahun	60.000.000.000	60.000.000.000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>221.522.768.469</b>	<b>232.416.981.499</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>		
Pinjaman Bank Jangka Panjang	225.000.000.000	140.000.000.000
Utang Obligasi - Jangka Panjang	296.479.682.040	296.479.682.040
Pendapatan Diterima di Muka Jangka Panjang	116.245.773.000	118.090.944.000
Uang Jaminan Diterima	1.786.898.709	1.748.989.618
Liabilitas Manfaat Karyawan	19.643.315.080	19.724.534.602
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>659.155.668.829</b>	<b>576.044.150.260</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>880.678.437.299</b>	<b>808.461.131.759</b>
<b>Ekuitas</b>		
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		
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 serta 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		
	400.000.000.000	400.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	36.709.233.000	36.709.233.000
Saldo Laba		
Ditentukan Penggunaannya	23.903.568.936	23.903.568.936
Belum Ditentukan Penggunaannya	575.538.514.052	560.690.777.362
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>1.036.151.315.988</b>	<b>1.021.303.579.298</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>1.916.829.753.287</b>	<b>1.829.764.711.057</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**

**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2013 dan 2012

(Dalam Rupiah Penuh)

	<b>2013</b> <b>Rp</b>	<b>2012</b> <b>Rp</b>
<b>Pendapatan Usaha</b>	<b>63.798.285.246</b>	<b>46.512.389.402</b>
Beban Pokok Pendapatan	15.963.119.745	6.162.430.990
Beban Langsung	9.796.334.412	11.802.486.445
<b>Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung</b>	<b>25.759.454.157</b>	<b>17.964.917.435</b>
<b>Laba Bruto</b>	<b>38.038.831.088</b>	<b>28.547.471.967</b>
Pendapatan Bunga	2.052.426.439	3.184.807.583
Keuntungan (Kerugian) Selish Kurs - Bersih	10.161.015	6.840.630
Pendapatan Lainnya	2.788.715.912	1.976.260.636
Beban Penjualan	(1.089.774.809)	(361.202.954)
Beban Umum dan Administrasi	(17.944.740.602)	(15.798.725.573)
Beban Keuangan	(4.125.000.000)	(3.623.394.184)
Beban Lain-lain	(1.636.151.834)	(1.490.381.548)
Jumlah Beban Usaha	<b>(19.944.363.878)</b>	<b>(16.105.795.410)</b>
<b>Laba Sebelum Pajak Penghasilan</b>	<b>18.094.467.210</b>	<b>12.441.676.557</b>
<b>Beban Pajak Penghasilan</b>		
Kini	(3.246.730.519)	(2.091.339.129)
Tangguhan	--	--
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	<b>(3.246.730.519)</b>	<b>(2.091.339.129)</b>
<b>Laba Bersih Tahun Berjalan</b>	<b>14.847.736.690</b>	<b>10.350.337.428</b>
<b>Pendapatan Komprehensif Lainnya</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan</b>	<b>14.847.736.690</b>	<b>10.350.337.428</b>
Laba (Rugi) Bersih yang Dapat Diatribusikan kepada :		
Pemilik Entitas Induk	14.847.736.690	10.350.337.428
Kepentingan Non-Pengendali	--	--
	<b>14.847.736.690</b>	<b>10.350.337.428</b>
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>		
Laba Bersih	<b>9</b>	<b>6</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2013 dan 2012

(Dalam Rupiah Penuh)

	Dapat diatribusikan Kepada Pemilik Entitas				Jumlah Ekuitas
	Modal Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		
			Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya	
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
<b>Saldo per 1 Januari 2012</b>	400.000.000.000	36.709.233.000	22.284.358.605	570.794.802.939	1.029.788.394.544
Laba Komprehensif Periode Berjalan	--	--	--	10.350.337.428	10.350.337.428
<b>Saldo per 31 Maret 2012</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>22.284.358.605</b>	<b>581.145.140.367</b>	<b>1.040.138.731.972</b>
<b>Saldo per 1 Januari 2013</b>	400.000.000.000	36.709.233.000	23.903.568.936	560.690.777.362	1.021.303.579.298
Laba Komprehensif Periode Berjalan	--	--	--	14.847.736.690	14.847.736.690
<b>Saldo per 31 Maret 2013</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>36.709.233.000</b>	<b>23.903.568.936</b>	<b>575.538.514.052</b>	<b>1.036.151.315.988</b>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN ARUS KAS**

Untuk Periode 3 (Tiga) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 31 Maret 2013 dan 2012  
(Dalam Rupiah Penuh)

	2013 Rp	2012 Rp
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari Pelanggan	55.790.259.586	59.651.582.722
Pembayaran kepada Pemasok	(31.858.346.823)	(32.236.057.574)
Pembayaran kepada Karyawan	(17.663.517.953)	(10.719.636.113)
Kas Dihasilkan dari Operasi	6.268.394.810	16.695.889.035
Penerimaan Klaim Asuransi	--	--
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(10.325.000.000)	(3.623.394.184)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(10.523.335.931)	(10.528.435.824)
Kas Bersih Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>(14.579.941.121)</u>	<u>2.544.059.027</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan Bunga	2.052.426.439	3.042.332.553
Hasil Penjualan Aset Tetap	--	--
Pembayaran untuk Aset Tetap	(61.200.423.863)	(30.161.828.101)
Pembayaran untuk Aset Real Estat	(1.236.852.364)	(3.161.211.893)
Penambahan Investasi	(273.040.093.946)	--
Penerimaan deviden dari asosiasi	--	583.398.902
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(333.424.943.734)</u>	<u>(29.697.308.538)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan Hutang Bank	100.000.000.000	--
Pembayaran utang bank	(15.000.000.000)	--
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>85.000.000.000</u>	<u>--</u>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	(263.004.884.855)	(27.153.249.512)
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	430.615.990.298	292.474.756.456
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<u><b>167.611.105.443</b></u>	<u><b>265.321.506.944</b></u>
<b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:</b>		
Kas	322.903.410	474.377.458
Bank	130.059.277.033	32.158.629.486
Deposito	37.228.925.000	232.688.500.000
<b>Jumlah</b>	<u><b>167.611.105.443</b></u>	<u><b>265.321.506.944</b></u>