

***PT. PAKUWON JATI Tbk.***  
***DAN ENTITAS ANAK***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT)  
DAN TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2010  
(DIAUDIT)**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**DAFTAR ISI**

---

	<u>Halaman</u>
<b>SURAT PERNYATAAN DIREKSI</b>	1
<b>LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN</b> - Pada tanggal 30 September 2011 (tidak diaudit) dan 31 Desember 2010 (diaudit) serta untuk periode sembilan bulan yang berakhir 30 September 2011 dan 2010 (tidak diaudit)	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	2
Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian	4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	7



**PT. PAKUWON JATI**

Jl. Basuki Rachmad 8 - 12  
Surabaya 60261, Indonesia  
Telp. : (031) 5311088 - 5311107  
Fax. : (031) 5311077

Jl. Bulungan No. 76  
Jakarta 12130, Indonesia  
Telp. : (021) 7209288 s/d 7209290  
Fax. : (021) 7209100

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK PERIODE  
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT)  
PT. PAKUWON JATI Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

- |                                                 |   |                                                       |
|-------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------|
| 1. Nama                                         | : | Ir. Richard Adisastra                                 |
| Alamat kantor                                   | : | Jl. Basuki Rakhmat 8-12, Surabaya                     |
| Alamat domisili sesuai KTP atau indentitas lain | : | Jl. Margorejo Indah IX/B-510, Surabaya                |
| Nomor telepon                                   | : | 031-5311088                                           |
| Jabatan                                         | : | Presiden Direktur                                     |
|                                                 |   |                                                       |
| 2. Nama                                         | : | Drs. Minarto                                          |
| Alamat kantor                                   | : | Jl. Basuki Rakhmat 8-12, Surabaya                     |
| Alamat domisili sesuai KTP atau indentitas lain | : | Jl. Wonorejo Permai Selatan 6 / CC - 447,<br>Surabaya |
| Nomor telepon                                   | : | 031-5311088                                           |
| 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.
3. 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.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Surabaya, 28 Oktober 2011

Presiden Direktur

Direktur



**Ir. Richard Adisastra**

**Drs. Minarto**

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT)**

Catatan	30 September 2011 Rp'000	31 Desember 2010 Rp'000	1 Januari 2010 Rp'000
<b><u>ASET</u></b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	3g,3j,5 496,356,544	312,956,339	200,607,293
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	3g,6 43,482,377	29,914,478	36,785,808
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	3l,5 5,692,565	3,847,041	2,670,901
Piutang usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp 19.987 ribu tahun 2011 dan Rp 41.982 ribu tahun 2010	3g,7 107,502,189	117,158,203	42,326,754
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga	3,736,402	6,655,853	2,637,976
Persediaan	3m 3,457,023	2,927,075	2,486,435
Pajak dibayar dimuka	3y,15 42,341,106	42,539,356	39,772,141
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	3n 11,798,319	8,378,148	2,649,329
Jumlah Aset Lancar	<u>714,366,525</u>	<u>524,376,493</u>	<u>329,936,637</u>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Investasi pada perusahaan asosiasi	3k 1,767,990	-	-
Uang muka pembelian tanah dan aset tetap	9 27,493,443	12,189,522	-
Piutang lain-lain kepada pihak berelasi	3f,3g, 48,893	21,277	88,523
Aset real estat	3o,10		
Persediaan real estat	347,143,983	431,308,358	734,363,880
Tanah belum dimatangkan	257,466,782	232,458,235	220,020,964
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 324.213.693 ribu tahun 2011 dan Rp 260.040.177 ribu tahun 2010	3p,3r,11 2,057,949,839	1,996,240,123	626,927,138
Aset tetap- setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 292.307.799 ribu tahun 2011 dan Rp 273.295.727 ribu tahun 2010	3q,3r,12 657,704,635	736,173,082	1,559,359,538
Aset bangun kelola serah - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 56.825.013 ribu tahun 2011 dan Rp 55.649.493 ribu tahun 2010	3s,13 1,837,645	3,013,165	4,972,249
Beban tangguhan - hak atas tanah	3u 1,477,685	1,545,369	1,200,775
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>3,352,890,896</u>	<u>3,412,949,131</u>	<u>3,146,933,067</u>
<b>JUMLAH ASET</b>	<u><u>4,067,257,421</u></u>	<u><u>3,937,325,624</u></u>	<u><u>3,476,869,704</u></u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) (Lanjutan)**

	Catatan	30 September 2011 Rp'000	31 Desember 2010 Rp'000	1 Januari 2010 Rp'000
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				
Utang usaha				
Pihak berelasi		-	-	649,123
Pihak ketiga	3h,14	17,292,215	13,615,459	77,307,074
Utang lain-lain kepada pihak ketiga	3h	36,390,214	13,975,264	11,017,022
Utang pajak	3y,15	25,713,362	29,603,454	12,207,182
Biaya yang masih harus dibayar - bagian lancar	3h,16	42,266,243	32,550,215	29,698,400
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel		5,692,565	3,847,041	2,670,901
Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar	3v,17	139,011,073	128,748,245	125,034,622
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	3h			
Utang bank	19	127,776,625	88,010,100	18,523,050
Utang lain-lain		-	-	2,791,975
Utang obligasi	20	118,827,457	191,108,683	68,568,300
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>512,969,754</u>	<u>501,458,461</u>	<u>348,467,649</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Biaya yang masih harus dibayar jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar	3h,16	-	77,137,096	87,981,270
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar	3v,17	173,633,375	159,863,501	45,121,292
Uang muka pelanggan	3x,18	320,183,136	317,512,778	275,848,424
Liabilitas pajak tangguhan	3y	19,064,099	18,271,896	16,422,297
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				
Utang bank	19	396,845,750	447,041,850	440,587,950
Utang lain-lain		3,160,569	3,160,569	5,479,434
Utang obligasi	20	328,148,584	313,626,313	484,562,065
Uang jaminan penyewa		70,280,213	63,768,734	56,781,930
Liabilitas imbalan pasca kerja	3w,31	33,236,188	30,844,014	27,859,904
Utang obligasi wajib konversi	21	438,182,314	436,051,646	441,848,340
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>1,782,734,229</u>	<u>1,867,278,397</u>	<u>1,882,492,906</u>
<b>EKUITAS</b>				
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				
Modal dasar - 30.000.000.000 saham				
Modal ditempatkan dan disetor - 10.033.250.500 saham	23	1,003,325,050	1,003,325,050	1,003,325,050
Saldo laba		633,634,295	425,732,487	147,222,056
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		1,636,959,345	1,429,057,537	1,150,547,106
Kepentingan nonpengendali	22	134,594,093	139,531,229	95,362,043
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<u>1,771,553,438</u>	<u>1,568,588,766</u>	<u>1,245,909,149</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u>4,067,257,421</u>	<u>3,937,325,624</u>	<u>3,476,869,704</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT)**

	Catatan	2011 Rp'000	2010 Rp'000
<b>Pendapatan Bersih</b>	3x,24	942,591,153	795,065,391
<b>Beban Pokok Pendapatan</b>	3x,25	485,332,614	472,024,686
<b>Laba Bruto</b>		457,258,539	323,040,705
Beban keuangan	3x,26	(132,806,723)	(61,336,479)
Umum dan administrasi	3x,27	(41,183,957)	(29,442,414)
Beban pemasaran	3x,28	(26,605,068)	(27,462,536)
Penghasilan bunga		19,637,592	21,213,677
Keuntungan kurs mata uang asing - bersih		16,994,315	24,386,863
Lain-lain - bersih		560,562	1,348,684
<b>Laba sebelum pajak</b>		293,855,261	251,748,500
<b>Beban pajak - bersih</b>	3y,29	(58,890,589)	(46,219,433)
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>		234,964,672	205,529,066
<b>JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		207,901,808	182,222,699
Kepentingan non pengendali		27,062,864	23,306,368
<b>Jumlah</b>		234,964,672	205,529,066
<b>LABA BERSIH PER SAHAM</b>	3z,30		
(Dalam Rupiah Penuh)			
Dasar		20.72	18.16
Dilusian		14.37	12.46

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT)**

	Modal disetor Rp'000	Saldo laba Rp'000	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk Rp'000	Kepentingan Non Pengendali Rp'000	Jumlah ekuitas Rp'000
Saldo per 1 Januari 2010	1,003,325,050	147,222,056	1,150,547,106	95,362,043	1,245,909,149
Efek dari penerapan PPSAK No. 3, pencabutan PSAK No. 54, Akuntansi Restrukturisasi Utang Piutang Bermasalah	-	4,949,903	4,949,903		4,949,903
Laba bersih periode berjalan	-	273,560,528	273,560,528	44,169,186	317,729,714
Saldo per 31 Desember 2010	<u>1,003,325,050</u>	<u>425,732,487</u>	<u>1,429,057,537</u>	<u>139,531,229</u>	<u>1,568,588,766</u>
Saldo per 1 Januari 2010	1,003,325,050	147,222,056	1,150,547,106	95,362,043	1,245,909,149
Efek dari penerapan PPSAK No. 3, pencabutan PSAK No. 54, Akuntansi Restrukturisasi Utang Piutang Bermasalah	-	4,949,903	4,949,903		4,949,903
Laba bersih periode berjalan	-	182,222,699	182,222,699	23,306,368	205,529,066
Saldo per 30 September 2010	<u>1,003,325,050</u>	<u>334,394,658</u>	<u>1,337,719,708</u>	<u>118,668,411</u>	<u>1,456,388,118</u>
Saldo per 1 Januari 2011	1,003,325,050	425,732,487	1,429,057,537	139,531,229	1,568,588,766
Dividen				(32,000,000)	(32,000,000)
Laba bersih periode berjalan	-	207,901,808	207,901,808	27,062,864	234,964,672
Saldo per 30 September 2011	<u>1,003,325,050</u>	<u>633,634,295</u>	<u>1,636,959,345</u>	<u>134,594,093</u>	<u>1,771,553,438</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT)**

	2011 (Sembilan bulan) Rp'000	2010 (Sembilan bulan) Rp'000
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	1,008,203,956	999,075,099
Pembayaran kepada kontraktor proyek anak perusahaan	(89,812,728)	(248,366,727)
Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan dan lain-lain	<u>(394,700,892)</u>	<u>(358,323,440)</u>
Kas yang dihasilkan dari operasi	523,690,336	392,384,933
Penghasilan bunga	15,563,729	6,347,129
Pembayaran bunga dan beban keuangan	(147,607,564)	(65,205,243)
Pembayaran pajak penghasilan	<u>(44,479,573)</u>	<u>(57,012,740)</u>
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Operasi	<u>347,166,928</u>	<u>276,514,079</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Pencairan (penempatan) deposito berjangka	(13,567,899)	8,019,599
Kenaikan dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	1,845,524	(254,221)
Penyertaan saham	(375,000)	-
Penjualan aset tetap	112,500	-
Perolehan properti investasi dan aset tetap	<u>(78,977,718)</u>	<u>(300,118,144)</u>
Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Investasi	<u>(90,962,593)</u>	<u>(292,352,766)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pembayaran utang obligasi	(71,368,265)	(34,571,832)
Pembayaran utang bank	(43,014,575)	(9,261,525)
Pembayaran dividen	(13,300,000)	-
Penerimaan utang bank	<u>36,850,000</u>	<u>94,464,000</u>
Kas Bersih Diperoleh Untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(90,832,840)</u>	<u>50,630,643</u>
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	165,371,495	34,791,955
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	316,803,380	203,278,194
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	<u>19,874,234</u>	<u>2,183,747</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<u><u>502,049,109</u></u>	<u><u>240,253,897</u></u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT)**

---

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT. Pakuwon Jati Tbk. ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta No. 281 tanggal 20 September 1982 dari Kartini Muljadi, S.H, notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-308.HT.01.TH.83 tanggal 17 Januari 1983, serta diumumkan dalam Berita Negara No. 28 tanggal 8 April 1983 Tambahan No. 420. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta notaris No. 39 tanggal 24 Juni 2011 dari notaris Esther Mercia Sulaiman, SH., notaris di Surabaya dalam rangka perubahan anggaran dasar Perusahaan. Akta perubahan tersebut telah diterima dan disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU-0060500.AH.01.09 Tahun 2011 tanggal 25 Juli 2011.

Perusahaan berdomisili di Surabaya dengan kantor pusat berlokasi di Menara Mandiri Lt. 15, Jl. Basuki Rachmad No. 8 – 12, Surabaya, Indonesia.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang pengusahaan (1) pusat perbelanjaan yang dikenal dengan nama Tunjungan Plaza, (2) pusat perkantoran dengan nama Menara Mandiri, (3) hotel bintang lima dengan nama Sheraton Surabaya Hotel dan Towers (Hotel), serta (4) real estat Pakuwon City (d/h Perumahan Laguna Indah) dan kawasan industri (belum beroperasi dan akan diubah menjadi kawasan rumah tinggal), semuanya berlokasi di Surabaya. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Perusahaan memiliki rata-rata 1.175 karyawan pada 30 September 2011, 1.242 karyawan pada 31 Desember 2010.

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris	Alexander Tedja
Komisaris Independen	Dr. Dyah Pradhyaparamita Duarsa Drs. Agus Soesanto
Presiden Direktur	Ir. Richard Adisastra
Direktur	Alexander Stefanus Ridwan Suhendra Omar Ishananto, S.H. Drs. Minarto Wong Boon Siew Ivy Irene Tedja

Berdasarkan Surat Pengangkatan Komite Audit, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 adalah sebagai berikut:

Ketua	Drs. Agus Soesanto
Anggota	Drs. Antonius Susanto Lisawati S.E., Ak.

Jumlah kompensasi Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan sebesar Rp 3.018.191 ribu tahun 2011 dan Rp 4.483.180 ribu tahun 2010.

**b. Entitas Anak**

Perusahaan memiliki, secara langsung, lebih dari 50% saham entitas anak sebagai berikut:

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha dan Status Operasi	Persentase Pemilikan	Jumlah Aset 30 September 2011 (sebelum eliminasi) Rp'000
PT Artisan Wahyu (AW)	Jakarta	Pengembang properti		
		Gandaria City	83,33%	1,767,857,092
PT. Pakuwon Sentra Wisata (PSW)	Surabaya	Tidak aktif	99.99%	3,698,370
PT. Regency Laguna Jasamedika (RLJM)	Surabaya	Tidak aktif	99.99%	15,384,716
Pakuwon Jati Finance, B.V. (PJBV)	Belanda	Jasa keuangan	100.00%	516,101,372

**c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Perusahaan dan Entitas Anak**

Saham

Pada tanggal 22 Agustus 1989, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang Bapepam-LK) sesuai dengan suratnya No. SI-044/SHM/MK.10/1989, untuk melakukan penawaran umum atas 3.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 9 Oktober 1989, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta.

Pada tanggal 24 Juli 1991, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang Bapepam-LK) sesuai dengan suratnya No. S-1115/PM/1991, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 50.000.000 saham kepada pemegang saham. Pada tanggal 1 Oktober 1991, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-1163/PM/1994, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 105.000.000 saham kepada pemegang saham. Pada tanggal 29 Juni 1994 dan 15 Juli 1994, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya dan Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 17 Oktober 2005, para pemegang saham setuju untuk penambahan modal ditempatkan dan disetor sejumlah 247.000.000 saham Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu bagi pemegang saham yang ada sesuai peraturan Bapepam No. IX.D.4.

Pada tahun 2007, Perusahaan telah melakukan pemecahan nilai nominal saham.

Pada tahun 2008, Perusahaan telah melakukan pembagian saham bonus yang berasal dari tambahan modal disetor dan sebagian dari selisih penilaian kembali aset tetap.

Pada tanggal 30 September 2011 seluruh saham Perusahaan sejumlah 10.033.250.500 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Obligasi

Pada tanggal 11 Juni 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-946/PM/1996, untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi I Tahun 1996 dengan nilai nominal Rp 150.000.000 ribu dan tingkat bunga tetap sebesar 19,125% per tahun. Pada tanggal 2 Juli 1996, obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tahun 2006, PJBV (entitas anak) menerbitkan obligasi sebesar US\$ 110.000.000 yang tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London bertindak sebagai Wali Amanat.

Pada tahun 2010, PJBV melakukan pertukaran obligasi dengan menerbitkan obligasi baru *Step-Up Cash Coupon* dan *Paid in Kind (PIK) Interest Senior Secured Notes* dalam mata uang Dollar Amerika Serikat yang jatuh tempo tahun 2015 dengan nilai maksimum sebesar US\$ 46.200.000 dan pembayaran tunai (*Notes 2015*) (Catatan 20).

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

### a. Standar yang berlaku efektif pada periode berjalan

Pada periode berjalan, Perusahaan dan entitas anak telah mengadopsi semua Standar dan Interpretasi baru maupun revisi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Institut Akuntan Indonesia yang relevan dengan operasi Perusahaan dan efektif untuk periode akuntansi dimulai pada 1 Januari 2011. Penerapan standar dan Interpretasi baru maupun revisi telah mengakibatkan perubahan pada kebijakan akuntansi di area berikut yang mempengaruhi penyajian laporan keuangan konsolidasian dan pengungkapan untuk periode berjalan dan sebelumnya.

#### PSAK 1 (revisi 2009), Penyajian Laporan Keuangan

Standar ini mengharuskan perubahan dalam format dan isi laporan keuangan konsolidasian, termasuk perubahan dalam judul laporan keuangan konsolidasian.

Sebagai hasil dari adopsi standar yang direvisi ini, Perusahaan dan entitas anak menyajikan semua perubahan pemilik dalam ekuitas (atau laba rugi komprehensif) pada laporan perubahan ekuitas. Semua perubahan nonpemilik dalam ekuitas disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif. Selanjutnya, pengungkapan tambahan dibuat sehubungan dengan manajemen modal, penilaian akuntansi kritis dan sumber-sumber utama ketidakpastian estimasi.

PSAK 1 ini diterapkan secara retrospektif efektif 1 Januari 2011, sesuai dengan masa transisi standar. Oleh karena itu, reklasifikasi informasi komparatif tahun 2010, dilakukan sehubungan dengan implementasi standar tersebut.

#### PSAK 3 (revisi 2010), Pelaporan Keuangan Interim

Standar yang direvisi mengatur, antara lain, isi minimum serta periode penyajian yang diisyaratkan dalam laporan keuangan interim, serta prinsip pengakuan dan pengukuran dalam laporan keuangan interim konsolidasian baik lengkap ataupun ringkas.

Dalam menyusun laporan keuangan interim, Perusahaan dan entitas anak mengikuti prinsip akuntansi yang sama dengan prinsip yang diterapkan dalam menyusun laporan keuangan tahunan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2010 dan disyaratkan untuk disajikan dalam laporan keuangan interim konsolidasian.

#### PSAK 5 (revisi 2009), Segmen Operasi

PSAK ini mensyaratkan agar informasi segmen diungkapkan untuk memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis dimana entitas terlibat dan lingkungan ekonomi dimana entitas beroperasi. Standar ini mensyaratkan entitas untuk menyajikan pelaporan segmen yang digunakan oleh Pengambil Keputusan Operasional entitas dalam proses pengambilan keputusan.

#### PSAK 7 (revisi 2010), Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi

Standar ini memperluas definisi pihak-pihak berelasi dan pengungkapan hubungan pihak-pihak berelasi, transaksi dan saldo termasuk komitmen. Standar ini juga mengharuskan pengungkapan hubungan antara entitas induk dan entitas anak terlepas dari apakah telah terjadi transaksi antara mereka. Selanjutnya anggota personil manajemen kunci merupakan pihak berelasi, sehingga mengharuskan pengungkapan atas kompensasi personil manajemen kunci untuk masing-masing kategori. Perusahaan dan entitas anak telah mengevaluasi hubungan pihak-pihak berelasi dan mengungkapkan sesuai dengan standar revisi ini.

### b. Standar dan interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan

#### i. Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2012:

- PSAK 10 (revisi 2010), Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Valuta Asing
- PSAK 18 (revisi 2010), Akuntansi dan Pelaporan Program Manfaat Purnakarya
- PSAK 24 (revisi 2010), Imbalan Kerja
- PSAK 28 (revisi 2010) Akuntansi Asuransi Kerugian
- PSAK 33 (revisi 2010), Aktivitas Pengupasan Tanah dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pada Pertambangan Umum

- PSAK 34 (revisi 2010), Kontrak Konstruksi
  - PSAK 36 (revisi 2010), Akuntansi Asuransi Jiwa
  - PSAK 45 (revisi 2010), Pelaporan Keuangan Organisasi Nirlaba
  - PSAK 46 (revisi 2010), Pajak Penghasilan
  - PSAK 46 (revisi 2010), Pajak Penghasilan
  - PSAK 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan
  - PSAK 61, Akuntansi Hibah Pemerintah dan Pengungkapan Bantuan Pemerintah
  - PSAK 62, Kontrak Asuransi
  - PSAK 63, Pelaporan Keuangan Dalam Ekonomi Hiperinflasi
  - PSAK 64, Aktivitas Eksplorasi dan Evaluasi pada Pertambangan Sumber Daya Mineral
  - ISAK 13, Lindung Nilai Investasi Neto dalam Kegiatan Usaha Luar Negeri
  - ISAK 15, Batas Aset Manfaat Pasti, Persyaratan Minimum dan Interaksinya
  - ISAK 16, Perjanjian Konsesi Jasa
  - ISAK 18, Bantuan Pemerintah – Tidak Ada Relasi Spesifik dengan Aktivitas Operasi
  - ISAK 19, Penerapan Pendekatan Penyajian Kembali Dalam PSAK 63
  - ISAK 20, Pajak Penghasilan – Perubahan dalam status Pajak Entitas atau Para Pemegang Sahamnya.
  - ISAK 22, Perjanjian Konsesi Jasa: Pengungkapan
  - ISAK 23, Sewa Operasi – Insentif
  - ISAK 24, Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa
- ii. Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2013 adalah adalah ISAK 21, Perjanjian Konstruksi Real Estate

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, manajemen sedang mengevaluasi dampak dari standar dari interpretasi terhadap laporan keuangan konsolidasian.

### **3. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

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

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian dan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan dan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan yang merupakan lampiran keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-06/PM/2000 tanggal 13 Maret 2000 dan KEP-554/BL/2010 tanggal 30 Desember 2010.

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

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

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

#### **c. Prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas bertujuan khusus). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur dan menentukan kebijakan finansial dan operasional dari *investee* untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan entitas induk dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada entitas induk dalam kapasitasnya sebagai pemilik.

Jika entitas induk kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka keuntungan atau kerugian pelepasan merupakan perbedaan antara (i) nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar dari sisa investasi pada entitas anak dan (ii) jumlah tercatat aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak serta setiap kepentingan non-pengendali. Jika entitas induk kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka entitas induk mencatat semua jumlah yang diakui dalam pendapatan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak tersebut (contoh reklasifikasi ke laba atau rugi atau transfer secara langsung ke saldo laba) dengan dasar yang sama yang diisyaratkan jika entitas induk melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan sesuai dengan PSAK 55 (Revisi 2006), Instrumen Keuangan, Pengakuan dan Pengukuran, atau (jika sesuai) biaya perolehan saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau pengendalian bersama entitas.

Hak minoritas terdiri dari jumlah kepemilikan pada tanggal terjadinya penggabungan usaha dan bagian minoritas dari perubahan ekuitas sejak tanggal dimulainya penggabungan usaha. Kerugian yang menjadi bagian minoritas melebihi hak minoritas dialokasikan kepada bagian entitas induk.

Hasil dari entitas anak yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan dari tanggal efektif akuisisi atau sampai dengan tanggal efektif penjualan termasuk dalam laporan laba rugi konsolidasian.

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

Seluruh transaksi antar perusahaan, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada saat konsolidasian.

**d. Kombinasi Bisnis**

Sebelum 1 Januari 2011, kombinasi bisnis dicatat dengan menerapkan metode pembelian. Biaya akuisisi adalah biaya yang secara langsung dapat diatribusikan pada akuisisi. Pada saat akuisisi, aset dan liabilitas entitas anak diukur sebesar nilai wajarnya pada tanggal akuisisi. Selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset dan liabilitas yang dapat diidentifikasi diakui sebagai goodwill dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama lima tahun. Jika biaya perolehan lebih rendah dari bagian Perusahaan atas nilai wajar aset dan liabilitas yang dapat diidentifikasi pada tanggal akuisisi (diskon atas akuisisi), maka nilai wajar aset non-moneter yang diakuisisi harus diturunkan secara proporsional sampai seluruh selisih tersebut tereliminasi. Sisa selisih lebih setelah penurunan nilai wajar aset dan liabilitas non moneter tersebut diakui sebagai goodwill negatif, dan diperlakukan sebagai pendapatan ditangguhkan dan diakui sebagai pendapatan dengan menggunakan garis lurus selama 20 tahun. Hak milik pemegang saham minoritas dinyatakan sebesar bagian minoritas dari biaya perolehan historis aset bersih.

Sejak 1 Januari 2011, kombinasi bisnis dicatat dengan menerapkan metode akuisisi. Biaya akuisisi merupakan nilai agregat dari imbalan yang dialihkan yang diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada periode biaya tersebut terjadi. Selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset bersih yang dapat diidentifikasi diakui sebagai goodwill.

Jika biaya perolehan lebih rendah dari bagian Perusahaan atas nilai wajar aset dan liabilitas yang diperoleh pada tanggal akuisisi (diskon atas akuisisi), maka nilai wajar aset non-moneter yang diakuisisi harus diturunkan secara proporsional sampai seluruh selisih tersebut tereliminasi. Sisa selisih lebih setelah penurunan nilai wajar aset dan liabilitas non-moneter tersebut diakui sebagai goodwill negatif dan diakui langsung dalam laba atau rugi.

**e. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan Dalam Mata Uang Asing**

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

Kegiatan usaha PJBV yang berkedudukan di Amsterdam, merupakan bagian integral dari kegiatan usaha Perusahaan. Dengan demikian pembukuan entitas anak tersebut yang diselenggarakan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat dijabarkan dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan prosedur yang sama dengan Perusahaan.

**f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Pihak yang berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
- 1) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
  - 2) memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
  - 3) personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
- 1) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
  - 2) Satu entitas pelapor 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).
  - 3) Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - 4) Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
  - 5) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk 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.
  - 6) Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
  - 7) Orang yang diidentifikasi dalam huruf a) 1) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

Semua transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi baik yang dilakukan dengan kondisi dan persyaratan dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

**g. Aset Keuangan**

Seluruh aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya pada tanggal diperdagangkan di mana pembelian dan penjualan aset keuangan berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan aset keuangan dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh kebiasaan pasar yang berlaku, dan awalnya diukur sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, yang awalnya diukur sebesar nilai wajar.

Aset keuangan Perusahaan dan entitas anak hanya diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Piutang pelanggan dan piutang lain-lain dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota di pasar aktif diklasifikasi sebagai "pinjaman yang diberikan dan piutang", yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penurunan nilai. Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali piutang jangka pendek di mana pengakuan bunga tidak material.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi penerimaan kas di masa datang (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur instrumen keuangan, atau, jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih dari aset keuangan pada saat pengakuan awal.

#### Penurunan nilai aset keuangan

Pinjaman yang diberikan dan piutang dievaluasi terhadap indikator penurunan nilai pada setiap tanggal neraca dan dipertimbangkan untuk diturunkan nilainya apabila terdapat bukti objektif, sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan, dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas di masa mendatang atas aset keuangan yang dapat diestimasi secara tepat.

Bukti obyektif penurunan nilai termasuk sebagai berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami pihak peminjam; atau
- pelanggaran kontrak, seperti terjadinya wanprestasi atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga; atau
- terdapat kemungkinan bahwa pihak pelanggan akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan.

Pinjaman yang diberikan dan piutang tidak akan diturunkan nilainya secara individual, tetapi akan dinilai penurunannya secara kolektif. Bukti objektif dari penurunan nilai portofolio piutang dapat termasuk pengalaman Perusahaan atas tertagihnya piutang di masa lalu, peningkatan keterlambatan penerimaan pembayaran piutang dari rata-rata periode kredit, dan juga pengamatan atas perubahan kondisi ekonomi nasional atau lokal yang berkorelasi dengan *default* atas piutang.

Jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang tersebut dikurangi dengan kerugian penurunan nilai melalui penggunaan akun penyisihan piutang. Jika piutang tidak tertagih, piutang tersebut dihapuskan melalui akun penyisihan piutang. Pemulihan kemudian dari jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan dikreditkan terhadap akun penyisihan. Perubahan nilai tercatat akun penyisihan piutang diakui dalam laporan laba rugi.

#### Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan dan entitas anak menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Perusahaan dan entitas anak mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Perusahaan dan entitas anak tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Perusahaan dan entitas anak mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan Liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Perusahaan dan entitas anak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Perusahaan dan entitas anak masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

### **h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas**

#### Klasifikasi sebagai Liabilitas atau ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan dan entitas anak diklasifikasi sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

#### Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Perusahaan dan entitas anak setelah dikurangi dengan seluruh Liabilitasnya. Instrumen ekuitas dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

#### Liabilitas keuangan

Utang usaha dan utang lain-lain, utang obligasi serta pinjaman lainnya pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dengan beban bunga diakui berdasarkan metode suku bunga efektif.

Selisih antara hasil emisi (setelah dikurangi biaya transaksi) dan penyelesaian atau pelunasan pinjaman diakui selama jangka waktu pinjaman.

#### Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan dan entitas anak menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan dan entitas anak telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

**i. Penggunaan Estimasi**

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

**j. Kas dan Setara Kas**

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

**k. Investasi pada Perusahaan Asosiasi**

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

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

**l. Dana/Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel**

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel ditentukan sebesar 3,5% dari jumlah pendapatan hotel tahun sebelumnya.

Dana secara khusus disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari cadangan dan dana.

Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo dana cadangan.

**m. Persediaan**

Persediaan hotel merupakan makanan dan minuman, bahan bakar, peralatan kantor dan bahan pemeliharaan gedung, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang.

**n. Biaya Dibayar Dimuka**

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

**o. Aset Real Estat**

Persediaan Real Estat

Persediaan real estat terdiri dari tanah matang, kavling tanah dan bangunan (rumah tinggal dan kondominium) yang siap dijual, bangunan (rumah tinggal) yang sedang dikonstruksi dan tanah dalam pematangan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke

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

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

Tanah Belum Dimatangkan

Tanah belum dimatangkan merupakan tanah mentah yang belum dimatangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

**p. Properti Investasi**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya. Properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai.

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

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	5 - 30
Mesin dan peralatan	5 - 20

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

**q. Aset Tetap – Pemilikan Langsung**

Aset tetap yang digunakan untuk penyaluran barang atau jasa, atau untuk keperluan administrasi, dinyatakan sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset lainnya.

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	20 - 30
Mesin dan peralatan	10 - 20
Kendaraan bermotor	4 - 5
Inventaris kantor	4 - 5
Desain interior	5 - 10

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasian pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti sebagian dari atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal. Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

**r. Penurunan Nilai Aset**

Pada tanggal neraca, Perusahaan dan entitas anak menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali atas suatu aset individu, Perusahaan dan entitas anak mengestimasi nilai yang dapat diperoleh kembali dari unit penghasil kas atas aset

Perkiraan jumlah yang dapat diperoleh kembali adalah nilai tertinggi antara harga jual neto atau nilai pakai. Jika jumlah yang dapat diperoleh kembali dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g.

**s. Aset Bangun Kelola Serah**

Aset bangun kelola serah (*Build, Operate and Transfer – BOT*) berupa bangunan beserta peralatan/investasi yang melekat serta peralatan yang berada pada bangunan tersebut dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan umur ekonomis dari aset bangun kelola serah yang bersangkutan, sesuai jangka waktu perjanjian aset bangun kelola serah selama 20 tahun.

**t. Sewa**

Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substantial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria tersebut, diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

**Sebagai Lessor**

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

**Sebagai Lessee**

Pembayaran sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*) selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna. Rental kontijen diakui sebagai beban di dalam periode terjadinya.

**u. Beban Tanggahan – Hak Atas Tanah**

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditanggihkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus sepanjang umur hukum hak atas tanah karena umur hukum hak atas tanah lebih pendek dari umur ekonomisnya.

**v. Pendapatan Diterima Dimuka**

Pendapatan diterima dimuka berupa pendapatan sewa ruangan dan service charge yang akan diakui sebagai pendapatan secara sistematis sesuai dengan berlalunya waktu secara proporsional.

**w. Imbalan Pasca Kerja**

Perusahaan dan entitas anak memberikan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan sehubungan dengan imbalan pasca kerja ini.

Perhitungan imbalan pasca kerja menggunakan metode Projected Unit Credit. Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi 10% dari nilai kini Liabilitas imbalan pasti diakui dengan

metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja yang diperkirakan dari para pekerja dalam program tersebut. Biaya jasa lalu dibebankan langsung apabila imbalan tersebut menjadi hak atau vested, dan sebaliknya akan diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama periode rata-rata sampai imbalan tersebut menjadi vested.

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

Disamping Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, Hotel juga menyelenggarakan program pensiun iuran pasti untuk semua karyawan tetap lokalnya. Iuran yang ditanggung Hotel diakui sebagai beban pada periode berjalan.

#### x. Pengakuan Pendapatan dan Beban

##### Pendapatan Sewa dan Jasa Pemeliharaan

Pendapatan sewa ruangan diakui sesuai dengan kebijakan yang dideskripsikan di Catatan 2r, sedangkan pendapatan *service charge* (jasa pemeliharaan) diakui sesuai dengan jangka waktu kontrak yang telah terealisasi. Pendapatan parkir dan pendapatan dari hotel diakui pada saat penyerahan jasa.

##### Penjualan Real Estat

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah tinggal, gedung perkantoran, dan unit bangunan kondominium diakui secara penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan bebas dari subordinasi; dan
- Telah terjadi pengalihan hak, risiko dan manfaat kepada pembeli atau Berita Acara Serah Terima (BAST).

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, transaksi-transaksi dibukukan menggunakan metode deposit dan seluruh pembayaran yang diterima dari pembeli dicatat sebagai uang muka pelanggan.

Sedangkan untuk penjualan kavling tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail land sales*), diakui secara penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Pembeli telah membayar uang muka sekurang-kurangnya 20% dari harga jual yang telah disepakati dan masa pengembalian uang muka telah lewat;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi; dan
- Selesaiannya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai Liabilitas yang signifikan lagi.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, transaksi-transaksi dibukukan menggunakan metode deposit dan seluruh pembayaran yang diterima dari pembeli dicatat sebagai uang muka pelanggan.

##### Penjualan kondominium dan perkantoran

Pendapatan penjualan kondominium dan perkantoran, diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian, apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai terpenuhi;
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- Seluruh penjualan dan beban diestimasi dengan andal.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, transaksi-transaksi dibukukan menggunakan metode deposit dan seluruh pembayaran yang diterima dari pembeli dicatat sebagai uang muka pelanggan.

##### Pendapatan bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terutang dan tingkat bunga yang sesuai.

Beban

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

**y. Pajak Penghasilan**

Pajak Penghasilan Final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi konsolidasian, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau Utang pajak. Perbedaan nilai tercatat aset dan Liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau Liabilitas pajak tangguhan.

Pajak Penghasilan Non Final

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

Aset dan Liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan Liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan Liabilitas kecuali perbedaan yang berhubungan dengan pajak dengan pajak penghasilan final. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi konsolidasian, kecuali pajak tangguhan yang dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas.

Aset dan Liabilitas pajak tangguhan disajikan di neraca konsolidasian, kecuali aset dan pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, atas dasar kompensasi sesuai dengan penyajian aset dan Liabilitas pajak kini.

**z. Laba per Saham**

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

Laba per saham dilusian dengan membagi laba bersih residual dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

Jika jumlah saham yang beredar meningkat akibat dari pemecahan saham dan pembagian saham, maka perhitungan laba per saham dasar dan dilusi untuk seluruh periode penyajian harus disesuaikan secara retrospektif.

**aa. Informasi Segmen**

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Efektif 1 Januari 2011, PSAK 5 (Revisi 2009) mengharuskan segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Perusahaan dan entitas anak yang secara regular direview oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi. Kebalikan dengan standar sebelumnya yang mengharuskan Perusahaan dan entitas anak mengidentifikasi dua segmen (bisnis dan geografis), menggunakan pendekatan risiko dan pengembalian

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) Yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b) Hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan

- c) Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka menghasilkan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi terfokus pada kategori dari setiap produk, yang mana hampir sama dengan informasi segmen bisnis yang dilaporkan di periode sebelumnya.

#### **4. RINGKASAN KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN DAN SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN**

##### **Ringkasan kebijakan akuntansi signifikan**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia. Kebijakan akuntansi yang signifikan diterapkan oleh Perusahaan dan entitas anak telah dijelaskan dalam Catatan 3. Penyusunan laporan keuangan konsolidasian mengharuskan manajemen membuat pertimbangan dan estimasi yang mempengaruhi jumlah serta pengungkapan tertentu.

Dalam menyusun laporan keuangan konsolidasian, manajemen telah menggunakan pertimbangan dan estimasi terbaiknya atas jumlah tertentu. Pertimbangan dan estimasi yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian ini adalah berdasarkan evaluasi manajemen atas fakta dan keadaan yang relevan pada tanggal laporan keuangan konsolidasian. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi, dan estimasi ini dapat disesuaikan lebih lanjut.

##### **Sumber estimasi ketidakpastian**

Informasi tentang asumsi utama yang dibuat mengenai masa depan dan sumber utama dari estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini.

##### Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap dan Properti Investasi

Masa manfaat setiap aset tetap dan properti investasi Perusahaan dan entitas anak ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman Perusahaan dan entitas anak atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan diatas. Perubahan masa manfaat aset tetap dan properti investasi dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan yang diakui dan nilai tercatat aset tetap dan properti investasi.

##### Penurunan Nilai Aset

Pengujian atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian dianggap telah sesuai dan wajar, namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penentuan jumlah yang dapat dipulihkan dan akibatnya kerugian penurunan nilai yang timbul akan berdampak terhadap hasil usaha. Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset tetap Perusahaan dan entitas anak.

##### Manfaat Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan pasca kerja tergantung pada pemilihan asumsi tertentu yang digunakan oleh aktuaris dalam menghitung jumlah liabilitas tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji. Realisasi yang berbeda dari asumsi Perusahaan dan entitas anak diakumulasi dan diamortisasi selama periode mendatang dan akibatnya akan berpengaruh terhadap jumlah biaya serta liabilitas yang diakui di masa mendatang. Walaupun asumsi Perusahaan dan entitas anak dianggap tepat dan wajar, namun perubahan signifikan pada kenyataannya atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap liabilitas imbalan pasca kerja Perusahaan dan entitas anak.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**5. KAS DAN SETARA KAS**

	30 September 2011 Rp'000	31 Desember 2010 Rp'000
Kas	2,169,213	736,287
Bank		
Rupiah		
Bank CIMB Niaga	53,580,030	27,064,440
Bank Mandiri	17,179,287	9,054,477
Bank ICBC	2,633,014	1,767,369
Bank Central Asia	6,890,463	4,504,540
Bank Danamon Indonesia	32,203,404	18,594,296
Bank OCBC NISP	214,181	1,500,604
Bank Mega	1,382,499	1,648,443
Bank Rakyat Indonesia	137,644	2,046,119
Bank Internasional Indonesia	3,313,867	301,696
Bank Permata	546,781	1,005,486
Lain-lain	603,225	40,006
Dollar Amerika Serikat		
Bank ICBC	1,400,581	783,830
ING Asia Private Bank Limited	919,502	622,312
Bank CIMB Niaga	471,591	773,991
Bank Mandiri	772,143	1,170,343
Bank Danamon Indonesia	531,629	681,818
Bank Standard Chartered	47,743	49,421
Bank Panin	17,037	17,780
Lain-lain	7,884	8,497
Euro		
ING Asia Private Bank Limited	6,035	52,954
Deposito berjangka		
Rupiah		
Bank Internasional Indonesia	58,816,986	29,234,517
Bank Danamon Indonesia	29,455,078	81,204,823
Bank Bukopin	87,680,337	7,368,480
Bank Mega	64,343,796	37,794,734
Bank UOB Buana	8,334,800	20,194,333
Bank ICBC	15,422,176	5,000,000
Bank Sinar Mas	27,846,727	14,214,272
Bank CIMB Niaga	23,025,000	9,350,000
Bank Mandiri	3,300,000	15,150,000
Bank Permata	-	14,400,000
Dollar Amerika Serikat		
Bank Mega	-	5,773,560
Bank Mandiri	181,300	180,100
Bank ICBC	-	4,513,852
Bank Internasional Indonesia	27,734,655	-
Bank Danamon Indonesia	30,880,500	-
Jumlah kas dan setara kas	<u>502,049,109</u>	<u>316,803,380</u>
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	<u>(5,692,565)</u>	<u>(3,847,041)</u>
Bersih	<u>496,356,544</u>	<u>312,956,339</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun		
Rupiah	5.25% - 8.50%	4.75% - 8.00%
Dollar Amerika Serikat	0.25% - 3.1%	0.25% - 3.00%

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**6. DEPOSITO BERJANGKA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA**

	30 September 2011 Rp'000	31 Desember 2010 Rp'000
Rupiah		
Bank Mandiri	11,837,879	10,432,359
Bank Internasional Indonesia	13,284,761	9,125,311
Bank Permata	12,909,237	6,414,210
Bank Rakyat Indonesia	3,794,268	3,201,969
Bank Negara Indonesia	257,493	488,700
Bank Danamon Indonesia	921,724	-
Jumlah	<u>43,005,362</u>	<u>29,662,549</u>
Dollar Amerika Serikat		
Bank Mandiri	455,809	208,882
Bank Danamon Indonesia	21,206	43,047
Jumlah	<u>477,015</u>	<u>251,929</u>
Jumlah	<u><u>43,482,377</u></u>	<u><u>29,914,478</u></u>
Tingkat bunga per tahun		
Rupiah	5,25%-5,75%	5,00%-6,75%
Dolar Amerika Serikat	0,25%-0,50%	0,25%-0,50%

Dana sebesar Rp 125.510 ribu di Bank Mandiri Rupiah dan sebesar Rp 205.286 ribu di Bank Mandiri Dolar Amerika Serikat digunakan sebagai jaminan atas pembayaran kepada Perusahaan Gas Negara (Catatan 34h). Deposito pada Bank Danamon Indonesia dalam Dolar Amerika Serikat digunakan sebagai jaminan atas utang letter of credit Perusahaan (Catatan 34g).

Semua deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya yang dicatat di akun ini, kecuali yang disebut diatas, merupakan dana yang ditempatkan atas nama Perusahaan sehubungan dengan pencairan fasilitas kredit untuk konsumen (Catatan 34c).

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**7. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA**

	30 September 2011 Rp'000	31 Desember 2010 Rp'000
<b>a. Berdasarkan jenis usaha:</b>		
Penjualan tanah dan bangunan	65,156,844	92,803,716
Sewa ruangan dan lain-lain	35,941,978	18,655,310
Hotel	6,423,354	5,741,159
Jumlah	107,522,176	117,200,185
Penyisihan piutang ragu-ragu	(19,987)	(41,982)
Bersih	<u>107,502,189</u>	<u>117,158,203</u>
<b>b. Berdasarkan umur:</b>		
Belum jatuh tempo	11,944,054	107,392,513
Sudah jatuh tempo		
1 - 30 hari	75,281,027	1,827,128
31 - 60 hari	12,334,552	713,241
61 - 90 hari	5,628,674	122,979
Lebih dari 90 hari	2,333,868	7,144,324
Jumlah	107,522,176	117,200,185
Penyisihan piutang ragu-ragu	(19,987)	(41,982)
Bersih	<u>107,502,189</u>	<u>117,158,203</u>
Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu:		
Saldo awal	41,982	2,177,313
Penambahan	-	2,089,658
Pemulihan penyisihan	(21,995)	(2,656,900)
Penghapusan tahun berjalan	-	(1,568,089)
Saldo akhir	<u>19,987</u>	<u>41,982</u>

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu adalah cukup. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang terkonsentrasi pada piutang usaha kepada pihak ketiga.

Piutang usaha dari operasional hotel digunakan sebagai jaminan Utang Obligasi Seri C pada tahun 2011 dan 2010 (Catatan 20).

Pada tahun 2011 dan 2010, seluruh piutang usaha atas penjualan unit-unit perumahan di Pakuwon City Surabaya telah digunakan sebagai jaminan Utang Bank ICBC Indonesia (Catatan 19).

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**8. INVESTASI PADA PERUSAHAAN ASOSIASI**

Merupakan investasi saham Perusahaan pada sejak tanggal 1 Januari 2011 PT Bumi Pranata Laksana (BPL), perusahaan yang bergerak di bidang keamanan dan kebersihan lingkungan real estate dengan presentase kepemilikan sebesar 25% dan nilai investasi sebesar Rp 375.000 ribu. Pada 30 September 2011 Perusahaan mengakui laba dari BPL sebesar Rp 1.392.990 ribu.

**9. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH DAN ASET TETAP**

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Uang muka pembelian tanah	16,094,454	12,189,522
Uang muka pembelian aset tetap	11,398,989	-
Jumlah	<u>27,493,443</u>	<u>12,189,522</u>

**10. ASET REAL ESTAT**

Persediaan Real Estat

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Tanah matang		
Laguna Indah	16,993,812	16,796,230
Virginia Regency	14,538,128	14,483,385
Laguna Regency	2,130,429	2,091,923
Royal Villa	1,577,648	1,699,381
Riviera Villa	958,332	1,122,017
Westwood Villa	1,047,035	1,010,374
Taman Mutiara	889,095	957,131
Tanah dan bangunan siap dijual		
Pakuwon Town Square	17,731,286	20,077,224
Rumah contoh	2,433,363	2,424,755
Taman Permata	132,073	131,773
Jumlah	<u>58,431,201</u>	<u>60,794,193</u>
Unit kondominium:		
Kondominium Regensi	<u>4,430,544</u>	<u>4,366,556</u>
Tanah dan bangunan yang sedang: dikembangkan :		
Palm Beach	180,792,104	149,770,227
Superblock Gandaria City	54,827,044	169,243,914
Pakuwon Town Square	32,361,703	47,133,468
Lain-lain	16,301,387	-
Jumlah	<u>284,282,238</u>	<u>366,147,609</u>
Jumlah	<u>347,143,983</u>	<u>431,308,358</u>

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

Tanah Belum Dimatangkan

	30 September 2011 <u>Rp'000</u>	31 Desember 2010 <u>Rp'000</u>
Lokasi:		
Surabaya Timur	135,091,574	132,264,955
Surabaya Utara	-	77,160,868
Surabaya Barat	117,403,672	18,060,877
Embong Malang, Surabaya Pusat	<u>4,971,535</u>	<u>4,971,535</u>
Jumlah	<u><u>257,466,782</u></u>	<u><u>232,458,235</u></u>

Jumlah luas tanah belum dimatangkan masing-masing 2.737.986 m<sup>2</sup> dan 2.657.091 m<sup>2</sup> pada tahun 2011 dan 31 Desember 2010.

Selain Superblock Gandaria City yang berlokasi di Jakarta, seluruh persediaan real estat berlokasi di Surabaya, Jawa Timur.

Nilai tercatat dalam aset real estate (Superblock Gandaria City) termasuk kapitalisasi biaya bunga selama periode konstruksi masing-masing sebesar Rp 23.394.169 ribu untuk 30 September 2011, Rp 25.060.981 ribu untuk 31 Desember 2010

Perusahaan telah mengasuransikan bangunan dalam penyelesaian dengan asuransi segala resiko kontraktor (Contractor's All Risks) maupun properti investasi dan aset real estat dengan asuransi segala resiko properti (Property All Risks) kepada PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi Himalaya Pelindung, PT Chartis Insurance Indonesia dan PT MAA General Assurance dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar USD 180.000.000 dan Rp 13.000.000.000 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2011, USD 279.000.000 dan Rp 28.000.000.000 untuk tahun 2010

**11. PROPERTI INVESTASI**

	1 Januari 2011 <u>Rp'000</u>	Penambahan <u>Rp'000</u>	Pengurangan <u>Rp'000</u>	Reklasifikasi <u>Rp'000</u>	30 September 2011 <u>Rp'000</u>
Biaya perolehan:					
Tanah	555,415,626	3,868	-	6,295,881	561,715,375
Bangunan dan prasarana	1,543,605,898	41,723,176	-	69,971,928	1,655,301,002
Mesin dan peralatan	<u>157,258,776</u>	<u>7,888,379</u>	-	-	<u>165,147,155</u>
Jumlah	<u><u>2,256,280,300</u></u>	<u><u>49,615,424</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>76,267,809</u></u>	<u><u>2,382,163,533</u></u>
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan dan prasarana	178,583,129	57,484,309	-	-	236,067,438
Mesin dan peralatan	<u>81,457,048</u>	<u>6,689,207</u>	-	-	<u>88,146,255</u>
Jumlah	<u><u>260,040,177</u></u>	<u><u>64,173,516</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>324,213,693</u></u>
Jumlah Tercatat	<u><u>1,996,240,123</u></u>				<u><u>2,057,949,839</u></u>

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

	1 Januari 2010	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Biaya perolehan:					
Tanah	242,777,899	-	-	312,637,727	555,415,626
Bangunan dan prasarana	456,717,726	6,290,994	-	1,080,597,178	1,543,605,898
Mesin dan peralatan	143,230,833	2,740,090	63,109	11,350,962	157,258,776
Jumlah	842,726,458	9,031,084	63,109	1,404,585,867	2,256,280,300
Akumulasi penyusutan:					
Bangunan dan prasarana	142,477,229	36,105,900	-	-	178,583,129
Mesin dan peralatan	73,322,091	8,136,452	1,495	-	81,457,048
Jumlah	215,799,320	44,242,352	1,495	-	260,040,177
Jumlah Tercatat	626,927,138				1,996,240,123

Merupakan tanah, bangunan dan mesin dari Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Eastcoast Center dan tanah dan bangunan Mal Gandaria City.

Pada tanggal 30 September 2011 nilai wajar properti investasi adalah sebesar Rp 6.538.723.046 ribu yang dinilai berdasarkan penilaian manajemen dengan menggunakan metode income approach.

Beban penyusutan sebesar Rp 64.173.516 pada tanggal 30 September 2011 dicatat pada beban langsung-beban gedung (Catatan 25).

Akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada properti investasi tanah dan bangunan dan prasarana adalah sebesar 170.386.068 pada 30 September 2011.

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, properti investasi telah diasuransikan secara bersamaan dengan aset tetap (Catatan 12).

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) digunakan sebagai jaminan *Senior Secured Notes*. Tanah berikut bangunan Tunjungan Plaza IV (Plaza West) di atasnya digunakan sebagai jaminan Utang Obligasi I (Catatan 20).

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) bersama dengan Blok M Plaza dengan SHGB No. 883 digunakan sebagai jaminan Utang bank CIMB Niaga dengan hak tanggungan kedua (Catatan 19).

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, tanah dengan Sertifikat HGB No. 828 dan 1190 digunakan sebagai jaminan utang Bank Mega (Catatan 19).

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**12. ASET TETAP**

	1 Januari 2011	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	30 September 2011
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
<b>Biaya perolehan:</b>					
Tanah	197,947,540	-	-	(7,315,455)	190,632,085
Bangunan dan prasarana	465,303,777	1,219,329	-	45,336,003	511,859,109
Mesin dan peralatan	28,867,802	-	31,976	-	28,835,826
Kendaraan bermotor	15,771,061	1,457,948	465,570	-	16,763,439
Inventaris kantor	44,019,955	4,289,351	181,821	-	48,127,485
Desain interior	34,956,660	-	-	4,361,604	39,318,264
Aset dalam penyelesaian					-
Bangunan dan prasarana	222,602,014	22,395,666	-	(130,521,455)	114,476,225
<b>Jumlah</b>	<b>1,009,468,809</b>	<b>29,362,294</b>	<b>679,367</b>	<b>(88,139,303)</b>	<b>950,012,434</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Bangunan dan prasarana	190,653,097	11,890,700	-	-	202,543,797
Mesin dan peralatan	21,869,790	1,083,618	24,987	-	22,928,421
Kendaraan bermotor	11,817,947	1,042,807	265,532	-	12,595,222
Inventaris kantor	32,271,480	3,411,795	255,526	-	35,427,749
Desain interior	16,683,413	2,129,196	-	-	18,812,609
<b>Jumlah</b>	<b>273,295,727</b>	<b>19,558,116</b>	<b>546,045</b>	<b>-</b>	<b>292,307,798</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>736,173,082</b>				<b>657,704,635</b>
	1 Januari 2010	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
<b>Biaya perolehan:</b>					
Tanah	485,758,774	24,826,493	-	(312,637,727)	197,947,540
Bangunan dan prasarana	464,917,798	-	-	385,979	465,303,777
Mesin dan peralatan	28,867,802	-	-	-	28,867,802
Kendaraan bermotor	14,288,554	2,390,807	908,300	-	15,771,061
Inventaris kantor	33,935,392	10,086,703	2,140	-	44,019,955
Desain interior	34,957,702	21,958	23,000	-	34,956,660
Aset dalam penyelesaian					-
Bangunan dan prasarana	746,621,885	568,314,248	-	(1,092,334,119)	222,602,014
<b>Jumlah</b>	<b>1,809,347,907</b>	<b>605,640,209</b>	<b>933,440</b>	<b>(1,404,585,867)</b>	<b>1,009,468,809</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Bangunan dan prasarana	174,763,646	15,889,451	-	-	190,653,097
Mesin dan peralatan	20,322,804	1,546,986	-	-	21,869,790
Kendaraan bermotor	11,368,301	1,357,945	908,299	-	11,817,947
Inventaris kantor	29,410,633	2,862,987	2,140	-	32,271,480
Desain interior	14,122,985	2,583,428	23,000	-	16,683,413
<b>Jumlah</b>	<b>249,988,369</b>	<b>24,240,797</b>	<b>933,439</b>	<b>-</b>	<b>273,295,727</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>1,559,359,538</b>				<b>736,173,082</b>

Beban penyusutan sebesar Rp 19.558.116 ribu pada tanggal 30 September 2011 dicatat pada beban langsung-beban gedung, pada beban operasional hotel dan beban umum dan administrasi – beban penyusutan (Catatan 25 dan 27).

Pada tahun 2010, Mal Gandaria City telah selesai pembangunannya sehingga direklasifikasi dari aset tetap dalam penyelesaian ke properti investasi (Catatan 11).

Aset dalam penyelesaian meliputi bangunan kantor yang terletak dalam kawasan Superblock Gandaria City di Jakarta milik AW. Bangunan ini diperkirakan akan selesai pada tahun 2014.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

---

Akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada aset dalam penyelesaian adalah sebesar Rp 22.330.569 ribu untuk tahun 2011 dan 2010.

Perusahaan dan AW memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kaliasin dan Kedungdoro, Surabaya serta di Gandaria, Jakarta dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu 20 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2026 sampai 2032. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Tanah berikut bangunan Sheraton Surabaya Hotel & Towers di atasnya digunakan sebagai jaminan Obligasi Seri C tahun 2011 and 2010 (Catatan 16).

Pada tanggal 30 September 2011 dan 2010, properti investasi, aset tetap dan aset bangun kelola serah, kecuali tanah, diasuransikan sebagai berikut:

- Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri, Tunjungan Plaza III (Plaza Central), Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Central Plant, Food Festival, Eastcoast Center dan Laguna Square (Pakuwon City) diasuransikan untuk *property-all-risk* kepada PT Rama Satria Wibawa dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 91.400.000 dan Rp 139.000.000 ribu pada tanggal 30 September 2011 dan PT Chartis Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 91.400.000 dan Rp 29.000.000 ribu pada tanggal 31 Desember 2010. Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan untuk *property-all-risk* kepada PT Rama Satria Wibawa sebesar US\$ 35.000.000 pada tanggal 30 September 2011 dan PT Chartis Insurance Indonesia sebesar US\$ 35.000.000 pada tanggal 31 Desember 2010. Aset tetap, aset bangunan kelola serah dan properti investasi tersebut juga diasuransikan untuk risiko yang timbul dari terorisme dan sabotase kepada PT Asuransi Himalaya Pelindung sebesar US\$ 126.400.000 pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010.
- Tunjungan Plaza I (Plaza East), Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri, Tunjungan Plaza III (Plaza Central) dan Tunjungan Plaza IV (Plaza West), Central Plant, Eastcoast Center dan Laguna Square (Pakuwon City) diasuransikan dari *Public Liability* pada PT Asuransi Axa Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 2.250.000 dan untuk tahun 2011 dan kepada PT Asuransi Allianz Utama Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 250.000 dan PT Zurich Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 2.000.000 untuk tahun 2010. Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan dari *Public Liability* pada PT Asuransi QBE Pool Indonesia tahun 2011 dan 2010 masing-masing dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 10.000.000.
- PT Artisan Wahyu telah mengasuransikan bangunan dalam penyelesaian untuk *construction-all-risk* maupun properti investasi dan aset real estat kepada PT Asuransi AXA Indonesia, PT Asuransi Himalaya Indonesia, PT Chartis Insurance Indonesia, PT Asuransi Zurich Indonesia dan PT MAA General Assurance dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar US\$ 180.000.000 dan Rp 13.000.000 ribu untuk 30 September 2011, sebesar US\$ 279.000.000 dan Rp 28.000.000 ribu untuk 30 September 2010.
- Sebagian kendaraan diasuransikan pada PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT Asuransi AIU Indonesia dan PT Asuransi Mitsui Sumitomo untuk tahun 2011 dan 2010 masing-masing dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 7.713.900 ribu dan Rp 5.402.500 ribu.

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

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**13. ASET BANGUN KELOLA SERAH**

	1 Januari 2011 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	30 September 2011 Rp'000
Biaya perolehan:				
Bangunan	46,927,905	-	-	46,927,905
Mesin dan peralatan	11,734,753	-	-	11,734,753
Jumlah	<u>58,662,658</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,662,658</u>
Akumulasi penyusutan:				
Bangunan	44,358,534	735,465	-	45,093,999
Mesin dan peralatan	11,290,959	440,055	-	11,731,014
Jumlah	<u>55,649,493</u>	<u>1,175,521</u>	<u>-</u>	<u>56,825,013</u>
Jumlah Tercatat	<u><u>3,013,165</u></u>			<u><u>1,837,645</u></u>

	1 Januari 2010 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	31 Desember 2010 Rp'000
Biaya perolehan:				
Bangunan	46,927,905	-	-	46,927,905
Mesin dan peralatan	11,734,753	-	-	11,734,753
Jumlah	<u>58,662,658</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,662,658</u>
Akumulasi penyusutan:				
Bangunan	42,986,188	1,372,346	-	44,358,534
Mesin dan peralatan	10,704,221	586,738	-	11,290,959
Jumlah	<u>53,690,409</u>	<u>1,959,084</u>	<u>-</u>	<u>55,649,493</u>
Jumlah Tercatat	<u><u>4,972,249</u></u>			<u><u>3,013,165</u></u>

Beban amortisasi sebesar Rp 1.175.521 ribu untuk tahun 2011 dicatat pada beban langsung akun beban gedung (Catatan 25).

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, aset tetap bangun kelola serah telah diasuransikan secara bersamaan dengan aset tetap (Catatan 12).

**14. UTANG USAHA**

	30 September 2011 Rp'000	31 Desember 2010 Rp'000
Pihak ketiga	<u>17,292,215</u>	<u>13,615,459</u>
Jumlah Utang Usaha	<u><u>17,292,215</u></u>	<u><u>13,615,459</u></u>

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**15. UTANG PAJAK DAN PAJAK DIBAYAR DIMUKA**

Utang Pajak

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Perusahaan:		
Pajak pertambahan nilai	2,918,445	5,245,512
Pajak penghasilan final	1,200,473	1,928,418
Pajak penghasilan lainnya:		
- Pasal 21/26	4,431,727	8,673,921
- Pasal 23	17,140	48,869
- PPh 4 (2) jasa konstruksi	69,138	-
Pajak undian	-	166,109
Pajak hotel & restoran	-	142,890
Entitas anak		
Pajak penghasilan final	14,190,512	12,941,217
Pajak penghasilan lainnya:		
- Pasal 21	334,540	383,469
- Pasal 23	37,289	73,048
Pajak pertambahan nilai	2,514,098	-
Jumlah	<u>25,713,362</u>	<u>29,603,454</u>

Pajak Dibayar Dimuka

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Perusahaan		
Pajak penghasilan final atas pendapatan sewa diterima dimuka	28,886,253	24,401,813
Pajak penghasilan 28a	-	1,095
Pajak penghasilan pasal 23	42,838	-
Entitas anak		
Pajak penghasilan final atas pendapatan sewa diterima dimuka	13,374,785	11,688,614
Pajak pertambahan nilai	37,230	6,447,834
Jumlah	<u>42,341,106</u>	<u>42,539,356</u>

**16. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Bunga dan denda hutang obligasi (Catatan 20)	25,075,234	91,153,064
Listrik, air dan gas	6,643,885	5,930,840
Lain-lain	10,547,124	12,603,407
Jumlah	42,266,243	109,687,311
Bagian lancar	<u>(42,266,243)</u>	<u>(32,550,215)</u>
Bagian jangka panjang - bersih	<u>-</u>	<u>77,137,096</u>

Biaya yang masih harus dibayar lain-lain antara lain terdiri dari biaya yang masih harus dibayar atas jasa profesional, jasa keamanan dan kebersihan dan lain-lain.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**17. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA**

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Sewa ruangan	294,375,711	285,979,839
Lain-lain	18,268,737	2,631,907
Jumlah	312,644,447	288,611,746
Bagian lancar	(139,011,073)	(128,748,245)
Bagian jangka panjang	173,633,375	159,863,501

**18. UANG MUKA PELANGGAN**

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Tanah dan bangunan	274,111,364	211,051,337
Apartemen	23,886,961	81,057,626
Kantor	20,375,721	25,403,815
Kondominium	1,809,091	-
Jumlah	320,183,136	317,512,778

Uang muka tanah dan bangunan terutama merupakan uang muka yang diterima Perusahaan atas penjualan tanah dan bangunan yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan. Uang muka apartemen dan kantor tahun 2011 dan 2010 terutama merupakan uang muka yang diterima dimuka AW, entitas anak, dari pelanggan atas penjualan apartemen dan gedung perkantoran yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

**19. UTANG BANK**

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Bank CIMB Niaga	324,153,375	351,937,950
Bank ICBC Indonesia	155,469,000	174,964,000
Bank Mega	45,000,000	8,150,000
Jumlah	524,622,375	535,051,950

Utang bank akan dilunasi sebagai berikut:

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Jatuh tempo dalam satu tahun	127,776,625	88,010,100
Pada tahun kedua	181,615,250	148,719,150
Pada tahun ketiga	178,184,400	150,138,300
Pada tahun keempat	37,046,100	148,184,400
Jumlah	524,622,375	535,051,950
Dikurangi : jumlah yang dilunasi dalam dua belas bulan (ditunjukkan di bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun)	(127,776,625)	(88,010,100)
Bagian jangka panjang	396,845,750	447,041,850

### Bank CIMB Niaga

Pada tahun 2009, Perusahaan memperoleh pinjaman kredit sebesar Rp 370.461.000 ribu untuk tujuan pendanaan ulang atas *Senior Secured Notes* yang diterbitkan oleh PJBV (Catatan 20), dengan tingkat suku bunga mengambang dimana tingkat bunga awal 14% per tahun. Tingkat bunga per 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 sebesar 13%.

Jaminan atas pinjaman ini adalah sebagai berikut:

- Hak tanggungan kedua atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) (Catatan 11) dengan nilai minimal sebesar 150% dari jumlah fasilitas kredit. Paling lambat Desember 2011 Bank CIMB Niaga harus menjadi pihak yang memperoleh hak tanggungan pertama atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Jaminan fidusia kedua atas semua aset bergerak yang berlokasi di Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Jaminan fidusia kedua atas semua klaim polis asuransi dan reasuransi atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Hak tanggungan kedua sebesar Rp 200.000.000 ribu atas Blok M Plaza (Catatan 11) yang berlokasi di Jalan Bulungan No. 76 dengan SHGB No. 883. Jaminan ini akan dilepas jika Bank CIMB Niaga telah mendapat posisi hak tanggungan pertama atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).

Perusahaan menyetujui persyaratan tertentu yang diatur dalam perjanjian kredit meliputi batasan dibidang keuangan dan *negative covenants* tertentu. Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 Perusahaan telah memenuhi semua persyaratan tersebut.

### Bank ICBC Indonesia

Pada tanggal 9 Juni 2009, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman modal kerja dengan jumlah maksimum sebesar Rp 35.000.000 ribu yang jatuh tempo pada tanggal 9 Juni 2011. Fasilitas ini memiliki suku bunga mengambang dengan tingkat bunga awal 12,5% per tahun. Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, fasilitas ini telah digunakan.

Pada tanggal 26 Oktober 2009, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman modal kerja dengan jumlah maksimum sebesar Rp 100.000.000 ribu. Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, fasilitas ini telah digunakan sebesar Rp 50.000.000 ribu.

Pada tanggal 24 Januari 2011, Perusahaan memperoleh persetujuan dari Bank ICBC Indonesia untuk melakukan perpanjangan jangka waktu pinjaman menjadi 36 bulan. Sehingga untuk fasilitas pinjaman modal kerja dengan jumlah maksimum sebesar Rp 35.000.000 ribu dan Rp 100.000.000 ribu masing-masing akan jatuh tempo pada tanggal 9 Juni 2012 dan 29 Oktober 2012. Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 tingkat bunga sebesar 9,65%

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan piutang usaha dari penjualan unit-unit perumahan di Pakuwon City Surabaya (Catatan 7).

Pada tanggal 26 Maret 2010, AW memperoleh fasilitas kredit dari Bank ICBC dengan tujuan untuk pembiayaan kembali proyek Gandaria Office 8 sebagai berikut:

- US\$ 4.000.000 dengan tingkat bunga mengambang dimana tingkat bunga awal sebesar 6% per tahun, jatuh tempo pada 29 Maret 2011. Pada tanggal 23 Maret 2011, AW memperoleh persetujuan dari Bank ICBC untuk melakukan perpanjangan jangka waktu pinjaman menjadi jatuh tempo pada 29 Maret 2012.
- Rp 34.000.000 ribu dan Rp 20.000.000 ribu dengan tingkat bunga mengambang sebesar 11% per tahun dan jatuh tempo dalam 36 bulan sejak tanggal pencairan pertama fasilitas kredit tersebut.

Utang ini akan dibayar berdasarkan angsuran tertentu. AW telah mencairkan seluruh fasilitas di atas dan telah melakukan pembayaran sehingga per 30 September 2011 menjadi sebesar US\$ 3.000.000 atau Rp 26.469.000 ribu dan Rp 44.000.000 ribu.

Jaminan atas fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 933/Kelurahan Kebayoran Lama Utara berupa tanah seluas 5.936 m<sup>2</sup>.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 935/Kelurahan Kebayoran Lama Utara berupa sebidang tanah seluas 1.499 m<sup>2</sup> beserta bangunan dan infrastruktur.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

Kedua sertifikat diatas telah dijadikan satu menjadi sertifikat HGB No. 961 dengan tanggal berakhirnya hak 12 September 2032 seluas 7.435 m<sup>2</sup> terletak di Jakarta.

**Bank Mega**

Pada bulan September 2008, Perusahaan memperoleh *term loan facility* dari Bank Mega dengan jumlah kredit maksimum Rp 45.000.000 ribu berlaku selama 3,5 tahun. Tingkat suku bunga mengambang dengan tingkat bunga 13% per tahun, pada tanggal 30 September 2011. Berdasarkan perjanjian, fasilitas kredit ini untuk pembiayaan investasi pembangunan Eastcoast Center (d/h Pakuwon Center). Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, Perusahaan telah menggunakan fasilitas kredit masing-masing sebesar Rp 45.000.000 ribu dan Rp 8.150.000 ribu.

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit, Perusahaan wajib membuka rekening *escrow account* pada Bank Mega sebagai rekening penampungan atas semua hasil pendapatan sewa Pakuwon Center dan unit komersial Pakuwon Town Square. Perusahaan harus memelihara dana di *escrow account* minimal sebesar 30% dari penjualan Pakuwon Town Square.

Fasilitas pinjaman ini dijamin berupa Hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 6.886 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 114.680 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat HGB No. 828 dan 1190/Kelurahan Kejawan Putih Tambak yang merupakan lokasi pembangunan gedung Eastcoast Center (d/h Pakuwon Center) terletak di Pakuwon City, yang berlokasi di Surabaya (Catatan 11).

Pada tanggal 17 Januari 2011, Perusahaan memperoleh persetujuan dari Bank Mega untuk melakukan perpanjangan dengan jangka waktu pinjaman menjadi 11 Juli 2014.

Perjanjian utang ini juga mensyaratkan Perusahaan untuk mematuhi *covenants* tertentu. Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 Perusahaan telah memenuhi semua persyaratan tersebut.

Utang bank diatas memiliki tingkat bunga mengambang sehingga Perusahaan dan entitas anak terekspos terhadap risiko suku bunga atas arus kas (*cash flow interest rate risk*).

**20. UTANG OBLIGASI**

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Senior secured notes - setelah dikurangi biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	115,595,424	145,980,633
Notes 2015 - setelah dikurangi biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	328,148,584	311,979,958
Hutang obligasi (dalam Rupiah)		
Obligasi I	-	38,533,944
Obligasi hasil dari restrukturisasi hutang:		
Obligasi Seri C (US\$ 366.319 pada 30 September 2011 dan US\$ 916.523 pada 31 Desember 2010)	3,232,033	8,240,461
Jumlah	<u>446,976,041</u>	<u>504,734,996</u>

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

Utang obligasi akan dilunasi sebagai berikut:

	30 September 2011 Rp'000	31 Desember 2010 Rp'000
Jatuh tempo dalam satu tahun	118,827,457	191,108,683
Pada tahun kedua	-	1,646,355
Pada tahun ketiga	-	-
Pada tahun keempat	328,148,584	-
Pada tahun kelima	-	311,979,958
Jumlah	<u>446,976,041</u>	<u>504,734,996</u>
Dikurangi : jumlah yang dilunasi dalam dua belas bulan (ditunjukkan di bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun)	<u>(118,827,457)</u>	<u>(191,108,683)</u>
Bagian jangka panjang	<u><u>328,148,584</u></u>	<u><u>313,626,313</u></u>

Senior Secured Notes

Pada tanggal 16 Nopember 2006, PJBV (entitas anak), sebagai Penerbit, menerbitkan obligasi sebesar US\$ 110.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12% per tahun yang dibayar tiap enam (6) bulan. Obligasi tersebut berjangka waktu lima (5) tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 14 Nopember 2011. Harga jual obligasi pada saat penawaran adalah sebesar 100% dari nilai nominal obligasi dan tercatat di Bursa Efek Singapura dengan Bank of New York Cabang London bertindak sebagai Wali Amanat.

Obligasi tersebut dijamin penuh oleh Perusahaan dan AW dan tidak dapat dibatalkan.

Hasil penerbitan obligasi dipergunakan untuk pembayaran sebagian Utang Perusahaan dan membiayai akuisisi 83,33% AW, melalui pembelian saham baru.

Perusahaan wajib menyimpan ke dalam *Pakuwon Jati Offshore Interest Reserve Account* (i) US\$ 13.126.667 yang merupakan jumlah bunga *Notes* terhutang pada dua tanggal pembayaran yang pertama, dan (ii) dalam jangka waktu 5 hari kerja setelah tanggal pembayaran bunga, dana dalam akun harus cukup untuk menutup saldo *Offshore Interest Reserve Account* dengan jumlah keseluruhan setara dengan dua kali pembayaran bunga. Perusahaan berkewajiban dan bertanggung jawab atas kecukupan saldo dalam *Offshore Interest Reserve Account* sampai dengan tanggal 14 Nopember 2009 untuk membayar bunga yang akan jatuh tempo.

Perusahaan akan mendepositokan ke dalam *Pakuwon Jati Offshore Account* sebesar US\$ 80.000.000 yang merupakan dana untuk melakukan akuisisi AW dan US\$ 26.625.000 yang merupakan dana untuk pembayaran pinjaman.

Perusahaan akan memerintahkan AW untuk mendepositokan US\$ 80.000.000 ke dalam *Artisan Offshore Reserve Account*. Dana yang ada dalam *Artisan Reserve Account* dapat dicairkan atau dipindahkan ke dalam *Artisan Offshore Operating Account* atau *Artisan Onshore Operating Account* untuk membayar (i) biaya konstruksi, yang dilakukan dengan cara AW mengirimkan kepada Wali Amanat bukti-bukti pengeluaran, bukti sertifikat dari *independent surveyor*, *copy* tagihan dari kontraktor maupun pemasok, (ii) biaya konstruksi lainnya dan pengembangan, yang dilakukan dengan cara AW mengirim kepada Wali Amanat bukti pengeluaran dan *copy* tagihan dari kontraktor dan pemasok.

Pada tanggal 20 Oktober 2009, Perusahaan melalui entitas anak PJBV menawarkan "*consent solicitation*" dan pertukaran obligasi dengan menerbitkan obligasi baru maksimum sebesar US\$ 46.200.000 *Step-Up Cash Coupon* dan *Paid in Kind* (PIK) *Interest Senior Secured Notes* yang akan jatuh tempo pada tahun 2015 (*Notes 2015*) dan pembayaran tunai uang sebesar US\$ 600 untuk setiap US\$ 1.000 obligasi lama yang ditukar.

Bagi pemegang obligasi yang setuju untuk melakukan penukaran obligasi dan menyerahkan sebelum batas waktu akan memperoleh tambahan pembayaran sebesar US\$ 5 untuk setiap US\$ 1.000 obligasi lama yang ditukar. Sebagai tambahan, penerbit akan menambahkan sebesar US\$ 20 dalam pokok pinjaman *Notes 2015* untuk setiap obligasi lama yang ditukar yang diserahkan sebelum atau pada saat batas waktu pertukaran.

Sehubungan dengan penawaran pertukaran obligasi, PJBV melakukan permohonan kepada pemegang mayoritas dari *Senior Secure Notes* untuk melakukan perubahan dari persyaratan dari *Senior Secure Notes* dengan menghilangkan semua pembatasan, menghapus atau mengubah beberapa pembatasan dan merevisi beberapa provisi dari persyaratan untuk dapat memfasilitasi dari penawaran pertukaran obligasi dan transaksi pendanaan ulang.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

Pada tanggal 5 Nopember 2009 berdasarkan sertifikat tabulasi Lucid Issuer Service Limited, sebesar 76,14% dari pemegang obligasi atau setara dengan US\$ 83.750.000 dari *Senior Secure Notes* telah setuju untuk menukar obligasi mereka menjadi Notes 2015.

Saldo Utang *Senior Secured Notes* adalah:

	30 September 2011 Rp'000	31 Desember 2010 Rp'000
Nilai nominal (US\$ 13.125.000) tahun 2011 dan (US\$ 16.406.250) tahun 2010	115,801,875	147,508,594
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	<u>(206,451)</u>	<u>(1,527,961)</u>
Bersih	<u>115,595,424</u>	<u>145,980,633</u>

Jaminan atas *Senior Secured Notes* adalah sebagai berikut:

- Hak tanggungan atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central) (Catatan 11).
- Jaminan fidusia atas semua aset bergerak yang berlokasi di Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Jaminan fidusia atas semua klaim polis asuransi dan reasuransi atas tanah dan bangunan Tunjungan Plaza I (Plaza East) dan Tunjungan Plaza III (Plaza Central).
- Beberapa rekening di luar negeri dan satu rekening di dalam negeri yang dikelola oleh *Account Managers* sehubungan dengan *Account Management Agreement*.
- Gadai saham AW yang dimiliki Perusahaan.

Penerbit (PJBV) dan Perusahaan menyetujui persyaratan tertentu yang diatur dalam obligasi dan perjanjian Utang, meliputi batasan di bidang keuangan dan negative covenants tertentu. Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 Perusahaan telah memenuhi semua persyaratan tersebut.

Berdasarkan pemeringkatan yang diterbitkan oleh Moody's Investors Service, Inc. dan Fitch, peringkat obligasi pada tanggal 30 September 2011 masing-masing adalah B3 dan B/RR4.

Obligasi yang dijamin dan bersifat senior memiliki tingkat bunga tetap sehingga Perusahaan dan entitas anak terekspos terhadap risiko suku bunga atas nilai wajar. Tingkat bunga efektif dari obligasi tersebut adalah 13,60%.

Notes 2015

Notes 2015 adalah *unsecured notes*, tidak dirating, yang pembayarannya dilakukan dengan kombinasi dari pembayaran kas dan kupon PIK dimana seluruh sekuritas akan dibayar pada saat jatuh tempo. Notes 2015 akan jatuh tempo pada tanggal 14 Mei 2015. Bunga akan dibayar dalam bentuk kas dan penambahan penerbitan notes sebesar ekuivalen jumlah sesuai dengan tingkat bunga dibawah ini:

Periode	Bunga dibayar kas	Bunga yang dibayar dengan tambahan notes
14 Nopember 2009 - 13 Nopember 2011	1%	11%
14 Nopember 2011 - 13 Nopember 2012	3%	9%
14 Nopember 2012 - 13 Nopember 2013	5%	7%
14 Nopember 2013 - 13 Mei 2015	12%	0%

Note 2015 ini dijamin dengan *corporate guarantee* dari Perusahaan dan entitas anak (AW).

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

Saldo Notes 2015 adalah sebagai berikut:

	30 September 2011	31 Desember 2010
	Rp'000	Rp'000
Nilai nominal (US\$ 41.186.516,23 tahun 2011 dan US\$ 39.039.352 tahun 2010)	363,388,633	351,002,813
Biaya emisi obligasi yang belum diamortisasi	<u>(35,240,048)</u>	<u>(39,022,855)</u>
Bersih	<u><u>328,148,584</u></u>	<u><u>311,979,958</u></u>

Obligasi yang dijamin dan bersifat senior memiliki tingkat bunga tetap sehingga Perusahaan dan entitas anak terekspos terhadap risiko suku bunga atas nilai wajar. Tingkat bunga efektif dari obligasi tersebut adalah 15%.

Utang Obligasi I

Pada tahun 1996, Perusahaan menerbitkan Obligasi I sebesar Rp 150.000.000 ribu dengan tingkat bunga 19,13% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini telah diperpanjang menjadi tanggal 28 Juni 2011 sesuai dengan hasil Rapat Umum Pemegang Obligasi (RUPO) tahun 2003. Obligasi ini digunakan untuk pembangunan Tunjungan Plaza IV. Obligasi I dijamin dengan sertifikat HGB No. 183, 282, 290, 292, 300 dan 458, milik Perusahaan yang terletak di Kelurahan Kedungdoro, Surabaya dengan luas seluruhnya 0,885 hektar berikut bangunan yang didirikan di atasnya (Catatan 11).

Pada tahun 2003, Perusahaan dan para pemegang Obligasi I menyetujui restrukturisasi Utang obligasi, sebagai berikut:

- Berdasarkan RUPO Obligasi I dengan pokok sebesar Rp 109.950.000 ribu sebagaimana tertuang dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Obligasi I No. 65 tanggal 23 Juni 2003 dan akta No. 9 tanggal 8 September 2003 mengenai Addendum V Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi I, keduanya dari Notaris Ny. Machrani Moertolo S. SH., para pemegang Obligasi I memutuskan antara lain:
  - i. Pembayaran pokok obligasi sebagai berikut :
    - 2005 sebesar Rp 16.492.500 ribu.
    - 2007 sebesar Rp 21.990.000 ribu.
    - 2009 sebesar Rp 32.985.000 ribu.
    - 2011 sebesar Rp 38.482.500 ribu.
  - ii. Tingkat bunga mengambang 1% di atas Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan maksimal 12% per tahun.
  - iii. Pembayaran tunai tanpa bunga atas bunga tertunggak sebesar Rp 102.303.802 ribu dengan cara cicilan setiap tahun sebesar 2% disesuaikan dengan kemampuan arus kas Perusahaan dan sisanya akan dibayarkan pada tahun kesembilan melalui *refinancing*. Bunga tertunggak tersebut dicatat sebagai biaya yang masih harus dibayar.
  - iv. Penghapusan denda tertunggak atas keterlambatan pembayaran kupon No. 8, 9 dan 10 sebesar Rp 519.456 ribu.
  - v. Melepaskan jaminan tanah yang diagunkan seluas 825.525 m<sup>2</sup> di Kelurahan Dukuh Sutorejo, Surabaya dan Kelurahan Kalisari, Surabaya karena dengan selesainya proyek Tunjungan Plaza IV, berdasarkan penilaian dari penilai independen yang ditunjuk oleh Perusahaan nilainya melebihi 120% dari jumlah pokok obligasi yang belum dibayar.

Sehubungan dengan penerapan Pencabutan Standar Akuntansi Keuangan (PPSAK) No. 3 tentang Pencabutan PSAK 54, Akuntansi Restrukturisasi Utang-Piutang Bermasalah, yang berlaku sejak 1 Januari 2010, Perusahaan mereklasifikasi potongan bunga dan penghapusan denda Obligasi I sebesar Rp 3.492.187 ribu yang semula dicatat di Utang lain-lain kedalam saldo Utang obligasi pada tanggal 1 Januari 2010, kemudian Perusahaan menghitung kembali nilai kini dari arus kas masa depan dari Utang terkait dengan menggunakan tingkat bunga inkremental pada tanggal efektif pernyataan tersebut. Selisih antara nilai yang dihitung kembali dengan nilai tercatat sebesar Rp 38.533.944, disesuaikan ke saldo laba per 1 Januari 2010.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

Pada tanggal 23 Juni 2011, Perusahaan telah melunasi seluruh liabilitas yang terkait dengan obligasi I melalui Agen Pembayaran di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Obligasi Seri C

Nilai Utang Obligasi Seri C yang diterbitkan kepada Bank Pan Indonesia (Panin) pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010 masing-masing sebesar US\$ 366.319 (ekuivalen Rp 3.232.033 ribu) dan US\$ 916.523 (ekuivalen Rp 8.240.461 ribu). Pembayaran Obligasi Seri C pada tahun 2011 dan 2010 masing-masing sebesar US\$ 366.000 dan US\$ 732.000.

Sehubungan dengan penerapan Pencabutan Standar Akuntansi Keuangan (PPSAK) No. 3 tentang Pencabutan PSAK 54, Akuntansi Restrukturisasi Utang-Piutang Bermasalah, yang berlaku sejak 1 Januari 2010, Perusahaan mereklasifikasi Utang bunga Obligasi Seri C sebesar Rp 1.618.653 ribu yang semula dicatat di Utang lain-lain kedalam saldo Utang obligasi pada tanggal 1 Januari 2010, kemudian Perusahaan menghitung kembali nilai kini dari arus kas masa depan dari Utang terkait dengan menggunakan tingkat bunga inkremental pada tanggal efektif pernyataan tersebut. Selisih antara nilai yang dihitung kembali dengan nilai tercatat, disesuaikan ke saldo laba per 1 Januari 2010.

Obligasi Seri C dapat dialihkan dan dipertukarkan sesuai dengan pilihan Perusahaan dengan jangka waktu tujuh (7) tahun dari tanggal penerbitan. Pembayaran obligasi termasuk bunganya diangsur setiap 3 bulan sebesar antara US\$ 186.741 sampai US\$ 248.473 sampai dengan tanggal 25 Nopember 2012.

Obligasi Seri C dikenakan bunga dengan tingkat bunga per tahun sebagai berikut:

- tahun pertama : 5%
- tahun ke – 2 : 6%
- tahun ke – 3 : 7%
- tahun ke – 4 s/d 7 : 8%

Akibat tingkat suku bunga tetap yang meningkat diatas, Perusahaan dan entitas anak terekspos terhadap risiko nilai wajar.

Jaminan atas Obligasi Seri C tersebut adalah sebagai berikut:

- Sertifikat HGB No. 265, 275 dan 294 milik Perusahaan, seluruhnya seluas 17.979 m<sup>2</sup> beserta bangunan diatasnya yang terletak di Kelurahan Kedungdoro, Surabaya (Catatan 12).
- Tagihan, klaim dan hak atas hasil pengelolaan hotel (Catatan 7) dan klaim asuransi.

**21. UTANG OBLIGASI WAJIB KONVERSI**

	30 September 2011	31 Desember 2010
	<u>Rp'000</u>	<u>Rp'000</u>
Nilai nominal (US\$ 58.000.000)	511,734,000	521,478,000
Diskonto yang belum diamortisasi (US\$ 8.336.358 tahun 2011 dan US\$ 9.501.318 tahun 2010)	<u>(73,551,686)</u>	<u>(85,426,354)</u>
Jumlah	<u>438,182,314</u>	<u>436,051,646</u>

Pada tanggal 1 Agustus 2006, AW, entitas anak, menerbitkan *Mandatory Convertible Notes* sebesar US\$ 58.000.000, dengan pemegang obligasi UOB Kay Hian Finance Limited. Obligasi wajib konversi tersebut dapat dikonversi ke dalam satu (1) lembar saham AW untuk setiap US\$ 1.000, pada saat jatuh tempo tanggal 31 Juli 2016. AW dapat mengalihkan dan menukarkan obligasi tersebut setelah tanggal 31 Juli 2013, tetapi sebelum tanggal jatuh tempo, paling lambat 10 hari setelah jangka waktu pembatalan secara tertulis kepada pemberi pinjaman dengan harga pengalihan sampai dengan 120% dari nilai pokok obligasi. MCN tidak dikenakan bunga dan tidak menggunakan jaminan.

Diskonto merupakan hasil penilaian nilai wajar Utang MCN pada saat akuisisi AW oleh Perusahaan.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**22. KEPENTINGAN NON PENGENDALI**

	30 September 2011 <u>Rp'000</u>	31 Desember 2010 <u>Rp'000</u>
Kepentingan non pengendali atas aset bersih anak perusahaan - AW	134,594,092	139,531,228
Lain-lain	<u>1</u>	<u>1</u>
Jumlah	<u><u>134,594,093</u></u>	<u><u>139,531,229</u></u>

**23. MODAL SAHAM**

Nama Pemegang Saham	2011 dan 2010		
	<u>Jumlah Saham</u>	<u>Persentase Pemilikan %</u>	<u>Jumlah Modal Disetor Rp'000</u>
BSL Investment Inc.	2,221,898,250	22.15	222,189,825
Burgami Investments Limited	2,096,581,500	20.90	209,658,150
PT. Pakuwon Arthaniaga	1,520,032,460	15.15	152,003,246
Concord Media Investment Ltd	741,000,000	7.39	74,100,000
Raylight Investment Limited	716,917,500	7.15	71,691,750
Sino Connect Investments Limited	429,000,000	4.28	42,900,000
Oakhill Capital Limited	390,000,000	3.89	39,000,000
PT. Pakuwon Trijaya	164,658,000	1.64	16,465,800
Alexander Tedja (Presiden Komisaris)	1,872,000	0.02	187,200
Richard Adisastra (Presiden Direktur)	27,300	0.01	2,730
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	<u>1,751,263,490</u>	<u>17.42</u>	<u>175,126,349</u>
Jumlah	<u><u>10,033,250,500</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>1,003,325,050</u></u>

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**24. PENDAPATAN BERSIH**

	2011 (Sembilan bulan) Rp'000	2010 (Sembilan bulan) Rp'000
Sewa dan jasa pemeliharaan:		
Sewa ruangan	253,771,558	151,723,633
Jasa pemeliharaan	<u>106,963,964</u>	<u>63,181,536</u>
Jumlah	<u>360,735,523</u>	<u>214,905,169</u>
Penjualan apartemen dan kantor	<u>279,570,878</u>	<u>408,181,795</u>
Pendapatan hotel	<u>87,929,133</u>	<u>77,910,994</u>
Penjualan tanah dan bangunan	<u>104,385,293</u>	<u>26,561,719</u>
Penjualan kondominium	<u>-</u>	<u>2,295,455</u>
Pendapatan usaha lainnya:		
Penagihan listrik dan air	76,259,274	37,466,308
Pengelolaan parkir	21,965,212	10,105,657
Lain-lain	<u>11,745,839</u>	<u>17,638,294</u>
Jumlah	<u>109,970,326</u>	<u>65,210,259</u>
Jumlah	<u><u>942,591,153</u></u>	<u><u>795,065,391</u></u>

Perusahaan telah diasuransikan untuk gangguan usaha sebesar US\$ 49.600.000 kepada PT Rama Satria Wibawa untuk tahun 2011 dan kepada PT Chartis Insurance Indonesia untuk tahun 2010.

Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan dari properti investasi pada tanggal 30 September 2011 and 2010 masing-masing sebesar Rp 338.460.254 ribu dan Rp 193.891.881 ribu.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**25. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

	2011 (Sembilan bulan) Rp'000	2010 (Sembilan bulan) Rp'000
Beban Langsung		
Beban gedung:		
Listrik, air dan gas	96,852,576	56,453,582
Penyusutan (Catatan 11 dan 12)	66,973,687	22,907,779
Pembersihan	9,668,988	6,894,364
Pemeliharaan dan perbaikan	8,545,225	5,932,032
Asuransi	2,883,727	1,519,967
Pajak bumi dan bangunan	9,974,227	3,151,138
Amortisasi aset bangun kelola serah (Catatan 13)	1,175,518	1,567,245
Keamanan	10,848,678	3,774,632
Pengelolaan parkir	6,101,124	1,854,085
Lain-lain	28,772	142,518
Jumlah beban gedung	<u>213,052,524</u>	<u>104,197,341</u>
Beban pegawai	<u>23,751,228</u>	<u>17,125,290</u>
Beban operasional hotel:		
Departemen hotel	18,935,643	15,212,449
Listrik, air dan gas	13,303,479	12,654,134
Penyusutan (Catatan 12)	14,420,426	13,912,284
Gaji dan tunjangan	9,703,969	8,154,469
Jumlah beban operasional hotel	<u>56,363,516</u>	<u>49,933,335</u>
Jumlah beban langsung	293,167,268	171,255,966
Beban pokok penjualan - Apartemen dan kantor	149,627,862	292,322,443
Beban pokok penjualan - Kondominium	-	578,917
Beban pokok penjualan - Tanah dan bangunan	<u>42,537,485</u>	<u>7,867,361</u>
Jumlah beban pokok pendapatan	<u><u>485,332,614</u></u>	<u><u>472,024,686</u></u>

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**26. BEBAN KEUANGAN**

	2011 (Sembilan bulan) Rp'000	2010 (Sembilan bulan) Rp'000
Beban keuangan atas:		
<i>Senior Secured Note</i>	59,616,632	24,450,294
Hutang bank	46,163,701	19,762,216
Amortisasi diskonto obligasi wajib konversi	10,278,446	9,996,257
Efek dari penerapan awal PSAK No 50 dan 55	-	4,193,152
Utang obligasi	<u>16,747,945</u>	<u>2,934,560</u>
Jumlah	<u><u>132,806,723</u></u>	<u><u>61,336,479</u></u>

**27. UMUM DAN ADMINISTRASI**

	2011 (Sembilan bulan) Rp'000	2010 (Sembilan bulan) Rp'000
Gaji dan tunjangan	20,555,585	10,639,036
Beban kantor	4,127,437	3,117,306
Fee operator hotel	3,396,599	3,136,781
Jasa profesional	2,627,956	3,567,987
Beban penyusutan (Catatan 12)	2,337,522	-
Imbalan pasca kerja (Catatan 31)	2,281,441	1,466,055
Perjalanan dinas	1,985,516	2,057,870
Jamuan	1,036,564	1,237,492
Biaya bank	1,005,441	1,087,243
Administrasi saham dan pelaporan	176,875	229,310
Biaya keamanan	142,999	-
Beban pajak kendaraan	79,481	106,189
Biaya training	38,200	51,635
Lain-lain	<u>1,392,341</u>	<u>2,745,509</u>
Jumlah	<u><u>41,183,957</u></u>	<u><u>29,442,414</u></u>

**28. BEBAN PEMASARAN**

	2011 (Sembilan bulan) Rp'000	2010 (Sembilan bulan) Rp'000
Gaji dan tunjangan	6,792,267	5,568,032
Iklan dan promosi	5,211,552	8,415,977
Penyelenggaraan acara	4,801,884	5,752,321
Lain-lain	<u>9,799,365</u>	<u>7,726,206</u>
Jumlah	<u><u>26,605,068</u></u>	<u><u>27,462,536</u></u>

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**29. PAJAK PENGHASILAN**

Beban pajak Perusahaan dan entitas anak terdiri dari:

	2011	2010
	Rp'000	Rp'000
Beban pajak kini		
Pajak penghasilan final Perusahaan	27,289,070	21,997,502
Pajak penghasilan final entitas anak	30,809,316	20,827,740
Jumlah beban pajak kini	<u>58,098,386</u>	<u>42,825,242</u>
Beban pajak tangguhan		
Perusahaan	792,202	3,394,192
Beban pajak tangguhan - bersih	<u>792,202</u>	<u>3,394,192</u>
Beban pajak - bersih	<u><u>58,890,589</u></u>	<u><u>46,219,433</u></u>

Pajak kini - Pajak Penghasilan nonfinal

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasian dengan rugi fiskal sebagai berikut:

	2011	2010
	Rp'000	Rp'000
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasian	293,855,260	251,748,500
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(197,647,746)	(167,239,555)
Laba sebelum pajak anak perusahaan setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasian	(158,586,224)	(141,279,553)
Laba (rugi) sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	<u>(62,378,710)</u>	<u>(56,770,609)</u>
Perbedaan temporer		
Imbalan pasca kerja	390,555	364,138
Cadangan penggantian perabotan dan peralatan hotel	1,845,524	(254,221)
Beban penyisihan piutang ragu-ragu	(21,996)	(1,399,956)
Penyusutan	<u>(5,382,893)</u>	<u>(12,286,728)</u>
Jumlah	<u>(3,168,809)</u>	<u>(13,576,766)</u>
Perbedaan tetap		
Beban bunga	68,765,715	71,222,954
Selisih kurs yang telah dipotong pajak final	(10,154,537)	-
Jamuan, representasi dan sumbangan	-	-
Penghasilan bunga yang telah dipotong pajak final	(240,836)	(264,636)
Jumlah	<u>58,370,342</u>	<u>70,958,318</u>
Laba (rugi) fiskal pajak Perusahaan	<u>(7,177,177)</u>	610,943
Rugi fiskal yang dapat dikompensasikan	<u>(69,222,225)</u>	<u>(47,714,968)</u>
Jumlah rugi fiskal perusahaan	<u><u>(76,399,402)</u></u>	<u><u>(47,104,025)</u></u>

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

---

Jumlah rugi fiskal yang dapat dikompensasikan telah sesuai dengan SPT.

Pajak Tangguhan

Rincian asset dan kewajiban pajak tangguhan Perusahaan dan entitas anak adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2011 Rp'000	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi Rp'000	30 September 2011 Rp'000
Perusahaan			
Asset (kewajiban) pajak tangguhan:			
Pencadangan atas imbalan pasca kerja	1,193,316	97,639	1,290,955
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	961,760	461,381	-
Penyisihan piutang ragu-ragu	10,496	(5,499)	4,997
Penyusutan	<u>(20,437,468)</u>	<u>(1,345,723)</u>	<u>(21,783,192)</u>
Kewajiban pajak tangguhan bersih	<u><u>(18,271,896)</u></u>	<u><u>(792,202)</u></u>	<u><u>(19,064,099)</u></u>

Manajemen yakin bahwa asset pajak tangguhan dapat dipulihkan.

Berdasarkan Undang-Undang Pajak Penghasilan No 36 tahun 2008 pengganti UU pajak no.7/1983, tarif pajak badan adalah sebesar 28% yang berlaku efektif 1 Januari 2009 dan sebesar 25% yang berlaku efektif 1 Januari 2010. Aset dan kewajiban pajak tangguhan disesuaikan dengan tarif pajak yang berlaku pada periode ketika aset direalisasikan dan kewajiban diselesaikan berdasarkan tarif pajak yang akan ditetapkan.

Rekonsiliasi antara jumlah beban pajak dan hasil perkalian laba (rugi) akuntansi sebelum pajak Perusahaan setelah pajak final adalah sebagai berikut:

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	Rp'000	Rp'000
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi konsolidasi	293,855,260	251,748,500
Laba dari pendapatan yang telah diperhitungkan atau dibayar pajak penghasilan final	(197,647,746)	(167,239,555)
Laba sebelum pajak anak perusahaan setelah dilakukan penyesuaian pada level konsolidasi	<u>(158,586,224)</u>	<u>(141,279,553)</u>
Laba (rugi) sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terutang pajak penghasilan final	<u>(62,378,710)</u>	<u>(56,770,609)</u>
Manfaat pajak sesuai dengan tarif yang berlaku	15,594,677	14,192,652
Pengaruh pajak atas:		
Perbedaan tetap	(14,592,585)	(17,739,580)
Penyesuaian kompensasi rugi fiskal yang tidak dapat dimanfaatkan dimasa mendatang	<u>(1,794,294)</u>	<u>152,736</u>
Jumlah	(16,386,880)	(17,586,844)
Jumlah beban pajak non final		
Perusahaan	(792,202)	(3,394,192)
Pajak penghasilan final Perusahaan	(27,289,070)	(21,997,502)
Pajak penghasilan final anak perusahaan	<u>(30,809,316)</u>	<u>(20,827,740)</u>
Jumlah beban pajak	<u>(58,890,589)</u>	<u>(46,219,433)</u>

**30. LABA PER SAHAM**

Data yang digunakan untuk menghitung laba per saham dasar dan dilusi adalah sebagai berikut:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Rp'000	Rp'000
Laba untuk perhitungan laba per saham	<u>207,901,808</u>	<u>182,222,699</u>
Laba untuk perhitungan laba per saham dilusian	<u>144,161,073</u>	<u>125,023,974</u>
	<u>Lembar</u>	<u>Lembar</u>
Jumlah saham biasa untuk perhitungan laba per saham dasar dan dilusian (ribuan lembar)	<u>10,033,251</u>	<u>10,033,251</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Dalam Rupiah penuh		
Laba per saham dasar	<u>20.72</u>	<u>18.16</u>
Laba per saham dasar dilusian	<u>14.37</u>	<u>12.46</u>

Laba per saham dilusi pada tanggal 30 September 2011 dan 2010 mencerminkan pengaruh atas obligasi wajib konversi dari entitas anak (AW).

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**31. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA**

Perusahaan dan entitas anak membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Hotel juga menghitung dan mencatat estimasi manfaat karyawan yang berhak sesuai peraturan yang berlaku setelah memperhitungkan program pensiun. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 1.065 karyawan tahun 2011 dan 1.095 karyawan tahun 2010.

Hotel mengikutsertakan karyawannya dalam program pensiun iuran pasti. Dana pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG, yang akta pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-070/KM.17/1995 tanggal 10 Maret 1995. Iuran pensiun ditentukan dari jumlah tertentu yang ditanggung Perusahaan dan karyawan.

Beban imbalan pasca kerja dan mutasi kewajiban bersih di neraca adalah sebagai berikut:

	2011 <u>(Sembilan bulan)</u>	2010 <u>(Sembilan bulan)</u>
Biaya jasa kini	2,674,584	1,909,096
Biaya bunga	1,266,339	1,040,109
Biaya jasa lalu	79,883	79,883
Pengaruh kurtailment	(1,476,746)	(1,501,614)
Amortisasi keuntungan aktuarial	(192,394)	(61,419)
Mutasi masuk	413,215	
Koreksi masuk	(483,440)	
Jumlah	<u>2,281,441</u>	<u>1,466,055</u>

Liabilitas program imbalan pasca kerja di neraca adalah sebagai berikut:

	30 September 2011	31 Desember 2010
Nilai kini liabilitas yang tidak didanai	34,021,761	27,462,272
Keuntungan aktuarial yang belum diakui	(221,382)	4,066,182
Biaya jasa lalu ( <i>Non vested</i> )	(564,191)	(684,440)
Liabilitas bersih	<u>33,236,188</u>	<u>30,844,014</u>

Mutasi liabilitas bersih di neraca adalah sebagai berikut:

	30 September 2011	31 Desember 2010
Saldo awal tahun	30,844,014	27,859,904
Beban tahun berjalan	2,281,442	3,074,294
Pembayaran manfaat	110,732	(90,184)
Saldo akhir tahun	<u>33,236,188</u>	<u>30,844,014</u>

Beban imbalan pasca kerja Perusahaan dan entitas anak, dihitung oleh aktuaris independen PT. Padma Radya Aktuarial, dengan menggunakan asumsi berikut ini:

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

---

	2011 <u>(Sembilan bulan)</u>	2010 <u>(Sembilan bulan)</u>
Tingkat diskonto per tahun	8-8,5%	8-8,5%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	10%	10%
Bagian dari pensiun normal	100%	100%
Umur pensiun normal	55 tahun	55 tahun

**32. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI**

Sifat Hubungan

PT Pakuwon Darma dan PT Artisan Surya Kreasi merupakan perusahaan yang sebagian pengurusnya sama dengan Perusahaan.

Transaksi Pihak Berelasi

Perusahaan mempunyai transaksi diluar usaha dengan pihak berelasi. Pada tanggal laporan posisi keuangan, piutang yang timbul atas transaksi tersebut dibukukan sebagai piutang lain-lain kepada pihak berelasi

**33. INFORMASI SEGMENT**

Segmen Usaha

Sesuai dengan PSAK 5, Segmen Operasi yang efektif 1 Januari 2011, informasi segmen yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan yang digunakan dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen.

Informasi segmen yang dilaporkan sama dengan segmen usaha yang dilaporkan pada tahun-tahun sebelumnya yang terdiri atas a) segmen perusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan, b) real estat dan c) jasa perhotelan.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

	30 September 2011				
	Pengusahaan pusat perkantoran dan perbelanjaan	Real estat	Perhotelan	Eliminasi	Konsolidasi
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Pendapatan Bersih					
Pendapatan bersih eksterne	470,434,897	384,227,123	87,929,133	-	942,591,153
Pendapatan bersih interne	13,303,479	-	-	(13,303,479)	-
Jumlah Pendapatan Bersih	<u>483,738,376</u>	<u>384,227,123</u>	<u>87,929,133</u>	<u>(13,303,479)</u>	<u>942,591,153</u>
Beban Pokok Pendapatan					
Beban Pokok Pendapatan yang dapat dialokasikan	(229,767,305)	(193,554,410)	(61,713,731)	-	(485,035,446)
Hasil segmen	240,667,592	190,672,713	26,215,402	-	457,555,707
Beban Pokok Pendapatan yang tidak dapat dialokasikan					<u>(297,168)</u>
Laba Bruto					<u>457,258,539</u>
Beban Keuangan					(132,806,723)
Beban umum dan administrasi					(41,183,957)
beban pemasaran					(26,605,068)
Penghasilan bunga					19,637,592
Keuntungan kurs mata uang asing					16,994,316
Lain-Lain					<u>560,562</u>
Laba sebelum pajak					293,855,261
Beban pajak - bersih					<u>(58,890,589)</u>
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan					<u>234,964,672</u>
Jumlah Laba Komprehensif yang dapat diatribusikan kepada					
Pemilik entitas induk					207,901,808
Kepentingan non pengendali					<u>27,062,864</u>
Jumlah					<u>234,964,672</u>
<b>INFORMASI LAINNYA</b>					
<b>ASET</b>					
Aset segmen	2,572,704,077	731,689,027	425,376,210	(1,452,297,847)	2,277,471,467
Aset yang tidak dapat dialokasikan					<u>1,789,785,953</u>
Jumlah aset yang dikonsolidasi					<u>4,067,257,420</u>
<b>KEWAJIBAN</b>					
Kewajiban segmen	1,259,561,014	334,876,652	25,187,479	(675,297,163)	944,327,982
Kewajiban yang tidak dapat dialokasikan					<u>1,351,376,002</u>
Jumlah kewajiban yang dikonsolidasi					<u>2,295,703,984</u>
Penambahan aset tetap dan properti investasi	77,440,439	255,556	1,281,723	-	78,977,718
Penyusutan dan amortisasi	69,211,885	1,274,842	14,420,426	-	84,907,153

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

	30 September 2010				
	Pengusahaan pusat perkantoran dan				
	perbelanjaan Rp'000	Real estat Rp'000	Perhotelan Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasi Rp'000
Pendapatan Bersih					
Pendapatan bersih eksterne	258,905,051	458,249,346	77,910,994	-	795,065,391
Pendapatan bersih intern	12,654,134			(12,654,134)	-
Jumlah Pendapatan Bersih	271,559,185	458,249,346	77,910,994	(12,654,134)	795,065,391
Beban Pokok Pendapatan					
Beban Pokok Pendapatan yang dapat dialokasikan	(93,613,530)	(323,978,222)	(54,091,920)	-	(471,683,672)
Hasil segmen	165,291,521	134,271,124	23,819,074	-	323,381,719
Beban Pokok Pendapatan yang tidak dapat dialokasikan					(341,014)
Laba Bruto					323,040,705
Beban Keuangan					(61,336,479)
Beban umum dan administrasi					(29,442,414)
beban pemasaran					(27,462,536)
Penghasilan bunga					21,213,677
Keuntungan kurs mata uang asing					24,386,863
Lain-Lain					1,348,684
Laba sebelum pajak					251,748,500
Beban pajak - bersih					(46,219,433)
Jumlah Laba Komprehensif Periode Berjalan					205,529,067
Jumlah Laba Komprehensif yang dapat diatribusikan kepada					
Pemilik entitas induk					182,222,699
Kepentingan non pengendali					23,306,368
Jumlah					205,529,067

	31 Desember 2010				
	Pengusahaan pusat perkantoran dan				
	perbelanjaan Rp'000	Real estat Rp'000	Perhotelan Rp'000	Eliminasi Rp'000	Konsolidasi Rp'000
<b>INFORMASI LAINNYA</b>					
<b>ASET</b>					
Aset segmen	2,197,576,080	839,479,652	18,876,632	(40,550,814)	3,015,381,550
Aset yang tidak dapat dialokasikan					921,944,074
Jumlah aset yang dikonsolidasi					3,937,325,624
<b>KEWAJIBAN</b>					
Kewajiban segmen	397,325,795	485,148,630	20,677,193	(40,550,814)	862,600,804
Kewajiban yang tidak dapat dialokasikan					1,506,136,054
Jumlah kewajiban yang dikonsolidasi					2,368,736,858
Penambahan aset tetap dan properti investasi	609,620,251	147,312	4,850,831	-	614,618,394
Penambahan aset tetap yang tidak dapat dialokasikan					52,899
Jumlah penambahan aset tetap dan properti investasi				-	614,671,293
Penyusutan dan amortisasi	48,292,144	2,696,050	19,423,372	-	70,411,566
Penyusutan dan amortisasi yang tidak dapat dialokasikan					30,667
Jumlah penyusutan dan amortisasi					70,442,233

#### 34. IKATAN-IKATAN

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan serah (BOT) dengan pihak ketiga yaitu Bank Mandiri atas bangunan pusat perbelanjaan dan perkantoran beserta fasilitasnya yang terletak di Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri.

Ketentuan dalam perjanjian BOT tersebut antara lain:

- Perusahaan membangun sebuah gedung seluas 35.130 m<sup>2</sup> (17 lantai) dengan nama Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri di atas tanah milik Bank Mandiri seluas 5.320 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Basuki Rachmad, Surabaya.
  - Jangka waktu perjanjian berlaku selama 20 tahun terhitung sejak penyerahan tanah oleh Bank Mandiri dan berakhir tanggal 22 Maret 2012.
  - Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri akan menjadi milik Bank Mandiri dengan ketentuan bahwa Bank Mandiri akan memberikan kepada Perusahaan hak pengelolaan Tunjungan Plaza II (Lifestyle Center) / Menara Mandiri selama masa 20 tahun.
- b. Perjanjian sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotels & Towers, adalah perjanjian manajemen (*management agreement*) dengan Indo Pacific Sheraton (IPS) Hongkong, untuk mengelola dan mengoperasikan hotel. Sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian, *management incentive fee* dihitung sebesar 3% dari laba operasi kotor yang telah disesuaikan (AGOP) apabila laba kotor (GOP) kurang dari 40%; atau 4,25% dari AGOP apabila GOP sama atau lebih besar dari 40% jumlah pendapatan. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal 31 Maret 1996 dan berakhir tanggal 31 Desember 2016.
- c. Perusahaan dan AW mengadakan perjanjian kerjasama dengan Bank Mandiri (Persero), Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bank International Indonesia, Bank Negara Indonesia (Persero), dan Bank Permata di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah, tanah, apartemen, rumah toko, rumah kantor. Perjanjian kerjasama dengan bank-bank tersebut memuat ketentuan, dalam hal pembeli menunggak angsurannya berturut-turut selama jangka waktu tertentu (tiga bulan atau enam bulan) dan sertifikat balik nama atau pecahan ke atas nama pembeli serta dokumen-dokumen lain yang terkait belum diserahkan oleh Perusahaan atau entitas anak kepada bank maka Perusahaan atau entitas anak mengikatkan diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa Utang pokok, bunga, denda dan biaya lainnya yang berhubungan dengan fasilitas kredit. Sesudah pemenuhan Liabilitas Perusahaan atau entitas anak atas pembayaran tersebut, segala hak bank terhadap pembeli berdasarkan perjanjian kredit beralih kepada Perusahaan atau entitas anak.

Dana pencairan fasilitas kredit untuk konsumen di atas akan ditempatkan sebagai deposito yang dibatasi penggunaannya atas nama Perusahaan atau entitas anak di mana pencairan deposito tersebut akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan dan dokumen-dokumen yang terkait sebagaimana dirinci dalam masing-masing perjanjian (Catatan 4).

- d. AW menandatangani beberapa kontrak dengan berbagai macam suplier dan kontraktor untuk konstruksi dan pengembangan proyek Gandaria City. Beberapa kontrak yang signifikan memiliki total harga kontrak sekitar Rp 31.042.537 ribu dan US\$ 816.546 dengan berbagai macam jangka waktu kontrak.
- e. AW memperoleh fasilitas *Letter of Credit* impor yang diperbaharui dengan Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit sebesar US\$ 3.000.000 dari PT Bank Danamon Indonesia. Fasilitas ini dijamin dengan deposito milik AW dan *Letter of Comfort* dari Perusahaan.
- f. Berdasarkan Nota Kesepakatan tanggal 28 Maret 2008 dan Addendum Nota Kesepakatan tanggal 10 Nopember 2010, Perusahaan menandatangani perjanjian dengan PT Pakuwon Darma untuk melakukan tukar-menukar kepemilikan tanah dalam rangka konsolidasian tanah, agar masing-masing pihak dapat mengembangkan kawasannya karena sebagian tanah-tanah milik PT Pakuwon Darma terletak di kawasan pengembangan Perusahaan dan sebaliknya. Tanah milik Perusahaan yang akan ditukarkan adalah seluas 154.441 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Buntaran.

Sedangkan tanah milik PT Pakuwon Darma yang akan ditukarkan adalah seluas 204.588 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Buntaran.

- g. Perusahaan memperoleh fasilitas *letter of credit* dari Bank Mandiri dan Bank Danamon. Fasilitas ini dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 6).
- h. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan Perusahaan Gas Negara untuk penyediaan gas yang dijamin dengan deposito Perusahaan (Catatan 6).

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

**35. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING**

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, Perusahaan dan entitas anak mempunyai aset dan Liabilitas moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

		30 September 2011		31 Desember 2010	
		Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp'000	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rp'000
<b>Aset</b>					
Kas dan setara kas	US\$	7,118,352	62,805,217	1,640,159	14,746,665
	EUR	505	6,035	4,429	52,954
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	US\$	54,065	477,015	28,020	251,929
Jumlah aset			63,288,267		15,051,548
<b>Liabilitas</b>					
Biaya yang masih harus dibayar	US\$	2,444,018	21,563,573	2,348,429	21,114,727
Utang bank	US\$	3,000,000	26,469,000	4,000,000	35,964,000
Utang obligasi	US\$	50,660,324	446,976,041	51,851,969	466,201,052
Utang obligasi wajib konversi	US\$	49,663,642	438,182,314	48,498,682	436,051,646
Jumlah liabilitas			933,190,928		959,331,425
Liabilitas - Bersih			(869,902,661)		(944,279,877)

Pada tanggal 30 September 2011 dan 31 Desember 2010, kurs konversi yang digunakan Perusahaan dan entitas anak adalah sebagai berikut:

Mata uang	30 September Rp	31 Desember 2010 Rp
1 US\$	8,597.00	8,991.00
1 EUR	12,461.78	11.955.79

**36. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL**

**a. Manajemen Risiko Modal**

Perusahaan dan entitas anak mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo hutang dan ekuitas.

Struktur modal Perusahaan dan entitas anak terdiri dari utang, yang mencakup pinjaman yang dijelaskan pada Catatan 19 dan 20, kas dan setara kas, dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal yang ditempatkan dan laba ditahan yang dijelaskan pada Catatan 5 dan 23.

Direksi Perusahaan dan entitas anak secara berkala melakukan review struktur permodalan Perusahaan dan entitas anak. Sebagai bagian dari review ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

**b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan**

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan dan entitas anak adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko mata uang asing, tingkat bunga, kredit dan risiko likuiditas.

**i. Manajemen risiko mata uang asing**

Perusahaan dan entitas anak terekspos terhadap pengaruh fluktuasi nilai tukar mata uang asing terutama dikarenakan pembiayaan Perusahaan yang didenominasi dalam mata uang asing.

Perusahaan dan entitas anak mengelola eksposur terhadap mata uang asing dengan melakukan pengawasan terhadap fluktuasi mata uang asing secara terus menerus sehingga dapat melakukan tindakan yang tepat seperti penggunaan transaksi lindung nilai apabila diperlukan untuk mengurangi risiko mata uang asing. Selain itu entitas anak juga melakukan penagihan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap beberapa penyewanya. Jumlah mata uang asing bersih Perusahaan dan entitas anak pada tanggal laporan posisi keuangan diungkapkan dalam Catatan 35.

**ii. Manajemen risiko tingkat bunga**

Perusahaan dan entitas anak mengelola risiko tingkat bunga dengan melakukan pengawasan terhadap pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perusahaan serta kombinasi pinjaman suku bunga tetap dan mengambang yang tepat.

Untuk mengelola risiko tingkat bunga, Perusahaan dan entitas anak memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan campuran yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap.

Untuk liabilitas suku bunga mengambang, analisa sensitivitas di susun dengan asumsi jumlah liabilitas yang beredar pada tanggal laporan posisi keuangan adalah beredar sepanjang tahun. Perubahan dari 150 basis poin suku bunga pada tanggal pelaporan akan meningkatkan (menurunkan) laba untuk tahun yang berakhir 30 September 2011. Analisa ini mengasumsikan bahwa semua variable lain, khususnya kurs mata uang asing tetap konstan. Perubahan ini terutama disebabkan eksposur Perusahaan dan entitas anak terhadap variabel suku bunga pinjaman.

**iii. Manajemen risiko kredit**

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi Liabilitas kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Perusahaan dan entitas anak.

Risiko kredit Perusahaan dan entitas anak terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Risiko kredit pada saldo bank dan deposito tidak besar karena Perusahaan dan entitas anak menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Perusahaan dan entitas anak meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan Perusahaan dan entitas anak dapat mengambil kembali properti yang bersangkutan apabila pelanggan gagal membayar Liabilitas cicilannya. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku, serta Perusahaan dan entitas anak dapat menghentikan semua pelayanan ke unit yang disewakan jika penyewa tidak membayar tagihan sesuai waktu yang ditentukan.

Perusahaan dan entitas anak memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Perusahaan dan entitas anak memiliki kebijakan untuk memastikan bertransaksi dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit. Piutang usaha atas penjualan apartemen entitas anak pada tanggal neraca sebagian besar merupakan selisih pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek setelah dikurangi dengan bagian yang telah dibayar oleh pembeli.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Perusahaan dan entitas anak terhadap risiko kredit.

**iv. Manajemen risiko likuiditas**

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Perusahaan dan entitas anak mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Perusahaan dan entitas anak untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

**PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2011 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2010 (DIAUDIT) SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG**  
**BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2011 DAN 2010 (TIDAK DIAUDIT) (Lanjutan)**

---

Perusahaan dan entitas anak memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

**c. Nilai wajar instrumen keuangan**

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat aset dan Liabilitas keuangan yang dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya baik karena akan jatuh tempo dalam jangka pendek atau yang dibawa berdasarkan tingkat suku bunga pasar, kecuali untuk hal berikut:

	2011		2010	
	Nilai tercatat Rp'000	Nilai wajar Rp'000	Nilai tercatat Rp'000	Nilai wajar Rp'000
Hutang obligasi wajib konversi (MCN)	438,182,314	373,373,369	436,051,650	351,655,256
Hutang obligasi jangka panjang kecuali hutang obligasi I	446,976,041	470,008,312	466,201,052	483,621,756

Nilai wajar Utang obligasi dan MCN diukur menggunakan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga pasar.