

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2013 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2012 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2013 DAN 2012 (TIDAK DIAUDIT)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk

Daftar Isi

Halaman

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2013 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2012 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 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 9 (SEMBILAN) BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2013 DAN 2012
PT.Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Entitas Anak**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Ir. Gatot Setyowaluyo
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Taman Gandaria Kav. 5 RT/RW 008/003
atau kartu identitas lain Kel. Gandaria Selatan Kec. Cilandak Jak-Sel.
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : DR. T. Sahir Syahali, MM., M.Ak
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara
Alamat domisili sesuai KTP : Gading Arcadia Blok F/12A RT/RW 005/022
Kel. Pegangsaan Dua Kec. Kelapa Gading Jak-Ut
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 Oktober 2013

Direktur Utama

Direktur



(Ir. Gatot Setyowaluyo)

(DR. T. Sahir Syahali, MM., M.Ak)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Per 30 September 2013 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2012 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	30 September 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	3.d, 3.e, 3.f, 3.i, 4, 41, 46	164.722.886.845	553.221.981.521
Piutang Usaha Pihak Ketiga			
<i>(Setelah dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai per 30 September 2013 dan 31 Desember 2012, masing-masing sebesar Rp 5.223.618.921 dan Rp 5.994.372.392)</i>	3.f, 5	135.049.670.554	136.971.731.350
Piutang Lain-lain	3.f, 6	443.841.085	717.707.840
Persediaan	3.j, 3.p, 7	6.132.798.708	6.249.996.967
Uang Muka	8	35.359.201.212	10.145.932.186
Pajak Dibayar di Muka dan Aset Pajak Kini	3.x, 9	27.134.469.755	5.365.290.699
Biaya Dibayar di Muka	3.k, 10	13.694.154.360	7.915.323.403
Jumlah Aset Lancar		<u>382.537.022.519</u>	<u>720.587.963.966</u>
Aset Tidak Lancar			
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	15.877.924.663	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	114.452.581	135.906.346
Investasi pada Entitas Ventura Bersama	3.q, 13	54.520.040.084	56.029.837.867
Investasi pada Entitas Asosiasi	3.g, 14	358.600.218.688	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	527.134.008	4.382.119.027
Aset Real Estat	3.l, 17	213.099.590.771	239.922.748.164
Properti Investasi			
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing Rp 8.630.489.123 dan Rp 943.052.559)</i>	3.m, 3.p, 18	285.742.554.580	181.254.406.125
Aset Tetap			
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 sebesar Rp 934.660.705.510 dan Rp 821.614.634.450)</i>	3.n, 3.p, 19	1.264.861.152.525	994.368.013.804
Aset Lain-lain	3.o, 20	19.363.937.254	62.178.721.191
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>2.214.344.760.962</u>	<u>1.667.675.315.079</u>
JUMLAH ASET		<u>2.596.881.783.481</u>	<u>2.388.263.279.045</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 30 September 2013 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2012 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	30 September 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	3.f, 3.i, 21, 41	9.499.560.087	33.701.685.528
Pihak Ketiga	3.f, 21	36.760.472.029	22.546.180.790
Utang Lain-lain	3.f, 22	98.168.785.291	128.204.676.788
Utang Pajak dan Liabilitas Pajak Kini	3.x, 23	61.035.554.227	36.728.288.842
Biaya Masih Harus Dibayar	3.f, 24	42.332.807.148	104.446.580.450
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan			
Jatuh Tempo Satu Tahun	3.u, 26	169.536.065.848	74.753.134.967
Utang Bank Jangka Panjang - Jatuh Tempo Satu Tahun	3.f, 25	80.000.000.000	60.000.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>497.333.244.630</u>	<u>460.380.547.365</u>
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang Bank Jangka Panjang	3.f, 25	175.000.000.000	140.000.000.000
Utang Obligasi	3.f, 3.u, 27	297.120.947.875	296.479.682.040
Pendapatan Diterima di Muka Jangka Panjang	3.u, 26	217.427.907.340	118.090.944.000
Liabilitas Pajak Tangguhan	3.x, 37	2.922.823.334	3.985.974.253
Uang Jaminan Diterima	28	19.419.851.472	9.625.640.355
Liabilitas Manfaat Karyawan	3.w, 40	42.561.984.982	49.624.099.363
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>754.453.515.003</u>	<u>617.806.340.011</u>
Jumlah Liabilitas		<u>1.251.786.759.633</u>	<u>1.078.186.887.376</u>
Ekuitas			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
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		25.685.082.060	23.903.568.936
Belum Ditentukan Penggunaannya		796.987.702.910	786.170.882.081
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		<u>1.268.458.343.012</u>	<u>1.255.860.009.059</u>
Kepentingan Nonpengendali	3.c, 29	76.636.680.836	54.216.382.610
Jumlah Ekuitas		<u>1.345.095.023.848</u>	<u>1.310.076.391.669</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		<u><u>2.596.881.783.481</u></u>	<u><u>2.388.263.279.045</u></u>

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 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2013 dan 2012 (Tidak Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2013 Rp	2012 Rp
Pendapatan Usaha	3.i, 3.u, 32, 41	724.307.148.421	717.479.655.805
Beban Pokok Pendapatan	3.u, 33	56.835.395.691	75.111.599.704
Beban Langsung	3.u, 33	362.286.243.855	345.390.005.061
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		419.121.639.546	420.501.604.764
Laba Bruto		305.185.508.875	296.978.051.041
Pendapatan Lainnya	3.u, 35	8.865.151.052	9.545.751.494
Pendapatan Bunga		5.619.290.154	8.460.804.469
Keuntungan Selish Kurs - Bersih	3.d	4.882.894.938	2.703.205.425
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih	19	(339.291.882)	288.034.144
Beban Penjualan	3.u, 34	(38.396.568.664)	(31.086.858.541)
Beban Umum dan Administrasi	3.i, 3.u, 34, 41	(134.878.159.121)	(118.300.987.377)
Beban Lain-lain		(10.877.918.847)	(10.201.163.052)
Jumlah Beban Usaha		(165.124.602.370)	(138.591.213.439)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman		140.060.906.505	158.386.837.602
Beban Pinjaman	36	(14.006.370.780)	(6.320.679.081)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	3.g, 14	(52.321.677)	(2.610.034.299)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan		126.002.214.048	149.456.124.222
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan			
Kini	3.x, 37	(36.777.654.249)	(42.107.921.067)
Tanggung	3.x, 37	1.041.697.154	(2.345.781.505)
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		(35.735.957.095)	(44.453.702.572)
Laba Bersih Tahun Berjalan		90.266.256.953	105.002.421.650
Pendapatan Komprehensif Lainnya		--	--
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan		90.266.256.953	105.002.421.650
LABA BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		91.798.333.854	105.170.357.384
Kepentingan Nonpengendali	3.c, 29	(1.532.076.901)	(167.935.734)
JUMLAH		90.266.256.953	105.002.421.650
LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		91.798.333.854	105.170.357.384
Kepentingan Nonpengendali	3.c, 29	(1.532.076.901)	(167.935.734)
JUMLAH		90.266.256.953	105.002.421.650
LABA BERSIH PER SAHAM DASAR	3.aa, 38	57	66

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 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2013 dan 2012 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Catatan	Dapat diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk								
	Modal Disetor	Tambahhan Modal Disetor	Saldo Laba		Jumlah	Pendapatan Komprehensif Lainnya	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas	
			Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya					
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
Saldo per 1 Januari 2012	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
Dividen		--	--	--	(71.944.000.000)	(71.944.000.000)	--	--	(71.944.000.000)
Pembentukan Cadangan Umum		--	--	1.619.210.331	(1.619.210.331)	--	--	--	--
Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	--	105.170.357.384	105.170.357.384	--	(167.935.734)	105.002.421.650
Perubahan Kepemilikan pada Entitas Anak		--	--	--	--	--	--	15.925.575.173	15.925.575.173
Saldo per 30 September 2012		400.000.000.000	36.709.233.000	23.903.568.936	713.245.926.994	1.173.858.728.930	--	54.350.517.629	1.228.209.246.559
Saldo per 1 Januari 2013	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
Dividen	39	--	--	--	(79.199.999.901)	(79.199.999.901)	--	--	(79.199.999.901)
Pembentukan Cadangan Umum	39	--	--	1.781.513.124	(1.781.513.124)	--	--	--	--
Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	--	91.798.333.854	91.798.333.854	--	(1.532.076.901)	90.266.256.953
Perubahan Kepemilikan pada Entitas Anak	29	--	--	--	--	--	--	23.952.375.127	23.952.375.127
Saldo per 30 September 2013		400.000.000.000	36.709.233.000	25.685.082.060	796.987.702.910	1.259.382.017.970	9.076.325.042	76.636.680.836	1.345.095.023.848

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 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir 30 September 2013 (Tidak Diaudit) dan 2012 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2013 Rp	2012 Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan		862.964.860.515	774.146.157.475
Pembayaran kepada Pemasok		(339.839.554.284)	(417.041.745.530)
Pembayaran kepada Karyawan		(140.178.132.008)	(129.363.538.414)
Kas Dihasilkan dari Operasi		<u>382.947.174.223</u>	<u>227.740.873.531</u>
Penambahan Aset Real Estat		(20.394.080.282)	(12.784.593.329)
Penerimaan Klaim Kasus Hukum		--	4.500.000.000
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan		(35.040.624.996)	(6.320.679.081)
Pembayaran Pajak Penghasilan		(46.079.997.091)	(33.816.957.620)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		<u>281.432.471.854</u>	<u>179.318.643.501</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penerimaan Bunga		5.619.290.154	8.275.673.861
Hasil Penjualan Aset Tetap		333.506.244	355.710.258
Penerimaan Dividen dari Entitas Asosiasi		--	583.398.902
Penempatan Investasi		(230.607.189.514)	(45.123.895.626)
Perolehan Aset Tetap		(421.077.173.513)	(265.164.042.473)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(645.731.566.629)</u>	<u>(301.073.155.078)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan Utang Bank		100.000.000.000	100.000.000.000
Pembayaran Dividen		(79.199.999.901)	(71.944.000.000)
Pembayaran Utang Obligasi		--	(120.000.000.000)
Pembayaran Utang Bank		(45.000.000.000)	--
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		<u>(24.199.999.901)</u>	<u>(91.944.000.000)</u>
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(388.499.094.676)	(213.698.511.577)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		553.221.981.521	400.236.840.674
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE		<u>164.722.886.845</u>	<u>186.538.329.097</u>
Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:			
Kas		1.155.887.595	911.011.390
Bank		130.296.524.165	122.388.377.707
Deposito Berjangka		33.270.475.085	63.238.940.000
Jumlah		<u>164.722.886.845</u>	<u>186.538.329.097</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 INTERIM

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 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 INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

Jumlah karyawan Perusahaan dan Entitas Anak per 30 September 2013 dan 2012 masing-masing adalah 932 dan 862 karyawan.

Susunan Pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Komisaris Utama	: Ermaya Suradinata *)	Nurfakih Wirawan *)
Komisaris	: Trisna Muliadi Chatarina Soerjowati	Trisna Muliadi Sarwo Handayani
Komisaris Independen	: H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat	H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat
Direktur Utama	: Gatot Setyo Waluyo	Budi Karya Sumadi
Direktur	: Harianto Badjoeri Winarto Budiwidiatoro Arif Nugroho Teuku Sahir Syahali Muhammad Haryo Yunianto	Harianto Badjoeri Winarto Budiwidiatoro Arif Nugroho

*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ketua	: H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat	H. KRMH Daryanto Mangoenpratolo Yosodiningrat
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 30 September 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 30 September 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

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

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi per 30 September 2013 dan 31 Desember 2012, masing-masing sebesar Rp 26.042.283.866 dan Rp 24.545.020.000

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 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 %	30 September 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	929.240.898.729	75.080.230.820	901.965.393.300	112.615.112.044
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	95,48	30.749.806.781	(921.233.679)	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	93.496.532.680	(210.467.417)	93.055.982.260	(834.321.099)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjemihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran air bersih dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	48.040.156.956	(3.368.371.534)	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	147.707.092.370	(778.912.796)	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	7.377.236.122	(31.961.073)	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 penjemihan 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 INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

1.d. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Perusahaan 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"

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).

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 30 September 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;
- (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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 30 September 2013 dan 2012 nilai tukar yang digunakan adalah sebagai berikut:

	<u>2013</u> <u>Rp</u>	<u>2012</u> <u>Rp</u>
USD	11.613,00	9.670,00
EUR	15.671,17	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.

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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 30 September 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 30 September 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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012, Perusahaan mempunyai aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo.

(iv) Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan dalam kelompok tersedia untuk dijual adalah aset keuangan 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 30 September 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 30 September 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 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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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.

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).

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

- 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 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 "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 pengelolaannya 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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%.

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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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.

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 penasihat 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 30 September 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 periode 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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

4. Kas dan Setara Kas

	30 September 2013	31 Desember 2012
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Kas	1.155.887.595	2.216.243.230
Bank		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	15.210.724.986	28.601.693.085
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	50.093.592.533	57.948.847.905
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	41.851.828.214	62.740.809.531
PT Bank Central Asia Tbk	16.384.321.212	24.510.036.657
PT Bank Permata Tbk	2.395.955.734	270.274.932
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	633.767.650	2.367.857.703
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	468.186.269	841.571.175
PT Bank Mega Tbk	141.369.547	141.240.834
PT Bank Yudha Bakti	130.031.615	539.697.515
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2013: USD 119.435,82; 2012: USD 1.004.880,56)	1.387.008.127	9.717.194.968
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (2013 : USD 2.563,98 ; 2012 : USD 2.653,98)	29.775.500	25.663.986
Euro		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2013 : EUR 100.182,68)	1.569.962.778	--
	<u>130.296.524.165</u>	<u>187.704.888.291</u>
Deposito Berjangka		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI	--	47.500.000.000
Pihak Ketiga		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	11.500.000.000	25.000.000.000
PT Bank Permata Tbk	5.000.000.000	
PT Bank Bukopin	4.500.000.000	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.002.660.085	61.000.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.500.000.000	61.500.000.000
PT Bank Mega Tbk	--	161.000.000.000
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (2013 : USD 655.000; 2012 : USD 655,000)	7.606.515.000	6.333.850.000
PT Bank Muamalat (2013 : USD 100,000; 2012 : USD 100,000)	1.161.300.000	967.000.000
	<u>33.270.475.085</u>	<u>363.300.850.000</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u><u>164.722.886.845</u></u>	<u><u>553.221.981.521</u></u>
Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	5,00%-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 INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

5. Piutang Usaha

	30 September 2013	31 Desember 2012
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Hery Suprijono Hadi	10.032.263.625	--
Lim Suhendra	6.839.524.677	6.470.564.143
PT Mata Elang International Stadium	6.599.250.000	7.320.937.500
Tju Walliat Heri	6.062.045.456	--
Jo Harsono Bowo	4.752.375.000	5.486.945.456
Tamboronko	4.502.250.000	3.315.857.641
Suwarty Ningsih Lay	4.472.647.721	8.162.169.795
The Nien Tjing	4.200.000.000	--
PT Indonesia Marine Transportation	4.077.000.000	4.077.000.000
Shik Ming Thung	4.042.500.000	--
Lili Nurjani Hasto	3.675.000.000	--
Tomy Winata	3.218.181.816	5.800.000.000
Ho Wai Ling	3.117.136.372	--
Steven Hairul Tjhoea	3.034.499.990	--
TS Joi Ken Tjong	2.574.376.000	4.551.129.000
Christina Harapan	2.444.450.912	4.400.000.000
Agustina	2.444.450.912	4.400.000.000
Ferry Yos	2.276.700.001	4.433.309.092
Freddy Tan	1.733.203.125	6.840.000.000
Joerfkar Tanusaputera	1.320.236.361	5.536.971.760
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 3 Milyar)	74.733.122.170	94.246.318.605
Jumlah	<u>156.151.214.138</u>	<u>165.041.202.992</u>
<i>Dikurangi: Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	<u>(5.223.618.921)</u>	<u>(5.994.372.392)</u>
Jumlah Bersih Piutang Usaha	<u>150.927.595.217</u>	<u>159.046.830.600</u>
<i>Dikurangi: Piutang Usaha Jangka Panjang</i>	<u>15.877.924.663</u>	<u>22.075.099.250</u>
Jumlah Piutang Usaha	<u>135.049.670.554</u>	<u>136.971.731.350</u>

- 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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.
- Pada 30 September 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 5.223.618.921 dan Rp 5.994.372.392. Perhitungan tersebut didasarkan pada metode pendiskontoan dengan memperhitungkan jadwal pembayaran piutang.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	137.582.908.136	126.586.016.884
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	8.467.689.286	18.958.840.209
31 s/d 60 hari	3.547.598.075	3.841.224.991
61 s/d 90 hari	4.072.300.730	3.776.361.089
> 90 hari	2.480.717.911	11.878.759.819
Pihak Ketiga	156.151.214.138	165.041.202.992
<i>Dikurangi:</i>		
<i>Bagian Jangka Panjang</i>	(15.877.924.663)	(22.075.099.250)
<i>Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang</i>	(5.223.618.921)	(5.994.372.392)
Jumlah	135.049.670.554	136.971.731.350

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Saldo Awal Tahun	5.994.372.392	2.827.726.735
Penambahan	3.515.663.953	18.998.966.522
Pemulihan	(4.286.417.424)	(15.832.320.865)
Saldo Akhir Tahun	5.223.618.921	5.994.372.392

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

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Pihak Ketiga		
Operasional	65.823.337	142.929.252
Bunga Deposito	138.259.786	348.005.181
Lain-lain	239.757.962	226.773.407
Jumlah	443.841.085	717.707.840

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

7. Persediaan

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Suku Cadang	7.022.349.469	7.337.581.068
Makanan dan Minuman	863.875.803	742.893.402
<i>Supplies</i>	730.471.361	727.840.514
Alat Tulis	256.606.190	186.750.600
Minyak Pelumas	146.118.955	93.635.495
Barang Dagangan	8.302.393	56.221.352
<i>Dikurangi: Penyisihan Persediaan Usang dan Bergerak Lambat</i>	(2.894.925.463)	(2.894.925.464)
Jumlah	6.132.798.708	6.249.996.967

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 30 September 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

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Uang Muka Operasional	32.927.320.878	5.401.231.191
Uang Muka Pesangon Karyawan	2.431.880.334	4.744.700.995
Jumlah	35.359.201.212	10.145.932.186

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

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Aset Pajak Kini		
PPh Pasal 28 A	339.196.615	100.879.814
Pajak Dibayar di Muka		
PPh Pasal 23	15.323.104	8.303.560
PPN Masukan	21.822.077.870	486.157.245
Pajak Hiburan	4.957.872.166	4.769.950.080
Jumlah	27.134.469.755	5.365.290.699

10. Biaya Dibayar di Muka

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Asuransi	5.871.371.396	2.306.894.949
Operasional	884.593.934	927.973.708
Lain-lain	6.938.189.030	4.680.454.746
Jumlah	13.694.154.360	7.915.323.403

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 2014 (catatan 43.I).

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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
 (Dalam Rupiah)

12. Piutang Lain-lain Pihak Berelasi

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Pihak Berelasi		
PT Jakarta Akses Tol Priok	--	1.000.000.000
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda	--	500.000.000
Jumlah	--	1.500.000.000

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 30 September 2013 dan 2012, masing-masing sebesar Rp 1.509.797.783 dan Nihil.

14. Investasi pada Entitas Asosiasi

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
PT Jakarta Akses Tol Priok	140.943.720.723	80.859.286.105
PT Jakarta Tollroad Development	214.320.649.061	20.078.261.076
PT Philindo	1.309.475.689	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	--
Investasi pada Entitas Asosiasi	358.600.218.688	104.190.707.497

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	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	(915.565.382)	(1.190.974.905)
Saldo Akhir	140.943.720.723	80.859.286.105

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
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	1.280.555.117	(1.397.636.735)
Saldo Akhir	214.320.649.061	20.078.261.076
PT Philindo		
Saldo Awal	1.726.787.101	2.233.210.710
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	(417.311.412)	(506.423.609)
Saldo Akhir	1.309.475.689	1.726.787.101
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta		
Saldo Awal	895.748.620	1.250.000.000
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	--	(354.251.380)
Saldo Akhir	895.748.620	895.748.620
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner		
Saldo Awal	630.624.595	--
Penambahan Investasi	--	750.000.000
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	--	(119.375.405)
Saldo Akhir	630.624.595	630.624.595
PT Jaya Kuliner Lestari		
Saldo Awal	--	--
Penambahan Investasi	500.000.000	--
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	--	--
Saldo Akhir	500.000.000	--

15. Investasi Jangka Panjang Lainnya

	Tempat Kedudukan	Persentase Kepemilikan	30 September 2013	31 Desember 2012
			Rp	Rp
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16,75%	637.755.808	637.755.808
Jumlah			637.755.808	637.755.808

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

16. Aset Ventura Bersama dan Kerjasama Operasi

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Ancol Beach City	--	4.104.985.019
Sea World	247.161.551	247.161.551
Cable Car	29.972.457	29.972.457
Ancol Dreamlight	250.000.000	--
Jumlah	527.134.008	4.382.119.027

- 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 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).
- c. Pada tanggal 31 Juli 2013 telah dilakukan penyerahan bangunan atas proyek Ancol Beach City, lahan Aset Kerjasama Operasi direklasifikasi menjadi properti investasi (Catatan 18).

17. Aset Real Estat

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Tanah Belum Dikembangkan	107.101.816.752	109.030.421.790
Tanah Siap Dijual	60.457.113.576	61.250.018.220
Rumah Tinggal Siap Dijual	32.769.455.548	54.975.980.494
Tanah Sedang Dikembangkan	11.948.311.549	13.843.434.314
Tanah Reklamasi Pantai Ancol Barat	822.893.346	822.893.346
Jumlah	213.099.590.771	239.922.748.164

Mutasi tanah belum dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
30 September 2013	109.030.421.790	18.277.102.444	20.205.707.482	--	107.101.816.752
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. Penambahan tanah belum dikembangkan periode 30 September 2013 merupakan perolehan tanah seluas 26.957 m² senilai Rp 18.277.102.442 di kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara.

Mutasi tanah sedang dikembangkan:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
30 September 2013	13.843.434.314	1.188.202.235	3.083.325.000	--	11.948.311.549
31 Desember 2012	19.450.323.742	3.464.281.643	9.071.171.071	--	13.843.434.314

Penambahan tanah sedang dikembangkan periode 30 September 2013 merupakan biaya pengembangan lahan di kawasan Ancol Timur

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

Mutasi tanah siap dijual:

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
30 September 2013	61.250.018.220	--	792.904.644	--	60.457.113.576
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 Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
30 September 2013	54.975.980.494	--	22.206.524.946	--	32.769.455.548
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	30 September 2013		31 Desember 2012	
	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp
Ancol Barat	66.907,00	1.128.771.860	7.940,00	4.825.193.585
Ancol Timur	122.532,00	87.695.942.450	187.714,72	104.205.228.205
Marunda	26.957,00	18.277.102.442	--	--
Jumlah	216.396,00	107.101.816.752	195.654,72	109.030.421.790

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

Lokasi	30 September 2013		31 Desember 2012	
	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	89.525,02	10.507.067.038	91.580,02	12.402.189.803
Tugu Permai	9.895,00	1.441.244.511	9.895,00	1.441.244.511
Jumlah	99.420,02	11.948.311.549	101.475,02	13.843.434.314

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

Lokasi	30 September 2013		31 Desember 2012	
	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp
Pademangan	7.278,50	57.125.224.859	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
Jumlah	19.463,98	60.457.113.576	19.841,98	61.250.018.220

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;

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

- 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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 luas tanah aset real estat Perusahaan masing-masing adalah ± 335.280,72 m², dan 316.971,72 m² yang terletak di Jakarta Utara yaitu kawasan Ancol Barat, Ancol Timur, Pademangan (Jl. RE. Martadinata), Tugu Permai (Kelurahan Koja Utara, Tanjung Priok) dan Marunda. Jumlah rumah tinggal yang siap dijual pada 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebanyak 33 (tiga puluh tiga) dan 35 (tiga puluh lima) unit.

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 30 September 2013 dan 2012 tercatat atas nama pemegang saham Perusahaan. Di dalam tanah tersebut, diantaranya seluas ± 8.000 m² 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 m² dan nilai perolehan sebesar Rp 146.930.600 masing-masing pada 30 September 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.

Pada tanggal 30 September 2013, aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Himalaya, PT Asuransi Dayin Mitra, PT China Taiping Insurance Indonesia, PT Asuransi Rama Satria Wibawa, dan PT Zurich Insurance Indonesia 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				30 September Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
Tanah	388.213.797	4.104.985.019	--	--	4.493.198.816
Bangunan	181.700.676.687	108.070.600.000	--	--	289.771.276.687
Sarana dan Prasarana	108.568.200	--	--	--	108.568.200
Jumlah	182.197.458.684	112.175.585.019	--	--	294.373.043.703
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
Bangunan	844.984.359	7.685.467.814	--	--	8.530.452.173
Sarana dan Prasarana	98.068.200	1.968.750	--	--	100.036.950
Jumlah	943.052.559	7.687.436.564	--	--	8.630.489.123
Nilai Buku	181.254.406.125				285.742.554.580

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

	2012				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
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
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
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) (Catatan 16). 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 tersebut. Sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Pengalihan Bangunan Music Stadium dengan Nomor BA. 003/DIR-PJA/VII/2013 telah dilakukan pengalihan Bangunan tahap kedua senilai 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 tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 (dua puluh lima) tahun. Reklasifikasi pada tahun 2013 merupakan reklas tanah yang digunakan dalam proyek Ancol Beach City dari akun KSO (Catatan 16).

Selain itu, pada tahun 2012, PT TIJA menambah properti investasi yang 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 13 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. tidak dilakukan penilaian kembali atas properti investasi pada periode 30 September 2013

Beban penyusutan sebesar Rp 7.687.436.564 dan Rp 5.358.095 masing-masing 30 September 2013 dan 2012 (Catatan 33) dicatat sebagai bagian dari beban langsung.

Pada 30 September 2013 dan 2012, Manajemen telah melakukan asuransi atas properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam asuransi aset tetap (Catatan 19) dan tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

19. Aset Tetap

	2013				30 September Rp
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
Tanah	11.199.662.448	--	--	--	11.199.662.448
Bangunan	457.921.312.419	1.978.826.546	752.948.500	--	459.147.190.465
Sarana dan Prasarana	547.667.860.949	399.968.163	204.419.670	--	547.863.409.442
Mesin dan Perlengkapan	483.186.553.158	254.676.000	238.287.317	--	483.202.941.841
Peralatan	55.821.170.755	1.978.016.916	1.140.000	--	57.798.047.671
Kendaraan	11.569.133.898	182.050.000	363.028.091	--	11.388.155.807
Kapal	3.885.825.510	--	--	--	3.885.825.510
Binatang	2.710.861.678	--	--	--	2.710.861.678
Aset Dalam Penyelesaian					
Tanah	168.921.300.747	208.862.253.845	--	--	377.783.554.592
Bangunan	66.880.271.555	119.649.974.678	--	--	186.530.246.233
Sarana dan Prasarana	1.339.798.871	42.311.898.103	--	--	43.651.696.974
Mesin dan Perlengkapan	4.878.896.266	9.481.369.108	--	--	14.360.265.374
Jumlah	<u>1.815.982.648.254</u>	<u>385.099.033.359</u>	<u>1.559.823.578</u>	--	<u>2.199.521.858.035</u>
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
Bangunan	145.480.297.334	20.988.264.597	234.479.974	--	166.234.081.957
Sarana dan Prasarana	303.487.759.021	56.786.348.416	60.080.023	--	360.214.027.414
Mesin dan Perlengkapan	311.320.652.033	32.304.381.052	228.274.000	--	343.396.759.085
Peralatan	47.106.460.020	2.636.901.074	8.526.626	--	49.734.834.468
Kendaraan	8.666.999.248	965.697.595	361.816.068	--	9.270.880.775
Kapal	3.643.016.991	45.526.598	--	--	3.688.543.589
Binatang	1.909.449.803	212.128.419	--	--	2.121.578.222
Jumlah	<u>821.614.634.450</u>	<u>113.939.247.751</u>	<u>893.176.691</u>	--	<u>934.660.705.510</u>
Nilai Buku	<u>994.368.013.804</u>				<u>1.264.861.152.525</u>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
 (Dalam Rupiah)

	2012				
	1 Januari Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	31 Desember Rp
Biaya Perolehan:					
Pemilikan Langsung					
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
Aset Dalam Penyelesaian					
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>
Akumulasi Penyusutan:					
Pemilikan Langsung					
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 dialokasikan sebagai berikut:

	2013 Rp	2012 Rp
Pemilikan Langsung		
Beban Langsung (Catatan 33)	110.271.438.823	97.507.052.968
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 34)	3.667.808.936	2.740.627.925
Jumlah	<u>113.939.247.759</u>	<u>100.247.680.893</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:

	30 September 2013 Rp	31 Desember 2012 Rp
Biaya Perolehan	39.858.594.866	33.973.343.936
Akumulasi Penyusutan	(22.818.780.222)	(19.920.775.543)
Jumlah Nilai Buku	<u>17.039.814.644</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 m². 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain periode 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 63.067.442.987 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:

	<u>30 September 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
Harga Jual Aset Tetap	333.506.244	571.590.598
Nilai Buku Tercatat	(672.798.126)	(47.752.322)
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih	<u>(339.291.882)</u>	<u>523.838.276</u>

Pada tanggal 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 ,seluruh aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Bangun Askrida, PT Asuransi Sinar Mas, PT Asuransi Rama Satria, PT Asuransi Zurich Indonesia, PT Asuransi Himalaya Pelindung, PT Asuransi Dayin Mitra, Tbk, PT China Taiping Insurance Indonesia, PT Chartis Insurance Indonesia, PT Asuransi Indrapura yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Rp	Rp
Rupiah	2.102.025.984.282	1.885.076.076.798
USD	96.902.843	56.285.219

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

20. Aset Lain-lain

	<u>30 September 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
Deposito Berjangka Dibatasi Penggunaannya	--	40.000.000.000
Aset Tidak Berwujud - Bersih	9.521.504.390	12.466.852.453
Beban Tanggungan - Hak atas Tanah - Bersih	8.591.377.160	8.667.773.034
Lain-lain	1.251.055.704	1.044.095.704
Jumlah	<u>19.363.937.254</u>	<u>62.178.721.191</u>

- 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 ditangguhkan atas perolehan perangkat lunak komputer dan lisensi film yang diamortisasi selama masa manfaat dari perangkat tersebut, yaitu 5 (lima) dan 3 (tiga) tahun. Jumlah beban amortisasi untuk untuk periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 2.945.348.063 dan Rp 2.585.034.472, dibukukan sebagai beban lain-lain.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

	<u>30 September 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
Harga Perolehan	21.182.056.009	21.519.693.289
<i>Dikurangi</i> Akumulasi Amortisasi	<u>(11.660.551.619)</u>	<u>(9.052.840.836)</u>
Nilai Bersih	<u>9.521.504.390</u>	<u>12.466.852.453</u>

- c. Pada tahun 1994, PT SI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m² dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama umur HGB.

Beban Tanggahan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan dan Entitas Anak. Jumlah beban amortisasi untuk periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 476.238.897.

21. Utang Usaha

	<u>30 September 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
Pihak Berelasi		
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk (Catatan 41.c)	8.175.091.432	29.844.158.230
PT Jaya Gas Indonesia (Catatan 41.e)	161.478.000	168.962.000
PT Arkonin (Catatan 41.d)	220.000.000	1.338.300.000
PT Jaya Teknik Indonesia (Catatan 41.b)	938.844.939	2.232.841.582
PT Mitsubishi Jaya Elevator (Catatan 41.a)	4.145.716	117.423.716
Jumlah	<u>9.499.560.087</u>	<u>33.701.685.528</u>
Pihak Ketiga		
Operasional		
PT Total Lanscape Persada	--	654.154.170
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	<u>29.694.355.232</u>	<u>12.644.692.120</u>
Jumlah	<u>29.694.355.232</u>	<u>13.298.846.290</u>
Barang Dagangan		
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	<u>3.145.079.244</u>	<u>4.397.521.344</u>
Jumlah	<u>3.145.079.244</u>	<u>4.397.521.344</u>
Properti		
PT Jakarta Development Consulting	1.992.000.000	1.975.000.000
PT Brantas Abipraya	--	782.000.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	<u>1.929.037.553</u>	<u>2.092.813.156</u>
Jumlah	<u>3.921.037.553</u>	<u>4.849.813.156</u>
Jumlah	<u>36.760.472.029</u>	<u>22.546.180.790</u>
Jumlah	<u>46.260.032.116</u>	<u>56.247.866.318</u>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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

	<u>30 September 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	41.258.203.308	50.177.611.225
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	1.204.210.702	2.918.093.669
31 s/d 60 hari	28.227.272	41.531.531
61 s/d 90 hari	138.480	378.827.914
> 90 hari	3.769.252.354	2.731.801.980
Jumlah	<u>46.260.032.116</u>	<u>56.247.866.319</u>

Perusahaan berkeyakinan bahwa utang usaha akan dapat dilunasi.

22. Utang Lain-lain

	<u>30 September 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
Kontraktor dan Pembelian Aset Tetap (Catatan 19)	63.067.442.987	96.483.307.929
Lain-lain	35.101.342.304	31.721.368.859
Jumlah	<u>98.168.785.291</u>	<u>128.204.676.788</u>

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>30 September 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	Rp	Rp
Utang Pajak		
Pajak Pertambahan Nilai Bersih	27.561.415.866	1.936.449.414
Pajak Hiburan	5.189.052.351	8.131.852.871
Pajak Pembangunan I	559.413.329	901.661.663
Pasal 21	8.222.660.771	4.841.699.100
Pasal 23	349.226.556	417.681.615
Pasal 25	--	35.464.246
Liabilitas Pajak Kini		
Pajak Penghasilan Badan (Catatan 37)	1.373.667.184	3.510.356.986
Pajak Penghasilan Final (Catatan 37)	17.780.118.170	16.953.122.947
Jumlah	<u>61.035.554.227</u>	<u>36.728.288.842</u>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

24. Biaya Masih Harus Dibayar

	<u>30 September 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Bonus dan Tantiem	19.983.171.241	31.157.098.461
Operasional	19.144.739.448	67.480.175.095
Gaji	2.064.410.467	3.306.567.002
Program Pensiun	21.091.701	21.091.701
Lain-lain	1.119.394.291	2.481.648.191
Jumlah	<u>42.332.807.148</u>	<u>104.446.580.450</u>

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

	<u>30 September 2013</u>	<u>31 Desember 2012</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	255.000.000.000	200.000.000.000
<i>Dikurangi : Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	<i>(80.000.000.000)</i>	<i>(60.000.000.000)</i>
Pinjaman Bank Jangka Panjang	<u>175.000.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>

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 m² dan HGB No. 2943 seluas 23.285 m² 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. Sampai dengan 30 September 2013, Perusahaan telah membayar pokok pinjaman sebesar Rp 45.000.000.000 sesuai dengan skedul pembayaran.

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; melakukan transaksi merger atau akuisisi; perubahan pemegang saham pengendali, dan menurunkan modal dasar atau modal disetor oleh Perusahaan.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
 (Dalam Rupiah)

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 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 m² dan HGB No. 2943 seluas 23.285 m² 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 30 September 2013 sebesar Rp 100.000.000.000

26. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	119.377.168.499	31.232.465.857
Pendapatan Diterima di Muka		
Proyek Ancol Beach City	226.671.187.336	123.011.400.000
Sewa	13.329.099.333	15.237.980.145
Tiket Rombongan	18.120.454.649	11.646.833.847
Sponsor	3.109.823.951	5.713.686.365
<i>Travelling Show</i>	41.931.806	41.931.809
Lain-lain	6.314.307.614	5.959.780.944
	<u>267.586.804.689</u>	<u>161.611.613.110</u>
Jumlah	386.963.973.188	192.844.078.967
<i>Dikurang: Bagian Jangka Panjang</i>	(217.427.907.340)	(118.090.944.000)
Jumlah	<u>169.536.065.848</u>	<u>74.753.134.967</u>

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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 sebagian besar merupakan uang muka atas penjualan tanah reklamasi Ancol Barat dan Apartemen.

Pendapatan diterima dimuka lain-lain periode 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 226.671.187.336 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 dan II atas 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).

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
 (Dalam Rupiah)

27. Utang Obligasi

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	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	641.265.835	--
Jumlah	297.120.947.875	296.479.682.040

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) 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

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Tiket Rombongan	16.448.380.120	6.836.278.714
Jaminan - Agen	2.971.471.352	2.789.361.641
Jumlah	19.419.851.472	9.625.640.355

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	Nilai Tercatat Awal Tahun	30 September 2013			Nilai Tercatat Akhir Periode
		Bagian Rugi Periode Berjalan	Penambahan Modal Periode Berjalan	Rp	
PT Seabreez Indonesia	1.092.138.259	(41.581.746)	--	1.050.556.513	
PT Sarana Tirta Utama	17.804.267.111	(1.178.930.037)	--	16.625.337.074	
PT Jaya Ancol Pratama Tol	35.319.977.240	(311.565.118)	23.952.375.127	58.960.787.249	
Jumlah	54.216.382.610	(1.532.076.901)	23.952.375.127	76.636.680.836	

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	31 Desember 2012			Nilai Tercatat Akhir Periode
		Bagian Laba (Rugi) Periode Berjalan	Penambahan Modal Periode Berjalan		
		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
Jumlah		38.592.878.190	(302.070.753)	15.925.575.173	54.216.382.610

30. Modal Saham

Nama Pemegang Saham	30 September 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
Jumlah	1.599.999.998	100,0000000%	400.000.000.000

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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

31. Tambahan Modal Disetor

	30 September 2013 dan 31 Desember 2012		
	Agio Saham	Biaya Emisi Saham	Tambahan Modal Disetor
	Rp	Rp	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

	2013 Rp	2012 Rp
Pendapatan Real Estat		
Tanah dan Bangunan	148.841.190.910	139.202.477.729
Jumlah	<u>148.841.190.910</u>	<u>139.202.477.729</u>
Pendapatan Tiket		
Wahana Wisata	292.030.042.468	294.648.623.506
Pintu Gerbang	126.029.954.545	125.565.631.001
Kapal	1.874.049.586	2.306.739.974
Jumlah	<u>419.934.046.599</u>	<u>422.520.994.481</u>
Pendapatan Hotel dan Restoran		
Restoran	46.084.298.777	44.294.781.450
Kamar	18.324.976.000	19.154.773.152
Jumlah	<u>64.409.274.777</u>	<u>63.449.554.602</u>
Pendapatan Usaha Lainnya		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	24.920.996.708	22.423.258.863
Barang Dagangan	18.452.871.139	17.269.839.463
Sponsor	16.329.299.686	14.843.787.114
Pengelolaan Perumahan	15.511.753.071	12.475.772.978
Loker dan Permainan	6.919.451.889	5.409.693.556
Uang Sandar dan Iuran	2.902.470.500	2.156.824.000
Pengurusan Sertifikat	2.133.652.562	5.767.033.290
Pertunjukan Keliling	1.793.134.657	7.381.115.910
Bagi Hasil	1.192.648.960	3.757.456.805
Lain-lain	1.083.398.206	1.159.987.485
Jumlah	<u>91.239.677.378</u>	<u>92.644.769.464</u>
Jumlah	724.424.189.664	717.817.796.275
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	<u>(117.041.243)</u>	<u>(338.140.471)</u>
Jumlah Pendapatan Bersih	<u>724.307.148.421</u>	<u>717.479.655.805</u>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

33. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

	2013 Rp	2012 Rp
Beban Pokok Pendapatan		
Tanah dan Bangunan	45.452.162.070	63.588.870.267
Barang Dagangan	11.383.233.621	11.522.729.437
Jumlah	<u>56.835.395.691</u>	<u>75.111.599.704</u>
Beban Langsung		
Penyusutan (Catatan 18 dan 19)	117.958.875.387	97.512.411.063
Gaji dan Upah	49.523.659.298	52.128.466.914
Pajak Hiburan	41.856.176.719	42.366.591.618
Pemeliharaan	41.321.011.594	41.675.534.205
Telepon, Listrik dan Air	33.758.611.593	24.539.463.418
Sub Kontrak Tenaga Kerja	31.392.256.803	26.566.051.784
Penyelenggaraan Pertunjukan	10.262.960.088	18.759.907.950
Alat Kerja dan Operasi	10.193.889.571	13.050.001.616
Makanan dan Minuman	9.674.079.780	9.654.605.256
Sewa Lahan	4.318.349.237	7.251.186.991
Kantor Unit	3.876.857.827	3.753.600.921
Perjalanan dan Survey	1.463.540.221	1.385.664.301
Lain-lain	6.685.975.737	6.746.519.023
Jumlah	<u>362.286.243.855</u>	<u>345.390.005.061</u>
Jumlah	<u>419.121.639.546</u>	<u>420.501.604.764</u>

34. Beban Usaha

	2013 Rp	2012 Rp
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	38.396.568.664	31.086.858.541
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan Upah	67.169.257.531	57.800.100.631
Pajak Bumi dan Bangunan	14.926.198.990	9.508.593.820
Manfaat Karyawan (Catatan 40)	7.947.237.075	7.303.885.160
Humas dan Jamuan Tamu	7.508.001.066	9.485.353.266
Representasi	7.346.272.672	6.735.743.997
Jasa Profesional	6.314.997.669	7.248.179.572
Pemeliharaan	4.270.605.042	2.896.361.953
Penyusutan (Catatan 19)	3.667.808.936	2.740.627.925
Transportasi dan Perjalanan Dinas	3.654.666.960	2.787.275.366
Asuransi	2.289.290.663	2.438.600.258
Kantor	2.191.825.709	2.086.640.817
Kenikmatan Karyawan	1.611.706.352	1.319.820.053
Pendidikan dan Pelatihan	1.542.345.531	2.069.229.780
Telepon, Listrik dan Air	1.429.185.559	1.164.588.769
Lain-lain	3.008.759.366	2.715.986.010
Jumlah	<u>134.878.159.121</u>	<u>118.300.987.377</u>
Jumlah	<u>173.274.727.785</u>	<u>149.387.845.918</u>

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

35. Pendapatan Lainnya

	2013	2012
	Rp	Rp
Pemulihan Piutang Usaha	4.286.417.424	4.837.980.031
Pendapatan Klaim Asuransi	154.442.068	165.880.482
Lain-lain	4.424.291.560	4.541.890.981
Jumlah	8.865.151.052	9.545.751.494

36. Beban Pinjaman

	2013	2012
	Rp	Rp
Bunga Obligasi	9.663.315.227	-
Bunga Bank	4.343.055.553	6.320.679.081
Jumlah	14.006.370.780	6.320.679.081

Beban bunga utang bank Periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 16.365.624.996 dan Rp 5.835.416.665 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

Beban pajak Perusahaan dan Entitas Anak terdiri dari:

	2013	2012
	Rp	Rp
Pajak Kini		
Pajak atas Pendapatan Final	(12.356.799.999)	(11.549.748.817)
Pajak atas Pendapatan Tidak Final	(24.447.915.750)	(30.558.172.250)
Jumlah Pajak Kini	(36.804.715.749)	(42.107.921.067)
Pajak Tangguhan	1.041.697.154	(2.345.781.505)
Jumlah Beban Pajak	(35.763.018.595)	(44.453.702.572)

Pajak Final

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk periode-periode yang berakhir pada 30 September 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

	2013	2012
	Rp	Rp
Pendapatan		
Perusahaan		
Sewa	8.377.962.864	10.952.088.005
Properti	148.841.190.910	139.202.477.729
Perusahaan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA	7.500.000.000	7.575.000.000
	164.719.153.774	157.729.565.734
Entitas Anak		
PT TIJA	31.124.964.546	25.511.392.783
PT SI	2.144.477.116	1.857.768.522
Jumlah	197.988.595.436	185.098.727.039

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

	<u>2013</u> Rp	<u>2012</u> Rp
Beban Pajak Final		
10% x 2013 : Rp 49.147.404.526; 2012 : Rp 45.896.249.319	4.914.740.453	4.589.624.931
5% x 2013 : Rp 148.841.190.910; 2012 : Rp 139.202.477.720	7.442.059.546	6.960.123.886
Jumlah Beban Pajak Final	12.356.799.999	11.549.748.817
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	16.953.122.947	12.575.688.060
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	(11.529.804.776)	(10.430.401.830)
Utang Pajak Final (Catatan 23)	17.780.118.170	13.695.035.047

Pajak Bukan Final

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

	<u>2013</u> Rp	<u>2012</u> Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasian	126.029.275.547	149.456.124.223
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(25.201.085.863)	(129.873.535.608)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan		
Pajak Penghasilan Final	(46.474.368.799)	(23.353.613.436)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	54.353.820.885	(3.771.024.821)
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	2.178.891.446	(27.080.079)
Manfaat Karyawan	(2.939.827.860)	263.936.429
Jumlah	(760.936.414)	236.856.350
Perbedaan yang Tidak Dapat Diperhitungkan Menurut Fiskal		
Bonus Karyawan dan Tantiem	(3.567.736.627)	(7.578.068.624)
Representasi	2.513.439.364	1.522.843.076
Kenikmatan Karyawan	193.817.200	48.836.583
Bagian Rugi (Laba) Bersih Entitas Asosiasi	(863.243.705)	1.886.557.938
Bagian Rugi (Laba) Bersih Entitas Anak	(71.800.669.973)	--
Penghasilan Bunga	(3.633.957.701)	(6.993.041.535)
Lain-lain	(3.438.759.971)	(17.738.982.211)
Jumlah	(80.597.111.413)	(28.851.854.773)
Rugi Fiskal	(27.004.226.942)	(32.386.023.244)
Beban Pajak Kini		
Perusahaan	--	--
Entitas Anak	24.420.854.250	30.558.172.250
Jumlah	24.420.854.250	30.558.172.250
<i>Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka</i>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	622.911.001	(163.720.000)
Pasal 23	148.846.013	(309.086.838)
Pasal 24	216.311.973	--
Pasal 25	22.548.945.229	(20.506.901.270)
Jumlah	23.537.014.216	(20.979.708.108)
Lebih (Kurang) Bayar Pajak Kini	(883.840.034)	9.578.464.142

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

	2013 Rp	2012 Rp
Terdiri dari		
Lebih Bayar PT.SI (Catatan 23)	(220.013.307)	(252.613.528)
Lebih Bayar PT.STU (Catatan 23)	(134.506.412)	(56.044.350)
Lebih Bayar PT.JA (Catatan 23)	(135.307.223)	--
Kurang (Lebih) Bayar PT.TIJA (Catatan 23)	1.373.666.976	9.887.122.020
Jumlah	883.840.034	9.578.464.142

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 Rp	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi Rp	31 Des 2012 Rp	Dibebankan Ke Laporan Laba Rugi Rp	30 Sep 2013 Rp
Aset (Liabilitas) Pajak Tangguhan					
Perusahaan	--	--	--	--	--
Jumlah	--	--	--	--	--
Entitas Anak					
PT TIJA		(3.765.383.280)	(3.572.674.800)	1.332.007.321	(2.240.667.479)
PT STU	(75.580.000)	(337.719.453)	(413.299.453)	(268.856.402)	(682.155.855)
Liabilitas Pajak Tangguhan	(75.580.000)	(4.103.102.733)	(3.985.974.253)	1.063.150.919	(2.922.823.334)
PT SI	122.350.381	13.555.965	135.906.346	(21.453.765)	114.452.581
Aset Pajak Tangguhan	122.350.381	13.555.965	135.906.346	(21.453.765)	114.452.581
Jumlah Bersih	46.770.381	(4.089.546.768)	(3.850.067.907)	1.041.697.154	(2.808.370.753)

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

	2013 Rp	2012 Rp
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan		
Laba Rugi Konsolidasian	126.029.275.547	149.492.490.952
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(25.201.085.863)	(129.873.535.608)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(46.474.368.799)	(23.353.613.436)
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Perusahaan	54.353.820.885	(3.734.658.092)
Pajak Penghasilan Final Perusahaan	12.356.799.999	(8.812.832.687)
Jumlah Beban Pajak Perusahaan	9.029.855.833	(8.812.832.687)
Beban Pajak Entitas Anak	26.733.162.762	(35.640.869.885)
Jumlah Konsolidasi	35.763.018.595	(44.453.702.572)

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

38. Laba Per Saham

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

	2013	2012
	Rp	Rp
Laba Bersih yang Diatribusikan kepada Entitas Induk	91.798.333.854	101.871.976.115
Rata-rata Saham Beredar (Catatan 3.a.a.)	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba per Saham	57	64

39. Dividen dan Cadangan Umum

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 30 Mei 2013 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 112 tertanggal 30 Mei 2013 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H.,M.Kn, pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2012 sebesar 44,59% dari laba bersih tahun buku 2012 atau sebesar Rp 49,5 per lembar saham; atau seluruhnya sebesar Rp 79.199.999.901 dan menetapkan tambahan cadangan umum sebesar Rp 1.781.513.124. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2013 adalah sebesar Rp 25.685.082.060.

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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Bestama Aktuarial, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 19 Pebruari 2013 adalah sebagai berikut:

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 Aktuarial	:	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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

Beban pensiun untuk periode tiga bulan yang berakhir pada 30 September 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 4.521.760.048 dan Rp 7.501.944.383 dan jumlah liabilitas program pensiun pada tanggal 30 September 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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Bestama Aktuarial, aktuarial independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 19 Februari 2013 menggunakan asumsi sebagai berikut:

<u>2013 dan 2012</u>	
Tingkat Kematian	: Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia II Tahun 2011
Umur Pensiun Normal	: 55 Tahun
Tingkat Cacat	: 10% Setahun
Kenaikan Gaji	: 7% Setahun
Tingkat Bunga Aktuarial	: 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 30 September 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 7.947.237.075 dan Rp 8.571.379.862 dan jumlah liabilitas manfaat karyawan lainnya pada tanggal 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 42.561.984.982,43 dan Rp 49.004.302.007.

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.

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 Ecopark dan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan *elevator* dilakukan Perusahaan dan PT TIJA dengan PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator yang dicatat sebagai utang usaha pada 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 4.145.716 dan Rp 117.423.716 (Catatan 21).

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

- b. Pekerjaan utilitas The Bukit Ancol Barat dan pekerjaan mekanikal dan elektrikal serta peralatan untuk kantor Ecopark 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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 938.844.939 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 8.175.091.432 dan Rp 29.844.158.230 (Catatan 21).
- d. Pekerjaan perencanaan arsitektur Putri Duyung Ancol dan MEP dan design perencanaan pekerjaan mekanikal dan elektrikal dan plumbing proyek kantor Ecopark dilakukan Perusahaan dan PT TIJA dengan PT Arkonin, dan pada tanggal 30 September 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 161.478.000 dan Rp 168.962.000 yang dicatat sebagai utang usaha (Catatan 21).
- f. Penyewaan lahan parkir di Wahana Dufan antara PT TIJA dengan Philindo. Pada tahun 2013 dan 2012 PT TIJA membukukan biaya masih harus dibayar atas barang dan jasa masing-masing sebesar Rp 227.995.779 dan Rp 748.388.000.

Rincian Item yang terkait dengan Transaksi Pihak-pihak yang Berelasi

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total aset.

Aset	30 September 2013	31 Desember 2012	2013	2012
	Rp	Rp	%	%
Kas dan Setara Kas	15.210.724.986	76.101.693.085	0,59%	3,19%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total liabilitas.

Liabilitas	30 September 2013	31 Desember 2012	2013	2012
	Rp	Rp	%	%
Utang Usaha	9.499.560.087	33.701.685.528	0,76%	1,41%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total pendapatan.

Beban	30 September 2013	30 September 2012	2013	2012
	Rp	Rp	%	%
Beban Usaha	54.565.890.686	20.705.884.741	33,05%	14,08%

Persentase di atas merupakan perbandingan dengan total beban.

Pendapatan	30 September 2013	30 September 2012	2013	2012
	Rp	Rp	%	%
Pendapatan Usaha	160.000.000	360.000.000	0,02%	0,05%

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 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:

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

<u>Tahun 2013</u>	<u>Pariwisata</u>	<u>Real Estat</u>	<u>Perdagangan dan Jasa</u>	<u>Eliminasi</u>	<u>Jumlah</u>
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	<u>521.812.778.703</u>	<u>177.783.532.801</u>	<u>38.189.356.859</u>	<u>(13.478.519.941)</u>	<u>724.307.148.422</u>
Hasil					
Hasil Segmen	<u>191.403.980.756</u>	<u>110.911.888.466</u>	<u>17.047.483.034</u>	<u>10.058.533.168</u>	<u>329.421.885.424</u>
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					<u>(24.236.376.548)</u>
Laba Kotor					<u>305.185.508.876</u>
Pendapatan Lainnya					5.619.290.154
Pendapatan Bunga					8.865.151.052
Keuntungan Selish Kurs - Bersih					--
Beban Umum dan Administrasi					4.882.894.938
Beban Penjualan					(38.396.568.664)
Kerugian Penjualan Aktiva Tetap					(134.878.159.121)
Beban Lain-lain					(10.877.918.847)
Jumlah Beban Usaha					<u>(164.785.310.488)</u>
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					<u>140.400.198.388</u>
Beban Pinjaman					(14.006.370.780)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					<u>(52.321.677)</u>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					126.341.505.931
Beban Pajak Penghasilan					<u>(35.735.957.095)</u>
Laba Sebelum Kepentingan Nonpengendali					90.605.548.836
Kepentingan Nonpengendali					<u>(1.532.076.901)</u>
Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk					<u>92.137.625.737</u>
Aset					
Aset Segmen	951.181.350.256	1.063.120.017.336	78.744.075.000	(916.059.658.544)	1.176.985.784.048
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					<u>1.419.895.999.433</u>
Total Aset					<u>2.596.881.783.481</u>
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	80.917.316.828	374.542.486.510	8.524.249.567	(6.274.528.082)	457.709.524.823
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					<u>794.077.234.810</u>
Total Liabilitas					<u>1.251.786.759.633</u>
Pengeluaran Modal					385.099.033.359
Penyusutan dan Amortisasi					124.633.441.598
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					14.926.198.990

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 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>
Pendapatan dari					
Pelanggan Eksternal	<u>522.731.489.418</u>	<u>171.691.951.367</u>	<u>43.049.341.703</u>	<u>(19.993.126.683)</u>	<u>717.479.655.805</u>
Hasil					
Hasil Segmen	<u>198.837.878.134</u>	<u>92.702.580.349</u>	<u>18.905.053.486</u>	<u>19.993.126.683</u>	<u>330.438.638.652</u>
Beban Langsung dan Usaha Tidak dapat Dialokasikan					<u>(33.460.587.613)</u>
Laba Kotor					<u>296.978.051.039</u>
Pendapatan Lainnya					9.545.751.494
Pendapatan Bunga					8.460.804.469
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					2.703.205.425
Keuntungan (Kerugian) Penjualan Aset Tetap - Bersih					288.034.144
Beban Penjualan					(31.086.858.541)
Beban Umum dan Administrasi					(118.300.987.377)
Beban Keuangan					--
Beban Lain-lain					<u>(10.201.163.052)</u>
Jumlah Beban Usaha					<u>(138.591.213.439)</u>
Laba Usaha					<u>158.386.837.600</u>
Beban Pinjaman					(6.120.477.515)
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					<u>(1.408.782.629)</u>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					150.857.577.456
Beban Pajak Penghasilan					<u>(25.525.951.124)</u>
Laba Sebelum Kepentingan Nonpengendali					125.331.626.332
Kepentingan Nonpengendali					<u>(393.205.064)</u>
Laba Bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk					<u>124.938.421.268</u>
Aset					
Aset Segmen	851.716.762.464	777.041.228.017	77.888.259.747	(721.217.514.791)	985.428.735.437
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					<u>1.402.834.543.608</u>
Total Aset					<u>2.388.263.279.045</u>
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	82.859.825.170	186.552.790.822	13.499.983.586	(11.075.449.886)	271.837.149.692
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					<u>806.349.737.684</u>
Total Liabilitas					<u>1.078.186.887.376</u>
Pengeluaran Modal					226.481.010.257
Penyusutan dan Amortisasi					103.588.236.101
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					7.303.885.160

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

- 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

Pendapatan yang diterima Perusahaan selama periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 3.037.652.834 dan Rp 2.176.645.615

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 m² yang terletak di Ancol Barat dan termasuk dalam Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 1 dengan harga sebesar USD 375 per meter persegi, sehingga harga keseluruhan adalah USD 8.511.562,5. Kedua pihak sepakat, bahwa untuk penentuan luas dari tanah yang diperjualbelikan akan digunakan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan jika hasil pengukuran menunjukkan kelebihan atau kekurangan dari luas yang tercantum dalam perjanjian, maka masing-masing pihak harus membayar kelebihan atau kekurangannya dengan harga yang telah disepakati dalam waktu dua minggu sejak CIU menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari BPN.

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

- c. Berdasarkan Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No. 02/PPT/JU/111/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m² dengan nilai ganti rugi sebesar Rp 92.841.556.850. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp 16.581.734.350 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:
1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang 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 m² 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%

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 885.748.601,18 dan Rp 826.143.826

- 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 m². PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun yang akan berakhir pada 10 Agustus 2029. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan tanah dan bangunan beserta sarana penunjangnya kepada Perusahaan, namun PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun. Atas 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 m² yang terletak di perumahan dan kawasan industri Ancol Barat dalam rangka perluasan jaringan telekomunikasi. Nilai sewa adalah sebesar Rp 1.794.312.000 dengan jangka waktu perjanjian adalah 20 (dua puluh) tahun sampai dengan tanggal 30 April 2025 sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.
- h. 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 PT TIJA selama periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 426.583.400 dan Rp 710.225.873

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

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

Pendapatan yang diterima PT TIJA selama periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 548.155.083 dan Rp 640.600.105

- 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 PT TIJA selama periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 245.789.622 dan Rp 246.095.680

- 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 dihitung 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 PT TIJA selama periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 563.118.789 dan Rp 554.686.310

- 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 30 September 2013 dan 2012 masing-masing sebesar Rp 1.943.773.732 dan Rp 1.050.650.100.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

- 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.

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.

Pada tanggal 1 November 2012, PT TIJA melakukan perpanjangan kontrak dengan PT Tirta Investama. Jangka waktu kerjasama adalah selama 2 (dua) tahun. Atas perjanjian kerjasama ini, Perusahaan menerima imbalan sebesar:

- Pembayaran termin I sebesar Rp 550.000.000 belum termasuk PPN.
- Pembayaran termin II sebesar Rp 605.000.000 belum termasuk 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 Carnival. 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 PT TIJA selama periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 1.380.416.086 dan Rp 1.346.882.621

- 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

- 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.

Pada tanggal 15 Juli 2013, PT TIJA melakukan perpanjangan kerjasama promosi penjualan *Ice Cream Wall's* dengan PT Unilever Indonesia Tbk. Jangka waktu kerjasama selama 3 tahun dihitung dari 15 Juli 2013 - 14 Juli 2016. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut:

- Pembayaran periode pertama (15 Juli 2013 s/d 14 Juli 2014) sebesar Rp 2.400.000.000, belum termasuk PPN.
- Pembayaran periode kedua (15 Juli 2014 s/d 14 Juli 2015) sebesar Rp 2.568.000.000, belum termasuk PPN.
- Pembayaran periode ketiga (15 Juli 2015 s/d 14 Juli 2016) sebesar Rp 2.747.760.000, belum termasuk PPN.

- 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 2012-30 September 2013. Atas perjanjian tersebut, PT TIJA menerima pembayaran sebagai berikut:
- Periode 1 April 2012 sejumlah Rp 500.000.000
 - Periode 1 Agustus 2013 sejumlah Rp 500.000.000

Pada tanggal 1 April 2013 PT TIJA melakukan perpanjangan kontrak dengan PT Topindo Atlas Asia. jangka waktu kerjasama adalah selama 2 (dua) tahun atas perjanjian kerjasama ini, Perusahaan berhak atas imbalan kerjasama yang akan dibayarkan sebagai berikut:

- Pembayaran tahun pertama, termin I sebesar Rp 632.500.000, selambat – lambatnnya 30 hari setelah penandatanganan kontrak. Termin II sebesar Rp 632.500.000, selambat - lambatnnya bulan September 2013
- Pembayaran tahun kedua, termin I sebesar Rp 632.500.000, selambat – lambatnnya bulan April 2014. Termin II sebesar Rp 632.500.000, selambat - lambatnnya bulan September 2014

- t. 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 selama periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 361.003.500 dan Rp 111.078.000.

- u. 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

Pendapatan yang diterima Perusahaan periode 30 September 2013 dan 2012 masing-masing adalah sebesar Rp 1.500.000.000 dan Rp 825.000.000.

- v. 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.

- w. Pada tahun 2013, PT TIJA mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Kalbe Farma, Tbk. Jangka waktu kerjasama adalah 1 Juli 2013 – 30 Juni 2014

Atas perjanjian kerjasama tersebut, Perusahaan menerima imbalan sebesar:

- pembayaran sebesar Rp 400.000.000 belum termasuk PPN 10% selambat-lambatnya pada tanggal 30 Agustus 2013.
- Pemberian sepeda sebanyak 70 buah dengan merk united yang telah di-branding dengan brand Hydrococo dan akan dipergunakan untuk keperluan penyewaan sepeda di Taman Impian Jaya Ancol.

- x. Pada Tanggal 15 April 2013, PT TIJA mengadakan kerjasama promosi Ice Cream Campina dengan PT Campina Ice Cream Industry. Perjanjian kerjasama berlaku selama jangka waktu 1 (satu) tahun sejak 15 April 2013 dan berakhir 14 April 2014. Atas perjanjian tersebut Perusahaan menerima pembayaran sebagai berikut:

- Pembayaran tahap I selambat-lambatnya pada tanggal 15 Agustus 2013 sebesar Rp. 350.000.000 belum termasuk PPN 10%
- Pembayaran tahap II selambat-lambatnya pada tanggal 15 Oktober 2013 sebesar Rp. 350.000.000 belum termasuk PPN 10%
- Pembayaran tahap III selambat-lambatnya pada tanggal 15 Desember 2013 sebesar Rp. 300.000.000 belum termasuk PPN 10%

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

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 m², 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 m² (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).

- 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 "Afwezige". Permohonan tersebut dikabulkan oleh PN Jakarta Utara dengan putusan No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut. tanggal 25 Agustus 1999.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 Tirtawidjaya (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 12.240 m², 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 m² tersebut, diantaranya sebesar 9.916 m² dalam penguasaan Perusahaan, sedangkan sisanya sebesar 2.324 m² dikuasai oleh pihak ketiga lainnya. Perusahaan belum mencatat tanah tersebut sebagai persediaan tanah Perusahaan.

- d. 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 materiil 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 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).

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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 30 September 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, kemudian pada tanggal 6 Maret 2013 Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengeluarkan keputusan No. 511/PDT.G/2012/PN.JKT.UT yang dalam pokok perkaranya memutuskan:

1. Menyatakan gugatan penggugat (MKY) tidak dapat diterima
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 516.000

- 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.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

45. Aset Moneter Dalam Mata Uang Asing

Pada tanggal 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 Perusahaan dan Entitas Anak memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	30 September 2013		31 Desember 2012	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
Aset				
Kas dan Setara Kas				
USD	1.025.742,64	10.184.598.627	1.662.534,54	16.076.708.954
Euro	120.980	1.569.962.778	--	--
Jumlah Aset - Bersih		11.754.561.405		16.076.708.954

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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012:

	2013 Rp	2012 Rp
Aset Keuangan		
Kas dan Setara Kas	164.722.886.845	553.221.981.521
Piutang Usaha	150.927.595.217	159.046.830.600
Piutang Lain-lain	443.841.085	717.707.840
Jumlah	316.094.323.147	712.986.519.961
Liabilitas Keuangan		
Utang Usaha dan Lain-lain	144.428.817.407	184.452.543.106
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	42.332.807.148	104.446.580.450
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	386.963.973.188	192.844.078.967
Utang Obligasi	297.120.947.875	296.479.682.040
Jumlah	870.846.545.618	778.222.884.563

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 30 September 2013 dan 2012 tidak signifikan sehingga tidak diperlukan penyesuaian nilai wajar.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

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:

ASET	30 September 2013					Jumlah
	Belum Jatuh Tempo	1 s/d 30 hari	31 s/d 60 hari	61 s/d 90 hari	> 90 hari	
Kas dan Setara Kas	--	164.722.886.845	--	--	--	164.722.886.845
Piutang Usaha	137.582.908.136	8.467.689.286	3.547.598.075	4.072.300.730	(2.742.901.010)	150.927.595.217
Piutang Lain-lain	--	443.841.085	--	--	--	443.841.085
Jumlah	137.582.908.136	173.634.417.216	3.547.598.075	4.072.300.730	(2.742.901.010)	316.094.323.147

ASET	31 Desember 2012					Jumlah
	Belum Jatuh Tempo	1 s/d 30 hari	31 s/d 60 hari	61 s/d 90 hari	> 90 hari	
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
Jumlah	126.586.016.885	572.898.529.570	3.841.224.991	3.776.361.089	5.884.387.426	712.986.519.961

Pada tanggal 30 September 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 selalu di monitor dan direncanakan sejak awal pengaruh atas pinjaman tersebut.

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
 (Dalam Rupiah)

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

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
Liabilitas Keuangan		
Suku Bunga Mengambang	255.000.000.000	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	30 September 2013				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≥ 1 Tahun	> 1 - 2 tahun	Biaya Emisi	30 September 2013
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Hutang Usaha dan Lain-lain	144.428.817.407	--	--	--	144.428.817.407
Biaya Yang Masih Harus dibayar	42.332.807.148	--	--	--	42.332.807.148
Pendapatan Diterima di Muka	169.536.065.848	--	--	--	169.536.065.848
Uang Muka Pelanggan	217.427.907.340	--	--	--	217.427.907.340
Hutang Obligasi	--	--	297.120.947.875	-	297.120.947.875
Jumlah	573.725.597.743	--	297.120.947.875	-	870.846.545.618

Kewajiban	31 Desember 2012				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≥ 1 Tahun	> 1 - 2 tahun	Biaya Emisi	31 Desember 2012
	Rp	Rp	Rp	Rp	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
Jumlah	491.368.842.879	--	300.000.000.000	3.520.317.960	787.848.524.919

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 30 September 2013 dan 2012.

Tabel berikut menyajikan aset keuangan tercatat pada tanggal 30 September 2013 dan 31 Desember 2012

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
 (Dalam Rupiah)

berdasar mata uang rupiah:

	2013 Rp	2012 Rp
Aset Keuangan		
Kas dan Setara Kas	164.722.886.845	553.221.981.521
Piutang Usaha	150.927.595.217	159.046.830.600
Piutang Lain-lain	443.841.085	717.707.840
Jumlah	316.094.323.147	712.986.519.961
Liabilitas Keuangan		
Utang Usaha dan Lain-lain	144.428.817.407	184.452.543.106
Biaya Yang Masih Harus Dibayar	42.332.807.148	104.446.580.450
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	386.963.973.188	192.844.078.967
Utang Obligasi	297.120.947.875	296.479.682.040
Jumlah	870.846.545.618	778.222.884.563

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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 adalah sebagai berikut:

	2013 Rp	2012 Rp
Total Utang	1.251.786.759.633	1.078.186.887.376
Dikurangi Kas dan Setara Kas	164.722.886.845	553.221.981.521
Utang Bersih	1.087.063.872.788	524.964.905.855
Total Ekuitas	1.345.095.023.848	1.310.076.391.669
Rasio Utang terhadap Ekuitas	80,82%	40,07%

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

Untuk Periode 9 (Sembilan) Bulan yang Berakhir pada 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah)

47. Transaksi Nonkas

Perusahaan memiliki transaksi nonkas untuk 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 sebagai berikut:

	<u>2013</u> Rp	<u>2012</u> Rp
Penambahan Aset Tetap Melalui Hutang Lain-lain	63.067.442.987	96.483.307.929
Penambahan Aset Real Estat melalui Hutang Usaha	3.921.037.553	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 Oktober 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 30 September 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 30 September 2013 dan 31 Desember 2012
 (Dalam Rupiah Penuh)

	30 September 2013	31 Desember 2012
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan Setara Kas	82.185.698.124	430.615.990.298
Piutang Usaha Kepada Pihak-pihak Ketiga		
Pihak Berelasi	1.007.492.860	--
Pihak Ketiga		
<i>(Setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai per 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 2.737.490.681 dan Rp 3.150.244.152)</i>	125.929.783.412	122.343.268.986
Piutang Lain-lain	52.640.593	393.481.780
Persediaan	129.269.592	74.692.242
Uang Muka	17.031.204.656	2.620.309.582
Pajak Dibayar di Muka	20.157.163.771	8.303.560
Biaya Dibayar di Muka	3.190.923.481	1.076.955.229
Jumlah Aset Lancar	<u>249.684.176.489</u>	<u>557.133.001.677</u>
Aset Tidak Lancar		
Aset Keuangan Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	1.000.000.000	1.000.000.000
Piutang Usaha Pihak Ketiga Jangka Panjang	20.843.193.645	22.075.099.251
Piutang Lain-lain Pihak Berelasi	53.600.236.074	80.308.997.589
Investasi pada Entitas Ventura Bersama	54.520.040.084	56.029.837.867
Investasi Jangka Panjang lainnya	728.659.424.029	454.270.801.457
Aset Real Estat	213.099.590.772	239.922.748.166
Aset Kerja Sama Operasi	277.134.008	4.382.119.027
Properti Investasi		
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 4.924.014.200 dan Rp Nihil)</i>	229.722.424.200	123.100.355.010
Aset Tetap		
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan per 30 September 2013 dan 31 Desember 2012 masing-masing sebesar Rp 107.301.320.079 dan Rp 98.538.817.518)</i>	443.715.961.996	236.645.398.040
Aset Lain-lain	16.607.743.891	54.896.352.973
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>1.762.045.748.699</u>	<u>1.272.631.709.380</u>
JUMLAH ASET	<u><u>2.011.729.925.188</u></u>	<u><u>1.829.764.711.057</u></u>

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
(ENTITAS INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN (Lanjutan)
 Per 30 September 2013 dan 31 Desember 2012
 (Dalam Rupiah Penuh)

	30 September 2013	31 Desember 2012
	Rp	Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	9.293.082.087	33.188.374.828
Pihak Ketiga	19.155.454.435	6.870.607.511
Utang Lain-lain	33.523.462.335	34.152.526.305
Utang Pajak dan Liabilitas Kini	36.972.299.566	15.089.526.018
Biaya Masih Harus Dibayar	12.892.070.533	25.571.200.509
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	150.343.506.873	57.544.746.328
Utang Bank Jangka Panjang - Jatuh Tempo Satu Tahun	80.000.000.000	60.000.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	342.179.875.829	232.416.981.499
Liabilitas Jangka Panjang		
Pinjaman Bank Jangka Panjang	175.000.000.000	140.000.000.000
Utang Obligasi - Jangka Panjang	297.120.947.875	296.479.682.040
Pendapatan Diterima di Muka Jangka Panjang	217.427.907.340	118.090.944.000
Uang Jaminan Diterima	2.034.498.709	1.748.989.618
Liabilitas Manfaat Karyawan	16.784.706.742	19.724.534.602
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	708.368.060.666	576.044.150.260
Jumlah Liabilitas	1.050.547.936.495	808.461.131.759
Ekuitas		
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik		
Entitas Induk		
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	25.685.082.060	23.903.568.936
Belum Ditentukan Penggunaannya	498.787.673.633	560.690.777.362
Jumlah Ekuitas	961.181.988.693	1.021.303.579.298
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	2.011.729.925.188	1.829.764.711.057

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

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF

Untuk Periode 9 (sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>2013</u> Rp	<u>2012</u> Rp
Pendapatan Usaha	<u>183.956.002.091</u>	<u>177.038.593.262</u>
Beban Pokok Pendapatan	45.452.162.070	63.588.870.267
Beban Langsung	<u>27.993.115.580</u>	<u>29.261.572.016</u>
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung	<u>73.445.277.650</u>	<u>92.850.442.283</u>
Laba Bruto	<u>110.510.724.441</u>	<u>84.188.150.979</u>
Pendapatan Bunga	3.633.957.701	6.993.041.535
Keuntungan (Kerugian) Selish Kurs - Bersih	149.024.356	31.261.742
Pendapatan Lainnya	8.700.675.088	4.838.187.032
Beban Penjualan	(3.841.724.422)	(2.724.203.768)
Beban Umum dan Administrasi	(71.501.568.142)	(59.230.199.897)
Beban Keuangan	(14.006.250.000)	(6.324.019.185)
Beban Lain-lain	(5.480.563.015)	(6.303.071.884)
Jumlah Beban Usaha	<u>(82.346.448.434)</u>	<u>(62.719.004.426)</u>
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	28.164.276.007	21.469.146.553
Beban Pajak Penghasilan		
Kini	(9.029.855.833)	(8.812.832.687)
Tangguhan	--	--
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	<u>(9.029.855.833)</u>	<u>(8.812.832.687)</u>
Laba Bersih Tahun Berjalan	<u>19.134.420.174</u>	<u>12.656.313.866</u>
Pendapatan Komprehensif Lainnya	--	--
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	<u>19.134.420.174</u>	<u>12.656.313.866</u>
Laba (Rugi) Bersih yang Dapat Diatribusikan kepada :		
Pemilik Entitas Induk	19.134.420.174	12.656.313.866
Kepentingan Non-Pengendali	--	--
	<u>19.134.420.174</u>	<u>12.656.313.866</u>
LABA PER SAHAM DASAR		
Laba Bersih	12	8

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
(ENTITAS INDUK)
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

Untuk Periode 9 (sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah Penuh)

	Dapat diatribusikan Kepada Pemilik Entitas				Jumlah Ekuitas
	Modal Disetor	Tambah an Modal Disetor	Saldo Laba		
			Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditet kan Penggunaannya	
Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Saldo per 1 Januari 2012	400.000.000.000	36.709.233.000	22.284.358.605	570.794.802.939	1.029.788.394.544
Dividen	-	-	-	(71.944.000.000)	(71.944.000.000)
Pembentukan Cadangan Umum	-	-	1.619.210.331	(1.619.210.331)	-
Laba Komprehensif Periode Berjalan	-	-	-	13.828.853.829	13.828.853.829
Saldo per 30 September 2012	400.000.000.000	36.709.233.000	23.903.568.936	511.060.446.437	971.673.248.373
Saldo per 1 Januari 2013	400.000.000.000	36.709.233.000	23.903.568.936	560.690.777.362	1.021.303.579.298
Dividen	-	-	-	(79.199.999.901)	(79.199.999.901)
Pembentukan Cadangan Umum	-	-	1.781.513.124	(1.781.513.124)	-
Laba Komprehensif Periode Berjalan	-	-	-	19.078.409.296	19.078.409.296
Saldo per 30 September 2013	400.000.000.000	36.709.233.000	25.685.082.060	498.787.673.633	961.181.988.693

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

Untuk Periode 9 (sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September 2013 dan 2012
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2013 Rp	2012 Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan dari Pelanggan		348.627.952.722	245.911.314.172
Pembayaran kepada Pemasok		(128.292.630.148)	(180.785.351.437)
Kas Dihasilkan dari Operasi		220.335.322.574	65.125.962.735
Penerimaan Bunga		3.633.957.701	6.993.041.535
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan		(35.040.624.996)	(6.324.019.185)
Pembayaran untuk Aset Real Estat		(20.702.157.043)	(33.269.815.249)
Pembayaran Pajak Penghasilan		(20.498.597.429)	(21.174.717.771)
Kas Bersih Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi		<u>147.727.900.807</u>	<u>11.350.452.065</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Pembayaran untuk Aset Tetap		(201.674.555.527)	(89.092.961.575)
Penambahan Investasi		(270.283.637.553)	(27.933.716.720)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		<u>(471.958.193.080)</u>	<u>(117.026.678.295)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan Hutang Bank		100.000.000.000	100.000.000.000
Pembayaran utang bank		(45.000.000.000)	--
Pembayaran Dividen		(79.199.999.901)	(71.944.000.000)
Pembayaran Obligasi		--	(120.000.000.000)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		<u>(24.199.999.901)</u>	<u>(91.944.000.000)</u>
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(348.430.292.174)	(197.620.226.230)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		430.615.990.298	292.474.756.456
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	4	<u><u>82.185.698.124</u></u>	<u><u>94.854.530.226</u></u>
Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:			
Kas		439.421.323	339.576.170
Bank		79.875.301.801	62.295.854.056
Deposito		1.870.975.000	32.219.100.000
Jumlah		<u><u>82.185.698.124</u></u>	<u><u>94.854.530.226</u></u>